

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Langer Kamp", HA 130
Stadtgebiet zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-
Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

06.07.2015

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet
(Vorberatung)
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*07.07.2015
08.07.2015
14.07.2015*Status*Ö
Ö
N**Beschluss:**

Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Beschluss über die Art des Verfahrens nach BauGB, Auslegungsbeschluss

- "1. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130, vom 12. Mai 2009 wird, wie in der Anlage 7 dargestellt, geändert.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130, 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 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Da der Krankenhausstandort an der Gliesmaroder Straße aufgrund des Zwei-Standorte-Konzeptes des Städtischen Klinikums entbehrlich geworden ist, steht das attraktive Areal für eine andere Nutzung zur Verfügung. Das Gelände bietet sich aufgrund seiner Lage und seiner Struktur dafür an, die durch das Quartier Sankt-Leonhards-Garten angestoßene Initiative des neuen Wohnens in Braunschweig – ähnlich dem in der Entwicklung befindlichen nördlichen Ringgebiet – fortzuführen.

Das bestehende Planungsrecht setzt derzeit noch ein Sondergebiet Krankenhaus fest. Die angestrebten Ziele lassen sich aus dieser Festsetzung nicht realisieren. Daher hat der Verwaltungsausschuss am 12. Mai 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes HA 130 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter (BGF 1.500 m²) und Büro- bzw. Dienstleistungsangeboten zu schaffen.

Als erster Schritt wurde von der Städtischen Klinikum Braunschweig GmbH ein städtebaulicher Investorenwettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro Giesler Architekten aus Braunschweig als Sieger hervorgegangen ist.

Weiterentwicklung der Planung

Am 16. März 2010 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Planung auf der Grundlage des ersten Preisträgerentwurfes weiterzuentwickeln und parallel dazu sowohl ein Interessenbekundungsverfahren zur Investorenfindung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Mit dem zwischenzeitlich ausgewählten Investor ist das Wettbewerbsergebnis im Folgenden konkretisiert worden. Das Planverfahren wurde zusätzlich durch einen Gestaltungsbeirat begleitet, der sich in mehreren Sitzungen zu einzelnen Themen der sich detaillierenden Planung geäußert hat, ohne dabei das Wettbewerbsergebnis grundsätzlich in Frage zu stellen.

So wurden unter anderem die im Wettbewerb geplanten 14 gereihten Stadthäuser durch einen Geschosswohnungsbau mit voraussichtlich 34 Wohneinheiten in gleicher Höhe wie die der Stadtvillen ersetzt. Damit wurde aus Sicht des Gestaltungsbeirates eine angemessene Verdichtung erreicht. Es können so auch alle erforderlichen Stellplätze bis auf die des Bestandsgebäudes in Tiefgaragen realisiert werden.

Auf Anregung des Gestaltungsbeirates sind ebenfalls diese, als einzige oberirdisch geplanten Stellplätze, aus dem Park an der Gliesmaroder Straße auf die Eingangsseite des Bestandsgebäudes nach Norden verlegt worden.

Zwei Stadtvillen am Langen Kamp wurden auf Veranlassung des Gestaltungsbeirates verschoben, um eine große Rotbuche erhalten zu können.

Die jetzt vorliegenden Planungen wurden dem Gestaltungsbeirat zuletzt am 29. Mai 2015 mit den u. g. wesentlichen Punkten vorgestellt.

Aufgrund des Baumschutzes muss einer der beiden Zugänge von der Gliesmaroder Straße zu der inneren Grünfläche entfallen. Die Bestandsmauer an der Gliesmaroder Straße kann nur vor dem Bestandsgebäude erhalten bleiben. In den Teilen westlich und östlich davon wird der Erhalt bzw. Wiederaufbau bis auf Sockelhöhe und darüber transparent mit Gitterfeldern mit Heckenpflanzungen zwischen einzelnen Mauerpfeilern erfolgen.

Das Bürogebäude im Norden an der Hans-Sommer-Straße soll neun- statt vorher fünfgeschossig werden. Die Gesamthöhe soll 30 m betragen inclusive oberstem (9.) Geschoss für die Technik.

Alle genannten Modifizierungen wurden vom Gestaltungsbeirat bestätigt und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 15. August bis zum 17. September 2014 durchgeführt. Aus dem Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen hervorgegangen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung notwendig gemacht hätten. Von einzelnen Dienststellen und dem Gestaltungsbeirat wurde eingebracht, gerade die besonders erhaltenswerten Bäume in der Planung zu berücksichtigen. Es wurden daher die konkreten Möglichkeiten des Baumerhalts geprüft und zum Erhalt einzelner Großbäume an der Gliesmaroder Straße und dem Langen Kamp eine Modifizierung der Planung vorgenommen. Dabei wurde die Grundstruktur aus dem Wettbewerbsergebnis beibehalten.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 7. Oktober bis zum 1. November 2010 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung über das Internet und einen Aushang der Unterlagen zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 3 (2) BauGB ist an den Abschluss des die Planung begleitenden städtebaulichen Vertrages gebunden. Hierzu wird dem Planungs- und Umweltausschuss eine separate Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Da der Vertrag noch nicht in allen Punkten abschließend mit dem Investor abgestimmt ist, kann sich der Auslegungsbeginn entsprechend verzögern.

Änderung des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Abstimmung des Wettbewerbsergebnisses und der weitergeführten Planung hat sich gezeigt, dass eine Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erforderlich ist. Dies resultiert aus dem Umstand, dass Teilflächen eines östlichen Nachbargrundstücks für die Planung nicht zur Verfügung stehen und dass der Investor mit der ebenfalls östlich benachbarten TU an der Nordostgrenze eine geringfügige Flächenveränderung vorgenommen hat. Im Kreuzungsbereich der Gliesmaroder Straße mit dem Langen Kamp wurde der Geltungsbereich der Grundstückssituation angepasst.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB, die Änderung des Geltungsbereiches entsprechend der Anlage 7 und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130, in der jetzigen Fassung im Anschluss an die Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag durch den Planungs- und Umweltausschuss.

Leuer

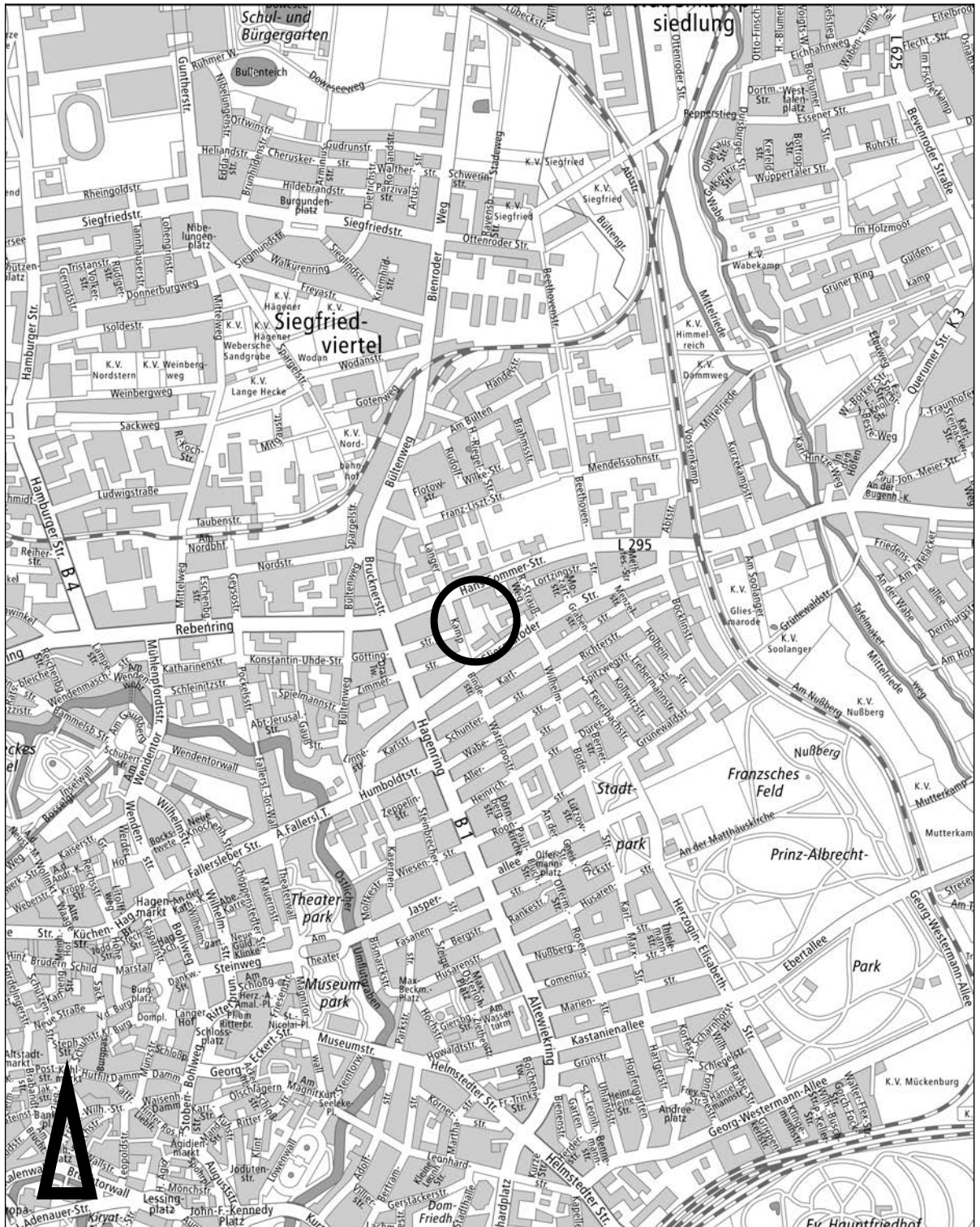
Anlage/n:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Langer Kamp

HA 130

Lage im Stadtgebiet



Maßstab 1:20.000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Pegelstation Braunschweig-Wallburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

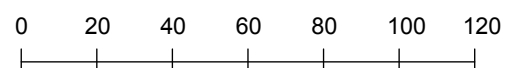
Langer Kamp

HA 130

Geltungsbereich



Maßstab 1:2.000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Pegelstationen Braunschweig-Walldorf

