

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Kurzekampstraße-Südwest", GL 53
Stadtgebiet zwischen Kurzekampstraße, Berliner Straße und der
Bahnanlage
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

27.04.2018

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach
(Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

16.05.2018

30.05.2018

05.06.2018

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 14. Juni 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, mit dem Ziel beschlossen, auf den Flächen des ehemaligen „Praktiker“-Geländes ein neues Baugebiet zu schaffen.

Aufgrund der Lage des Gebietes nahe der Innenstadt und der Technischen Universität Braunschweig ist das Gebiet für die Entwicklung eines verdichteten städtischen Quartieres geradezu prädestiniert. Insbesondere durch die zentrale Lage, 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 Wohn- und Arbeitsbedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Durch die Schaffung einer angemessenen Nutzungsmischung innerhalb des Quartieres und einer guten Einbindung in die vorhandenen Strukturen der Innenstadt entsteht ein vitaler Stadtbaustein, von dem zu erwarten ist, dass er über die Plangrenzen hinaus positive Impulse auf die umliegenden Gebiete ausstrahlt. Die angestrebte Festsetzung als Urbanes Gebiet entspricht den Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in der Nahtstelle zwischen dem Gliesmaroder Bahnhof und den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Ein vom Investor und Grundstückseigentümer vorgelegter Entwurf besteht aus einer fünfgeschossigen Randbebauung entlang der Berliner Straße mit Mischnutzung und einer drei- bis viergeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung Braunschweigs wird der Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Mit den Planungen zum Baugebiet „Kurzekampstraße-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. Rund 65 % der geplanten Wohnungen werden als Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe unter 40 m² (Mikroappartements) konzipiert. Der vom Investor vorgeschlagene hohe Anteil an Mikroappartements ist vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zum Stadtzentrum und dem Unicampus an diesem Standort gut vorstellbar. Die Zielgruppe bilden nicht nur Studierende der benachbarten Universität, sondern auch Alleinstehende und ältere Menschen.

Der Anteil an sozialem Wohnungsbau ist in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger anhand des vom Rat beschlossenen kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen vorgesehen. Demnach soll der von der Stadt geforderte Anteil an Sozialwohnungen 20 % der gesamten Wohneinheiten betragen. Darüber hinaus deckt der Anteil von Mikroappartements weitere Wohnungen auf Basis der Gesamtmiethöhe ab.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die angefragte Fläche als eine Gewerbefläche dar und soll entsprechend gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Die bisherige Darstellung als Gewerbegebiet wird durch die Darstellung als Gemischte Baufläche ersetzt.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, (der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB) und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 21. Dezember 2017 bis zum 29. Januar 2018 durchgeführt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 1. November 2017 wurde eine Infoveranstaltung durchgeführt.

Kritik oder spezielle Anregungen wurden dabei nicht vorgebracht.

Darüber hinaus standen in der Zeit vom 25. Oktober 2017 bis zum 17. November 2017 die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Stellungnahmen, die während der festgesetzten Frist schriftlich und telefonisch bei der Stadt eingegangen sind, werden im Anhang der Niederschrift zur Bürgerversammlung dem Sinn nach wiedergegeben und beantwortet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung hat entschieden, dass im Rahmen des Auslegungsbeschlusses eine weitere Information der Bürgerinnen und Bürger bei der Sitzung des Stadtbezirksrates erfolgen wird. Dies wird im Vorfeld über eine gesonderte Pressemitteilung rechtzeitig angekündigt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53.

Leuer

Anlage/n:

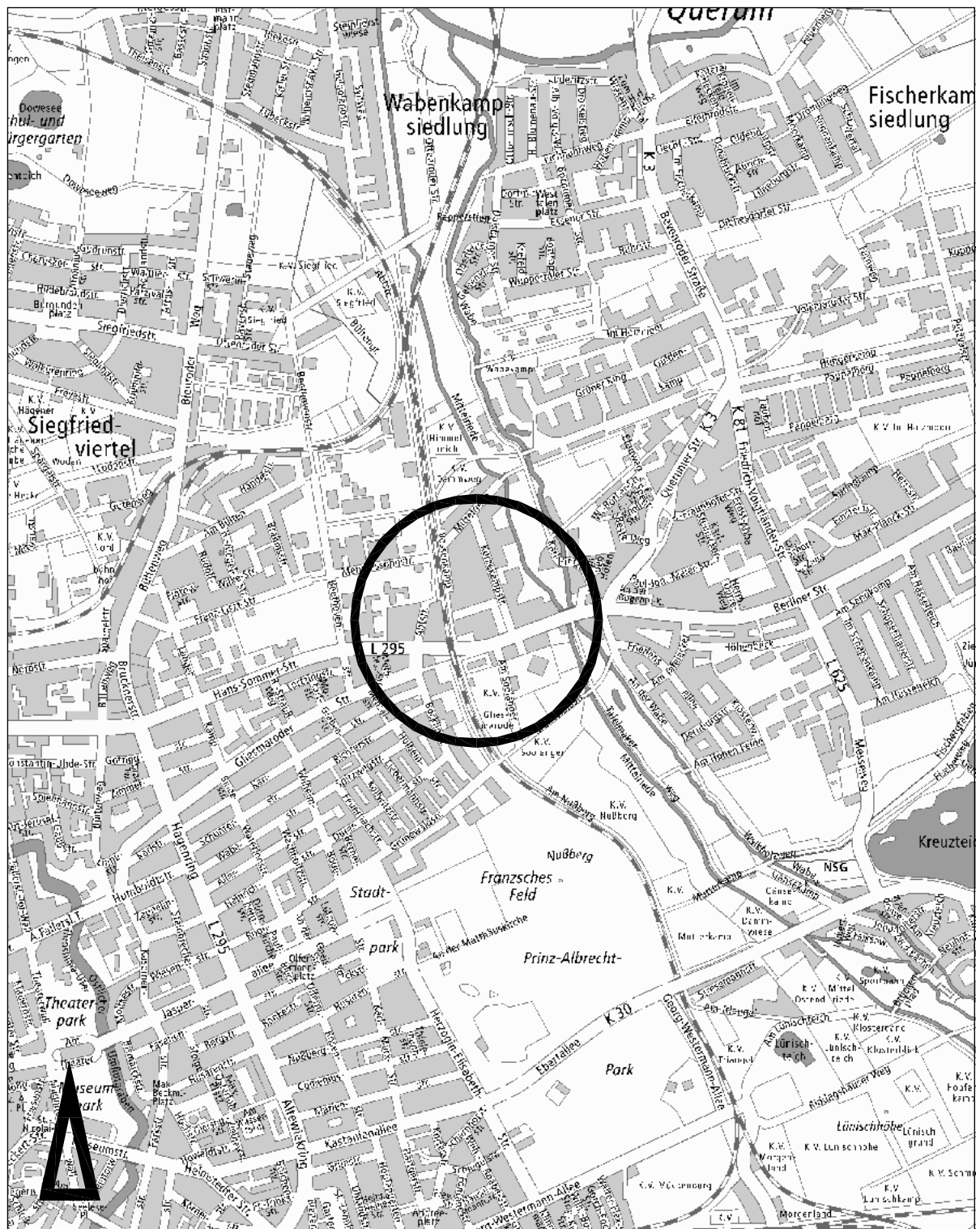
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Niederschrift zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

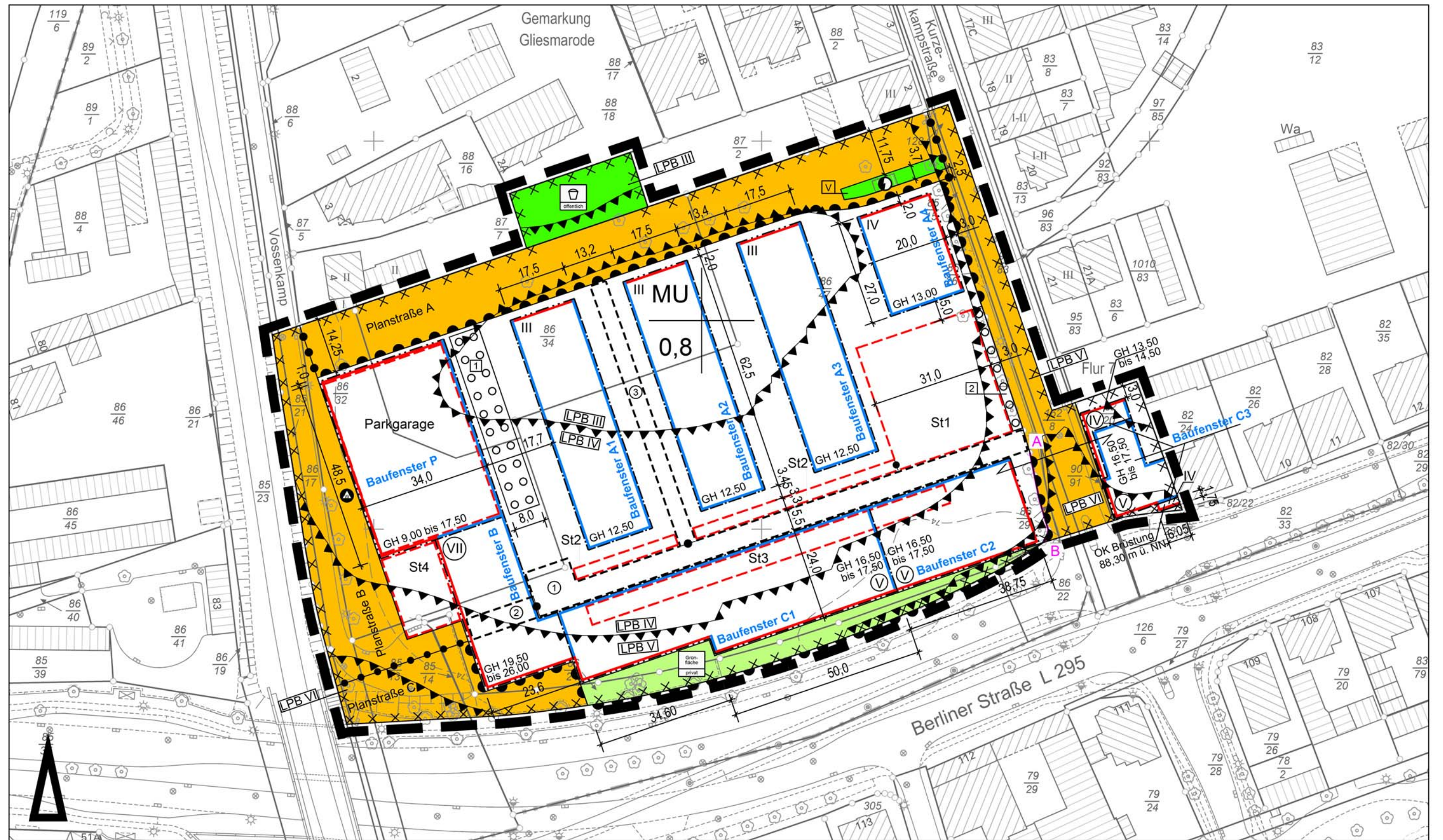
GL 53

Übersichtskarte

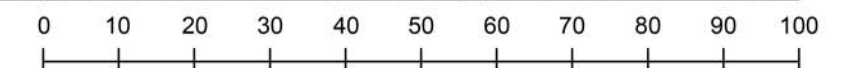


Maßstab 1:20000





Maßstab 1:1000



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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

GL 53

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)



Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet
Die Gebiete beiderseits der Kurzekampstraße sind als ein Urbanes Gebiet zu betrachten.




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

- 0,8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH 7,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß
GH 9,00 Gebäudehöhe als
bis 16,00 Mindest- und Höchstmaß
OK Brüstung Höhe Oberkante Brüstung als
88,30 m ü. NN Höchstmaß über Normalnull



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Baulinie
 Baugrenze
Baufenster A Hinweis auf Textliche Festsetzung



Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsgrün
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

-  Elektrizität
 Wertstoffcontainer



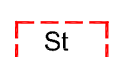
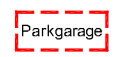
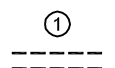

Grünflächen

-  Spielplatz (öffentlich)
 Grünfläche (privat)


Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung






Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Flächen für Stellplätze
 Fläche für eine Parkgarage
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
A — B Hinweis auf Textliche Festsetzung
+ 3,0 + Maßangaben in Metern

Kennzeichnung

-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
 Flurstücksgrenze
II vorh. Geschosszahl
303 $\frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
74,0
73,5 Höhenangaben über NN
 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Kurzekampstraße-Südwest
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

GL 53

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Im Urbanen Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Das Urbane Gebiet wird wie folgt gegliedert:

Baufenster A

In den Baufenstern A sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Baufenstern A in den Erdgeschossen zulässig:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Baufenster B

Im Baufenster B sind Wohnnutzungen unzulässig.

Baufenster C

In den Baufenstern C sind Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Im Baufenster C2 sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:

Als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, soweit sie der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 680 m² sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 90 % der Verkaufsfläche aufweisen.

Baufenster P

Im Baufenster P sind ergänzend zu dem Punkt A.I.1 Stellplätze- und Garagenanlagen zulässig.

Davon abweichend sind im Baufenster P Wohnnutzungen unzulässig.

3. Im Urbanen Gebiet sind unzulässig:

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

II Maß der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet MU sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

III Höhe baulicher Anlagen

1. Gebäudehöhen

1.1. Im Urbanen Gebiet sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis maximal 3,0 m über Oberkante der Dachhaut zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

1.2. Technische Anlagen mit einer Höhe von mehr als 1,0 Meter über der Oberkante der Dachhaut auf den Gebäuden in den Baufenstern P, B, C1, C2 und C3 sind gemäß B.III.1.6 zu verkleiden. PV-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3. Im Urbanen Gebiet müssen die Dachgeschosse der Gebäude in den Baufenstern A1 bis A4 als Staffelgeschosse um mindestens 3,0 m von der Fassadenkante zurückspringen.

2. Sockel

Im Urbanen Gebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt betragen.

3. Bezugspunkt der Höhenangaben

3.1. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern A1 bis A4 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Planstraße A an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

- 3.2. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern C1 und C2 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Kurzekampstraße im Abschnitt AB an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
- 3.3. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern P und B der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Planstraße B an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
- 3.4. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in dem Baufenster C3 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Berliner Straße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

- 1.1. Im Urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden.
- 1.2. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und auskragende Loggien ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.
- Die den als Stellplätze gekennzeichneten Flächen zugewandten Fassadenabschnitte sind von dieser Regelung ausgeschlossen.
- 1.3. Die Überschreitung der Baulinien ist nur in den Obergeschossen und nur durch auskragende Loggien bis maximal 0,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.
- 1.4. Im Urbanen Gebiet sind Freisitze nur als auskragende Platten ohne vorgestellte Balkonkonstruktion zulässig.

2. Über- und Unterschreitung von Baulinien

- 2.1. Im Urbanen Gebiet dürfen die Gebäude von Baulinien auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m vor- oder zurückspringen, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden.
- 2.2. In den Erdgeschossen der Gebäude innerhalb der Baufenster B, C1, C2 und C3 dürfen die zur

Berliner Straße zugewandten Fassaden auch mehr als 0,5 Meter zurückspringen.

- 2.3. Rücksprünge von Loggien, Hauseingängen oder Treppentürmen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

3. Nebenanlagen

- 3.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
- Briefkastenanlagen,
 - eingehauste Mülltonnenstandplätze,
 - nicht eingehauste und nicht überdachte einstöckige Fahrradabstellanlagen.
- 3.2. Ausnahmsweise ist je Baufenster eine kombinierte Anlage aus Mülltonnenstandplätzen und einstöckigen nicht eingehausten Fahrradabstellanlagen auch überdacht zulässig, sobald diese die L/T/H von 12/2,5/2,5 m nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Anlagen sind extensiv zu begrünen.

- 3.3. Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind Nebenanlagen zulässig, sobald die Umsetzbarkeit eines durchgehenden Gehweges mit einer Breite von mindestens 2,5 m innerhalb dieser Fläche gewährleistet ist.
- 3.4. Innerhalb des versiegelten Anteils der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:
- Briefkastenanlagen,
 - Nicht eingehauste und nicht überdachte einstöckige Fahrradabstellanlagen mit maximal 10 Fahrrädern pro Gebäudeeingang.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

- 3.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Werbe- und Briefkastenanlagen.
- 3.6. Standorte für Müllboxen müssen gemäß A.V.2.9 begrünt werden. Ersatzweise ist eine bauliche Einfassung bis maximal 2,5 m in den unter B.III.1 genannten Materialien zulässig.

4. Stellplätze

- 4.1. Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind geschlossene Garagen und Carports unzulässig.
- 4.2. Im Urbanen Gebiet sind Parkgaragen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Baufenster P).

5. Bauweise

Im Urbanen Gebiet wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche im Bereich der festgesetzten Baulinien abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,2 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.