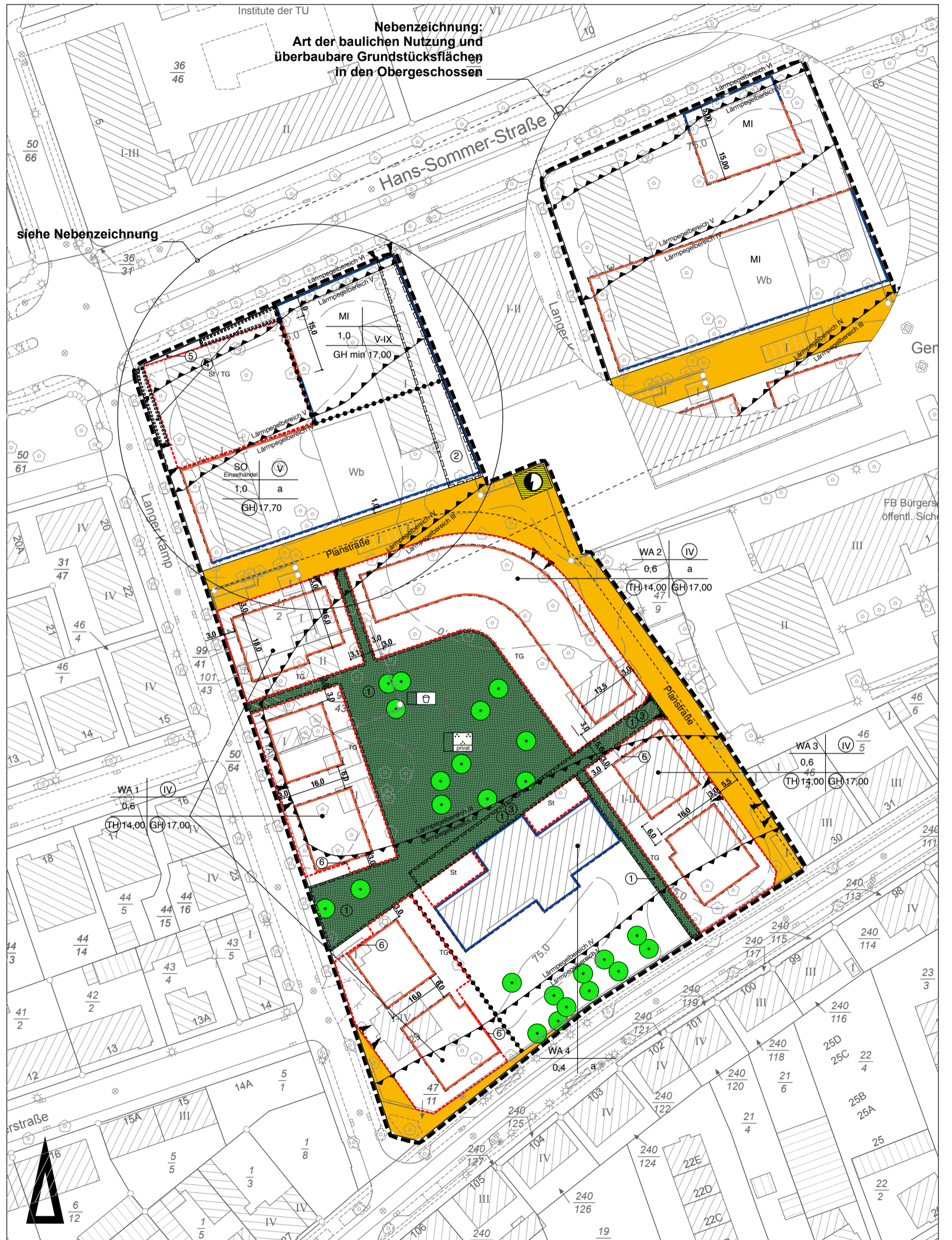
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Langer Kamp

Zeichnerische Festsetzungen

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

HA 130



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Langer Kamp

HA 130

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

Art der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|---------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| SO | Sondergebiet Einzelhandel |


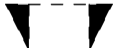
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

| | |
|-------------|--|
| 1,0 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| V | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| (V) | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| TH 14,0 | Traufhöhe als Höchstmaß |
| GH 17,0 | Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß |
| (TH) 14,0 | zwingend einzuhaltende Traufhöhe |
| (GH) 17,0 | zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe |
| GH min 17,0 | mindestens einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|----------------------|
| a | abweichende Bauweise |
|  | Baulinie |
|  | Baugrenze |

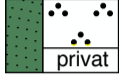

Verkehrsflächen

| | |
|---|---------------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Ein- und Ausfahrtsbereich |

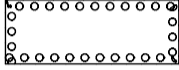

Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

| | |
|---|--------------|
|  | Elektrizität |
|---|--------------|





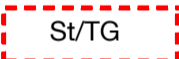
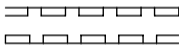

Grünflächen

| | |
|---|-------------------|
|  | Parkanlage privat |
|  | Spielplatz |


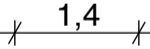
Maßnahmen für Natur und Landschaft

| | |
|---|--|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Erhaltung einzelner Bäume |





Sonstige Festsetzungen

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

Hinweise

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | Hinweis auf textliche Festsetzung |
|  | Maßangaben in Metern |

Bestandsangaben

| | |
|---|--------------------------------|
|  | Wohngebäude |
|  | Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude |
|  | Flurstücksgrenze |
| II | vorhandene Geschosszahl |
| $\frac{40}{6}$ | Flurstücksnummern |
|  | Höhenangaben über NN |

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Langer Kamp

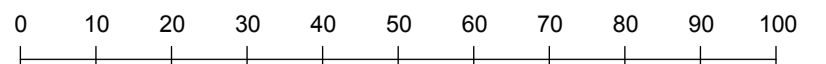
HA 130

Nutzungsbeispiel

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



Maßstab 1:1000



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Langer Kamp

HA 130

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

- A Städtebau** gemäß § 1 a und § 9 BauGB
- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

| I Art der baulichen Nutzung | II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen |
|---|---|
| <p>1. <u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)</u></p> <p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. <p>1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>2. <u>Mischgebiet (MI)</u></p> <p>2.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen. <p>2.2 Im Mischgebiet MI sind Wohnnutzungen nur innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV zulässig.</p> <p>3. <u>Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u></p> <p>Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche aufweist, • Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden. <p>4. Im Geltungsbereich nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergnügungsstätten, | <p>1. <u>Zulässige Grundfläche</u></p> <p>1.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Grundstücksflächen, die als private Grünfläche oder mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzt sind, außer Betracht.</p> <p>1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiefgaragen und deren Zufahrten, • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und • Terrassen- und Eingangsanlagen <p>nicht mitgerechnet.</p> <p>2. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>2.1 Gesamthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Dachabschluss. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses. Von diesen Höhen darf um bis zu 0,50 m nach unten abgewichen werden.</p> <p>Bezugspunkt für die zeichnerische Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite an nächsten liegt. Sofern im WA 2 Gebäude ohne Grenzabstand aneinander errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte aller aneinanderggebauten Gebäude. Sofern Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte der Tiefgarage aller darauf stehenden Gebäude.</p> <p>2.2 Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen</p> |

dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

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

- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die Höhe der Oberkanten der zulässigen Tiefgaragen inklusive der Boden- oder Belagsüberdeckung maximal 0,95 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten, in deren Sichtdreiecken die maximale Höhe der Oberkanten 0,80 m nicht überschreiten darf.

In den übrigen Gebieten müssen die Tiefgaragen höhengleich mit der Oberkante der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Fläche hergestellt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 4 m von der südlichen gartenseitigen Baugrenze vorspringen, soweit dies nachweislich mit dem Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume vereinbar ist. Fundamente im Wurzelbereich des festgesetzten zu erhaltenden Baumes sind als Einzelfundamente auszubilden.

- 1.2 Die Summe der unter IV 1.1 ermöglichten einzelnen Vorsprünge darf insgesamt nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die Bebauung im Bereich der Rundung auch annähernd gerundet ausgeführt werden. Annähernd gerundet bedeutet, dass sich die Kurve aus einzelnen Geraden zusammensetzt. Eine geringfügige Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie durch die Geraden zwischen den Schnittpunkten mit der Baulinie um maximal 0,25 m ist dabei zulässig.

Vorsprünge dürfen nicht an zwei benachbarten Gebäudeseiten gleichzeitig bis zur die Gebäudeseiten verbindenden Ecke geführt werden.

III Bauweise

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit der Bauweise a müssen Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
2. Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO mit der Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
3. Im Sondergebiet SO und in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Baulinien und Baugrenzen
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge bis zu 1 m von den Baulinien vorspringen. Dies gilt nicht für den Fassadenabschnitt der mit © gekennzeichneten Baulinien.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 2 m von der gartenseitigen Baulinie vorspringen.

2. Baulinien und Baugrenzen in den obersten Nichtvollgeschossen

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen die obersten Nichtvollgeschosse um mindestens 0,30 m und maximal 5 m hinter den festgesetzten Baulinien der darunter liegenden Vollgeschosse zurückbleiben.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Umwehrungen und Brüstungen von Dachterrassen innerhalb der gesamten Baufelder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 2.3 Zur Erschließung notwendige Bauteile der obersten Nichtvollgeschosse dürfen ausnahmsweise vor den festgesetzten Mindestabstand entsprechend IV 2.1 vortreten, jedoch maximal bis zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 Tiefgaragen im Sinne dieser Festsetzung sind Garagen, deren Oberkante des fertigen Fußbodens mindestens 1 m unterhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegt.

- Die Garagenflächen außerhalb von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,30 m starken Bodenüberdeckung mit vegetationsfähigem Substrat hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zu- und Ausfahrten, Terrassen und Wege.
- 3.3 Grundstückszufahrten sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Tiefgaragenzufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel von der Straße Langer Kamp oder von der Planstraße zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Eingangs- oder Aufgangsbereich zu den über dem Sondergebiet liegenden Geschossen steht.
- 3.4 Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m über die festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen hinaus.
- Ausgenommen hiervon sind ebenfalls notwendige Anlagen zur visuellen Trennung der Terrassenbereiche bis zu einer Tiefe von 4 m, sofern diese senkrecht zur Gebäudefassade errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist deren Länge auf maximal 10 m begrenzt. Die Festsetzungen gemäß V 3.3 sind zu beachten.
- Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Briefkastenanlagen, eingehauste Müll- und Wertstofftonnenstandplätze sowie Einfriedungen.

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Parkplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Parkplatzanlage zu integrieren.

2. Begrünung privater Flächen

- 2.1 Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit lockerer Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.
- 2.2 Im Sondergebiet Einzelhandel ist je 6 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren oder bei Unterbauung durch eine Tiefgarage im Randbereich in der im Plan mit © zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung zu integrieren.

- 2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die Flächen für Stellplätze angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen in der im Plan mit © zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit einer 0,80 bis 1,20 m hohen Anpflanzung aus Laubgehölzsträuchern einzugrünen.
- 2.4 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die südlichen Fassadenflächen in der Erdgeschosszone mit Ausnahme von Fassadenabschnitten mit Tür- oder Fensteröffnungen oder technischen Anlagen vollflächig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vor die zu begrünenden Fassadenabschnitte ist eine Pflanze je 1 lfdm zu setzen. Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40 - 60 cm zu verwenden.

3. Ausführung der Begrünung

- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart nachzupflanzen.

Für bauliche Maßnahmen in den Kronenbereichen ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Erhalt des Baumes nachzuweisen (Wurzelraum und Krone). Im Bereich der Kronentraufe sind erforderliche Wegebefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind. Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind mit Ausnahme der im Einzelfall genehmigten Maßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume nicht zulässig.

- 3.4 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
- 3.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit folgenden Mindeststammumfängen (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden:
- auf öffentlichen Flächen:
Stammumfang 18 - 20 cm,

- auf privaten Flächen:
Stammumfang 16 - 18 cm.
- 3.6 Die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
- 3.7 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

1. Lärmpegelbereiche:
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie im Mischgebiet MI 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 gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen. Die Festsetzungen gem. A I 2.2 sind zu beachten.
 - 1.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Straße, Schienentrasse, Gewerbe) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
 - 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
2. Nachweis im Einzelfall:
 - 2.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,2$, meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 1$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
 - 2.2 Die Reflexionen sind bis zur dritten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

- 2.3 Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von $H_{IO,G} = 2,80$ m (GOK) und für den Außenwohnbereich von $H_{IO,Awb} = 1,80$ m (GOK) bei einem maximalen Abstand zur Fassade von 2 m zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,40 m (2. OG).
- 2.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung einer Quellhöhe von $h_Q = 0,50$ m und der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:
- Hans-Sommer-Straße - $L_{m,E,T} = 65$ dB(A)
- Gliesmaroder Straße - $L_{m,E,T} = 60$ dB(A)
- Langer Kamp - $L_{m,E,T} = 58$ dB(A)
- 2.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung einer Quellhöhe von $h_Q = 0$ m, eines Emissionspegels für die Geräuschabstrahlung von $L'_{w,T} = 78,5$ dB(A) und der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 2.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte bzgl. des Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ i. V. m. der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt) nach dem getrennten Verfahren für die Parkplatzart „Verbrauchermarkt mit Asphaltoberfläche“ unter Berücksichtigung der einzelnen relevanten Quellhöhen und Schalleistungspegel sowie der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

VII Sonstige Festsetzungen

1. Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger, Fahrradfahrer u. ä.) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
2. Die im Plan mit ② zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
3. Die im Plan mit ③ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130 wird für die Baugebiete SO/ MI und WA 1 bis WA 4 differenziert festgesetzt.

II Dächer

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.
2. Dachüberstände über dem obersten Nichtvollgeschoss sind nicht zugelassen. Soweit in obersten Nichtvollgeschossen Fassadenrücksprünge zur Ausgestaltung von Freisitzflächen hergestellt werden, ist ein Dachüberstand zulässig, wenn die Dachkante durchgängig parallel zur Außenwand des darunterliegenden Hauptbaukörpers verläuft.

III Fassaden

1. Fassadenabschlüsse

Die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen allseitig in gleicher Höhenlage waagerechte obere Fassadenabschlüsse aufweisen. Dies gilt auch für die obersten Nichtvollgeschosse.

2. Materialien

- 2.1 Als Grundmaterial für die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist Putz zu verwenden. Das Farbspektrum muss aus dem weißen Bereich stammen.

Neben den Putzfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Ziegel, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Putz zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.

- 2.2 Als Grundmaterial für die Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist Ziegel zu verwenden.

Neben den Ziegelfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Putz, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Ziegel zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.

IV Balkone und Loggien

Die Brüstungen der Balkone und Loggien in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 müssen mindestens zu 2/3 der Brüstungshöhe im Material der sie umgebenden Fassade ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Umwehrungen der obersten Nichtvollgeschosse.

V Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Sockel- und Stützmauern nur mit einer Ziegeloberfläche zulässig. Die maximale Höhe der Sockel- und Stützmauern beträgt 0,95 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die Oberkante der Sockel- oder Stützmauer, zulässig.

Im rückwärtigen Gartenbereich ist eine maximale Heckenhöhe von 1,80 m, bezogen auf die Boden- oder Belagsoberkante der Tiefgaragen, für senkrecht zur gartenseitigen Gebäudefassade verlaufende Hecken zulässig, sofern die Hecke mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze zurückbleibt.

Die Kombination von Hecken mit einem Maschendrahtzaun ist zulässig, sofern dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet bzw. in die Hecke integriert wird.

3. Auf der Sockelmauer nach B V 1. ist auch eine Metalleinfriedung zulässig, soweit sie eine Höhe von 0,95 m nicht überschreitet und in einer transparenten Bauform mit einem Lochanteil von mindestens 50 % ausgestaltet wird.

VI Nebenanlagen

1. Die Einhausungen von Müll- und Wertstofftonnenstandplätzen und ähnlichen Nebenanlagen müssen gestalterisch in die Sockelmauern integriert werden.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlage für die elektrische Ver- oder Entsorgung ist entsprechend den Festsetzungen unter B III 2. gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Dies muss durch bauliche Maßnahmen in Form einer Putzfassade oder Verblendung mit Ziegelstein erfolgen.

Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot zu wäh-

len, für die Putzfassade aus dem Bereich Weiß.

3.

Im Sondergebiet SO ist Werbung an der Fassadenfläche nur an der nördlichen und westlichen Fassade bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche darf hierbei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 0,70 m betragen.

VII Werbeanlagen

1. Allgemeine Anforderungen

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

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

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Im Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI ist je gewerblicher Nutzungseinheit ab dem 1. Obergeschoss ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe ausnahmsweise in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,125 m² (DIN A3) nicht überschreitet. Mehrere Namens- oder Firmenschilder sind nur als maximal 1 m breite und 2,20 m hohe Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang zulässig. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

2. Im Sondergebiet SO sind maximal drei Fahnenmasten innerhalb des im zeichnerischen Teil mit © festgesetzten Bereiches mit einer Höhe bis zu 8 m zulässig.

VIII Abweichungen

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

IX Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehr der Hans-Sommer-Straße (B 248) und der Gliesmaroder Straße lärmvorbelastet.

2. Kampfmittel

Im Planungsbereich besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist jedoch eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung des Aushubs durchzuführen.

Werden bei der Überwachung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese Verdachtspunkte zu öffnen und gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel zu bergen.

3. Trinkwassernotbrunnen

Im Planbereich befinden sich ein Trinkwassernotbrunnen. Dieser ist zu erhalten oder bei Rückbau in Abstimmung mit der Feuerwehr gleichwertig zu ersetzen.

4. Vorschriften

Zur Umsetzung der Festsetzungen A VI „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, 1989,

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

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

5. Im Rahmen der Bauanträge im Mischgebiet MI und Sondergebiet SO sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Langer Kamp
Begründung

HA 130

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2 | Bisherige Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3 | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 3 |
| 4 | Umweltbelange | 5 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 20 |
| 6 | Gesamtabwägung | 41 |
| 7 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 42 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 42 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 43 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne | 43 |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 19. Mai 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung. Er stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen dar.

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. In seiner zukünftigen Form wird der Flächennutzungsplan für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellen.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt derzeit der Bebauungsplan HA 27, der die Flächen des ehemaligen Klinikstandortes als „Sondergebiet Krankenhaus“ festsetzt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH hat im Zuge ihrer Planungen zur Zusammenlegung der einzelnen Standorte den Standort der Geriatriischen Abteilung an der Gliesmaroder Straße von der Kliniknutzung entbunden.

Das Klinikum Gliesmaroder Straße war der älteste der vier Betriebsteile des Städtischen Klinikums. Das Klinikum Gliesmaroder Straße wurde durch den Garnisonsbaumeister von 1877 bis 1881 in knapp vierjähriger Bauzeit als Lazarett errichtet und 1881 in Betrieb genommen. Zum Komplex gehörten das Krankenhausgebäude, ein Verwaltungsgebäude, eine Isolierbaracke und weitere kleine Nebengebäude. Der Gebäudekomplex ist von parkähnlichen Grünflächen mit Baumbestand umgeben.

Auch der Ortsbauplan von Stadtbaurat Ludwig Winter von 1898 zeigt die gleiche Bebauung. Die darauf zu sehende Straßenplanung wurde aber in Gänze nicht realisiert. Heute auf dem Gelände noch erhaltene Gebäude sind das eigentliche Lazarett-Haupthaus, das Verwaltungsgebäude und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude.

Auch die das Grundstück teilweise umgebende Mauer ist noch erhalten. Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht feststellbar, ob die Mauer Teil der Ursprungskonzeption war. In den Plänen ist eine Mauereinfriedung dargestellt mit einem Zugang in der Achse des Hauptgebäudes und des in Richtung Gliesmaroder Straße weisenden Gartens.

Die historischen Gebäude einschließlich der umgebenden Mauer und des Baumbestandes zeigen heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des Lazarettstandortes. Im Stadtgebiet sind die Gebäudetypen des Lazaretts mehrfach vertreten. Es gab im Laufe der Jahrzehnte bauliche Veränderungen und Erweiterungen, so dass es sich bei den Gebäuden nicht um Baudenkmale handelt. Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich, städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex. Der Standort bildet bis heute einen wertvollen Orientierungspunkt für die umliegenden Quartiere.

Nach dem letzten Weltkrieg folgte die Umwandlung des Lazaretts in ein ziviles Krankenhaus, das ab 1948 als Tuberkulosekrankenhaus eingerichtet wurde. Hierzu wurde das Hauptgebäude nach Osten erweitert. Mit zunehmender Seuchenbekämpfung wurden die Fälle weniger und die Tbc-Station 1980 schließlich ganz geschlossen. Die verbliebenen Stationen wurden zunächst als "Dependance" der Medizinischen Kliniken des Städtischen Klinikums geführt, bis 1991 die selbständig geleitete Medizinische Klinik IV gegründet wurde. Die Medizinische Klinik IV war eine Abteilung mit 77 Betten innerhalb des Städtischen Klinikums Braunschweig, welche den Schwerpunkt Geriatrie und Rheumatologie im Rahmen der Inneren Medizin vertrat. Diese zog im Juli 2012 in den Standort Celler Straße des Klinikums um. Seitdem steht das Grundstück leer.

In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde im Oktober 2009 ein städtebaulicher Entwurf mit dem ersten Preis ausgezeichnet, der die Grundlage der weiteren Entwicklung bildet und dessen städtebaulichen Ziele mit diesem Bebauungsplanverfahren umgesetzt und gesichert werden sollen.

Die Stadt Braunschweig hat im Mai 2009, parallel zum Start der Wettbewerbsdurchführung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HA 130 „Langer Kamp“ mit dem Ziel gefasst, das ca. 19.800 m² umfassende Grundstück im Rahmen der Initiative 'Neues Wohnen in Braunschweig' für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einer wissenschaftlichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzung bzw. weiteren Wohnnutzungen neu zu strukturieren.

Dieser Entwicklung sollen nun mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes HA 130 „Langer Kamp“ die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen gegeben werden, um eine geordnete und den Zielformulierungen entsprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Mit dem Vorhaben bietet sich die Chance, ein derzeit ungenutztes Areal städtebaulich neu zu ordnen und durch hochwertige Nutzungen aufzuwerten, um dem Gesamtgefüge der Stadt Braunschweig einen weiteren qualitätvollen Baustein hinzuzufügen. Der Standort erfährt mit der Schaffung von derzeit dringend benötigtem Wohnraum innerhalb einer ihn umgebenden Wohnbebauung eine sinnvolle Nachnutzung. Die Planung, die den hochwertigen und baumbestandenen Freibereich des ehemaligen Klinikums berücksichtigt, ermöglicht der Öffentlichkeit nunmehr den Zugang zu diesem bisher verschlossenen Grünbereich. Dieser erhöht als Freiraum mit hoher Qualität die Wohnatmosphäre über den Geltungsbereich hinaus. Im Zuge der städtebaulichen Planung nach dem Wettbewerbsergebnis wurde insbesondere darauf geachtet, den wertvollen Baumbestand zu erheben und sofern möglich zu erhalten.

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

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, das in attraktiver Zentrumsnähe liegende Grundstück im Rahmen der Initiative 'Neues Wohnen in Braunschweig' für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem der Nahversorgung dienenden Lebensmittelvollsortimenter (Verkaufsfläche maximal 1.200 m²) und der Möglichkeit für eine wissenschaftliche bzw. dienstleistungsorientierte Büronutzung neu zu strukturieren.

Auf Grund der zentralen Lage und der homogenen, überwiegend gründerzeitlichen Bebauung ist das Östliche Ringgebiet ein äußerst beliebtes Wohnquartier. Sowohl die aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts erhaltenen, zum Teil auch denkmalgeschützten, Gebäude als auch die für die Gründerzeit typische Blockstruktur geben dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Eine teilweise Neubebauung des ehemaligen Krankenhausstandorts mit Wohnbauten bei gleichzeitiger Umnutzung des bestehenden Hauptgebäudes wird der hohen Nachfrage für das Östliche Ringgebiet als Wohnstandort gerecht. Die das Gelände in Teilen umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.