V	Grünordnung
1.	<u>Begrünung öffentlicher Flächen</u>
1.1	Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einer Grüngestaltung und geeigneten Sicherheitsvorkehrungen an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Spielfläche für Kinder herzustellen.
1.2	Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen: <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb der Planstraße A sind insgesamt mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die Parkplatzstreifen zu pflanzen. • Innerhalb der Planstraße B sind insgesamt mindestens drei mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente im Bereich der Nebenanlagen östlich der Fahrbahn zu pflanzen. • Innerhalb der Planstraße C ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
1.3	Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche für Verkehrsgrün sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
1.4	Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist spätestens drei Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in zwei weiteren Jahren fertig zu stellen.
1.5	Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
2.	<u>Begrünung privater Flächen</u>
2.1.	Die mit „St1“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für eine Feuerwehrezufahrt von maximal 7,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m an ihrer Nord- und Westseite mit einem mindestens 2,0 m breiten Anpflanzungsstreifen einzufassen, der innerhalb der Fläche für Stellplätze liegt. Der Anpflanzungsstreifen ist mit einer mindestens 0,8 m hohen Strauchpflanzung aus Laubgehölzen zu begrünen sowie mit Laubbäumen in einem Regelabstand von maximal 10,0 m zu bepflanzen. Darüber hinaus sind drei mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.
2.2.	Auf den mit „St2“ gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für eine Feuerwehrezufahrt von maximal 7,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m entlang ihrer Nordseite auf einem mindestens 1,0 m

breiten Vegetationsstreifen eine mindestens 0,8 m hohe Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen herzustellen. Darüber hinaus sind insgesamt mindestens 6 mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente zwischen den Stellplätzen zu integrieren. Der Abstand zwischen zwei Bäumen darf dabei maximal 18 m betragen.

- 2.3. Auf der mit „St3“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze zu pflanzen, soweit die Stellplätze nicht durch ein Obergeschoss eines Gebäudes überbaut sind.
- 2.4. Die mit „St4“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für Zufahrten von maximal 5,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m angrenzend an öffentliche Flächen mit einer 0,8 m bis 1,2 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Höhenbeschränkungen im Bereich von Sichtfeldern sind dabei zu beachten. Nach Süden sind die zu begrünenden Flächen mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszubilden wobei mindestens zwei mittelkronige Laubbäume in die Pflanzung zu integrieren sind.
- 2.5. Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist entlang der Parkgarage eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen Laubgehölzarten herzustellen. Die Pflanzung ist mit wechselnden Breiten, die eine durchschnittliche Breite von 5,0 m ergeben und auf der Ostseite mit einem gebuchteten Rand auszubilden. Die Pflanzung ist zu 85 % aus Sträuchern und 15 % Heistern herzustellen (Pflanzraster max. 1,5 x 1,5 m). Es sind fünf mindestens mittelkronige Laubbäume als Hochstämme in die Pflanzung zu integrieren. Die gehölzfreien Flächen sind als Rasen-/ Wiesenflächen auszubilden.
- 2.6. Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen sind drei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bestandsbäume innerhalb der Fläche, die diese Anforderung erfüllen und erhalten bleiben, sind hierauf anrechenbar.

Für eine Aus- und Zufahrt von der Kurzekampstraße ist eine Unterbrechung der Fläche für Anpflanzungen in einer Breite von maximal 5,5 m zulässig.
- 2.7. Im Urbanen Gebiet sind zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß A.V.2.1 bis 2.6 je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.8. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Flächenanteil von mind. 50 % und max. 75 % zu begrünen und mit einem Laubbaum je 50 m² zu bepflanzen.
- 2.9. 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.

- 2.10. Die Nord- und Ostfassaden der Parkgarage sind jeweils auf mind. 75 % ihrer Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Für die Begrünung ist ein durchgehend mindestens 1,0 m breiter Vegetationsstreifen vor den Fassaden herzustellen.

- 2.11. Im Urbanen Gebiet sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, gemäß den Festsetzungen herzustellen.

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern. Auf den Verkehrsflächen der Planstraße C können Baumstandorte ausnahmsweise auch als abgedeckte Baumscheibe ausgeführt werden.

- 3.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14–16 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,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm,
- Rank-/Kletterpflanzen: mind. 2 x verpflanzt mit Topfballen, 3 Triebe, 40–60 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung dauerhaft zuzulassen.

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

Lärmpegelbereiche

1. Im Urbanen Gebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
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.

3. Von den Festsetzungen unter 1. und 2. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VII Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.1. Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

- 1.2. Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

- 1.3. Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Nebenanlagen gem. A.IV.3 innerhalb dieser Fläche sind ausnahmsweise zulässig, sobald die Umsetzbarkeit eines durchgehenden Gehweges mit einer Breite von mindestens 2,5 m gesichert ist.

2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereiche dürfen für die notwendige Feuerwehrezufahrt in einer maximalen Breite von jeweils 7,5 Meter unterbrochen werden.

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

Je Baufenster sind für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweisen in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens fünf Nist- und Ruhestätten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.

Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

VIII Bedingte Festsetzungen

Die innerhalb der Baufenster A1 bis A4 festgesetzte Bebauung ist erst zulässig, wenn die Bebauung innerhalb der Baufenster P, B, C1 und C2 im Rohbau gemäß festgesetzten Mindesthöhe fertiggestellt sind oder gutachterlich nachgewiesen ist, dass in diesem Bereich die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gleichwertig sichergestellt ist.

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 „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53.

II Dächer

1. Dachformen

In dem Urbanen Gebiet sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

2. Dachbegrünung

Im Urbanen Gebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen ausnahmsweise zulässig.

3. Dachnutzung

Im Baufenster P ist eine Nutzung des Daches als Stellplatzanlage oder sonstige Nutzung gemäß A.I.2 ausnahmsweise zulässig, wenn die das Gebäude umfassenden Fassaden um mindestens 2,5 Meter über die Oberkante des Fertigfußbodens des Obergeschoßes hochgezogen werden und die erforderliche Dachbegrünung gemäß B. II. 2 auf anderweitigen Dachbereichen innerhalb des Gebietes ersatzweise umgesetzt wird.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.

III Fassaden

1. Materialien/ Farbigkeit

1.1. Im Urbanen Gebiet sind die den öffentlichen Flächen und der Stellplatzfläche ST-1 zugewandten Fassaden der Gebäude innerhalb der Baufenster B, C1 bis C3 als Klinkerfassaden oder in Klinkeroptik auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien zu verwenden (Fenster und andere Öffnungen werden dabei nicht eingerechnet).

1.2. Im Urbanen Gebiet sind die den öffentlichen Flächen abgewandten Fassaden der Gebäude innerhalb der Baufenster A1 bis A4 als Putz-, Klinkerfassade oder in Klinkeroptik auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % andersartige Materialien zu verwenden.

1.3. Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Klinkerfassaden oder

Klinkeroptik den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),
- NCS S 0502-Y bis NCS S 2020-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 20 %),
- NCS S 0502-Y05R bis NCS S 2020-Y50R (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb (FamiliennameY=Y) von maximal 20 % und Rotanteil (FamiliennameZ=R) bis 50 %).

In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

1.4. Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Putzfassaden den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),
- NCS S 0502-Y bis NCS S 2010-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 10 %).

In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

1.5. Die Süd- und Westfassade der Parkgarage sind mit einer Holz- oder Metalllamellenverkleidung oder in Gitteroptik auszuführen.

1.6. Für technische Anlagen gemäß A.III.1.2 ist eine Lamellenverkleidung oder eine Verkleidung in Gitteroptik mit einem an der Gesamtfassade maximal 50%-igen Ansichtsflächenanteil vorzusehen.

IV Werbeanlagen

1. Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den Fassaden zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von zwei Dritteln der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
- Je Nutzungseinheit ist eine einzelne Werbeanlage an einer Fassade (z. B. Logos) von maximal 1,5 x 1,5 m zulässig.
- Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen maximal 5,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A.III.3 liegen.
- Werbetürme, Fahnen und sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Im Urbanen Gebiet 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. Im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. In Kombination mit der Hecke ist ein gleichhoher Stabgitterzaun in Farbtönen Dunkelgrün bis Anthrazit zulässig
2. Im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen entlang der Kurzekampstraße im Abschnitt „AB“ und innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ausgeschlossen.

VI Stellplätze

1. Je Wohneinheit über 40 m² ist auf privatem Grund 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit > 40 m² im Geltungsbereich nicht unterschritten werden.

Je Wohneinheit unter 40 m² Wohnfläche und je Wohneinheit, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, müssen 0,5 Stellplätze auf privatem Grund nachgewiesen werden.

2. Je Apartment im Boardinghouse (Beherbergungsgewerbe) sind 0,8 Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Besucher des Boardinghouses über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Appartement im Geltungsbereich nicht unterschritten werden.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bienroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.

Die Einrichtung von Erdwärmeanlagen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.

2. Versickerung

Die Planungen für die Anlagen zur Regenwasserversickerung müssen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zur Genehmigung vorgelegt werden.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert.

Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen

4. 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:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, Januar 2018,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.

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

5. Schallvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Berliner Straße sowie durch den Schienenverkehr der westlich angrenzenden Bahngleise lärmvorbelastet.

6. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

D Kennzeichnung

Altlastenverdachtsflächen/-untersuchungen

Im Plangebiet westlich der Kurzekampstraße liegen flächenhafte Bodenverunreinigungen durch PAK vor. Im Bereich des Grundstückes Berliner Straße 8 ist eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorhanden. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete Bereiche vorliegen.

Die Bodenverunreinigungen sind zeichnerisch als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Anlage 1). Die vorgesehene bauliche Nutzung ist für den Bereich westlich der Kurzeckampstraße nicht gefährdet. Für das Grundstück Berliner Straße 8 werden vor einer Bebauung weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.

Die Auffüllungen im gesamten Plangebiet sind in großen Teilen nicht wieder uneingeschränkt einbaufähig bzw. nicht wieder einbaufähig. Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden

Im Bereich offener Beete und Grünflächen müssen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von 0,3 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich der Kinderspielflächen müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Aufbringung unbelasteten Bodens oder durch Bodenaustausch erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist in den verunreinigten Bereichen nicht ohne weiteres erlaubnisfähig. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung der Böden ist eine Versickerung erst nach der Durchführung von Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

Erdfallgefährdungsbereich

Die Planungsfläche tangiert den östlichen Randbereich der Hochlage des Salzstockes Bechtsbüttel. Da im Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung (bis 600 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Das Planungsgebiet wird für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet. Für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend. Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Ein Informationsblatt über statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, im Internet bereitgestellt unter: <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/subrosion-600.html>

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

GL 53

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	6
5	Begründung der Festsetzungen	13
6	Gesamtabwägung	43
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	44
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	44
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	45
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	45

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: **12.04.2018** -

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 8. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3370)
- 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 Gesetz vom 25. Sept. 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)

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 Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt. Für das Plangebiet weist das RROP „Vorhandene Siedlungsbereiche/ bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“ als nachrichtliche Darstellung aus. Die Planung steht somit in Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

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 in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, lassen sich somit nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die bisherige Darstellung als Gewerbegebiet wird durch die Darstellung als Gemischte Baufläche ersetzt.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes GL 13, bekannt gemacht am 9. September 1983.

Dieser setzt für den Geltungsbereich fest:

- (1) öffentliche Straßenverkehrsfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich der Berliner Straße;
- (2) öffentliche Parkfläche auf dem Eckgrundstück Kurzekampstraße/Berliner Straße (Flurstück 82/20, Flur 7, Gemarkung Gliesmarode).

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Im Frühjahr 2016 ist die neue Eigentümerin der Fläche an der Ecke Berliner Straße / Kurzekampstraße an die Stadt herangetreten mit einem Vorschlag, auf der seit Längerem brachliegenden Fläche des ehemaligen Baumarktes in Gliesmarode ein neues gemischt genutztes Quartier zu entwickeln.

Geplant ist ein Urbanes Gebiet mit überwiegendem Anteil an Wohnen sowie gewerblichen Nutzungen, das einen weiteren Baustein der Innenentwicklung der Stadt darstellt. Es entspricht dem strategischen Ziel der Stadt Braunschweig, bestehende Brachen in zentraler Lage zu revitalisieren, statt neue Freiflächen am Siedlungsrand in Anspruch zu nehmen. Aus Sicht der Stadt entspricht die Entwicklung mit der Realisierung von ca. 300 Wohneinheiten, verschiedenen gewerblichen Nutzungen sowie einem kleinflächigen Nahversorgungsmarkt in idealer Weise den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Braunschweig.

Lage:

Der Plangeltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,37 ha umfasst die Flächen nördlich der Berliner Straße und parallel zur Bahnlinie Braunschweig-Gifhorn zwischen dem Vossenkamp und der Kurzekampstraße. Das Gelände liegt auf einem Niveau von rund 73,90 m NN.

Städtebaulicher Entwurf:

Ein vom Investor und Grundstückseigentümer vorgelegter Entwurf wird als Konzeptgrundlage für die weitere Bearbeitung verwendet. Die vorgeschlagene Planung ist ein denkbares Entwicklungsszenario des neu zu definierenden Quartiers.

Der Entwurf sieht eine fünf- bis siebengeschossige Randbebauung mit Mischnutzung entlang der Berliner Straße und eine dreigeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich vor. Eine Gliederung der straßenbegleitenden Bebauung in vier Gebäude erfolgt über vorgesehene Fassadenversprünge. Das geplante siebengeschossige Gebäude an der Ecke Vossenkamp (Bahnbrücke) / Berliner Straße soll durch seine Höhe den an den Gliesmaroder Bahnhof angrenzenden Bereich angemessen akzentuieren.

Das Grundstück Berliner Straße 8 an der Ecke Berliner Straße / Kurzekampstraße wurde nachträglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen mit dem Ziel, den Straßenraum der Kreuzung Kurzekampstraße / Berliner Straße städtebaulich neu zu fassen.

Durch die Berliner Straße im Süden und die Bahnlinie im Westen ist das Gebiet lärmvorbelastet. An der Seite der Bahnlinie soll eine mehrgeschossige Parkpalette diesem Umstand Rechnung tragen und als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung fungieren.

Erschließung:

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Kurzekampstraße. Der bestehende Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird zur Haupteerschließung des Quartiers als öffentliche Erschließungsanlage geplant. Dem Ziel, das Quartier im Kernbereich möglichst autofrei zu gestalten, kommt die Organisation der Parkplatzanlagen in den Randbereichen des Plangebietes entgegen: In dem geplanten Bau der Parkgarage sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht werden.

Am westlichen Gebietsrand wird die Straße Vossenkamp für die weitere Erschließung mit herangezogen.

Fußläufig ist das Plangebiet von der Berliner Straße gut zu erreichen. Zum Gliesmaroder Bahnhof sowie zum Stadtzentrum orientiert, soll der südwestliche Grenzbereich angrenzend an den Brückenbau der Gliesmaroder Bahnanlage als Quartiersentree gestalterisch ausformuliert werden. Der Übergang für den Rad- und Fußweg zur Berliner Straße hin an der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird aufgrund der vorhandenen Höhendifferenz von bis zu 2,5 Meter barrierefrei organisiert. Die bestehende Treppenanlage an dem Brückenbauwerk soll nach Möglichkeit in die zukünftige Anlage gestalterisch und funktional integriert oder aber beseitigt werden.

Nutzung:

Die bisherige bekannte Nutzung auf dem Plangebiet war gewerblich geprägt (z. B. Fleisch- und Konservenfabrik, Libra-Werke, „Praktiker“-Baumarkt). Ab September 2017 sind die Abrissarbeiten des seit Längerem leerstehenden Gebäudes des „Praktiker“-Baumarktes erfolgt. Das Gebäude der Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Berliner Straße 8 wurde im Frühjahr 2018 abgerissen. Auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen östlich des Plangebietes zwischen der Kurzekampstraße und der Mittelriede, an der zur Berliner Straße abgewandten Seite, ist bereits ein verdichtetes Wohnquartier mit insgesamt 58 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstanden. Der nördliche Abschnitt der Kurzekampstraße besteht überwiegend aus straßenbegleitender Wohnbebauung und Gewerbehöfen in den rückwärtigen Bereichen.

Im Rahmen der Nachnutzung des brachgefallenen Baumarkts ergibt sich für den Standort Kurzekampstraße-Südwest die Chance, eine architektonisch hochwertige Bebauung mit einer zum städtebaulichen Umfeld passenden gemischten Nutzung zu realisieren.

Durch die Schaffung attraktiver Angebote in der Erdgeschossenebene zur Berliner Straße soll die Qualität des Straßenraumes steigen, insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe zum Gliesmaroder Bahnhof. Eine entsprechende Ausformulierung und einladende Gestaltung der Gebäudevorbereiche soll dazu beitragen. Die Unterbringung der Wohnungen in den oberen Geschossen entlang der Berliner Straße ist mit Ausnahme des Eckgebäudes im Bereich der Kreuzung Berliner Straße / Gleisanlage denkbar. Im Eckgebäude ist demzufolge ausschließlich eine gewerbliche Nutzung (Boardinghouse, Büros, Praxen) vorgesehen.

An der Ecke Berliner Straße/Kurzekampstraße soll ein maximal 680 m² großer Nahversorger (z. B. Biomarkt) entstehen. Laut dem bereits vorliegenden Gutachten ist eine Beeinträchtigung der benachbarten Zentren durch den geplanten Nahversorger in der vorgeschlagenen Größe nicht zu erwarten.

Aufgrund des vorgesehenen Nutzungsspektrums ist beabsichtigt, das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festzusetzen.

Mikroappartements:

Rund 65% der geplanten Wohnungen werden als Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe unter 40 m² (Mikroappartements) konzipiert. Der vom Investor vorgeschlagene hohe Anteil an Mikroappartements ist vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zum Stadtzentrum und dem Unicampus an diesem Standort gut vorstellbar und sinnvoll. Die Zielgruppe bilden nicht nur Studierende der benachbarten Universität, sondern auch Alleinstehende und ältere Menschen, entsprechend der anhaltenden Tendenz hin zu Single-Haushalten.