Ergänzt werden soll die Bebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebiets mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie Wohnungen oder ergänzenden Dienstleistungs- und/oder Büronutzungen in den

Obergeschossen. Hierdurch können die von der Hans-Sommer-Straße verursachten Lärmimmissionen im südlichen Wohnbereich reduziert und der bestehende Bedarf nach einem Vollsortimenter im Einzugsbereich des Östlichen Ringgebietes behoben werden.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das vorgesehene Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Bundesstraße 248 Hans-Sommer-Straße,
- im Osten von den Sondergebietsflächen der Technischen Universität im nördlichen und Wohnbebauung im südlichen Bereich,
- im Süden von der Gliesmaroder Straße mit angrenzender Wohnbebauung und
- im Westen von der Straße Langer Kamp ebenfalls mit angrenzender Wohnbebauung.

Die durch die Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Flächen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 6.160 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Eine aufgrund der zulässigen Geschossfläche des Nahversorgers über 1.200 m² gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG notwendige Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen hat und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist. 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 bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan stellt ein wichtiges Instrument zur Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele dar. Er wurde durch die Stadt Braunschweig im Jahr 1999 veröffentlicht. Das Plangebiet wird darin als Raum mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften mit hohem Anteil von vegetationsbestimmten Flächen / Vegetationsstrukturen dargestellt.

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturerleben in Ortsteilen. Die das Plangebiet im Norden begrenzende Straße stellt eine Beeinträchtigung dar.

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

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Wasser ist eingeschränkt als Siedlungsfläche mit geringem bis mittlerem Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung. Die Gliesmaroder Straße und die Hans-Sommer-Straße werden als lineare Belastungsquellen dargestellt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Klima/Luft ist als Wirkungsraum mit Stadtklima und geschlossener Bebauung sehr stark eingeschränkt. Die Gliesmaroder Straße wird als belastete Flurwindbahn dargestellt, die Hans-Sommer-Straße als lineare Belastungsquelle. Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Weitere berücksichtigte Fachgutachten und -planungen, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind:

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinke & Steifeneder, Richter & Röckle, 2012
- Verkehrsgutachten, WVI, 01/2014
- Schalltechnische Untersuchung, Akustikbüro Göttingen, 06/2015
- Boden- und Baugrundgutachten, GGU 2011
- Erfassung Fledermäuse, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2014
- Baumgutachten Klaue und Partner, 09/2014, 11/2014, Ergänzung 01/2015

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

4.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hans-Sommer-Straße, einer der Haupteinfahrtsstraßen aus Osten in die Innenstadt und der Gliesmaroder Straße mit ihrer Erschließungsfunktion (auch Straßenbahn) für das Östliche Ringgebiet. Entsprechend wirken bereits heute Immissionen (Lärm, Staub) auf die bewohnten Bereiche in der Nachbarschaft ein. Das ehemalige Klinikumsgelände hat derzeit wegen der fehlenden Zugänglichkeit keine Bedeutung als öffentliches Freiraumangebot.

Die zukünftige Bebauung orientiert sich nach der Höhe und der Dichte an der Bebauung in der Nachbarschaft. Sie dient auch der Eigenabschirmung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche gegenüber den Immissionen aus Verkehrslärm. Die verbleibenden Freiflächen dienen vorwiegend der Erholung der zukünftigen Anwohner, werden aber auch der Allgemeinheit zugänglich sein.

Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Anlagen- und Verkehrslärm zu treffen.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum.

In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet jedoch auf Grund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu. Das Naturerleben ist auf Grund der Einfriedung des Grundstücks nur eingeschränkt möglich. Die Sicherung von Teilen des bestehenden Klinikumsgartens als private Grünfläche und zweier besonders markanter Bäume sowie Vorgaben zur Gestaltung bzw. zum Erhalt von Einfriedungen können die Beeinträchtigung des Ortsbildes verringern.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder der näheren Umgebung.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil mit Gebäuden und Verkehrsflächen des ehemaligen Klinikums bestanden, zum Teil als parkähnlicher Garten mit Rasen, Ziergehölzen und Altbäumen ausgebildet. Entlang der Straße Langer Kamp bestehen noch zwischenzeitlich aufgegebene kleinere Wohngebäude. Die Gebäudezufahrten und Wege sind versiegelt. Die Biotoptypen sind somit als Offene Blockbebauung (OBO, Kartierschlüssel gem. Drachenfels 2013) bzw. Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) einzustufen. Ein Löschwasserbecken war mit Fröschen und Goldfischen besiedelt, es wies keine stillgewässertypische Vegetation auf. Der Amphibien- und Fischbesatz wurde in Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde bereits umgesiedelt.

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus großkronigen Laubbäumen wie u. a. Rosskastanien, Hainbuchen, Bergahorn, Linden, Platanen und Birken zusammen. Zwei rotlaubige Buchen sind besonders markant. Außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Straßenzüge finden sich kleinkronige Straßenbäume, zum östlich gelegenen Gelände der Technischen Universität und dem Ordnungsamt weitere Einzelbäume und Baumreihen, die die Verkehrsflächen gliedern.

Die Jury hat sich im durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb für das Bebauungskonzept ausgesprochen. Ein Aspekt der Preisgerichtsentscheidung war der im Vergleich zu den anderen Wettbewerbsbeiträgen überproportionale Erhalt von Teilen des wertvollen Grünbestandes im Innenbereich des Konzeptes. Damit einhergehen wird gleichwohl der Verlust eines Großteils des Baumbestandes, insbesondere im westlichen Randbereich. Rasen- und Gehölzflächen sowie das Löschwasserbecken werden in Anspruch genommen von den neuen Gebäuden und Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Möglichkeiten zum Erhalt von weiteren Einzelbäumen geprüft. In der Folge dieser Prüfung wurden die Gebäudestellung am Langen Kamp so verändert, dass zwei für das Ortsbild

wichtige Bäume erhalten werden konnten. Im April 2014 wurde eine Bestandserhebung von 88 auf dem Gelände befindlichen Bäumen durchgeführt. Die davon zu erhaltenden 24 Bäume wurden zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Sicherung von Teilen des bestehenden Klinikumsgartens als private Grünfläche und die Erhaltung und zeichnerischen Festsetzung aller unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen erhaltbaren Bäume sowie die nicht überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 mit ihren freiräumlichen Qualitäten kann die Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften minimiert werden.

Tierarten:

Grundsätzlich ist das Plangebiet z.B. als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (besonderer Artenschutz).

Vögel:

Im Plangebiet zu erwarten sind brütende heimische Vögel. Durch die Beachtung von § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Beseitigung von Bäumen und Gebäuden in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) kann ein großer Teil möglicher Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten vermieden werden.

Fledermäuse:

Zur Erfassung von Fledermausaktivitäten wurden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im Untersuchungsgebiet im September und im sehr milden Dezember 2013 und Januar 2014 folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Kontrolle der Gebäude hinsichtlich der Besiedlungsspuren von Fledermäusen unter Berücksichtigung von Dachböden und Kellern,
- Ausflugskontrollen zum Auffinden von besetzten Fledermausquartieren unter Einsatz eines Fledermausdetektors im September 2013,
- Untersuchung des Altbaumbestandes im unbelaubten Zustand auf Quartier- oder Nisthöhlen von Fledermäusen und Vögeln.

Die milden Temperaturen im Dezember 2013 und Anfang Januar 2014 führten zu außergewöhnlich starken Flugaktivitäten von Fledermäusen. Zum Auffinden von möglichen Winterquartieren wurden deshalb an einigen Tagen im Dezember und Januar zusätzliche

- Ausflugskontrollen an den Gebäuden durchgeführt.

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahrungsgebiet für die beiden eng verwandten Arten Zwerg- und Mückenfledermaus. Fortpflanzungsquartiere konnten nicht gefunden werden. Ein aktuell genutztes Winterquartier in bzw. an einem der Gebäude im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Hinweise auf Baumquartiere bzw. auf Fledermäuse, die üblicherweise Baumquartiere nutzen, gibt es nicht.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG sind folgende weitere Maßnahmen vorgesehen:

- Untersuchung der Bäume mit Höhlen, die als mögliche Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel in Frage kommen, vor deren Fällung,
- Untersuchung der Gebäude im Hinblick auf ihre aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor deren Abriss bzw. Sanierung,
- Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren an Gebäuden auf dem Gelände des Plangebietes oder in der Umgebung vor dem Gebäudeabriss und der damit verbundenen Zerstörung von Quartieren. Die Maßnahme dient als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Im Frühjahr und Sommer werden weitere Aktivitäts- und Quartierkontrollen sowie eine Brutvogelerfassung durchgeführt.

Amphibien:

Zur Verhinderung der Einwanderung von Amphibien in das Gewässer ist im Frühjahr 2014 um das Feuerlöschbecken ein Fangzaun aufgestellt worden. Die gefangenen Amphibien (ausschließlich "Grünfrösche", vermutlich alles Teichfrösche *Rana kl. esculenta* und überwiegend letztjährige Tiere) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Gewässer umgesiedelt.

Fische:

Das Feuerlöschbecken war mit Goldfischen (vermutlich *Carassius gibelio forma auratus*) besetzt. Es kamen auch andere, nicht "goldene" Exemplare vor, möglicherweise auch andere Arten. Inzwischen wurden diese Tiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Gewässer umgesiedelt.

Durch die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist heute davon auszugehen, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

4.3 Boden

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB planerischer Grundsatz. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit der Festsetzung von differenzierten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 für die Allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan eine angemessen verdichtete Wohnbebauung in klein gehaltenen Baufenstern fest. Der ruhende Verkehr wird zu großen Teilen in Tiefgaragen untergebracht, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Zur Vorbereitung der Umnutzung des ehemaligen Klinikumsstandortes wurde ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt. Unter einer Mutterbodenschicht folgen zunächst aufgefüllte schluffige Sandböden. Diese Auffüllungen ersetzen teilweise schluffige Feinsande, die bis 3,1 m unter Gelände vorgefunden wurden. Zur Tiefe folgen Sande mit leicht wechselnden Kornverteilungen. Ab ca. 70,0 m NN stehen schluffige, schwach tonige Feinsande an.

Grundwasser wurde bei 70,3 m NN angetroffen. Es kann bis 71,5 m NN ansteigen. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 75,0 m NN. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.4 Wasser

Das Wasserschutzgebiet Bienroder Weg grenzt mit seiner Zone 3a unmittelbar im Osten und im Norden an den Geltungsbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebiete betroffen.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemals als Löschwasserreservoir genutztes abgedichtetes Becken.

Im Rahmen des Boden- und Baugrundgutachtens wurden auch die Grundwasserverhältnisse erkundet. Der Bemessungsgrundwasserstand (Niederschlagswasserversickerung) wurde bei $\approx 71,10$ m ü.NN festgestellt. Gegenüber dem jetzigen Gelände ist somit ein Grundwasserflurabstand von ca. 3,50 m vorhanden.

Des Weiteren befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Trinkwassernotbrunnen. Dieser wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt und in gleicher Weise in räumlicher Nähe wiederhergestellt.

Bei Verwirklichung der Planung wird sich durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildungsrate weiter verringern. Auf Grund der dichten Bebauung auch im nahen Umfeld sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten. Das vorhandene Löschwasserbecken wird überplant. Auf das Schutzgut Wasser hat die Umsetzung der Planung nur geringen Einfluss.

4.5 Klima, Luft

Die Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet als Bereich mit bioklimatisch belastendem Innenstadtklima dar.

Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion. Diese Funktion ist wegen der geringen Flächengröße und der angrenzenden dichten Bebauung jedoch lediglich für das unmittelbare Umfeld von Bedeutung.

Die neue Bebauung führt zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima werden aufgrund der erheblichen Vorbelastungen gering sein.

Durch die Sicherung von Grünanteilen als private Grünfläche im Zentrum des Plangebietes und durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete wird der Verlust klimaökologischer Funktionen weiter minimiert.

4.6 Lärm

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße (N) und Gliesmaroder Straße (S) begrenzt. Auf der Gliesmaroder Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn. Unmittelbar westlich des Plangebiets und die beiden Hauptverkehrsstraßen miteinander verbindend verläuft die Straße Langer Kamp - mit eher untergeordneter Verkehrsbelastung. Westlich des Langen Kamps und südlich der Gliesmaroder Straße liegt ein allgemeines Wohngebiet. Östlich des Plangebietes befinden sich Universitäts-/ Verwaltungs- und Wohngebäude mit einem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet soll im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Bereich als Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte und unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte – insbesondere bzgl. des Lärms – ist im nordöstlichen Bereich des geplanten Mischgebietes ein Dienstleistungs- und Bürogebäude vorgesehen. Südlich dazu und unmittelbar nördlich entlang der Planstraße ist ein Einzelhandel mit darüber liegenden Wohnnutzungen geplant.

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten (Nr. 13450) zum Entwurf des B-Plans HA130 „Langer Kamp“ in Braunschweig, v. 29.06.2015; Akustikbüro Göttingen). Unter Berücksichtigung der Einhaltung von Orientierungswerten gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ bzw. Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm werden zum Schutz vor Lärmbelastungen im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen bzw. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Auflagen zu erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen getroffen.

Des Weiteren wurden zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet allgemeine Anforderungen an den baulichen (passiven) Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Schallemissionen der Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße und Gliesmaroder Straße lärmvorbelastet. Weitere Beeinträchtigungen gehen von der Straße Langer Kamp und den lufttechnischen Anlagen der östlich gelegenen Nachbargebäude aus. Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Dienstleistungsgewerbe/ Büronutzungen) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der VVBauG (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz) i. V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“). Demgemäß sind die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Schallquellen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit dem Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen.

Des Weiteren werden die in der Rechtsprechung für eine Gesundheitsgefährdung und zugleich einen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum anerkannten „Gesundheitswerte“ von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts mit in die Beurteilung einbezogen.

a) Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2020, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum in Rede stehenden Bebauungsplan HA 130 (WVI, Jan. 2014) ermittelt wurden. Für den Untersuchungsbereich zeigten sich auf allen Strecken zur Prognose (ohne die Entwicklung Stadtquartier) leichte Rückgänge in den Verkehrsbelastungen.

Die Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße und Gliesmaroder Straße wurden mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der Lange Kamp sowie die Planstraße im künftigen WA-Gebiet mit 30 km/h berücksichtigt. Des Weiteren wurde für den Knotenpunkt Hans-Sommer-Straße / Langer Kamp eine bereits bestehende Lichtsignalanlage in Ansatz gebracht. Hierbei ist anzumerken, dass die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden soll und sich in diesem Bereich somit geringere Belastungen ergeben.

aa) Geräuschimmissionen durch öffentlichen Straßenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet für den Prognosehorizont 2020 bei freier Schallausbreitung und einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr:

| Gebiet/ Bau- fenster | Orientierungswert ^{*1)} in dB(A) | | Geräuschimmissionen in dB(A) | | Max. Überschreitung in dB(A) | |
|-------------------------|--|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr |
| MI/ SO | 60 | 50 | 59 - 70 | 52 - 62 | 10 | 12 |
| WA | 55 | 45 | 57 - 63 | 48 - 54 | 8 | 9 |

Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Im Ergebnis ist festzustellen:

- Der maßgebliche Orientierungswert wird im Plangebiet je nach Immissionshöhe großflächig bis flächendeckend überschritten. Die durchschnittlichen Flächenanteile an Überschreitungen über alle Immissionshöhen gemittelt ergeben sich zu:
MI: etwa 85% tags und 98% nachts
WA: etwa 85% tags und 100% nachts
- Die beiden Hauptverkehrsstraßen sind pegelbestimmend.
- Die Immissionsbelastung fällt im MI-Gebiet, also im Bereich der Hans-Sommer-Straße, höher aus als im WA-Gebiet bzw. an der Gliesmaroder Straße.
- Im nördlichen Bereich des Baufensters „Bürogebäude“ (MI) wird am Tag der „Gesundheitswert“ von 70 dB(A) erreicht und in der Nacht der Wert von 60 dB(A) um 2 dB(A) überschritten.
- Im WA-Gebiet wird der „Gesundheitswert“ zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Im nordwestlichen Bereich des MI-Gebiets, außerhalb der Baufenster, werden Pegel von bis zu 72 dB(A) erreicht.
- Des Nachts sind die Immissionsbelastungen rd. 8 dB(A) geringer als Tags.
- Die Pegeldifferenzen zwischen dem Erdgeschoss (EG) und dem höchsten Obergeschoss (OG) betragen rd. 1 bis 2 dB.

ab) Geräuschimmissionen aufgrund des Mehrverkehrs durch die beabsichtigte Planung, die sich auf das Plangebiet als auch auf die umliegende Nutzung auswirken

Grundsätzlich ist ein Neubau von Straßen, unabhängig von der Betrachtung gemäß DIN 18005, nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Situation, inwieweit durch die Planstraße Immissionen an der geplanten und unmittelbar betroffenen Bestandswohnbebauung entstehen, ist aufgrund des Neubaus der Planstraße streng genommen eine Ermittlung und Beurteilung nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchzuführen.

Aufgrund der aus den zusätzlichen Wohneinheiten resultierenden Verkehrsmengen ist keine spürbare verkehrliche Mehrbelastung zu erwarten und selbst bei einem konservativen Ansatz nicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (WA: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) der 16. BImSchV an der Planbebauung und der unmittelbar betroffenen Bestandsbebauung (Gliesmaroder Straße 30) überschritten werden.

Grundsätzlich ist überschlägig davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei einer Gemeindestraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in einer Distanz von ca. 10 m erst bei einem Verkehrsaufkommen von $DTV \geq 2.000$ Kfz/ Tag

erreicht werden bzw. überschritten werden können. Eine derart hohe Verkehrsmenge ist jedoch gemäß Verkehrsuntersuchung für die Planstraße (max. 160 KFZ/ Tag) nicht zu erwarten.

Des Weiteren können Bestandsbebauungen mittelbar von Geräuschemissionen einer Mehrbelastung durch den Neubau einer Verkehrsstraße betroffen sein. Nach einschlägigen Normungen kann der Grad einer Betroffenheit im Sinne einer „wesentlichen Änderung“ der Geräuschsituation beurteilt werden. Eine „wesentliche Änderung“ ist demnach gegeben, wenn eine 3 dB(A)-Pegelerhöhung in schutzbedürftigen Gebieten festzustellen ist. Eine derart hohe Verkehrserhöhung ist jedoch aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge auf der Planstraße ausgeschlossen.

Sanierungsgrenzwerte bzw. Gesundheitswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an keinem der zu beurteilenden schutzbedürftigen Nutzungen erreicht oder überschritten.

b) Schienenverkehrslärm

Südlich vom Plangebiet auf der Gliesmaroder Straße verläuft eine Stadtbahntrasse. Die Berechnungen der Geräuschemissionen zum Schienenverkehr erfolgen nach Vorgabe der ‚Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen‘ (Schall 03) unter Berücksichtigung der aktuellen maßgebenden Verkehrsmenge und bzgl. des Prognosehorizonts 2025 bei einer nicht zu erwartenden Erhöhung der aktuellen Streckenbelastung. Bei der Berechnung wird der Schienenbonus sachgerecht nicht angesetzt.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet für den Prognosehorizont 2025 bei freier Schallausbreitung und einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr:

| Gebiet/ Bau- fenster | Orientierungswert ^{*1)} in dB(A) | | Geräuschemissionen in dB(A) | | Max. Überschreitung in dB(A) | |
|-------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr |
| MI/ SO | 60 | 50 | 44 - 49 | 36 - 41 | - | - |
| WA | 55 | 45 | 49 - 64 | 41 - 57 | 9 | 12 |

Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Im Ergebnis ist festzustellen:

- Der maßgebliche Orientierungswert wird im gesamten Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Der maßgebliche Orientierungswert wird im WA-Gebiet zur Tag- und Nachtzeit deutlich überschritten. Die durchschnittlichen Flächenanteile an Überschreitungen über alle Immissionshöhen gemittelt ergeben sich zu:
WA: bis zu 40% tags und 65% nachts.

- Der „Gesundheitswert“ wird zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Des Nachts sind die Immissionsbelastungen rd. 7 dB(A) geringer als Tags.
- Die Pegeldifferenzen zwischen dem Erdgeschoss (EG) und dem höchsten Obergeschoss (OG) betragen rd.1 dB.

c) Anlagen- und Gewerbelärm

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen erfolgt im Sinne der TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“.

Im MI-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein Lebensmittelvollsortimenter und ein 9-geschossiges Gebäude für Dienstleistungsgewerbe und Büronutzungen incl. eines oberen Technikgeschosses vorgesehen.

Das Marktgebäude befindet sich unmittelbar nördlich der Planstraße mit einer Längsachse in Ost-West-Richtung, in dem auch ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen untergebracht werden sollen.

Ein konkretes Konzept zur Aufstellung und Nutzung des Marktes lag zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht vor. Entsprechend wurden im Schallgutachten für den Emissionsansatz der relevanten Schallquellen ein typisches, der Ortssituation angepasstes Marktkonzept (Anlieferungsbereich, Frequentierung, Parkplatz etc.) zugrunde gelegt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Straße Langer Kamp.

Das Bürogebäude befindet sich im nordöstlichen Bereich direkt an der Hans-Sommer-Straße im MI-Gebiet. Schutzbedürftige Räume sind ab einer Gebäudehöhe von ca. 6 m (2. OG) vorgesehen. Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage gemeinsam mit den erforderlichen Stellplätzen für die Wohnnutzungen im Süden des MI-Gebietes umgesetzt. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Straße Langer Kamp.

Im Tagzeitraum liegt keine beurteilungsrelevante Vorbelastung durch Gewerbelärm vor. In der Nachtzeit ist das Plangebiet jedoch von lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude lärmvorbelastet.

ca) Geräuschimmissionen durch bestehende Gewerbebetriebe bzw. technische Anlagen - Vorbelastung

Zur Beurteilung und Ermittlung der Vorbelastung wurden eine Ortsbesichtigung vorgenommen und schalltechnische Messungen zur Erfassung der Geräuschabstrahlung der lufttechnischen Anlagen durchgeführt.

In der Ausbreitungsrechnung zur Vorbelastung zeigte sich, dass einige der Aggregate in der Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA = 40 dB(A);

MI = 45 dB(A)) im Plangebiet führen. Entsprechend wurden ergänzend Schallpegelminderungen ermittelt, die erforderlich sind, um an der geplanten Bebauung in der Nachtzeit den jeweiligen Immissionsrichtwert einzuhalten.

Unter Berücksichtigung dieser (nachweislich zu erbringenden) Schallpegelminderungsmaßnahmen werden im Plangebiet bzgl. der Vorbelastung die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit mit 43 dB(A) sowohl im Mischgebiet als auch mit 38 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

cb) Geräuschimmissionen durch die aufgrund des Planvorhabens hinzukommenden Gewerbebetriebe bzw. technischen Anlagen - Zusatzbelastung

Im MI-Gebiet ist ein Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Erdgeschoss des direkt nördlich der Planstraße vorgesehenen Gebäudes vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung sind weder Betreiber noch genaue Betriebszustände oder Abläufe bekannt, so dass die Planung eine allgemeine Prüfung auf die Machbarkeit umfasst. Entsprechend wurden die Berechnungen beruhend auf einschlägigen Literaturdaten üblicher Geräuschquellen von Einzelhandelsmärkten im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ konservativ vorgenommen (Umfängliche Eingangsdaten siehe Schallgutachten: Akustikbüro Göttingen, Gutachten-Nr. 13450; 29.06.2015).

Neben den Geräuschen, die dem späteren Marktbetrieb zuzuordnen sind, wurde auch der Betrieb der Tiefgarage in Bezug auf eine Büro- und Geschäftsnutzung berücksichtigt.

Erste überschlägige Berechnungen führten in Teilen zu Immissionskonflikten, so dass für die schalltechnischen Ermittlungen einige Voraussetzungen zu Grunde gelegt wurden. Des Weiteren implizierten Schnittzeichnungen der Gebäude weitere Voraussetzungen. Nachfolgend sind die in der schalltechnischen Ermittlung getätigten Annahmen (Voraussetzungen) in ihrer Gesamtheit aufgeführt:

1. Netto-Verkaufsfläche maximal 1.200 m²,
2. Vorgänge auf den Freiflächen (Parkplatznutzung, Einkaufswagenutzung) nur im Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr,
3. LKW-Anlieferungen nur von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr, d. h. außerhalb der Ruhezeiten,
4. Entladung an Innenrampen mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung. Dazu ist der Ladebereich am südlichen Ende als umhauste Einfahrrampe auszuführen. Kein Einsatz von LKW mit Rückwärtswarner,
5. asphaltierte Fahrwege,
6. Summen-Schalleistungspegel für lufttechnische Anlagen $L_{WA} \leq 75$ dB(A),
7. Errichtung der Einkaufswagen-Box unmittelbar an der Nordseite des Marktgebäudes unterhalb eines Vordaches,
8. Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen (Kunststoffkörbe),
9. keine schutzbedürftigen Räume in den unteren beiden Geschossen(bzw. bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m) auf der Westseite des Bürogebäudes,
10. Papierpresse und Entsorgungscontainer innerhalb des Gebäudes und

11. Tiefgaragennutzung durch gewerblichen Fahrverkehr (Büronutzung) nur zur Tagzeit von 06.00 bis 22.00 Uhr.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet bei einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschimmissionen durch den Gewerbe-/ Anlagenlärm:

| Gebiet/ Bau- fenster | Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert* ¹⁾ in dB(A) | | Geräuschimmissionen in dB(A) | | Max. Überschreitung in dB(A) | |
|--|---|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr | Tag 6-22 Uhr | Nacht 22-6 Uhr |
| MI/ SO | 60 | 45 | rd. 52 - 60 | rd. 15 - 41 | - | - |
| WA | 55 | 40 | rd. 40 - 53 | rd. 7 - 30 | - | - |
| Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 | | | | | | |

Dies vorausgesetzt ist im Ergebnis festzustellen:

Tagzeit:

Da für die Tagzeit keine relevante Vorbelastung zu berücksichtigen ist, können durch die geplante Anlage die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Tagzeit vollständig ausgeschöpft werden (Zusatzbelastung = Gesamtbelastung).

An allen Immissionsorten werden die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten.

Des Weiteren ist der An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück gemäß TA Lärm dem Gewerbe zuzuordnen. Nach Nr. 7.4 der TA Lärm sollen die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern sie z. B. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mind. 3 dB(A) erhöhen.

Im vorliegenden Fall liegt der kritische Immissionsort gegenüber der Parkplatz- und der Tiefgaragenzufahrt, d. h. an den Fassaden des Wohnhauses Langer Kamp 20. Die Immissionsbelastung bzgl. Verkehrslärm im Bereich der relevanten Wohnbebauung Langer Kamp 20/ 22 (WA) erhöht sich durch den gewerblichen Verkehr um maximal 1,7 dB(A). Diese Erhöhung ist als unkritische Änderung der Geräuschsituation zu bewerten.

Die „Gesundheitswerte“ für allgemeine Wohngebiete (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) werden dabei nicht erreicht. Entsprechend ist bezüglich der Verkehrsmehrbelastung, die durch den Marktbetrieb und die Büronutzung (Tiefgarage) resultieren wird, insgesamt festzustellen, dass grundsätzlich kein Handlungsbedarf gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm besteht.

Anmerkung: Durch den gesamten Mehrverkehr des Planvorhabens (einschließlich der Neu-Anwohnerverkehre) wird am relevanten Immissionsort (Langer Kamp 20/ 22) die Verkehrslärmbelastung lediglich um maximal 1,9 dB(A) erhöht.

Nachtzeit:

Für eine Beurteilung der Gewerbelärmsituation in der Nachtzeit ist neben der Zusatzbelastung die Vorbelastung durch die lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude zu berücksichtigen. Bezüglich des Planvorhabens ist lediglich nur der Betrieb der Rückkühler in der Nachtzeit zu erwarten.

Sofern im Sinne der TA Lärm der Beitrag der Zusatzbelastung nicht als irrelevant (Irrelevanzkriterium) anzusehen ist, d. h., dass der Beurteilungspegel 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes (IRW) liegt, ist unter Hinzunahme der Vorbelastung (Markt, Tiefgarage) die Gesamtbelastung zu bestimmen.

Bezüglich der Ergebnisse ist festzustellen, dass lediglich vor der Südfassade des Bürogebäudes der Beurteilungspegel mit rd. 41 dB(A) gegenüber dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) das Irrelevanzkriterium nicht erfüllt. An dieser Fassade beträgt die Vorbelastung jedoch nur maximal rd. 31 dB(A). Das bedeutet, dass in Summe ($41 \text{ dB(A)} \oplus 31 \text{ dB(A)} = 41 \text{ dB(A)}$) der Immissionsricht- bzw. der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) am relevanten Immissionsort eingehalten wird.

d) Lärmpegelbereiche (LPB)

Im schalltechnischen Gutachten werden auch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. So kann die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich gemacht und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen werden. Dazu werden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für alle Geschosshöhen als Schallimmissionsrasster bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Gewerbelärm- und den um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgereusche (Schiene und Straße) die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf Grundlage des um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegels im Beurteilungszeitraum Nacht.

Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis VI. Pegelbestimmend sind

hier der Schienen- und Straßenverkehrslärm, so dass an der Hans-Sommer-Straße am Nordrand des Geltungsbereichs LPB VI, an der Gliesmaroder Straße im südlichen Bereich LPB V und entlang der Straße Langer Kamp am westlichen Rand des Geltungsbereiches LPB IV vorliegen. LPB III hingegen ergibt sich nur innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, wobei auch in diesem Gebiet im nordwestlichen Bereich LPB IV, im Süden an der Gliesmaroder Straße über eine Breite von ca. 15 m LPB V und anschließend über eine Breite von ca. 45 m LPB IV vorliegen.

e) Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs - im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Einige Baukörper des ehemaligen Klinikums werden abgerissen und durch Wohnungsneubauten ersetzt. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale-Baudenkmale (§ 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG) beinhaltet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und dessen engere Nachbarschaft keine Einträge.

5 Begründung der Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikums Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus den vorhandenen hohen Qualitäten des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab. So wurde bereits durch das Preisgericht zum städtebaulichen Wettbewerb formuliert, dass „der Entwurf differenzierte freiräumliche Qualitäten verspricht, die durch konsequente Berücksichtigung des wertvollen Grünbestandes erreicht werden. Die Disposition der Baukörper ist geeignet, den bestehenden Park in besonderer Weise in Wert zu setzen.“ (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll)

Ziel ist es, dieses innerstädtische Grün in wesentlichen Teilen zu erhalten, zu stärken und als konkrete Lagegunst der neuen Wohnlage aufzufassen, geprägt durch klare städtebaulichen Figuren und gemeinschaftliche repräsentative Grünanlagen.

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch seine Lage direkt am Übergang der gründerzeitlichen Stadterweiterung „Östliches Ringgebiet“ und des „Uni-Campus Nord“ mit seinen Büro- und Forschungseinrichtungen. Es wird angestrebt, das neue Wohn- und Geschäftsquartier im Sinne des Weiterbaus

der Stadt in die umgebenden Gründerzeitstrukturen einzubinden und zu vernetzen, bspw. die halböffentlichen Bereiche als Angebot an die vorhandene Bebauung vorzuhalten.

Im Sinne des o.g. Leitbildes wird eine prägnante und klar ablesbare städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die im Inneren die Parkfläche erhält. Eingefasst und gerahmt wird diese von viergeschossigen Wohngebäuden, die einen deutlichen Abschluss zu den angrenzenden Straßenräumen bilden, gleichermaßen zu den benachbarten Baustrukturen und Straßentypologien vermitteln, sich selbstverständlich städtebaulich integrieren und das umgebende Stadtbild komplettieren.

Es werden Mehrfamilienhäuser als städtische Wohnformen entwickelt, die sich erkennbar in die städtebauliche Großform integrieren. Auch die Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Bereich sind erkennbar ein Bestandteil des Ganzen. Das vorhandene Hauptgebäude des Klinikums bildet ein kontinuierliches identitätsstiftendes Element des neuen Quartiers.

Berücksichtigt wird jedoch ebenso der Umstand, dass es sich bei dem neuen Stadtquartier um eine neue und eigenständige Wohn- und Gewerbelage im Quartier handelt, die mit dem verbleibenden Bestandsgebäude und dem verbleibenden Baumbestand den Verweis auf die historische Entwicklung und den historischen Zusammenhang des Areals liefert.

Die Bebauung soll in der wahrnehmbaren Lage der Hauptbaukörper exakt den ausgewiesenen Baulinien entsprechen, um an Erschließungs- und Parkseite klar definierte, aufeinander abgestimmte Raumkanten zu erhalten. Auch die Einhaltung der auf 6,00 m verringerten Gebäudezwischenräume dient der Raumbildung, vor allem im Blockinnenbereich. An der Gliesmaroder Straße wird mit den zu bebauenden Grundflächen der Bezug auf das ehemalige Lazarett gesichert.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Hans-Sommer-Straße dient die Vermittlung zwischen den Baufluchten der angrenzenden westlichen und östlichen Bebauung einer Beruhigung der städtebaulichen Situation und der Ausbildung einer Platz- bzw. Torsituation an der Einmündung des Langer Kamp in die Hans-Sommer-Straße. Ein bis zu neun Geschossen hohes Gebäude an der Hans-Sommer-Straße nimmt die stark variierende Höhenentwicklung entlang der Hans-Sommer-Straße auf und ergänzt die Bebauung um einen weiteren Punkt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um auf die unterschiedlichen, sowohl aus dem städtebaulichen Konzept als auch der Lage im Stadtgebiet hervorgehenden Bereiche im Plangebiet zu reagieren und deren Ziele zu ermöglichen, wird das Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO horizontal gegliedert.

Die Flächen für die neuen Wohngebäude im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches werden, ihrem wesentlichen Zweck folgend, als Allgemeine

Wohngebiete WA 1, 2 und 3 festgesetzt, in denen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, um insbesondere den Erdgeschosszonen die Möglichkeit zu geben, gewerbliche Nutzungen für das Quartier und dessen Umgebung anzubieten.