Sozialer Wohnungsbau

Der Anteil an sozialem Wohnungsbau ist in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger anhand des vom Rat beschlossenen kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen vorgesehen. Demnach soll der von der Stadt geforderte Anteil an Sozialwohnungen 20% der gesamten Wohneinheiten betragen. Darüber hinaus deckt der Anteil von Mikroappartements weitere Wohnungen auf Basis der Gesamtmiethöhe ab.

Verfahren:

Das Projekt wird als Angebotsplanung entwickelt und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Am 14. Juni 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, auf den Flächen des ehemaligen „Praktiker“-Geländes ein neues gemischt genutztes Quartier zu realisieren.

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. 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 Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, auf der Fläche des seit längerem leerstehenden Baumarktes ein gemischt genutztes Quartier mit überwiegendem Anteil an Wohnen umzusetzen. Die geplante Umstrukturierung des Geländes ist ein weiterer Baustein der Innenentwicklung der Stadt und entspricht dem strategischen Ziel, bestehende Brachen in zentraler Lage zu revitalisieren, bevor neue Freiflächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen und versiegelt werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 13.200 m². Andere Be-

bauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Schwerwiegende schalltechnische Herausforderungen, die zu einer Durchführung einer Umweltprüfung führen, sind nicht erkennbar. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit für den Bebauungsplan „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind gleichwohl zu beachten.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des Gebietes nahe der Innenstadt und der Technischen Universität Braunschweig sowie der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbarem, zentral gelegenem Wohnraum ist das Gebiet für die angestrebte Entwicklung eines verdichteten, gemischt genutzten städtischen Wohnquartiers geradezu prädestiniert. Daher wurde die grundsätzlich ebenfalls mögliche ausschließlich gewerbliche Entwicklung des Gebietes nicht weiterverfolgt. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2014, diesen Standort nach Rückzug des Einzelhandels zukünftig nicht mehr für großflächigen Einzelhandel vorzuhalten.

4.1 Mensch und Gesundheit

Den Raum östlich des Plangebietes prägt jenseits der Bebauung an der Kurzekampstraße der Landschaftsraum der Wabe- und Mittelriede, der mit seinem Natur- und Spielplatzangebot eine große Bedeutung für die Naherholung der angrenzenden Wohngebiete aufweist. Aufgrund der bisherigen, überwiegend gewerblichen Nutzung entlang der Kurzekampstraße bestand bis jetzt kein Bedarf an einer Verbindung zu diesem Landschaftsraum. Vor dem Hintergrund der stattfindenden Wohnbaumaßnahmen beidseits der Kurzekampstraße wird eine stadtteilinterne Vernetzung der Wohngebiete und verbesserte Anbindung an den Landschaftsraum angestrebt. Dazu besteht die Absicht, eine straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung von der Kurzekampstraße in Richtung Karl-Hintze-Weg mit einer Brücke über die Mittelriede unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren zu realisieren.

Die bisherige Nutzung als Gewerbestandort hat jegliches Angebot an Natur- und Erholungsraum innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Durch geeignete Maßnahmen wie die umfassende Begrünung des Gebietes sollen

mögliche negative bioklimatische Auswirkungen weitgehend minimiert werden.

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Um die Schutzanforderungen für ein allgemeines Wohngebiet zu erfüllen, sind zum Teil, je nach Plangebietsbereich, aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Ortsbild:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Standort mit einer großflächig befestigten Fläche als Parkplatz. Das Ortsbild wird durch die Überplanung mit Gebäuden und Verkehrsflächen (strukturiertes städtebauliches Grundmuster, Gebäuden mit Wohn- und Mischnutzung als Geschossbau) erheblich verändert. Durch die Planung werden ungeordnete Strukturen aufgelöst und ein Gebiet mit klarer Orientierung und Identität geschaffen. Maßnahmen der inneren Durchgrünung und Eingrünung der Randbereiche tragen zur Gestaltung des neuen Quartiers und seiner Einbindung in das Ortsbild bei.

Tiere und Pflanzen, Landschaft:

Der Baumbestand auf dem Gelände des ehemaligen „Praktiker“-Marktes wurde im Wesentlichen aus Berg-Ahorn gebildet. Die Bäume sind mittleren Alters. Die meisten Bäume sind durch mangelnde Standorteignung und Beeinträchtigungen aus der vorangegangenen Nutzung der Flächen in ihrer Vitalität erheblich eingeschränkt und gering entwickelt. Nur einzelne Bäume in den Randbereichen haben sich aufgrund besserer Standortbedingungen dahingehend entwickeln können, dass sie einen – wenn auch mit überwiegend eingeschränkter Vitalität – in gewissem Maße prägenden Bestand bilden. Das ist zum einen die Ahornreihe entlang der Kurzekampstraße. Darunter fallen auch ein Ahorn und eine Buche auf der Westseite des Areals im Bereich Vossenkamp, die nach visueller Beurteilung eine bessere Vitalität zeigen. An der Grenze zur Berliner Straße ist auf einem städtischen Grünstreifen ein gemischter Gehölzbestand aus Sträuchern und Baumgehölzen, zum Teil Nadelbäumen (Kiefern) ausgebildet. Der Grünstreifen markiert den Geländeversprung zwischen dem Areal des ehemaligen „Praktiker“ Marktes und der Straße Vossenkamp zur Berliner Straße und ist mit einer Mauer zum Gehweg an der Berliner Straße abgefangen. Im Zuge der Überprüfung des Gebietes hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion für geschützte Arten bzw. als Grundlage zur Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden durch das Gutachterbüro Ökotop im Sommer 2016 Erfassungen von Fledermäusen sowie eine Kartierung der Nist- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchgeführt (Ökotop Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen geschützter Nist- und Ruhestätten an und in den Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen, August 2016). Gesetzlich geschützte Biotope, europäische Schutzgebiete und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Opti-

onale Lebensräume befinden sich entlang der bestehenden Erschließungsanlagen, geprägt von Einzelbäumen und Hecken, sowie straßenbegleitenden Bäumen.

Fledermäuse

Es konnten keine Hinweise auf Quartiere für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, so dass eine Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Vögel

Das Gebiet ist mit einer insgesamt geringen Bedeutung für Brutvögel zu bewerten. Mit Ausnahme von Nestern und Kots Spuren der verwilderten Haus- taube konnten keine Hinweise auf Lebensstätten gebäudebewohnender Vo- gelarten registriert werden. An den Bäumen konnten keine Nester oder als Lebensstätte dienende Höhlen oder Spalten festgestellt werden.

In dem Gehölzstreifen parallel zur Berliner Straße mit Bäumen und Gebü- schen wurden zwei singende Amseln registriert. Da bei dieser Art Zweit- und Drittbruten durchaus üblich sind, wird dies als Brutverdacht registriert. Wird im Rahmen der Baumaßnahmen der Gehölzstreifen parallel zur Berliner Straße gerodet, werden zwei Kleinvogelnester zerstört. Damit ist der Tatbe- stand des Schädigungsverbots gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Ent- sprechende Maßnahmen zum Artenschutz werden daher im Bebauungsplan vorgesehen. Die Baumaßnahmen dürfen nicht während der Brutzeit durchge- führt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden beim Abriss des Gebäudebe- standes des „Praktiker“ Markes berücksichtigt. Auch die in den Bebauungs- plan einbezogene Fläche Berliner Straße 8 wurde auf das Vorhandensein geschützter Arten hin überprüft. Im Rahmen der Begehung konnten keine dauerhaft genutzten Vogelnester oder potentielle Quartierstrukturen für Fle- dermäuse sowie Besiedlungshinweise festgestellt werden, so dass die Ab- rissarbeiten durchgeführt werden konnten.

4.3 Boden

Im Rahmen der Baumaßnahmen für die ehemalige Nutzung als Baumarkt wurden bereits im Jahr 1992 Bodenuntersuchungen durchgeführt (R. Meyer, Beratende Ingenieure Wasser- und Abfallwirtschaft, Orientierende Unters- suchung Baumarkterweiterung Kurzekampstr. / Berliner Str. Braunschweig, 20. Oktober 1992). Im Jahr 2016 wurden im Auftrag des Investors weitere orientierende Untersuchungen sowie eine Baugrunduntersuchung durch den Gutachter GGU (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH) vorge- nommen (GGU, Bericht 9508/2016, 5. Februar 2016 und Bericht 9759/2016, 23. September 2016).

In 2017 erfolgten ergänzende Altlastenuntersuchungen im Bereich der nördli- chen Kinderspielfläche (GGU, Bericht 10287/2018, 17. Januar 2018) sowie auf dem Grundstück Berliner Straße 8 (GGU, Bericht 10230/2017, 14. De- zember 2017).

Baugrund

Die Untersuchungen zeigen einen Bodenaufbau aus sandig-kiesigen Auffüllungen aus Recycling-Material über schluffigen Feinsanden und Schluffen über Sanden. Der Baugrund ist für Flachgründungen geeignet.

Altlasten

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Bauleitplanung eine orientierende Bodenuntersuchung erstellt. Gerade im Hinblick auf die Historie von Teilen des Plangebietes als Gewerbestandort wird der Altlastenproblematik besondere Beachtung beigemessen.

„Praktiker“-Gelände: Die Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet lokal oberflächennah eine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Diese wird durch die aufgefüllten Böden oberflächennah bis ca. 1 m Tiefe verursacht. Laut vorliegender Untersuchungen werden die Vorsorgewerte für Wohnnutzung bei PAK sowie teilweise bei den Schwermetallen überschritten. In dem nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurden PAK-Gehalte > Z 2 (nach LAGA) ermittelt, so dass dieser Boden als gefährlicher Abfall im elektronischen Begleitscheinverfahren entsorgt werden muss. Bei den übrigen aufgefüllten Böden wurden PAK-Gehalte ermittelt, die bei der Entsorgung eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) bedingen.

Die Bodenverunreinigungen sind zeichnerisch für den gesamten Geltungsbereich gekennzeichnet. Die vorgesehene bauliche Nutzung ist nicht gefährdet. Da die Fläche versiegelt und damit gesichert wird, kann der Boden vor Ort verbleiben. Da eine Unterkellerung der Gebäude nicht vorgesehen ist, wird eine Bodensanierung nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.

Die Auffüllungen sind in großen Teilen nicht wieder uneingeschränkt einbaufähig bzw. nicht wieder einbaufähig. Im Falle von Bodenumlagerungen sind diese geordnet zu entsorgen. Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden

Im Bereich offener Beete und Grünflächen müssen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von 0,3 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich der Kinderspielflächen müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Aufbringung unbelasteten Bodens oder Bodenaustausch erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

Berliner Straße 8:

Im nördlichen Teil des Grundstückes Berliner Straße (Altöllager Kfz-Betrieb) wurde durch die 2017 ausgeführten Altlastenuntersuchungen eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Zur Festlegung von Maßnahmen vor einer Bebauung der Fläche werden ergänzende Untersuchungen zur Eingrenzung der Belastung sowie zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Das im Bereich der Mineralölkohlenwasserstoff-Kontamination anfallende Bodenaushubmaterial ist nicht wieder einbaufähig (>Z 2 gemäß LAGA TR Boden) und einer geordneten Entsorgung als gefährlicher Abfall zuzuführen.

Kinderspielplatz:

Im Altlastenkataster der Stadt Braunschweig ist die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche als nicht altlastenverdächtig erfasst. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen unterschiedlicher Intensität in der unmittelbaren Nähe des Grundstückes wurde dennoch eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hiernach liegen in dem 0,3 m mächtigen abgedeckten Oberboden keine erhöhten Schadstoff-Konzentrationen vor. Darunter folgen bis 0,8 m unter Geländeoberkante aufgefüllten Böden, die gemäß vorliegender Analytik eine erhöhte PAK-Belastung aufweisen. Die Benzo(a)pyren-Konzentration überschreitet hier den Prüfwert für die Nutzung als Kinderspielfläche nach BBodSchV deutlich.

Da davon ausgegangen werden muss, dass im Zusammenhang mit der Herstellung der Kinderspielfläche Bodenumlagerungen stattfinden werden, ist eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu befürchten. Im Bereich der Kinderspielfläche müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Aufbringung unbelasteten Bodens oder Bodenaustausch erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen; daher ist das Gebiet flächendeckend auf Kampfmittel zu untersuchen. Eine Gefahrenerkundung/ Oberflächensondierung ist aus Sicherheitsgründen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen.

4.4 Wasser

Das Gelände liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes“ sind weiter zu beachten. Der nächstgelegene Vorfluter ist die Mittelriede in rund 200 Meter Entfernung. Das Plangebiet liegt somit in Nachbarschaft zum Überschwemmungsgebiet Wabe/ Mittelriede. Extremhochwässer können nach einer Berechnung der Unteren

Wasserbehörde das Gebiet nahezu erreichen. Die Planung sollte diese Gegebenheiten insofern berücksichtigen, als dass die geplante Bebauung mindestens auf dem Höhenniveau der bisherigen Bebauung liegt.

Auch sollte berücksichtigt werden, dass die Grundwasserstände mit den Wasserständen bei Hochwasser korrespondieren.

Laut den vorliegenden Gutachten liegt das Grundwasser in einer Tiefe von 2,5-3,5 Meter unter dem Gelände. Grundwasserverunreinigungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Bodenverunreinigungen ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser in den verunreinigten Bereichen nicht ohne weiteres möglich. Die Versickerung ist demnach erst nach Durchführung von Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

4.5 Klima, Luft

Der derzeit besonders hohe Anteil an versiegelter Fläche sowie die bisherige Nutzung als Parkplatz haben zur Beeinträchtigung der Luftqualität sowie der Überhitzung der angrenzenden Bereiche beigetragen. Mit einer Umsetzung des Wohnquartiers mit den einhergehenden grünordnerischen Maßnahmen wie Gestaltung der Grünflächen, Fassadenbegrünung und Begrünung der Dachflächen ist in gewissem Maße eine Verbesserung der Gesamtsituation in Bezug auf kleinklimatische Verhältnisse zu erwarten.

4.6 Lärm

Auf das Plangebiet wirken bereits heute unterschiedliche Lärmquellen ein. Dabei handelt es sich im Einzelnen um den allgemeinen Straßenverkehr der Berliner Straße, der Kurzekampstraße, des Vossenkamp, um den westlich verlaufenden Schienenverkehr sowie die ansässigen Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft. Weitere Beeinträchtigungen sind durch Verkehrslärm der künftigen Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B), die geplanten Stellplatzanlagen sowie vom Gewerbelärm durch die innerhalb des Plangebietes zulässigen Betriebe zu erwarten. Die aus dem Thema Lärm resultierenden Konflikte können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst werden.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut hat das Plangebiet darüber hinaus keine Bedeutung. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz vom Januar 2018 beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge. Gemäß der Aussage des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege, werden nach jetzigem Kenntnisstand keine archäologischen Belange berührt.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines verdichteten städtischen Quartiers, das aufgrund seines Standortes nahe der Innenstadt aus mehrgeschossigen Gebäuden mit einer gemischten Nutzung bestehen soll. Demzufolge wird als Art der baulichen Nutzung für den Bereich unmittelbar südlich der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße A) und nördlich der Berliner Straße ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung, an der Nahtstelle zwischen der Berliner Straße und dem nördlich angrenzenden Gebiet mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen die Funktionen Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Nutzung

Die umliegenden Bereiche, geprägt durch den historischen Wandel des Standortes, stellen eine bunte Mischung aus Wohnen und Gewerbe mit unterschiedlichem Anteil dar. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan GL 13 aus dem Jahr 1983, der überwiegend den Ausbau der Berliner Straße regelt, werden die angrenzenden Flächen beidseitig der Berliner Straße als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie öffentliche und verkehrsgebundene Einrichtungen (Tankstelle) festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Flächen besteht überwiegend aus straßenbegleitender Wohnbebauung und Gewerbehöfen in den rückwärtigen Bereichen. Für diese Nachbargrundstücke liegen keine Festsetzungen in Bebauungsplänen vor, so dass diese nach § 34 BauGB laut den früheren Ortsuntersuchungen überwiegend als Mischgebiet eingestuft werden können.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Urbane Gebiet MU im Wesentlichen an den umgebenden Nutzungskanon angepasst. Die in der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen werden für das Urbane Gebiet MU mit einigen Ausnahmen zugelassen.

Es wird keine direkte Festsetzung zur Regulierung des Anteils der Hauptnutzungen in dem Urbanen Gebiet getroffen. Der Einschätzung zufolge sind die Entwicklungsszenarien mit unterschiedlich geprägten Anteilen gemäß dem Nutzungskatalog für die Urbane Gebiete an diesem Standort gut vertretbar. Der vorgelegte Entwurf des Investors stellt eine der Prognosen mit einem überwiegenden Anteil an Wohnen gemäß den aktuellen Entwicklungstendenzen dar. Die alternative Entwicklung des Gebietes mit überwiegendem Anteil an gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen im Rahmen wird ebenso positive Impulse für die Umgebende Bereiche auslösen und ist als eine darauffolgende Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen wurde, sollen im Urbanen Gebiet MU Vergnügungsstätten ausgeschlossen

werden. Auch werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen dem städtebaulichen Ziel, ein qualitativvolles Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen, entgegen. Eine Entwicklung des Standortes in Richtung Freizeit und Vergnügen ist für diesen Bereich nicht vorgesehen. Solche Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet unterzubringen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wohnungsprostitution ist zudem ein trading down-Effekt zu befürchten, der sich nachteilig auf das gesamte Quartier auswirken kann. Die gewerblichen Flächen sollen dem Produktions- und Dienstleistungsbereich vorbehalten bleiben.