Der Bereich des alten Klinikgebäudes wird als Allgemeines Wohngebiet WA 4 mit den gleichen Zulässigkeiten wie die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 festgesetzt.

Der nördliche Bereich des Quartiers wird als Mischgebiet MI festgelegt, um der Zielvorstellung des Gesamtbereiches als zusammenhängendem Wohnquartier zu entsprechen und Teilbereiche der nördlichen Bebauung auch einer Wohnnutzung zuführen zu können. Die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen - „Einzelhandelsbetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ - werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, um, der unmittelbaren Lage an der südlichen Bebauung entsprechend, für die Wohnnutzung problematische Nutzungen auszuschließen und die im Sondergebiet SO Einzelhandel maximal definierte Einzelhandelsfläche für den Geltungsbereich nicht zu überschreiten.

Im Sinne der Sicherung und Stabilisierung der Versorgung der nahen und mittleren Umgebung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird der Bereich nördlich der Planstraße hinsichtlich der gewünschten Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Nutzungen gemäß § 9 (3) BauGB vertikal differenziert betrachtet.

Dabei wird für die Erdgeschosszone ein Sondergebiet Einzelhandel (SO) zeichnerisch festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden in der Erdgeschosebene zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Es handelt sich um die gesamte Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Weiter zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen oder z.B. Flächen für Einkaufswagen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. In den Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.

In der Ergänzung des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig von 2010 ist die konkrete Lage eines Einzelhandelsbetriebes an der Hans-Sommer-Straße/Langer Kamp nicht thematisiert. Es ist dem dort in der Kategorie 4, Stadtteil-B-Zentrum, ausgewiesenen Bereich 4.1 der Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße zuzuordnen.

Diese Kategorie ist stark durch Nahversorgungsangebote geprägt, es sind jedoch alle Sortimentsbereiche möglich. Diese Stadtteil-B-Zentren sind in hohem Maße für die Lebensqualität und die Attraktivität des jeweiligen Wohnquartiers als Wohnstandort verantwortlich. Ihre Zentralität bzw. Zentrenrelevanz wird eher gering eingestuft. Unter diesem Aspekt ist die Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch neue und zeitgemäße Nahversorgungseinrichtungen, wie sie hier geplant werden sollen, sinnfällig. Der „Wettbewerb am jeweiligen Standort soll zur nachhaltigen Qualitätsverbesserung des Versorgungsangebotes führen“, so formuliert es ein Ziel des Standortkonzeptes.

Im Geltungsbereich nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, da sie in aller Regel mit vielfältigen Belästigungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen, insbesondere den geplanten Wohnnutzungen, einhergehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie die GRZ 1,0 des Mischgebietes MI und des Sondergebietes SO Einzelhandel übersteigen die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenzen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die in § 17 Abs. 1 vorgegebene maximale Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 beziehungsweise 0,6 für Mischgebiete überschritten werden, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein solcher städtebaulicher Grund liegt hier vor, da die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eine hohe städtebauliche Qualität bei einer innerstädtisch notwendigen hohen Dichte in den überbaubaren Bereichen generiert, welche die oben genannten Belange sämtlich berücksichtigt und dies bereits vom Preisgericht des Wettbewerbes entsprechend gewürdigt wurde.

Der parkartige und von Bebauung freigehaltene sowie entsprechend als private Grünfläche festgesetzte Innenbereich kann als qualitativer Ausgleich für die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 gesehen werden, der eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung der bebaubaren Flächen und somit der kostbaren Ressource des innerstädtischen Bodens bietet.

Da diese private Grünfläche nicht zur Ermittlung der GRZ in den Wohnbauflächen herangezogen wird, kommt es in den Bauflächen zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl, die bei einem Ansatz über das Gesamt-

Wohngebiet inklusive der privaten Grünflächen mit 0,34 deutlich unter der nach § 17 Abs. 1 vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 läge.

Für das Mischgebiet ist eine Überschreitung der GRZ bis zur Zahl von 1,0, also einer möglichen Vollversiegelung auf den überbaubaren Flächen des Grundstücks, geplant. Eine dichte Bauweise ist aufgrund der Lage des Grundstückes an der Hans-Sommer-Straße und der straßenbegleitenden Bauweise entlang dieser Hauptstraße städtebaulich erforderlich, um die gewünschte straßenräumliche Fassung zu gewährleisten. Die Baugrenzen geben die Volumina des städtebaulichen Entwurfes aus dem Wettbewerbsverfahren wieder. Des Weiteren ist eine Bebauung über die gesamte Ost-West-Erstreckung des Mischgebietes zur Sicherung der Qualitäten im südlichen Wohnungsbaubereich städtebaulich erforderlich. Die für den Nahversorger notwendigen und nicht überbaubaren Stellplätze ergeben mit dem westlich an den Geltungsbereich anschließenden Grünraum einen räumlich zusammenhängenden unbebauten Bereich, der die dichte Bebauung an der Hans-Sommer-Straße rhythmisiert und im Zusammenhang mit der Überschreitung der GRZ in den angrenzenden Räumen des Mischgebietes ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich bildet.

Entsprechend der hohen baulichen Grundstücksausnutzung ist mit einem großen Stellplatzbedarf zu rechnen. Dieser soll in Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohngebäuden gedeckt werden, um die Umgebung nicht mit den neuen Stellplätzen zu belasten. Um dies auch unter Beachtung einer sinnvollen Ausnutzung des innerstädtischen Bodens für Wohnzwecke zu ermöglichen, werden bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht mitgerechnet.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da durch die Festlegungen der Zahl der Vollgeschosse (siehe 5.2.3) sowie der dezierten Höhenfestlegungen (siehe 5.2.4) das Volumen der Bebauung bereits hinreichend qualifiziert werden kann.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 zwingend mit IV zeichnerisch festgesetzt, um den städtebaulichen Entwurf und die dadurch beabsichtigte Ausnutzung und Raumbildung zu garantieren. Dies ist im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption nötig, um die Verlässlichkeit für benachbarte Eigentümer im Quartier zu bieten und die Ausnutzung der bebaubaren Flächen auf gleichem Niveau zu halten.

Im Mischgebiet MI wird die Zahl der Vollgeschosse für das südliche Baufeld mit V zwingend festgesetzt, um den stadträumlich homogenen Anschluss an die südlich befindliche Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu gewährleisten. Für das nördliche Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse auf fünf bis neun festgesetzt, um einerseits nicht unter die Geschossigkeit

des südlichen Baufeldes zu sinken und andererseits eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die der heterogenen und in der Höhe variierenden Bebauung entlang der Hans-Sommer-Straße einen weiteren Baustein hinzufügt.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 mit zwingend einzuhaltenden 14,0 Metern zeichnerisch festgesetzt. Diese Höhe ist bereits im Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs thematisiert worden. Sie nimmt die Traufhöhen der umgebenden gründerzeitlichen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung auf. Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Traufhöhe für alle Gebäude im Geltungsbereich gesichert, die dem Quartier eine homogene und identitätsstiftende Gestalt gibt.

Die Gesamthöhe der Gebäude wird im vorgenannten Sinne in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 einheitlich mit zwingend 17,0 Metern festgesetzt. Im Mischgebiet MI wird sie aufgrund der Besonderheit der Kombination mit einem Einzelhandelsbetrieb und der dafür notwendigen Geschosshöhen im südlichen Baufeld mit 17,0 m zwingend festgesetzt. Im nördlichen Baufeld wird die Höhe, in Entsprechung der unter 5.2.3 genannten Intention, als Mindesthöhe von 17,0 Metern zeichnerisch festgesetzt.

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

Die Oberkante der Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf inklusive der Bodenüberdeckung maximal 0,95 Meter über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen, um in ihrer räumlichen Wirksamkeit begrenzt zu bleiben. Hiervon ausgenommen sind die Tiefgaragenzufahrten, in deren Bereichen der Sichtdreiecke zur Sicherung der Sichtbeziehungen die maximale Höhe auf 0,80 m begrenzt wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden mit Baulinien festgesetzt, um das städtebauliche Bild und die räumlichen Qualitäten des ersten Preises möglichst genau umzusetzen und in der Bebauung zu garantieren.

Die überbaubaren Flächen des Mischgebietes MI und Sondergebietes SO im Norden werden in einer Kombination aus Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Hierbei werden die wesentlichen städtebaulichen Raumkanten mit Baulinien fixiert, die notwendige bauliche Flexibilität wird in städtebaulich untergeordneten Bereichen durch Baugrenzen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden durch Baugrenzen eng festgesetzt, um dem geplanten Erhalt des Bestandsgebäudes zu stützen und keine großzügigen Freiräume für Abriss und Neubau zu bieten.

Von den Baulinien in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf mit Loggien, Balkonen, Wintergärten und Hauseingängen um bis zu 1,0 Meter vorgespungen werden, um für die Gebäude identitätsprägende und dreidimensional wirksame Fassaden zuzulassen.

Die Vorsprünge werde in der Summe auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt, um eine nicht gewünschte übermäßige Erhöhung der Flächenwerte durch die für gestalterische Zwecke ermöglichten Ausnahmen zu unterbinden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zeichnerisch festgesetzte Rundung auch annähernd gerundet ausgeführt werden, um den hochbaulichen und funktionalen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden. Hierbei wird das Maß der Abweichung von der Baulinie auf 0,25 Meter begrenzt, um die städtebaulich gewünschte radiale Baukörperform nicht übermäßig zu schwächen.

Damit die möglichen Vorsprünge nicht zu einer optisch stark wirksamen und städtebaulich unerwünschten Vergrößerung des Gebäudevolumens führen, wird die Verbindung zweier Vorsprünge an einer Gebäudeecke untersagt.

Die obersten Nichtvollgeschosse (Dachgeschosse) müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mindestens 0,30 Meter und maximal bis zu 5 Meter hinter die Baulinie der Vollgeschosse zurücktreten, um die gewünschte baukörperliche Gliederung und die Ausbildung einer durchgängigen Attika des Hauptbaukörpers zu unterstützen und die Realisierung eines bauordnungsrechtlich korrekt definierten Dachgeschosses zu ermöglichen.

Um untergeordnete Bauteile der Absturzsicherung in den obersten Nichtvollgeschossen auch konstruktiv sinnfällig im Bereich der Außenwand des Hauptbaukörpers realisieren zu können, sind diese auch außerhalb der durch den vorbeschriebenen notwendigen Rücksprung festgelegten Fläche möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und dürfen abweichend über eine Länge von 50 Metern gebaut werden, um der durch den Wettbewerbsentwurf intendierten Raumbildung und Abschirmung des Innenbereiches zu entsprechen.

Im Mischgebiet MI und im dort im Erdgeschoss befindlichen Sondergebiet Einzelhandel SO sind Gebäude mit einer Länge über 50 Metern zulässig, um durch die Gebäudelänge und –anordnung auf die für den südlichen Quartiersbereich relevanten Lärmemissionen von der Hans-Sommer-Straße minderdnd reagieren zu können.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für das Mischgebiet MI und Sondergebiet SO werden ebenerdig und/oder in Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind entsprechend der Vorgaben des prämierten städtebaulichen Entwurfes insgesamt ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht.

Die Stellplätze des allgemeinen Wohngebietes WA 4 werden ebenerdig im Norden des Bestandsgebäudes ausgewiesen. Sie sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, um den für Stellplätze notwendigen Flächenbedarf zu konzentrieren und die Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches anzuordnen. Weitere Versiegelungen durch Zuwegungen werden hierdurch vermieden.