Tankstellen sollen aufgrund der bei dieser Nutzung zu erwartenden erheblichen Verkehrsbelastungen sowie der damit verbundenen Immissionen ausgeschlossen werden, zumal die verkehrliche Erschließung in weiten Teilen der Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen dient. Im Stadtgebiet stehen für diese Nutzung besser geeignete Standorte entlang der Berliner Straße zur Verfügung.

Gliederung des Gebietes:

Vertikale Gliederung: In den Erdgeschossen der südlichen Randbebauung entlang der Berliner Straße wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Damit wird eine bewusste Durchmischung dieses verkehrstechnisch gut angebundenen und öffentlich geprägten Randbereiches geschaffen, um die Ansiedlung gebietsbezogener Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen (zum Beispiel Boardinghouse). Die Erdgeschossbereiche entlang der Berliner Straße werden als „urbaner Sockel“ mit einer breiten Angebotspalette und entsprechender Gestaltung der Eingangsbereiche umgesetzt.

Hierbei ist das Zentrenkonzept „Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig zu beachten, das Leitlinien für Einzelhandelsansiedlungen im gesamten Stadtgebiet enthält. Der im Urbanen Gebiet nach Baunutzungsverordnung zulässige Einzelhandelsbetrieb wird nur ausnahmsweise im Erdgeschoss des Eckgebäudes an der Kreuzung Kurzekampstraße / Berliner Straße, westlich der Kurzekampstraße, zugelassen. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Zentren wird vor dem Hintergrund der festgestellten geringen absoluten und relativen Umsatzumverteilungswerte gemäß der Gutachterlichen Untersuchung (Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Gutachterliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Biomarktes im Bereich des Bebauungsplanes GL 53 "Kurzekampstraße Südwest" in der Stadt Braunschweig, 6. März 2018) nicht erwartet. Über das Gebiet hinaus wirkende weitere Einzelhandelsbetriebe widersprechen dem Zentrenkonzept und sind hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Verkehrsbelastung mit den Zielen des neuen Quartiers nicht vereinbar.

Horizontale Gliederung: Die vorgesehene horizontale Gliederung soll ein verträgliches Miteinander von Wohnnutzungen mit den übrigen, größtenteils auf Öffentlichkeit und Besucherverkehr angewiesenen Nutzungen ermöglichen. In den rückwärtigen Bereichen werden demnach in den Erdgeschossen nur

Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise möglich, die entsprechend niedrigeren Besucherverkehr aufweisen und eine sonst hier uneingeschränkt zulässige Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen sollen. Werden die Studierenden der Technischen Universität Braunschweig als eine Hauptnutzergruppe des Quartiers bestätigt, so bietet diese Festsetzung die Möglichkeit zur Ansiedlung der Co-Working und Start-Up Unternehmen direkt in dem Quartier.

Das geplante siebengeschossige Gebäude an der Ecke Planstraßen B, C (Bahnbrücke) / Berliner Straße soll durch seine Höhe den an den Giesmaroder Verkehrsknoten angrenzenden Bereich dominieren. Das markante Gebäude eignet sich aufgrund seiner repräsentativen Lage hervorragend für die Realisierung von gewerblichen Nutzungen. Eine Wohnnutzung wird hier demnach aus städtebaulichen Gründen zugunsten der besonders von der Lage und Adresse des Entrees des Gebietes profitierenden gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

Das nördlich anschließende Gebäude an der Ecke Planstraßen A und B wird in erster Linie als eine Quartiersgarage entwickelt. Die gewerblichen Nutzungen, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund der exponierten Lage des Gebäudes ebenso gut vertretbar und in der Kombination mit einer Garagennutzung gut vorstellbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Urbane Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ werden Spielräume in der hochbaulichen Ausgestaltung der Bebauung eröffnet, die ein verdichtetes Quartier ermöglichen. Die in dem § 6a BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ für die Urbanen Gebiete wird hiermit nicht überschritten, um eine entsprechende Einschränkung in Hinblick auf die anzustrebende Qualität und Durchgrünung der Wohn- und Arbeitsbereiche zu sichern.

Durch den gleichzeitigen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf eine maximale GRZ von 0,8 inklusive aller oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen etc. nicht überschritten werden. Somit werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. 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.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Baugebiet werden besondere Ansprüche an eine harmonische Höhenentwicklung der räumlich besonders wirksamen Baukörper gestellt.

Die Randbebauung entlang der Berliner Straße, insbesondere der zur Innenstadt orientierte Eckbereich an dem Brückenbau der Deutschen Bahn, wird durch höhere Gebäude gestärkt, während die Gebäudehöhe in den rückwärtigen Bereichen reduziert wird. Auf diese Weise soll eine hohe Aufenthaltsqualität bei der angestrebten hohen Dichte sichergestellt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse entlang der Berliner Straße wird in Anlehnung an die vorhandene östlich anschließende Randbebauung auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die Randbebauung trägt außerdem zur Lärminderung in den rückwärtigen Bereichen bei, sodass dort eine Wohnqualität ohne passive Schallschutzmaßnahmen möglich wäre. Das Eckgebäude an der Straße Vossenkamp soll den südwestlichen Teilbereich als Quartiersentree dominieren. Um die gewollte städtebauliche Geste gesichert zu erreichen, ist hier die Zahl der Vollgeschosse auf (zwingend) sieben festgesetzt.

Für die Blockinnenbereiche sind maximal drei Vollgeschosse vorgesehen. Durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse werden negative städtebauliche Auswirkungen, wie beispielsweise eine beidseitige Verschattung, gemindert.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Eckbebauung an der Straße Vossenkamp / Planstraße A, sowie die Randbebauung entlang der Berliner Straße werden mit einer erforderlichen Mindestgebäudehöhe geregelt. Die Festsetzung der Geschossigkeit wird hier durch die Festsetzung der minimalen Gebäudehöhen ergänzt mit dem Ziel, eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Lärm der angrenzenden Verkehrsanlagen zu gewährleisten und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Ein um mindestens drei Meter von den Hauptfassaden zurückspringendes Staffelgeschoss ermöglicht in den rückwärtigen Bereichen eine gute Ausnutzbarkeit des Raumes und der besonderen Wohnlage im Bereich der Dächer. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für ein verdichtetes Wohnquartier in zentraler Lage.

Um den technischen Erfordernissen des modernen Wohnungsbaus gerecht werden zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu drei Meter 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. Durch die entsprechende Einfassung der technischen Anlagen soll die Dachlandschaft mitgestaltet werden.

Die Bebauung innerhalb des Baufensters C3 soll an die direkt östlich angrenzenden Bestandsgebäude angepasst werden um die bestehende Bautypologie der Randbebauung östlich der Kurzekampstraße aufzunehmen. Die Höhe

des angrenzenden Gebäudeteiles wird durch die Traufhöhe des Nachbargebäudes definiert. Die maximale und Mindesthöhe des Hauptvolumens richtet sich auf die geplante Eckbebauung jenseits der Kurzekampstraße mit dem Ziel, die Kreuzung Berliner Straße/Kurzekampstraße durch die räumlichen Gebäudekanten zu erfassen. Die Abstufung der Höhe innerhalb des Baufensters C3 in Richtung Norden soll die Höhenentwicklung entlang der Kurzekampstraße aufnehmen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen,

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, insbesondere in den repräsentativen Eckbereichen an der Berliner Straße, klar zum Ausdruck kommt.

Die Ausformulierung der beinahe 190 m langen Raumkante erfolgt durch die Gliederung der Randbebauung in mehrere Volumina und Versetzen der orthogonal ausgerichteten Baukörper entlang der Fluchtlinie in Anlehnung an die räumliche Eigenart der Berliner Straße.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Rampen ermöglicht eine erforderliche Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Erdgeschosse. Die Unterschreitungen der Baulinien in größerem Maße sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Berliner Straße zulässig, um eine räumliche Anpassung an den Straßenraum sowie eine gewisse Lebendigkeit in der Fassadengestaltung des „Urbanen Sockels“ zu ermöglichen.

Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Balkone und Loggien auf die rückwärtigen Fassaden soll einen repräsentativen Charakter der Gebäude entlang der Berliner Straße schützen.

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, sofern diese nicht an die öffentlichen Flächen grenzen. Diese Festsetzung ermöglicht zudem mehr Flexibilität in der hochbaulichen Ausgestaltung. Loggien dürfen die Baulinien um maximal 0,5 m, jedoch nur in den Obergeschossen überschreiten. Die Nutzbarkeit der Loggien wird auf diese Weise erhöht, ohne die Ablesbarkeit der Baukörper zu beeinträchtigen. Die Einschränkung auf die Obergeschosse verhindert eine Beeinträchtigung des Straßenraumes.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch die Balkone um bis zu 1,5 m wird in den als Stellplätze gekennzeichneten Flächen zugewandten Fassadenabschnitte werden ausgeschlossen, um die Einschränkung der Vegetationsflächen der hier angrenzenden festgesetzten Eingrünung durch die auskragenden Gebäudeelemente auszuschließen.

Eine Gliederung des Gebietes wird durch die festgesetzten Baufelder, definiert durch Baulinien und Baugrenzen, und die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, erreicht. Um sicher zu stellen, dass die stadträumlich prägenden Eckbereiche entsprechend umgesetzt werden, sind an den repräsentativen Stellen Baulinien vorgesehen.

Nebenanlagen:

In den Urbanen Gebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen aber zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens zwei Meter, entlang der Berliner Straße jedoch von mindestens zwei Meter, einhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass diese nicht an der Grenze zu öffentlichen Flächen aufgestellt werden und so unmittelbar in den öffentlichen Raum hineinwirken. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Werbe- 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.2.9 einzugrünen.

Die Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche werden bis auf Briefkasten oder Fahrradabstellplätze ausgeschlossen. Zudem wird die Größe der zulässigen Fahrradabstellanlagen durch die maximale Zahl der Fahrräder pro Gebäudeeingang geregelt mit dem Ziel, entlang der repräsentativen Seite zur Berliner Straße ein geordnetes Erscheinungsbild zu sichern.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet 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 Quartier zu schaffen, das im Sinne des flächenschonenden Bauens eine dem innenstadtnahen Standort angemessene Dichte vorweist. Da die konkrete Festsetzung von Baukörpern und Bebauungshöhen mit dem bauordnungsrechtlichen Abstandflächenerfordernis ansonsten nicht vereinbar wäre, ist die mit der Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommene Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Figur innerhalb des Baufensters C3 erforderlich. Die Belange der gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hiermit nicht beeinträchtigt, da auf die nördlich direkt angrenzende Fläche des Nachbargrundstückes als eine Verkehrsfläche mit einer Zufahrt zum dahinterliegenden Wohnquartier umgesetzt ist.

5.4 Stellplätze und Garagen

Im Urbanen Gebiet MU sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auf den speziell ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind geschlossene Garagen und Carports unzulässig. Die für die Bewohnenden

vorgesehenen Blockinnenbereiche sollen vom Fahrverkehr freigehalten werden um die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden und die Wohnqualität im unmittelbaren Umfeld zu schützen.

In dem dafür vorgesehenen Baufenster P im Kreuzungsbereich der Straßen Vossenkamp / Planstraße A ist eine Parkgarage zulässig. Um zu erreichen, dass die davon ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Blockinnenbereiche möglichst gering sind, werden die Garagenfassadenflächen in Richtung Wohnbereiche geschlossen und intensiv begrünt. Eine Kombination der Garage mit einer festgesetzten Nutzung ist möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Parkgarage führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität, zu einer Verringerung der Immissionsbelastung und somit zu einer deutlichen Erhöhung der Lebensqualität für die Bewohner des Quartiers.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr ist über die in ca. 200 Meter Entfernung liegende Stadtbahn- und Bushaltestelle sowie den Bahnhof Griesmarode in hervorragender Weise gegeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Organisation:

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt von Norden über eine neu zu errichtende Stadtstraße (Planstraße A) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes mit einer direkten Ein-/ Ausfahrt im südlichen Bereich der Kurzekampstraße. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Berliner Straße für den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen. Die Planstraße A ist als eine Verbindungsstraße von der Kurzekampstraße bis zum Vossenkamp geplant.

Dem Ziel, das Quartier im Kernbereich möglichst autofrei zu gestalten, kommt die Organisation der Parkplatzanlagen in den Randbereichen des Plangebietes entgegen: In dem geplanten Garagenbau am Vossenkamp soll auf mehreren Parkebenen sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht werden. Die Anbindung der Parkpalette erfolgt über den Vossenkamp (Planstraße B). Es ist vorgesehen, die Planstraßen A und B als Tempo-30 Zonen umzusetzen, um die weiteren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen durch die in der Parkgarage Parkenden zu reduzieren.

Für die Gewerbekunden, Mitarbeiter sowie Kunden des geplanten Nahversorgers in dem Eckgebäude an der Kurzekampstraße / Berliner Straße ist ein Parkplatz mit circa 30 Stellplätzen mit einer Ein- und Ausfahrt auf die Kurzekampstraße innerhalb der mit „St1“ gekennzeichneten Fläche geplant.

Der Lieferverkehr für das Gewerbe sowie die Erreichbarkeit der festgesetzten Stellplatzflächen wird über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge) abgewickelt.

Unter dem Eckgebäude am Vossenkamp ist eine Durchfahrt mit einer Anbindung an die Planstraße B für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge vorgesehen, die durch einen Poller für den regulären Verkehr gesperrt wird. Durch diese Durchfahrt können Einsatz- und Müllfahrzeuge über die Planstraßen A und B das gesamte Grundstück befahren, ohne zu wenden.

Das Zufahrtsverbot entlang der Planstraße A und in dem nördlichen Abschnitt des Plangebiets entlang der Kurzekampstraße trägt dem Gedanken Rechnung, den rückwärtigen Bereich möglichst autofrei und ohne Durchgangsverkehr zu gestalten. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für Feuerwehruzufahrten zulässig, sodass Feuerwehrfahrzeuge die mittleren Bereiche entlang der Gebäuderiegel bei Bedarf erreichen können.

Verkehrsaufkommen:

Mit den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2006) in Verbindung mit dem Programm Ver_Bau - Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung (Bosserhoff, Gustavsburg 2014) liegt eine Zusammenstellung allgemeiner Kennwerte zur Abschätzung und zur Ermittlung der zeitlichen Verteilung der Verkehrsnachfrage von Wohn- und Gewerbegebieten vor. Auf der Basis der Planungen kann mit diesen Kennwerten, Werten aus vergleichbaren Projekten und lokalen Daten der Stadt Braunschweig wie der Haushaltsbefragung im ZGB 2010 (WVI 2010) das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bewohner-, Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehr abgeschätzt werden (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Verkehrsuntersuchung zur Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Praktiker-Baumarktes an der Berliner Straße - Ecke Kurzekampstraße, April 2018).

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens lässt für das gesamte Planungsgebiet rund 1.500 Kfz-Fahrten pro Tag als Summe über den Quell- und Zielverkehr erwarten. Der gesamte Quell- und Zielverkehr wird über die Kurzekampstraße abgewickelt. Aufgrund des zu erwartenden Mitnahmeeffektes wird die Summe des Neuverkehrs auf der Berliner Straße mit 1.400 Kfz-Fahrten pro Tag etwas geringer ausfallen als das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis für die verkehrlichen Spitzenstunden zur Prognose 2030 zeigt, dass der lichtsignalgeregelte Knoten Berliner Straße / Kurzekampstraße die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen bereits mit dem heutigen LSA-Programm leistungsfähig abwickeln kann. Durch geringfügige Anpassungen im Signalprogramm lässt sich die Qualität weiter verbessern, die Grüne Welle im Zuge der Berliner Straße bleibt bestehen.

Insgesamt haben die Untersuchungen gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung für die geplante Bebauung im Bereich Kurzekampstraße-Südwest gegeben ist. Mit den aufgezeigten Planungen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr nachhaltig, leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das geplante Baugebiet ist über die Kurzekampstraße und den Vossenkamp an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Die Berliner Straße verfügt bereits über beidseitige Rad- und Fußwege. Auf Höhe des Plangebietes befindet sich in der Kurzekampstraße auf beiden Seiten ein Gehweg, der im Rahmen des Bebauungsplanes an der Seite des Plangebietes auf 2,5 Meter Breite ausgebaut wird. Weitere Gehwege sind entlang der öffentlichen Straßen an der Seite der Bebauung vorgesehen: entlang der Planstraße A auf der südlichen Seite und entlang der Planstraße B auf der östlichen Seite.

Für die verkehrssichere Erreichbarkeit des nördlich von Planstraße A entstehenden Kinderspielplatzes aus dem Neubauquartier werden im Rahmen der Straßenausbauplanung geeignete Maßnahmen geprüft und festgelegt, z. B. Fahrbahneinengungen vor dem Querungspunkt zwischen Spielplatz und Quartier, eine Aufpflasterung der Fahrbahn im Bereich des Querungspunkts zwischen Spielplatz und Quartier sowie verkehrsberuhigende Elemente im weiteren Straßenverlauf.

Eine Querung der Berliner Straße ist für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer aktuell an den Kreuzungen Berliner Straße / Kurzekampstraße und Hans-Sommer-Straße / Abtstraße möglich.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschließungssituation kann von einem hohen Radverkehrsanteil der Bewohner ausgegangen werden. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich südlich des Bahnhofs Braunschweig- Gliesmarode der „Städtepartnerschaftsradweg“ zwischen Magdeburg und Braunschweig. Westlich der Bahnstrecke soll das Ringgleis geführt werden. Zwischen der Stadt Braunschweig und der Stadt Wolfsburg ist eine Radverbindung in Form eines Radschnellweges geplant. Aktuell werden mehrere Varianten der Führung der Trasse, unter anderem eine mögliche Streckenführung über die Straße Vossenkamp, untersucht. Dem Vossenkamp werden voraussichtlich eine Zubringerfunktion sowie eine temporäre Nutzung als Radschnellweg für den Zeitraum der Umsetzungsmaßnahmen zugeschrieben.

Rampen- und Treppenanlage:

Zwischen dem Vossenkamp und der Berliner Straße wird für die Erschließung des Baugebietes die Herstellung eines barrierefreien Übergangs für Fußgänger, Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Höhendifferenz von bis zu 2,5 Meter ist dieser Übergang als Rampenanlage barrierefrei und fahrradgeeignet im Sinne der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) in der jeweils erforderlichen Regelbreite herzustellen. Der größte Teil des Fußgänger- und Radverkehrs

wird aufgrund der westlich liegenden Braunschweiger Kernstadt auf dieser Achse abgewickelt werden. Durch den Bau einer Rampenanlage verkürzt sich insbesondere der Weg für mobilitätseingeschränkte in Richtung des Gliesmaroder Bahnhofes. Die Rampenanlage muss den Anforderungen an eine barrierefreie Führung sowie dem Stand der Technik bezüglich Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechen.

Private Erschließung:

Das neue Plangelände erstreckt sich über 190 m Länge in Ost-West Richtung. Innerhalb des Gebietes wird ein Geh- und Radwegenetz angeboten, um den nördlichen Randbereich mit der Berliner Straße zu vernetzen. Auf der nördlichen Seite der Randbebauung an der Berliner Straße ist ein privater Geh- und Radweg mit Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäuden vorgesehen, dessen Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchlich zu sichern ist. Er bildet die Hauptachse der internen fuß- und radläufigen Erschließung des Quartiers mit dem Endpunkt am Vorplatz des Quartiersentrees an der Kreuzung Berliner Straße / Planstraße B. Die Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Kinderspielplatzes wird über einen zweiten privaten Gehweg gewährleistet, der ebenfalls entsprechend zu sichern ist.

Fahrradabstellflächen:

Die kurzen Wege in die Innenstadt und Richtung Universität, die Anbindungen an den Ringgleisradweg sowie ggf. den geplanten Radschnellweg nach Wolfsburg lassen auf eine hohe Nutzungsquote des Fahrrads für das Planungsgebiet schließen. Die nicht eingehausten und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen werden als Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen. Die witterungssichere Unterbringung der Fahrräder in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude ist für die Nutzer optimal. Innerhalb der kompakten Flächen wird zusätzlich eine überdachte Fahrradabstellung je Baufeld ermöglicht, wenn diese in einer Anlage mit ausreichenden Rangierflächen, einer reglementierten Größe, kombiniert mit einem eingehausten Mülltonnenstandplatz, umgesetzt wird. Ziel dieser Regelung ist eine gezielte Zonierung der kompakten Hofbereiche. Die Beschränkung in Anzahl und Größe erfolgt, um einer baulichen Übernutzung der begrünten Innenbereiche entgegen zu wirken.

5.5.4 Mobilitätskonzept

Eine besondere Herausforderung bei der Planung eines verdichteten Wohnquartiers ist die Mobilität der Bewohnenden und die Unterbringung der Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs. Hinzu kommen wirtschaftliche Aspekte, insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten sozialen Wohnungsbaus. Aufgrund seiner im Vergleich zu anderen Baugebieten innenstadtnahen Lage im Stadtraum bietet das Quartier gute Voraussetzungen für die Umsetzung eines innovativen Mobilitätskonzeptes durch die zukünftigen Bauherren. Ein solches Konzept kann Möglichkeiten aufzeigen, wie durch die Bauherren bzw. Eigentümer für das neue Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ eine quartiersbezogene, nachfrageorientierte Mobilitätsversorgung gewährleistet und betrieben werden kann.

Ein durch den Bauherrn zu erstellendes Mobilitätskonzept soll verschiedene Bausteine und Angebote für eine Verlagerung des Verkehrs vom motorisierten Individualverkehr auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Zu Fuß gehen, Fahrrad, ÖPNV) enthalten. Die jeweiligen Mobilitätsangebote sollen aufeinander abgestimmt, nutzerfreundlich verfügbar gemacht sowie zentral organisiert und betrieben werden. Bei Umsetzung und dauerhafter Gewährleistung der Wirkung des Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel für Wohnungen und für die Apartments im Boardinghouse reduziert werden. Sofern die Wirkung eines Mobilitätskonzeptes durch Bauherren bzw. Eigentümer dauerhaft gewährleistet wird, kann der Stellplatzschlüssel von 1,0 (Wohnungen) bzw. 0,8 (Apartments) auf bis zu 0,6 erforderliche private Stellplätze je Wohneinheit über 40 m² bzw. je Apartment reduziert werden. Das Mobilitätskonzept ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

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

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan GL 53 leiten sich aus den für das Gebiet konkret festgestellten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und den fachlichen Zielstellungen in Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Bedürfnis nach wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten ab. Die festgesetzten Maßnahmen erfüllen damit sowohl städtebauliche wie auch ökologische Funktionen.

5.6.1 Grünordnung

Begrünung öffentlicher Flächen

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Planstraße A nimmt den für den Bedarf des Neubaugebietes bemessenen Kinderspielplatz auf. Die Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten, das können insbesondere rahmende Strauchhecken und Einzelbäume sein, die für die Spielfläche auch als Schattenangebot von Bedeutung sind. Es sind Kinderspielflächen mit einer Gesamtgröße von mindestens 300 m² innerhalb der Grünfläche auszubilden. Diese Mindestgröße wurde im ehemaligen „Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze“ (NSpPG) §3 (2) als Mindestgröße für einen Kinderspielplatz festgelegt. Durch den Jugendhilfeausschuss der Stadt Braunschweig wurde dieser Mindeststandard nach der Aufhebung des NSpPG bestätigt. Angrenzend an die Planstraße A sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, z. B. Herstellung eines begrünten Stabgitterzaunes mit Drängelgitter am Übergangspunkt zum Wohnquartier, die als Barriere wirken und ein ungebremstes und ungesteuertes Hinauslaufen vom Spielplatz auf die Straße verhindern. Die verkehrssichere Ausgestaltung des Querungspunktes ist darüber hinaus Inhalt der Straßenausbauplanung (s. Kap. 5.5.3). Weiterhin sind bei der Herstellung der Grünfläche die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung in geeigneter Weise zu erfüllen (s. Kap. 4.3). Als weitere Grundlage für die konkrete Gestaltung der Spielplatzflächen wird eine Kinderbeteiligung durchgeführt.

Die öffentlichen Straßen (Planstraßen A, B und C) sollen durch Baumpflanzungen in begrünten Baumscheiben/-beeten und eine Verkehrsgrünfläche im

Einfahrtsbereich der Planstraße A gestaltet werden. Auf der Südseite von Planstraße A sollen mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die dort senkrecht zur Fahrbahn entstehenden Parkplätze integriert werden. Die Bäume stehen in solitären Baumscheiben zwischen den Parkplätzen. Die Begrünung der Bodenflächen solitärer Baumscheiben erfolgt im Hinblick auf deren gestalterische Wirksamkeit i. d. R. mit bodendeckenden Gehölzen.

In Planstraße B sind mindestens drei mittelkronige Bäume auf der Ostseite der Fahrbahn zu pflanzen. Hier entstehen im Zusammenhang mit den dort auszubildenden verkehrlichen Nebenanlagen Vegetationsflächen, in die die Bäume zu integrieren sind. In Planstraße C ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, der auf dieser Seite den Eingang in das Quartier markieren und gestalten soll. Im Bereich von Planstraße B und angrenzend in Planstraße C sind zwei Bestandsbäume (Ahorn und Buche, s. Kap. 4.2) festgestellt worden, deren Erhalt im Rahmen der Straßenausbauplanung zu prüfen und nach Möglichkeit zu berücksichtigen ist. Der mit dem Vorhabenträger zu schließende städtebauliche Vertrag enthält hierzu eine Regelung. Nach bisherigem der Vorplanung zeichnet sich ein Erhalt des Ahornbaums ab. Der Standort der Buche im Bereich der entstehenden Radfahrerrampe und dadurch bedingten Einschnitten in das Gelände ist nach bisheriger Einschätzung nicht zu erhalten. Bei Erhalt sind die Bäume auf die festgesetzten Anpflanzungen anrechenbar.

Durch die 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 ökologischen Wirkung der Begrünung verhindert werden. Die zügige Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit dem Kinderspielfeld trägt dazu bei, dass für die Anwohner zeitnah ein attraktives Wohnumfeld entsteht

Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen, bevor sie in die Unterhaltung der Stadt übergehen.

Private Flächen

Auf den privaten Flächen werden differenzierte Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung getroffen, die sich siedlungsökologisch, naturschutzfachlich, gestalterisch und freiraumfunktional begründen.

Durch die Begrünung von Stellplatzflächen werden die negativen Folgen von versiegelten Flächen wie Übererwärmung und Minderung der Luftfeuchte reduziert. Zudem werden die optischen Beeinträchtigungen gemindert, die von den befestigten Flächen und darauf abgestellten Fahrzeugen für das Umfeld ausgehen.

Die auf den Flächen für Stellplätze „St1“ und „St2“ festgesetzten Anpflanzungen setzen sich zusammen aus rahmenden Strauch-/Heckenpflanzungen und Baumpflanzungen, um die gestalterische Einbindung und visuelle Ab-

schirmung in verschiedenen Höhen wirksam werden zu lassen. An der Stellplatzfläche „St1“ ist für die Bäume im Rahmengrün aus vorgenannten Gründen ein Regelabstand von maximal 10 m vorgegeben. Die Wahl der Baumart ist freigestellt, um - abgestimmt auf die begrenzten Platzverhältnisse zu der benachbarten Wohnnutzung - eine funktional wie gestalterisch optimierte Lösung zu finden. So können im Rahmengrün z. B. auch schmal- oder kleinkronige Arten verwendet werden. Auf der Stellplatzanlage „St1“ sind aufgrund ihrer Größe zudem drei mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die Fläche zu integrieren. Der festgesetzte Pflanzbindungsstreifen für drei Bäume an der Grenze zur Kurzekampstraße dient der gestalterischen Einbindung der Fläche zum öffentlichen Raum. In der Fläche liegen die Standorte von drei Bestandsbäumen (Ahorn) aus der Baumreihe an der Kurzekampstraße. Die Fläche ermöglicht den Erhalt der Bäume grundsätzlich, der Erhalt wird aufgrund der Vitalitätseinschränkung der Bäume jedoch nicht verpflichtend vorgegeben. Hierüber sollte zu gegebener Zeit (Bauantrag) auf Basis einer dann aktuellen Vitalität der Bäume entschieden werden.

Die in Längsrichtung angeordneten Stellplätze in der Fläche „St2“ sind an der Grenze zu den Freiflächen der nördlichen Baukörper mit einer Strauchpflanzung oder Schnithecke zu rahmen und mit Baumstandorten zu gliedern. Aufgrund der Lage der Stellplätze an der zentralen Erschließungsachse des Quartieres sind hier mittelkronige Bäume zu verwenden, die ein gewisses Grünvolumen erzeugen und für den Maßstab der Bebauung gestaltwirksam werden können. Die Flächen für Stellplätze „St3“ liegen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Hier sind Baumpflanzungen vorzunehmen, soweit die Stellplätze nicht durch ein Obergeschoss eines Gebäudes überbaut sind. Für die Fläche für Stellplätze „St4“ sind Maßnahmen der Begrünung festgesetzt, die ihrer gestalterischen Einbindung zum öffentlichen Raum dienen (Vossenkamp, westliches Gebietsentree).

Im Urbanen Gebiet MU sind je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und zwei Großsträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind zum größten Teil in dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes umsetzbar, gestalten und strukturieren die Außenanlagen der Gebäude und tragen damit zur Wohnumfeldqualität in dem verdichteten Quartier bei. In diesem Kontext wird auch die Eingrünung von Standorten für Müllboxen festgesetzt.

Der im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich soll mit einem Anteil von 50 % bis 75 % begrünt und mit Einzelbäumen bepflanzt werden. Die übrigen Flächenanteile sollen im Kontext mit den Vor-/Zugangsbereichen der nördlich angrenzend geplanten Bebauung befestigt werden. Die Ausgestaltung der Flächen nimmt insofern Bezug auf das entstehende Quartier. Im Zuge der konkretisierenden Planung ist auch der Umgang mit dem im westlichen Abschnitt noch gegebenen Höhenunterschied der Flächen zum Gehweg an der Berliner Straße in geeigneter Weise zu lösen.

Die geplante Parkgarage soll an den zu den Wohnnutzungen orientierten Fassaden mit Kletter- und Schlingpflanzen eingegrünt werden. Angrenzend an die östliche Gebäudeseite der Parkgarage ist zudem eine flächenhafte

Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen (mit 1 gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen).

Die Pflanzung in Verbindung mit der Fassadenbegrünung der Parkgarage sind als Ausgleich für den Tatbestand des Schädigungsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verlust von zwei Lebensstätten der Amsel in dem Gehölzstreifen an der Berliner Straße, s. Kap. 4.2) auf Basis der Empfehlungen aus dem Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Braunschweig festgelegt worden.

Durch die Fristen für die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen soll eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der gestalterischen und ökologischen Wirkung der Begrünung verhindert werden. Die zügige Herstellung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen incl. Begrünung trägt dazu bei, dass für die Anwohner zeitnah ein attraktives Wohnumfeld entsteht

Öffentliche und private Flächen

Um die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes insbesondere im Straßenraum und auf Stellplatzanlagen zu schaffen, werden als Regelwert für die Mindestgröße der offenen Vegetationsfläche je Baum 9 m² festgesetzt. Die Vegetationsfläche soll dabei mindestens 2 m breit sein, damit sich ein guter Wurzelansatz ausbilden kann und eine hohe Standfestigkeit der Bäume gewährleistet ist.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten für anzupflanzende Bäume und sonstige Gehölze stellen einen Kompromiss zwischen zeitnaher Erreichung der gewünschten Wirkung und guter Anwuchsgarantie dar.

Die Festsetzungen zur Begrünung privater und öffentlicher Flächen gelten dauerhaft. Abgängige Gehölze sind daher spätestens in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für Bäume ist eine ihrem natürlichen Kronenbild entsprechende Entwicklung dauerhaft zuzulassen. Kronenrückschnitte, die diesem Ziel entgegenstehen, sind daher unzulässig.

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

Aufgrund moderner Bauweisen und Wärmeisolierungsverfahren, die keine Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten mehr bieten, sind die Bestände der betroffenen Vogel- und Fledermausarten auch im Stadtgebiet von Braunschweig stark rückläufig. Die festgesetzten Grünen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind zwar als Nahrungshabitate für gebäudebewohnende Arten geeignet, bieten jedoch kaum geeignete Quartiermöglichkeiten. Zur Erfüllung der ökologischen Funktion ist daher die Installation von Nistgelegenheiten bzw. -hilfen aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.

Aus diesem Grund sind an allen Gebäuden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Lebensstätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (AMT, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan GL 53 Kurzekampstraße-Südwest in Braunschweig, Nr. 163246, April 2018) 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.

Die Berechnungen erfolgten jeweils einmal bei freier Schallausbreitung im Plangebiet und einmal unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung für eine Höhe von 4 m über Grund. Bei den Ausbreitungsrechnungen mit geplanter Bebauung werden zusätzlich die Beurteilungspegel an der Fassade für das jeweils am stärksten betroffene Geschoss unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe dargestellt. Für den Erdgeschossbereich wurden Aufpunkthöhen von 2,9 m (Wohnen) bzw. 4,0 m (Gewerbe) über Gelände angesetzt. Für jedes weitere Obergeschoss wurde eine Geschosshöhe von 2,9 m berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, ist die Entwicklung eines Urbanen Gebiet (MU) in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen. Aufgrund der gemäß den Festsetzungen zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen. Des Weiteren sind Flächen für Straßen, Stellplätze sowie eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz geplant. Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen:

- Straßenverkehrslärm,
- Schienenverkehrslärm,
- Gewerbelärm.

Die Anpassung der DIN 18005 an die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Jahr 2017 nicht erfolgt. Für die Untersuchung des Plangebietes GL 53, „Kurzekampstraße-Südwest“ werden für die Beurteilung des Verkehrslärms als Vergleichswerte die Orien-

tierungswerte für das Mischgebiet (MI) herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass der Verkehrslärm mittels Festsetzungen zum passiven Schallschutz (anhand der Lärmpegelbereiche) behandelt wird. Gemäß der aktuellen Änderung der TA-Lärm vom 1. Juni 2017 sind für das Urbane Gebiet (MU) die neu festgesetzten Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzuwenden.

5.7.1 Schienenverkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der überwiegend eingleisigen DB-Strecke 1902 Braunschweig-Gifhorn-Wieren und der Strecke 1722 (km 56,3 bis 56,36). Auf dem betrachteten Streckenabschnitt verkehren gemäß Prognose für das Jahr 2025 täglich 38 Dieseltriebwagen und 14 Güterzüge. Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen bilden die von der Deutschen Bahn AG bereitgestellten Angaben zum rollenden Material.

Südlich des Plangebietes verläuft der Streckenabschnitt AB 23 der Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BVG), auf dem die Straßenbahnlinie 3 verkehrt. Im aktuellen Fahrplan 2016/17 sind 195 Fahrten täglich ausgewiesen. Eine Leerfahrt wurde ergänzt. Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen aus dem Straßenbahnverkehr bilden die durch die Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BVG) bereitgestellten Unterlagen für das Jahr 2015. Die Einführung neuer Niederflurzüge im Jahr 2016 wurde berücksichtigt. Eine relevante Steigerung der Fahrtenanzahl bis zum Prognosehorizont 2025 ist laut Auskunft der BVG nicht zu erwarten.

Die Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr wurde auf Grundlage der Schall 03 (2014) rechnerisch ermittelt. Aufgrund des Schienenverkehrs treten an den geplanten Gebäuden an der Berliner Straße Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 67 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und bis zu 59 dB(A) im Nachtzeitraum auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden damit um bis zu 7 dB am Tage bzw. 9 dB in der Nacht überschritten. Am stärksten betroffen sind die West- und Südfassade von dem Gebäude innerhalb des Baufensters B - direkt an der Eisenbahnbrücke. Auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude werden die Orientierungswerte zum Teil deutlich unterschritten. Im weiteren Verlauf der Berliner Straße verursacht die Straßenbahn im Beurteilungszeitraum Nacht geringe Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB. In den rückwärtigen Bereichen, südlich der Planstraße A, die überwiegend dem Wohnen dienen, werden maximal 49 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht erreicht. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet nicht überschritten.

5.7.2 Straßenverkehrslärm

Als maßgebliche Straßenabschnitte werden betrachtet:

- Berliner Straße,
- Kurzekampstraße,
- Planstraße A (am nördlichen Rand des Plangebietes),

– Vossenkamp.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach Vorgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) einschließlich der Aufteilung auf Tag- und Nachtstunden sowie der Schwerverkehrsanteile wurden vorab von der WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH in Braunschweig zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsmengen beziehen sich auf den Prognosehorizont 2030 und schließen die zusätzlichen Verkehre durch die zurzeit geplanten Baugebiete ein. Die Stellplätze entlang der Berliner Straße und der Kurzekampstraße als Bestandteil des öffentlichen Straßenverkehrs werden entsprechend der üblichen Vorgehensweise nicht separat erfasst. Die privaten Stellplätze im Plangebiet werden bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt, werden jedoch nicht in die Beurteilung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV einbezogen.

Aufgrund des Straßenverkehrs treten an den geplanten Gebäuden an der Berliner Straße Geräuschemissionen in Höhe von bis zu 72 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und bis zu 64 dB(A) im Nachtzeitraum auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden damit um bis zu 12 dB am Tage bzw. 14 dB in der Nacht überschritten. Am stärksten ist der Bereich an der Ampelkreuzung Berliner Straße / Kurzekampstraße betroffen. Auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude werden die Orientierungswerte zum Teil deutlich unterschritten.

In den rückwärtigen Bereichen, südlich der Planstraße A, die überwiegend dem Wohnen dienen, werden maximal 56 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden hier nicht überschritten.

Der mittlere Bereich des Plangebiets wird durch den südlichen Gebäuderiegel und das Quartiersparkhaus wirksam gegen Verkehrslärm abgeschirmt. Auf der Nordseite des Gebäuderiegels entlang der Berliner Straße wird bereits durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung und damit überwiegend Wohngebietsqualität erreicht.

Die straßenzugewandten Gebäudefassaden des geplanten Gebäuderiegels sind am stärksten durch Verkehrslärm betroffen. Trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 14 dB(A) an der Berliner Straße soll die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wallanlagen) entlang der Berliner Straße aus städtebaulichen Gründen vermieden werden, um eine optische Isolierung gegenüber der Umgebung zu vermeiden. Daher sollen für die Gewährleistung des Anspruchs auf ausreichenden Schallschutz planerische Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung) und passive Schallschutzmaßnahmen (Fassadenschalldämmung) ergriffen werden.

5.7.3 Reflexion des Verkehrslärms:

Neben der Ermittlung der Immissionssituation im Plangebiet ist auch die durch das Planvorhaben verursachte Betroffenheit an der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu beurteilen. Dazu wurde in der schalltechnischen Untersuchung die Straßen- und Schienenverkehrslärmsituation mit und ohne Berücksichtigung des Vorhabens ermittelt. Dabei zeigte sich, dass an der relevanten Bestandsbebauung an der Südseite der Berliner Straße bereits ohne Planvorhaben teilweise die gerichtlich bestimmte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht mit Beurteilungspegeln bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden (vgl. Schallgutachten AMT). Es zeigte sich, dass sich unter Berücksichtigung des Vorhabens die Beurteilungspegel des Verkehrslärms um bis zu 0,5 dB erhöhen. Diese Erhöhung wird maßgeblich durch Schallreflexionen verursacht.

Da diese Erhöhung deutlich unter der Schwelle der akustischen Wahrnehmbarkeit von 1 dB(A) liegt, ist dieser Anstieg des Beurteilungspegels aus schallschutzfachlicher Sicht nicht wahrnehmbar und verändert daher die vorhandene, bereits erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigte Wohnqualität nicht. Die vorhandene Lärmbelastung der betroffenen Wohnbebauung südlich der Hauptverkehrsstraße aufgrund des Verkehrslärms, also ohne Auswirkungen des Bebauungsplanes, überschreitet jedoch die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A). Daher ist die - durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet und aufgrund der Gebäudereflexion - resultierende Zunahme der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen angemessen in die Planung einzustellen.

5.7.4 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes: Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, für deren Schallemissionen nutzungs- bzw. gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel angenommen wurden, die sich an den Empfehlungen der DIN 18005 orientieren. Gemäß der aktuellen Änderung der TA-Lärm sind für das Urbane Gebiet (MU) die neu festgesetzten Immissionsrichtwerte, von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, anzuwenden.

Die Grundstücke Berliner Straße 8 – 14 und Berliner Straße 106 – 112 sind im Bebauungsplan GL 13 als Mischgebiet festgesetzt und werden entsprechend eingestuft. Für die weiteren Nachbargrundstücke liegen keine Festsetzungen in Bebauungsplänen vor, so dass diese nach § 34 BauGB einzustufen sind. Laut früheren Ortsuntersuchungen sind diese Grundstücke überwiegend als Mischgebiet einzustufen. Die gewerbliche Nutzung wird auf den Flächen Kurzekampstraße 18 (Wäscherei, Malbetrieb, Maschinenhandel) sowie nördlich des Plangebietes auf den Grundstücken Vossenkamp 1 (ehemaliges Fabrik-Areal, das zurzeit von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wird) und Vossenkamp 2 (Dachdeckerbetrieb) festgestellt.

Nördlich des Plangebiets auf dem Grundstück Vossenkamp befindet sich eine Facharztpraxis für Kleintiere. Hier können durch Hundegebell im Außenbereich störende Lärmemissionen auftreten. Bezogen auf den gesamten Beurteilungszeitraum Tag (06 – 22 Uhr) wurde für diese Nutzung ein Beurteilungs-Schallleistungspegel von $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ errechnet. Bezogen auf den Beurteilungszeitraum Nacht (lauteste Stunde im Zeitfenster 22 – 06 Uhr) ergibt sich damit ein Beurteilungs-Schallleistungspegel von $L_{WA} = 92 \text{ dB(A)}$.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes: Im Plangebiet sind entlang der Berliner Straße diverse nicht störende gewerbliche Einrichtungen (Boardinghouse, Praxen) und ein Biomarkt an der Ecke Berliner Straße / Kurzekampstraße mit ca. 30 ausgewiesenen PKW-Stellplätzen vorgesehen. Hier sollen vor allem die der Gewerbe zugehörigen Stellplätze sowie Standorte für die Anlieferung als Emissionsquellen berücksichtigt werden. Klima- und Lüftungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten dagegen keine relevanten Emissionen verursachen.

Die höchsten Beurteilungspegel werden tagsüber rund um den Parkplatz des geplanten Biomarktes und nachts am nördlichen Rand des Plangebiets durch eventuelles Hundegebell vor der Tierarztpraxis erreicht.

Sowohl im Beurteilungszeitraum Tag (6 – 22 Uhr) als auch im Beurteilungszeitraum Nacht (6 – 22 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet im gesamten Plangebiet unterschritten.

Auswirkung auf die umliegende Nutzung:

Die umliegenden Nutzungen sind durch Lärm von den Stellplätzen im Plangebiet betroffen. Das Gebäude Kurzekampstraße 21 (MI) befindet sich unmittelbar gegenüber dem geplanten Kundenparkplatz des Biomarktes. Tagsüber wird am Gebäude Kurzekampstraße 21 ein Teilbeurteilungspegel von 52 dB(A) durch die gewerblichen Parkplätze im Plangebiet erreicht. Da dieser Teilbeurteilungspegel den Immissionsrichtwert eines Mischgebietes um mehr als 6 dB(A) überschreitet, sind keine Konflikte durch die gewerbliche Parkplatznutzung zu erwarten.

Auch die weiteren Stellplätze am nördlichen Rand des Plangebietes, die den geplanten Wohnnutzungen zuzuordnen sind, verursachen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft.

5.7.5 Nutzung in dem oberen Geschoss innerhalb des Baufensters P

Auf der oberen Ebene des Gebäudes an der Ecke Planstraße A/ Vossenkamp wird eine Unterbringung der zulässigen Nutzung ohne Überdachung (zum Beispiel Parkdeck) grundsätzlich zugelassen, sobald eine visuelle Abschirmung durch eine mindestens 2,5 Meter hohe blickdichte Fassadenkonstruktion in Nord- und Westrichtung gewährleistet ist.

Die Beleuchtungsanlagen in dem oberen Geschoss ohne Dachkonstruktion sind grundsätzlich so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. erheblicher Belästigungen für die Nachbarschaft verhindert werden, die

nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, bzw. dass die nach dem Stand der Technik nicht vermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen beinhaltet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Lichtimmissionen, die erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen können.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Lichtimmissionen dient die Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, Stand 28.10.2014.

Ggf. notwendige Beleuchtungsanlagen auf dem oberen Geschosß können im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens entsprechend dem Stand der Technik so projektiert werden, dass die relevanten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

5.7.6 Kinderlärm

Im Urbanen Gebiet MU ist nördlich zur Planstraße A ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Kinderspielplätze sind im Sinne des § 22 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ zu berücksichtigen. Demgemäß sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kindern u.a. von Kindertagesstätten und Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen hinzunehmen; dementsprechend wird die Kinderspielfläche in der weiteren Beurteilung vernachlässigt.

5.7.7 Lärmpegelbereiche

Um die vorhandene Geräuschemissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen des geplanten Urbanen Gebietes Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 aus den Gewerbelärmimmissionen sowie den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene). Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschemissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgeräusche 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.

Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan für eine Immissionshöhe von 4,0 m über Grund) bei freier Schallausbreitung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich demnach in den Lärmpegelbereichen III bis VI.

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

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

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergibt sich in Inneren des Plangebietes, das gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm abgeschirmt ist, eine deutlich günstigere Situation. In dem Mittleren Bereich der rückwärtigen Bebauung wird der Lärmpegelbereich I bis II, am Parkplatz des Biomarktes von maximal III erreicht. Das Eckgebäude an der Ecke Planstraße A /Kurzekampstraße ist dem Verkehrslärm der Kurzekampstraße ausgesetzt, so dass hier auf der Straßenseite der Lärmpegelbereich IV erreicht wird.

Die West-, Süd- und Ostfassaden der Gebäude an der Berliner Straße befinden sich in den Lärmpegelbereichen V und VI. Auf der straßenabgewandten Seite wird auch hier der Lärmpegelbereich I bis II erreicht.

5.7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Aktive Maßnahmen:

Als aktive Maßnahme eine zur Straße hochabsorbierende Lärmschutzwand südlich oder beidseitig der Berliner Straße zu errichten, würde die Lärmsituation für die Bewohner in dem Plangebiet als auch außerhalb des geplanten Gebietes insgesamt verbessern. Diese aktive Schallschutzmaßnahme scheidet jedoch als effektive Lärminderungsmaßnahme aus, da hierfür zum einen keine Flächen zur Verfügung stehen und zum anderen für die oberen Geschosse keinen Schutz bieten. Zudem würde eine solche Lärmschutzwand entlang der Hauptverkehrsstraße zu einer stadträumlich nicht vertretbaren Situation führen und käme ergänzend auch für das Umfeld - aus insbesondere stadtgestalterischer Sicht - nicht in Betracht. Entsprechend sollen an der Berliner Straße trotz Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu 14 dB(A) Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Planerische Maßnahmen:

Grundsätzlich kann eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/oder Raumorientierung dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel in derart verringert wird, dass sich die besonderen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren. Die West-, Süd und Ost-Fassaden des geplanten Gebäuderiegels entlang der Berliner Straße sind am stärksten durch Verkehrslärm betroffen. Mit entsprechend dimensionierten

Maßnahmen des passiven Schallschutzes lassen sich jedoch auch hier gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Auf der Nordseite der Gebäude wird bereits durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung erreicht. Schutzbedürftige Räume, die für die Nutzung als Kinderzimmer und/ oder Schlafraum vorgesehen sind, sollen ab Lärmpegelbereich II auf der von der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergibt sich im Inneren des Plangebietes, welches gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm abgeschirmt ist, eine deutlich günstigere Situation. Hier wird der Lärmpegelbereich I bis II, am Parkplatz des Biomarktes von maximal III erreicht. Es wird eine Regelung zur Fertigstellung der Gebäude innerhalb des Baugebietes getroffen mit dem Ziel, in dem rückwärtigen Bereich dank der Abschirmung durch die Randbebauung eine Verringerung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu sichern.

Reflexionsminderung:

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen – insbesondere für die Bestandsbebauung - wurden mehrere Schallschutzlösungen näher betrachtet:

1. Durch die Verwendung absorbierender und hochabsorbierender Fassadenbaustoffe anstelle von schallharten Fassadenelementen wie Klinker und Fensterflächen könnte eine Verringerung der Reflexionswirkung der Fassade erreicht werden. Die Verwendung von Akustikplatten oder Loch- bzw. Trapezblechen sowie Edelstahlgitter mit unterfüttertem Dämmmaterial würde die Reflexionswirkung grundsätzlich verringern. Da jedoch eine ausreichende Ausleuchtung der Räume zur Berliner Straße hin durch Tageslicht sichergestellt werden muss, reduziert sich die Anbringung der o. g. schallabsorbierenden Elemente auf die geschlossene Fassade. Die schallmindernde Wirkung wäre unter dieser Voraussetzung (geringes Flächenverhältnis von Fassade zu Fenster) jedoch relativ gering, die Kosten hingegen hoch. Ferner soll der Neubau sich aus stadtgestalterischen Gründen an Materialien orientieren, die im angrenzenden Östlichen Ringgebiet (Klinkerfassaden) typisch sind. Aus den genannten städtebaulichen und funktionalen Aspekten wird eine solche Alternative nicht weiterverfolgt.
2. Eine quellnahe Möglichkeit für eine Reduktion der durch Verkehrslärm verursachten Immissionspegel an den Bestandsgebäuden entlang der Berliner Straße wäre das Aufbringen einer lärmarmen Fahrbahn-Oberfläche. Die Stadt Braunschweig hat zur Reduktion von Lärmbelastungen im Stadtgebiet einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Demgemäß ist bei Straßenneubau und Sanierung immer zu prüfen, ob ein lärmindernder Belag eingebaut werden kann, sofern technologisch keine Gründe dagegensprechen. Außerdem wurde im Lärmaktionsplan eine Priorisierung vorgenommen, nach der zunächst die „hotspots“, also diejenigen Bereiche, in denen eine möglichst hohe Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern eine Verbesserung erhalten, umgesetzt werden sollen. Sollte eine Sanie-

rung der Fahrbahnoberfläche der Berliner Straße in ihrem westlichen Abschnitt notwendig werden, wird diese Alternative erneut geprüft, da dadurch eine Lärminderung - abhängig von der Qualität des Asphalts - in Höhe von 2 bis 5 dB(A) möglich ist.

3. Ein Abrücken des Neubaus von der Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung als auch die Reduzierung der Gebäudehöhe, würden die geringfügige Lärmpegelerhöhung durch Schallreflexion nur unwesentlich reduzieren. Der Bebauungsplan sieht die straßenbegleitende Bebauung in Fortsetzung der östlich angrenzenden Bebauung ausdrücklich vor, um so auch stadträumlich die funktionale Verknüpfung aufzuzeigen, so dass diese Möglichkeit keine realistische Maßnahme zur Lärminderung darstellt.
4. Auch ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung im Plangebiet ist aus den in Kapitel 3 „Anlass und Ziel des Bebauungsplanes“ genannten Gründen städtebaulich nicht vertretbar. Hierbei ist insbesondere auf den im Baugesetzbuch verankerten Planungsgrundsatz zu verweisen, der besagt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (vgl. BauGB, §1 Absatz 5). Eine vollumfängliche Berücksichtigung des Lärmschutzes würde danach entlang der Berliner Straße mit seiner bestehenden Verkehrsbelastung jegliche Bebauung unterbinden. Insbesondere aber würde aus stadtplanerischer Sicht die maßgeblichen städtebaulichen Potentiale der Fläche nicht genutzt. Ein solcher Verzicht wäre aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht nicht vertretbar.

Aus den genannten Gründen soll keine der o. g. schallmindernden Maßnahmen umgesetzt werden, da deren Kosten und/ oder städtebaulichen Nachteile in keinem Verhältnis zu der nur geringfügigen und nicht wahrnehmbaren Lärmerhöhung stehen.

Im Allgemeinen sind planerische und aktive Maßnahmen den passiven gegenüber vorzugswürdig; soweit aber Geräuschbelastungen verbleiben, weil planerische Optimierung und aktiver Schallschutz nicht ausreichen oder nicht umsetzbar sind, können passive Maßnahmen vorgesehen werden.

Entsprechend kommt als weiterer Lösungsansatz zur Reduzierung der vom Vorhaben verursachten Verkehrslärmerhöhungen an den gegenüberliegenden Wohngebäuden passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenster für schutzbedürftige Räume in Betracht. Allerdings steht der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen in einem unverhältnismäßigen Kosten-Nutzen-Verhältnis zum Schutzzweck, den nur rechnerisch ermittelbaren, aber nicht wahrnehmbaren bebauungsplanbedingten Lärmanstieg zu vermeiden. Die Finanzierung der nächsthöheren Schallschutzkategorie der betroffenen Fenster aus öffentlichen Mitteln würde dazu führen, dass nicht nur der geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms Rechnung getragen würde, sondern zu Gunsten der Betroffenen auch eine darüberhinausgehende Verbesserung der Immissionssituation vorläge. Jedoch im Hinblick

darauf, dass bereits eine erhebliche Vorbelastung bestand und die vorhabenbedingte Immissionserhöhung i. d. R. nicht wahrnehmbar ist, als auch das Vorhaben an diesem Standort und in dieser Ausführung städtebaulich erwünscht ist, sollen die Belange der betroffenen Nachbarn insoweit zurücktreten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Lärmbelastungen, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) (vgl. Schallgutachten AMT, S. 21) überschreiten, auch geringfügige Lärmpegelerhöhungen ihrer Bedeutung entsprechend in die Abwägung eingestellt werden müssen. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung der - durch die geplante Bebauung hervorgerufenen - Verkehrslärmreflexionen wurden näher geprüft und abgewogen.

Die Stadt Braunschweig ist sich bewusst, dass die Anlieger südlich der Berliner Straße durch den Verkehrslärm Schallpegeln ausgesetzt sind, die oberhalb der gerichtlich festgestellten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Eine Reduzierung des vorhandenen Verkehrslärms, die auch im Bestand zur Einhaltung der Orientierungswerte führen würde, ist im Zuge des Bebauungsplanes nicht möglich. Selbst der vollständige Verzicht auf die Planung nimmt keinen Einfluss auf die bestehende Situation.

Der Bebauungsplan und der durch die planungsrechtlichen Vorgaben ermöglichte Neubau führen zu einer Pegelerhöhung von bis zu 0,5 dB(A). Diese Erhöhung liegt somit unterhalb der akustischen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Eine solche Erhöhung und die damit einhergehende weitere Belastung Einzelner, erscheint vor dem Hintergrund der gesamtstädtisch ausstrahlenden Realisierung eines städtischen Quartiers hinnehmbar.

Passive Maßnahmen:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm für die geplanten Gebäude im Geltungsbereich entsprechend der Lärmpegelbereiche II - VI gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ werden besondere bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes getroffen.

Ab Lärmpegelbereich III wird zur Verbesserung der Schalldämmung der Einbau von schallgedämmten Lüftern (oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art) in den zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) empfohlen. An den Fassaden von Kinderzimmern und Schlafräumen, an denen ein Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung zu empfehlen. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist laut Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Ab Lärmpegelbereich III sind bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der maßgeblichen Geräuschquelle abge-

wandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.

5.8 Soziale Infrastruktur

Grundschule

Bei der Ermittlung des durch das Baugebiet ausgelösten neuen Bedarfs werden nur die Wohnungen, die nach den Richtlinien zum Nds. Wohnraumförderungsgesetz für mindestens zwei Personen (mindestens ein Elternteil mit Kind) geeignet sind (Größe über 50 m²) berücksichtigt. Daraus ergibt sich für das Planungsgebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ bei 90 familiengerechten Wohnungen (mindestens 30% von insgesamt 300 WE) ein rechnerischer Bedarf von ca. 5 zusätzlichen Schülerplätzen pro Jahrgang.

Die mögliche Anzahl an Schülern und Schülerinnen aus dem Neubaugebiet kann in der bezirklichen Grundschule Gliesmarode räumlich versorgt werden, sobald der Bauträger sich an der Erweiterung der Kapazitäten der Grundschule Gliesmarode im entsprechenden Rahmen beteiligt. Die Übernahme der durch das neue Baugebiet ausgelösten Folgekosten durch einen Investor soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt 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. Berücksichtigt werden die in Anlehnung an die Richtlinien zum Nds. Wohnraumförderungsgesetz familientauglichen Wohnungen mit einer Größe über 50 m². Daraus ergibt sich für das Planungsgebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ bei 90 familiengerechten Wohnungen (mindestens 30% von insgesamt 300 WE) ein rechnerischer Bedarf von ca. 9 Kindergartenplätzen und 7 Krippenplätzen.

Die Kostenbeteiligung an den Folgekosten für den Neubau oder die Erweiterung einer bestehenden Kindertagesstätte wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Spiel- und Jugendplatz

Der Bedarf an Kinder- und Jugendspielflächen für das o. g. Baugebiet bezieht sich nur auf die familientauglichen Wohnungen (über 50 m²). Demnach ergibt sich für 90 Wohneinheiten ein tatsächlicher baugebietsbezogener Bedarf an Kinder- und Jugendspielflächen von jeweils 270 m².

Die von dem Investor vorgeschlagene, nördlich an das Plangebiet angrenzende Gartenfläche eignet sich für die Errichtung des Kinderspielplatzes und die Deckung des tatsächlichen Bedarfs an Kinderspielfläche. Sie wird daher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Da aus planerischer Sicht in dem Baugebiet keine Grundstücksfläche für einen Jugendspielplatz bereitgestellt werden kann und keine Deckung des tatsächlichen Bedarfes in bestehenden Einrichtungen möglich ist, soll das Angebot an Jugendspielflächen außerhalb des Plangebietes adäquat verbessert werden. Mögliche Standorte sind zu prüfen, eine Option sind Flächen im Bereich „Gliesmaroder Bahnhof“. Die Beteiligung an den Folgekosten für einen evtl. Neubau eines Jugendspielplatzes soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

5.9 Weitere technische Infrastruktur

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser kann durch die zuständigen Versorgungsträger über die vorhandenen Anschlüsse in den angrenzenden Straßen (Vossenkamp, Kurzekampstraße und Berliner Straße) sichergestellt werden. Gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik und dem Standard der Stadt Braunschweig erfolgt die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das auf den privaten Flächen anfallende Schmutzwasser wird über ein neu zu erstellendes privates Kanalnetz im Baugebiet an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Braunschweig angebunden. Bisher wurde das Schmutzwasser über einen DN 150 Anschluss zur Kurzekampstraße geführt. Sollte dieser Anschluss für den geplanten Baugebiet nicht ausreichen, kann das häusliche Schmutzwasser aufgenommen werden und in freiem Gefälle einem Schmutzwasserkanal in der Berliner Straße zugeführt werden. Die vorhandene Schmutzwasserleitung verläuft an der gegenüberliegenden Seite der Berliner Straße. Jegliche Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Braunschweig, Verkehrsplanung und Stadtentwässerung, abzustimmen.

Niederschlagswasser

Im Umfeld des Erschließungsgebietes sind mehrere Anschlüsse an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Die ursprüngliche Entwässerung des Geländes, angepasst und genehmigt im Jahr 1987, erfolgte in zwei Abschnitten: das Niederschlagswasser von ca. 7.000 m² Fläche wurde an den Regenwasserkanal der Kurzekampstraße angeschlossen, der größere Teil von ca. 11.000 m² wurde an die Berliner Straße angebunden. Im Vergleich mit einer bisherigen gewerblichen Nutzung als Baumarkt und Parkplatz, sieht eine vorgeschlagene Wohn- und Mischnutzung mit einem entsprechenden Anteil an Grünflächen, eine geringere Versiegelung vor. Eine Erhöhung der Mengen des abzuleitenden Regenwassers ist daher nicht zu erwarten, sodass die vorhandenen und bisher genutzten Anschlüsse für die neue Bebauung weiterverwendet werden.

Aufgrund der Bodenverunreinigungen ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser in den verunreinigten Bereichen nicht ohne weiteres

möglich. Ggf. ist die Versickerung nach der Durchführung von z. B. Bodenaustauschmaßnahmen möglich. Eine dezentrale Niederschlagsentwässerung wird aufgrund der guten Erschließung des Gebietes nicht weiterverfolgt.

Strom

Im nordöstlichen Randbereich, angrenzend an die Planstraße A befindet sich ein Schaltheis der BS-Netz, „ST- 0075“ (Kurzekampstraße). Über diesen Anschluss erfolgt die Stromversorgung des gesamten angrenzenden Gebietes Kurzekampstraße. Die Leitungen und die Station sollen dauerhaft bestehen bleiben. Die Gestaltung der angrenzenden Flächen erfolgt unter der Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsabstände und unter der Abstimmung mit BS-Netz.

Wertstoffcontainer

Aufgrund der geplanten Zuschnitte der Wohnungen werden in naher Zukunft im Gebiet Kurzekampstraße-Südwest deutlich mehr Einwohner/-innen leben und somit ein Mehrbedarf an Wertstoffcontainern entstehen.

Aufgrund dessen sollte im Gebiet GL 53 auch eine Wertstoffcontainerstation eingeplant werden. Für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der westlichen Kante des Bau-fensters P eine geeignete Stelle für die Aufstellung der Wertstoffcontainer vorgesehen. Die genaue Lage der Anlage für die Wertstoffcontainer wird im Rahmen des Straßenausbauplanes bestimmt.

Die privaten Sammelstellen sind innerhalb der privaten Flächen so anzuordnen, dass diese von dem Müllfahrzeug angefahren werden können.

Wärmeversorgung

Für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichtet Lösung die Realisierung einer innovativen Wärmeversorgung an. Diese umweltfreundliche Möglichkeit das Neubaugebiet mit Wärme zu versorgen, ergibt sich mit der Anbindung an das Fernwärmenetz. Alternativ kann auch die Errichtung eines Energie-Effizienz-Quartiers, bei dem verschiedene Wärme- bzw. Stromerzeuger auch in Kombination mit Fernwärme sinnvoll sein.

Das Energieversorgungskonzept ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Braunschweig abzustimmen.

5.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt. Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche soll damit die Anfahbarkeit

der angrenzenden privaten Stellplatzflächen für die gewerbliche Nutzung entlang der Berliner Straße gewährleistet sein. Ein Durchfahren des Quartiers durch private Fahrzeuge soll hingegen nicht ermöglicht werden.

Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Verbindung dient der Anbindung des nördlich der Planstraße A geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes.

Diese Festsetzungen beziehen sich auf das Wegesystem innerhalb des Quartiers, das grundsätzlich für die Allgemeinheit offenstehen soll.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel der städtebaulichen Planung sind u. a. eine ansprechende Gestaltung und ein harmonisches Ortsbild. Dabei wird das Ortsbild u. a. durch Dachform und Materialität der Fassaden, aber auch durch Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt. Da die städtebaulichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch eine örtliche Bauvorschrift ergänzt. Durch ausgewogene Bauvorschriften kann die Attraktivität des Wohngebietes und somit auch seine Akzeptanz und Vermarktbarkeit gesteigert werden. Die örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Planungsgebiet.

5.11.2 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.

Im Urbanen Gebiet 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.

Aufgrund der von vielen Seiten gut einsehbaren Lage der geplanten Neubebauung werden detaillierte Gestaltungsvorschriften für die technischen und Anlagen auf den Dächern der Gebäude getroffen mit dem Ziel, die durch eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässigen Aufbauten optisch aufzuwerten.

Die festgesetzte extensive Begrünung der Hälfte der Dachflächen steigert die Attraktivität für die Bewohner und bietet Vorteile aus stadtklimatischer Sicht. Die Nutzung von Photovoltaik und Solaranlagen oberhalb der Begrünung bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung

muss dabei aber gewährleistet bleiben. Grundsätzlich erscheint es sinnvoller, Photovoltaik Elemente und Solaranlagen in nicht begrünten Dachbereichen unterzubringen. Die Ausnahmenregelung soll je nach Energiekonzept bei erhöhtem Bedarf eine gewisse Flexibilität gewährleisten. Die Stadt Braunschweig hat das Ziel bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990) den Ausstoß von Treibhausgasen um 40 % zu senken (Klimaschutzkonzept). Neubauten sollten daher möglichst ohne oder mit wenig fossilen Energieträgern auskommen. Aus diesem Grund ist der Einsatz von erneuerbaren Energien, hier Solarenergie, sinnvoll.

Die Dachfläche des Gebäudes innerhalb des Baufensters P wird für die Unterbringung einer der festgesetzten Parkhausnutzungen ohne Überdachung möglich, wenn die schädlichen Umwelteinwirkungen u. a. erheblicher Belästigungen für die Nachbarschaft durch die Licht- und Lärmimmissionen verhindert werden. Der entsprechende Nachweis in dem Baugenehmigungsverfahren wird erforderlich. Von den festgesetzten Eingrünungen der Dachflächen kann unter Umständen abgewichen werden, wenn die erforderliche Fläche in demselben Maß an einer anderen Stelle in dem Quartier nachgewiesen wird. Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch die geparkten Autos oder anderweitigen gemäß dem Nutzungskatalog zulässigen Nutzung auf der Dachebene des Eckgebäudes soll durch das Hochziehen der Außenfassadenflächen vermieden werden.

5.11.3 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 diesem Gebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur im Bereich der Erdgeschosszone bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Fernwirkung der Werbeanlagen soll auf diese Weise eingeschränkt werden. Die Werbeanlage darf dabei eine Länge von 2/3 der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Für die einzelnen Werbeanlagen, zum Beispiel Logos, sind im Einzelfall größere Anlagen bis 1,6 m Breite und Höhe möglich. Eine zu große Dominanz der 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 Wohn- und Arbeitsumfeld des Quartiers ausgehen.

Grundsätzlich ist Werbung für eine gute Kundenbeziehung notwendig; eine Massierung von Werbung unmittelbar gegenüber der im Urbanen Gebiet möglichen Wohnnutzung soll aber vermieden werden. Werbetürme, Fahnen und sonstige freistehende Werbeanlagen sind außerdem aufgrund der hohen

Ansprüche an die Gestaltung des Straßenraumes der Berliner Straße grundsätzlich nicht zugelassen; eine zwingende Erforderlichkeit dieser Art von Werbung ist nicht erkennbar.

5.11.4 Loggien und Balkone

Um eine klare Ablesbarkeit der Baukörper und eine einheitliche Erscheinungsform zu gewährleisten, sollen zum öffentlichen Raum der Berliner Straße hin Freisitze nur als eingeschnittene Loggien zulässig sein. Sie können bis zu 0,5 m vor die Gebäudekante vorspringen. Die Aufenthaltsqualität auf den Loggien soll durch diese Maßnahme erhöht werden, ohne die Gebädekubatur aufzuweichen.

Den Baukörpern vorgestellte Balkone sollen aufgrund ihres Platzbedarfs nicht zur Ausführung kommen. Sie sind als Freisitze, die über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden bis maximal 1,5 Meter auskragen, ohne eigene Tragkonstruktion, aufzuführen.

5.11.5 Farbgebung/Materialität

Materialität und Farbgebung der Fassaden bestimmen das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes und prägen darüber hinaus maßgeblich den Charakter des Gebietes. Ziel ist es, einerseits ein vielfältiges, abwechslungsreiches und lebendiges Quartier zu entwickeln, andererseits ein zu wildes Durcheinander verschiedener Farben und Intensitäten zu vermeiden. Darüber hinaus kommt der Farbgebung auch die Aufgabe zu, die einzelnen Hauseinheiten durch unterschiedliche Farbigkeit ablesbar zu machen.

Der festgesetzte Farbenkatalog beinhaltet die hellgrau bis sandfarbigen Töne im NCS- System, beschrieben durch den Schwarz- und Buntfarbenanteil. Die Gestaltung der beinahe 180 Meter langer Fassade entlang der Berliner Straße ergänzt eine Gliederung der Baukörper durch orthogonale Vorsprünge. Grundsätzlich ist als Außenfassade in Anlehnung an die gründerzeitlichen Fassaden des benachbarten Östlichen Ringgebietes als Klinker (auch Klinkeroptik) auszuführen, sofern die Oberflächen dem vorgegebenen Farbkanon entsprechen. In den rückwärtigen Bereichen sind auch Putzfassaden vorstellbar, da diese auf den verhältnismäßig kleineren Fassadenflächen vertretbar sind.

Parkgarage:

Wegen der Anforderungen des Immissionsschutzes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sind die Ost- und Nordfassaden der Parkgarage als geschlossene Fassadensysteme auszuführen. Diese Gebäudefassaden an der Nord- und Ostseite sind außerdem mit Kletter- und Schlingpflanzen zu beranken. Die Fassaden der Parkgarage zur Seite der Gleisanlagen und Quartiersentree sollen mit einer Holz- oder Metalllamellenverkleidung oder in Gitteroptik ergänzt werden.

Innerhalb der kompakten Bebauung mit einem verhältnismäßig engen Farbspektrum ist eine gezielte Akzentsetzung in der Ausführung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch die Anwendung der anderweitigen Materialien und Farben, abweichend von dem vorgegebenen Farbkanon, möglich.

5.11.6 Einfriedungen

Im Sinne eines einheitlichen und offenen Charakters des Urbanen Gebietes 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 Gebietes insgesamt großen Einfluss. Da die privaten Vorgartenzonen optisch mit den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als Einheit wahrgenommen werden, soll die Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 0,8 m beschränkt werden, sofern eine Einfriedung gewünscht ist. Eine Kombination mit einem gleichhohen Stabgitterzaun in den untergeordneten Farbtönen wäre hier vorstellbar. Die offene Sicht in Verbindung mit einer gewissen sozialen Kontrolle des öffentlichen Raumes bleibt so gewährleistet. Zugelassen werden in dem ganzen Gebiet daher ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, die sich harmonisch in die Vorgärten einfügen sollen.

Entlang der Berliner Straße, in dem Abschnitt „AB“ an der westlichen Seite der Kurzekampstraße sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen. Diese Räume fungieren als Vorbereiche der geplanten gewerblichen Nutzungen und sollen eine Zugänglichkeit und freie Sicht, insbesondere in den Eckbereichen, nachweisen.

6 Gesamtabwägung

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung Braunschweigs wird der Schaffung von Wohnraum eine hohe Priorität eingeräumt. Günstig wirkt sich hier die Kombination aus Wohnen und Arbeiten aus. Mit den Planungen zum Baugebiet „Kurzekampstraße-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.

Aufgrund der Lage des Gebietes nahe der Innenstadt und der Technischen Universität Braunschweig ist das Gebiet für die Entwicklung eines verdichteten städtischen Quartiers geradezu prädestiniert. Insbesondere durch die zentrale Lage, 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 Wohn- und Arbeitsbedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Rechnung getragen. Die angestrebte Festsetzung als Urbanes Gebiet entspricht den Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in der Nahtstelle zwischen dem Glesmaroder Bahnhof und den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Durch die Schaffung einer angemessenen Nutzungsmischung innerhalb des Quartieres und einer guten Einbindung in die vorhandenen Strukturen der Innenstadt entsteht ein vitaler Stadtbaustein, von dem zu erwarten ist, dass er über die Plangrenzen hinaus positive Impulse auf die umliegenden Gebiete ausstrahlt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich:

Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 2,37 ha	100,00 %
MU (Nettobauland)	ca. 1,65 ha	69,56 %

Grünflächen:	ca. 0,13 ha	5,15 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,05 ha	2,00 %
Private Grünflächen	ca. 0,08 ha	3,15 %

Verkehrsflächen	ca. 0,59 ha	25,29 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (vorhanden)	ca. 0,12 ha	4,92 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (geplant)	ca. 0,47 ha	20,37 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind Erschließungsmaßnahmen wie der Bau von Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen und die Anlage von Grünflächen mit einem Kinderspielfeld erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

- 8.2.1 Mit einem städtebaulichen Vertrag wird eine Erschließungsträgerin alle Kosten für Maßnahmen übernehmen, die im unmittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes entstehen.

8.2.2 Straßenbau

Die Herstellungskosten der Planstraßen A, B und C trägt grundsätzlich die Erschließungsträgerin. Zu den Erschließungskosten zählen auch die Kosten für den Bau einer Rampe für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Menschen zwischen dem Vossenkamp und der Berliner Straße. Sofern durch die Stadt eine Rampe hergestellt werden sollte, die für die Aufnahme von überörtlichem Verkehr (z. B. Radschnellweg) größer dimensioniert werden müsste, hätte die Stadt die daraus resultierenden Mehrkosten zu tragen.

8.2.3 Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über vorhandene öffentliche Kanäle im Anschluss an das übergeordnete Netz. Lediglich für die Entwässerung der Planstraße A ist der Bau einer neuen Regenwasserleitung erforderlich. Diese wird durch die Erschließungsträgerin hergestellt und finanziert.

Versorgungsleitungen:

Die Kosten und die Finanzierung für die erforderlichen Maßnahmen werden von den jeweiligen Leitungsträgern übernommen.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Es ist beabsichtigt, mit einer Erschließungsträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich diese verpflichtet, alle Maßnahmen, die im unmittelbaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes stehen, durchzuführen und zu finanzieren bzw. bei Realisierung durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Kosten zu erstatten.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Innerhalb des Plangeltungsbereiches tritt in den Teilbereichen der Bebauungsplan GL 13 vom 9. September 1983 außer Kraft:

- (1) am südlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich der Berliner Straße;
- (2) auf dem Eckgrundstück Kurzekampstraße/Berliner Straße (Flurstück 82/20, Flur 7, Gemarkung Glesmarode).

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Kurzekampstraße-Südwest
Farbkanon

GL 53

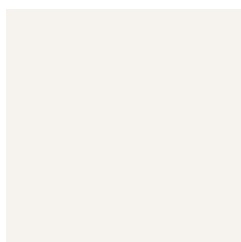
B Örtliche Bauvorschrift

III Fassaden

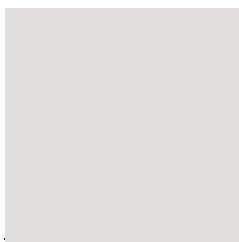
1. Materialien/ Farbigkeit

1.3 Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Klinkerfassaden den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

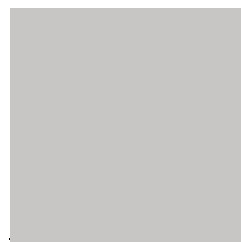
- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),



Von S 0300-N

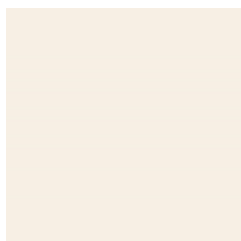


S 1000-N



bis S 2000-N

- NCS S 0505-Y bis NCS S 2020-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 20 %).



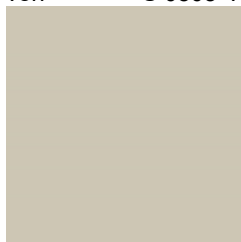
von S 0505-Y



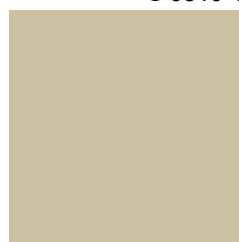
S 0510-Y



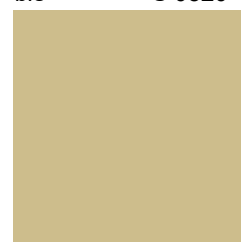
bis S 0520-Y



von S 2005-Y



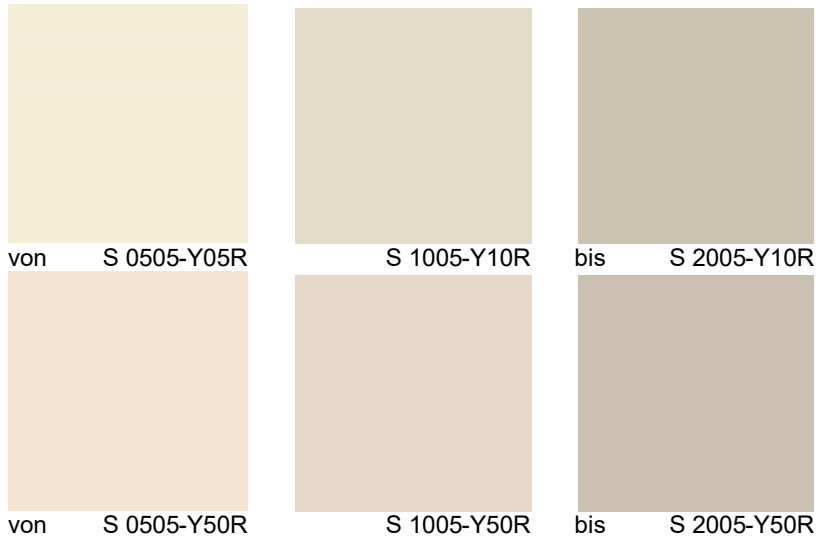
S 2010-Y



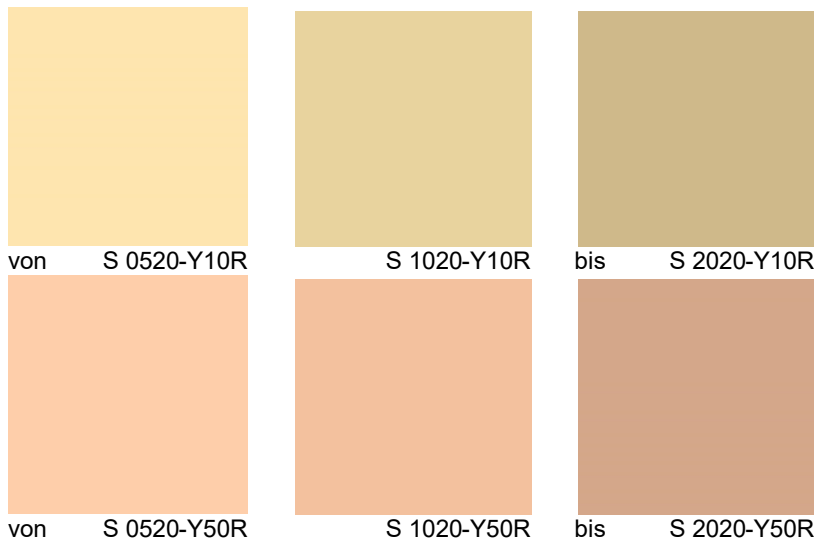
bis S 2020-Y

- NCS S 0505-Y05R bis NCS S 2020-Y50R (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb (Familynamenz=Y) von maximal 20 % und Rotanteil (Familynamenz=R) bis 50 %).

Buntanteil von:



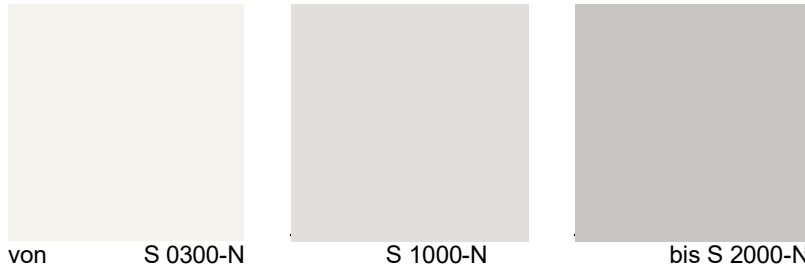
Buntanteil bis:



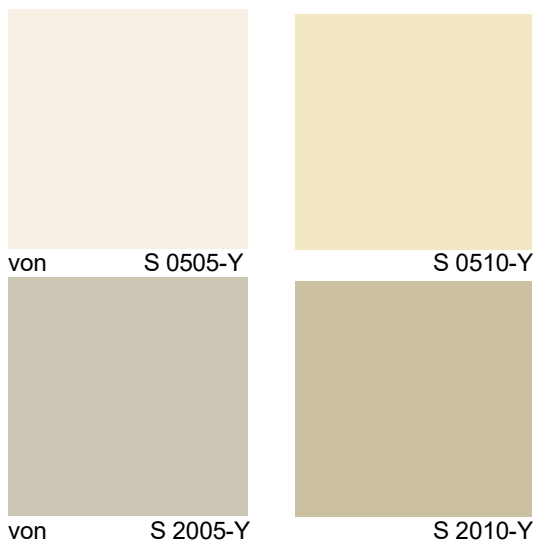
In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

1.4 Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Putzfassaden den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),



- NCS S 0505-Y bis NCS S 2010-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 10 %).



In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

GL 53

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Veranstaltung

Ort: Haus der Kulturen e. V., Am Nordbahnhof 1, Braunschweig
Zeit: 1. November 2017, 18:00 Uhr
Teilnehmer: 5 Bürgerinnen und Bürger
Herr Warnecke, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Herr Schmidbauer, Abteilung Stadtplanung
Frau Kopycko, Abteilung Stadtplanung

Zur Information waren folgende Pläne ausgehängt:

- Lageplan
- Nutzungsbeispiel, KAPPE Projektentwicklung GmbH
- Visualisierung, KAPPE Projektentwicklung GmbH

Darüber hinaus wurde mit Hilfe einer PowerPoint-Präsentation das Projekt vorgestellt.

Herr Warnecke eröffnet um 18.00 Uhr die Veranstaltung.

Zu Beginn gibt Herr Warnecke einen Überblick über den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und den Zweck heutiger Veranstaltung. Herr Warnecke legt noch einmal die Vorzüge des geplanten Gebietes dar wie beispielsweise die Nähe zum Uni-Campus, Entwicklungen im Bereich des Gliesmaroder Bahnhofes sowie Einordnung der Planung in Ziele der Innenentwicklung und des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Braunschweig. Danach erläutert er kurz den Entwurf des Investors, KAPPE Projektentwicklung GmbH, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Abschließend erklärt er die bereits vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen zu den Themen Boden, Verkehr und Immissionen. Anschließend werden die Fragen der Bürgerinnen und Bürger erörtert.

Nach einer ausführlichen Vorstellung des Baugebietes wurde die Planung von den anwesenden Bürgern einhellig begrüßt. Kritik oder spezielle Anregungen wurden nicht vorgebracht. Es wurden seitens der Bürger einige Verständnisfragen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sowie Unterbringung der Nutzungen in der Bebauung entlang der Berliner Straße gestellt. Der Anwesende Investor, Herr Kappe (KAPPE Projektentwicklung GmbH), hat seine Vorstellungen bezüglich der potenziellen Nutzungen den Anwesenden erläutert. Da nur wenige Anwohnerinnen und Anwohner bei der Veranstaltung anwesend waren, wurde bei der Veranstaltung angekündigt, dass im Rahmen des Auslegungsbeschlusses eine weitere Information der Bürgerinnen und Bürger bei der Sitzung des StBezR erfolgen wird. Dies soll dann im Vorfeld mit einer gesonderten Pressemitteilung rechtzeitig angekündigt werden.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, beendet Herr Warnecke gegen 19.15 Uhr die Veranstaltung.

gez.

Kopycko

Ergänzung zur Niederschrift

Zwischen dem 7. und 17. November 2017 sind drei telefonische und zwei schriftliche Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Stadt Braunschweig eingegangen, welche als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gewertet werden.

In diesen Stellungnahmen werden im Wesentlichen folgende Aspekte angesprochen:

- 1. Wie wird die Zufahrt zur geplanten Parkgarage organisiert? Die Durchfahrbarkeit der Kurzekampstraße ist heute bereits durch die parkenden Autos enorm eingeschränkt. Ist mit einer zukünftigen Überlastung der Kurzekampstraße zu rechnen?**

Die geplante Parkgarage wird über die Kurzekampstraße, die Planstraße A und den südlichen Abschnitt der Straße Vossenkamp erreicht. Laut der Verkehrsuntersuchung werden Erweiterungsmaßnahmen in der Kurzekampstraße in Verbindung mit den zu erwartenden Verkehrsströmen nicht erforderlich.

- 2. Aufgrund der angestrebten Nutzung des Quartiers durch Studierende und ältere Bürger wird die Dimension der geplanten Parkgarage hinterfragt. Die Umsetzung alternativer Nutzungsmodelle, zum Beispiel Carsharing, wird angeregt.**

Geplant ist ein Urbanes Gebiet mit überwiegendem Anteil an Wohnen sowie gewerblichen und anderen Nutzungen. In der geplanten Parkgarage sind die Parkplätze für alle Nutzergruppen vorgesehen. Es ist nicht möglich im Rahmen des Bebauungsplanes ein Carsharing-Modell festzusetzen, dies liegt aber im Interesse des Investors.

- 3. Wird das bisher auf den ehemaligen „Praktiker“-Flächen grundbuchlich eingetragene Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der direkt benachbarten Flächen gesichert bleiben?**

Die bisherige grundbuchliche Regelung betrifft die private Erschließungsfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und nach ihrer Herstellung durch den Investor an die Stadt übertragen. Eine grundbuchliche Sicherung des Fahrrechtes ist demnach überflüssig.

- 4. Es wird ein Vorschlag zur Umsetzung des ersten Abschnittes des E-Radschnellweges mit einer Führung über Vossenkamp skizziert. Eine Berücksichtigung der Anschlüsse an die Berliner- und Dibbesdorfer Straße im Rahmen der B-Planung (GL 53 + Dibbesdorfer Straße-Süd) wird angeregt.**

Die vorgeschlagene Lösung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Möglichkeit die überörtliche Planung im Rahmen des Bebauungsplanes umzusetzen und die einzelnen Elemente zu integrieren wird von der Stadt überprüft.

- 5. Durch die illegal geparkten Autos innerhalb des Streifens mit einem absoluten Halteverbot im südlichen Abschnitt der Kurzekampstraße ist eine Benutzung des Gehweges für die Fußgänger erschwert. Als Fremdparkende werden die Besucher des Badezentrums „Gliesmarode“, sowie der in der Nähe liegenden Arztpraxen vermutet. Diese sollen bisher auf dem Parkplatz des „Praktiker“-Baumarktes oder in der Planstraße A geparkt haben. Welche Maßnahmen werden getroffen, um die aktuelle Situation zu verbessern?**

Das illegale Parken innerhalb der Kurzekampstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es gibt keine Möglichkeit, diesen Mangel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. Laut dem Verkehrsgutachten ist keine Verschlechterung der Situation in der Kurzekampstraße durch das entstehende Baugebiet zu erwarten, da die für

das Plangebiet erforderlichen Parkplätze innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden.

- 6. Die Aufenthaltsqualitäten sowie eine Durchgrünung des Quartiers werden erwartet. Eine Unterbringung des Gastronomieangebotes sowie ein Treffpunkt, bzw. Kneipe mit den Sitzgelegenheiten in dem rückwärtigen Bereich, wären wünschenswert.**

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung des kompakten Quartiers zu sichern. Eine gewisse Dichte ist an diesem Standort aber vertretbar. Schank- und Speisewirtschaft, sowie ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb werden in dem geplanten Gebiet zulässig. Die konkrete Umsetzung liegt bei dem Investor.

gez.

Kopycko