Die Tiefgaragen und Sockelmauern dürfen über die Baulinien hinaus errichtet werden, um den erforderlichen Nachweis der Einstellplätze planungsrechtlich zu ermöglichen. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind zu beachten. Hierbei wird durch die Festsetzung einer Bodenüberdeckung und einer maximalen Höhe der Tiefgarage von 0,95 Metern über dem Höhenbezugspunkt gesichert, dass deren visuelle Wirkung nicht über das städtebaulich gewünschte Bild der Sockelmauern hinausgeht.

Zur Steuerung der verkehrlichen Belange und sinnfälligen Gestaltung der öffentlichen Straßen und Straßenräume werden Bereiche für Grundstückszufahrten zeichnerisch festgesetzt. Hierbei ist je Grundstück ein 4 Meter breiter Bereich vorgesehen. Im Bereich des südlichen Baufeldes des Mischgebietes MI wird ausnahmsweise auch die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt zu Tiefgaragen des Baukörpers eröffnet, sofern diese Zufahrten in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den zur Nutzung der Obergeschosse notwendigen Ein- und Ausgängen stehen. Hierdurch wird für den Fall einer Wohnnutzung in den Obergeschossen ein Bezug zur südlich liegenden Wohnbebauung der Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht, die Wohnnutzung über dem Nahversorger gewinnt erheblich an Qualität.

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um den knappen gebäudebezogenen Freiraum nicht durch bauliche Veränderungen zusätzlich zu verkleinern und um einen homogenen visuellen Eindruck im Bereich des innenliegenden Parks zu erhalten.

Ausgenommen hiervon werden funktionalerweise die notwendigen Bauwerke zur visuellen Trennung nachbarschaftlicher Terrassen sowie die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Anlagen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Grundstück ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Unmittelbar im Süden angrenzend liegt die Straßenbahnhaltestelle Bindestraße an der Glesmaroder Straße, die das Quartier über die Tramlinie M3 im überwiegend 10-minütigen Rhythmus an die Innenstadt anbindet.

Im Norden sind Bushaltestellen an der Hans-Sommer-Straße für die Linien 416, 433, 436 und 443 in ca. 200 Metern Entfernung zu erreichen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend eines Parkplatzschlüssels von 0,33 Parkplätzen je Wohneinheit Flächen entlang der 6,5 Meter breiten Planstraße für öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 352.1 bzw. 352.2) konzipiert.

In einer Untersuchung zum Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der durch die Planung neu hinzukommenden Verkehrsströme wurde dargelegt, dass die bisherigen verkehrlichen Gegebenheiten auch mit den hinzukommenden Kfz-Bewegungen ausreichend dimensioniert sind. Insbesondere der Knotenpunkt Hans-Sommer-Straße / Langer Kamp ist leistungsfähig genug, um die durch den Einzelhandel hinzukommenden Bewegungen abzuwickeln. Bauliche oder betriebliche Veränderungen an den untersuchten Knoten sind aus Kapazitätsgründen nicht notwendig.

5.5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Quartier ist sowohl durch die begleitenden Straßen als auch durch die neue Planstraße in das übergeordnete Radwegenetz eingebunden.

Die Querung durch den grünen Innenbereich des Quartiers wird über ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur Fahrradfahrer u.ä.) für die Allgemeinheit gesichert. Die genauen Modalitäten zu den Öffnungszeiten des Innenbereiches werden über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

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

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts-/ Landschaftsbildes und die Gestaltung des Plangebietes innerhalb des gründerzeitlichen Quartiers als attraktives Wohnumfeld.

Durch die Entwicklung des ehemaligen Klinikstandortes zu einem Wohngebiet kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen. Die Höhe der geplanten Baukörper wird der umliegenden Bebauung entsprechend festgesetzt. Die in einer Baumkartierung erhobenen und nach Bewertung erhaltenswerten Bäume, werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Um die geplanten Baukörper, Verkehrs- und Nebenanlagen errichten zu können, sind umfangreiche Baumfällungen und die Überbauung von Gartenflächen erforderlich. Es handelt sich überwiegend um großkronige Laubbäume. Der zentrale Bereich des Wohngebietes soll in seinem Charakter als Parkanlage mit Großbäumen und Rasenflächen erhalten und rechtlich als private Grünfläche gesichert werden. In diesem Bereich werden auch die bauordnungsrechtlichen notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich eines Eingriffs ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde dennoch angestrebt, die Eingriffe in den Gehölzbestand nach Möglichkeit zu minimieren.

Zur Sicherung der grünordnerischen Planungsziele im Sondergebiet Einzelhandel und im Mischgebiet MI ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

5.6.1 Grünordnung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 7 Parkplätze ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen und zur Gliederung der Parkplätze zu nutzen, um das Erscheinungsbild der Parkplatzanlagen städtebaulich wirksam zu gestalten.

Der Innenbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird als private Grünfläche festgesetzt. Dies dient neben der Kompensation der höheren als in der BauNVO genannten Grundflächenzahlen (siehe 5.2.1) für die Allgemeinen Wohngebiete der Erhaltung eines bereits vorhandenen Klinikparks mit altem Baumbestand. Dies wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb thematisiert.

Der hier zugrundeliegende Entwurf wurde unter anderem auch deshalb mit dem ersten Preis ausgezeichnet, weil er diesen Bereich weitestgehend erhalten konnte. Es ist ein Gemeinschaftsbereich aller anliegenden Wohnungen, der ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Die genauen Bedingungen der Nutzung, Pflege und Verkehrssicherung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Eigentümer geregelt.

Die zum Sondergebiet Einzelhandel gehörigen Stellplätze werden gemäß den Standards der Stadt Braunschweig mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für je sechs Stellplätze ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss.

Sofern die Stellplatzfläche mit einer Tiefgarage unterbaut wird, ist aufgrund der damit verbundenen Einschränkung von Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage eine alternative Pflanzung der notwendigen Laubbäume in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzung in den nördlichen und westlichen Randbereichen der Stellplatzfläche erforderlich.

Die Ausführung der Begrünung wird textlich festgesetzt, um die zum dauerhaften Erhalt notwendigen Mindestanforderungen zu garantieren. Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die textlichen Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang formuliert. Die zeitnahe Pflanzung wird durch die textlichen Festsetzungen A V 3.6, der Anwuchs durch eine Entwicklungspflege für die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen unter A V 3.7 gesichert.

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

Erhaltenswerte Bäume werden, soweit es die Bebauung zulässt, sowohl innerhalb der zentralen privaten Grünfläche als auch in den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zeichnerisch festgesetzt und müssen bei Abgang an annähernd der gleichen Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart ersetzt werden, um den Charakter der Grünfläche langfristig zu sichern.

Zur Sicherung des Erhaltes der festgesetzten Bäume werden unter A V.3.3 der textlichen Festsetzungen dezidierte textliche Festsetzungen getroffen, die hohe Anforderungen an die baulichen Maßnahmen während und nach der Bauphase im unmittelbaren Umfeld der Bäume stellen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Akustik Büro Göttingen, Gutachten-Nr. 13450; 29.06.2015) 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.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße (N) und Gliesmaroder Straße (S) begrenzt. Auf der Gliesmaroder Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn. Unmittelbar westlich des Plangebiets und die beiden Hauptverkehrsstraßen miteinander verbindend verläuft die Straße Langer Kamp mit eher untergeordneter Verkehrsbelastung. Westlich des Langen Kamps und südlich der Gliesmaroder Straße liegt ein allgemeines Wohngebiet. Östlich des Plangebiets befinden sich Universitäts-/ Verwaltungs- und Wohngebäude mit einem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet (WA).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HA 130 „Langer Kamp“ ist die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) (Lebensmittelvollsortimenter, Bürogebäude, Tiefgarage und Wohnen) sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen.

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

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm
- Gewerbelärm

Entsprechend sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen und gegenüber der Planung von vornherein nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehr (Straße und Schiene) bereits erheblich lärmvorbelastet. Am MI-Gebiet ist die Hans-Sommer-Straße pegelbestimmend, am WA-Gebiet die Gliesmaroder Straße. Dadurch wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB beurteilungsrelevant

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der VVBauG (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz) i. V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

5.7.1 Straßenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2020, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind (WVI, Jan. 2014). Für den Untersuchungsbereich zeigen sich auf allen Strecken zur Prognose (ohne die Entwicklung des neuen Stadtquartiers) leichte Rückgänge in den Verkehrsbelastungen.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Bereich der relevanten Straßen an den nächstgelegenen Fassaden der Baufenster tagsüber und nachts hohe Geräuschimmissionen festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts im Mischgebiet (MI) und um bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet (Teilflächen WA1 – WA4) überschreiten. Dabei werden im nördlichen Bereich des MI-Gebietes innerhalb des vorgesehenen Baufensters die in der Rechtsprechung für eine Gesundheitsgefährdung und zugleich einen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum anerkannten „Gesundheitswerte“ von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts am Tage erreicht und in der Nacht um 2 dB(A) überschritten.

In diesem Einzelfall sind die hohen Überschreitungen städtebaulich vertretbar, zumal sie sich voraussichtlich auf die straßennahen Fassaden beschränken. Des Weiteren wird aufgrund dieser hohen Lärmvorbelastung im Nahbereich der Hans-Sommer-Straße Wohnen ausgeschlossen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW), sind aufgrund der baulichen Struktur, aber auch für einen Schutz der oberen Geschosse nicht zielführend.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang innerstädtischer Verkehrswege ist ebenso aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar und insbesondere im gründerzeitlichen Kontext des Östlichen Ringgebietes nicht vertretbar.

Auch planerische Maßnahmen, wie z. B. Quellabstandsfestsetzungen, sind mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Hans-Sommer-Straße nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Aufnahme und Weiterführung der auf der Westseite der Straße Langer Kamp angeordneten Wohngebäude.

Um eine klare Raumkante des Gründerzeitgebietes zu formen, wird der städtebaulichen Situation auf der westlichen Seite der Einmündung Langer Kamp / Hans-Sommer-Straße ein Pendant mit ähnlicher Kubatur und fließendem Übergang zum Hochhaus der Technischen Universität auf der Ostseite gegenübergestellt. Hiermit kann eine Einfügung der Neubebauung erreicht und das hochverdichteten Wohngebiet an seinem nördlichen Rand um einen Nahversorger in integrierter Lage ergänzt werden. Es entsteht am Langer Kamp ein gestalteter Auftakt in das sich südlich anschließende Wohngebiet.

Die an der Hans-Sommer-Straße gelegene Bebauung kann sich mit ihren schutzbedürftigen Nutzungen nach Süden und Osten hin zu den ruhigeren Bereichen orientieren, auf der Nordseite können die eher unkritischen Nutzungen und Eingangsbereiche angeordnet werden.

Die dadurch im Plangebiet entstehende straßenbegleitende Gebäudeanordnung dient auch als Abschirmung für die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegenüber den hohen Verkehrslärmimmissionen. In der Regel verhält es sich auch so, dass nur an den der Straße zugewandten Fassaden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte festzustellen sind und insbesondere auf der straßenabgewandten Hausseite eine Einhaltung erreicht wird.

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Gliesmaroder Straße ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die „Gesundheitswerte“ werden an den Baufenstern deutlich unterschritten. Dennoch liegen insbesondere zur Nachtzeit in einem Teilbereich hohe Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) vor. Gleichwohl auch hier die vorderste Baureihe eine Abschirmung für die weiter nördlich vorgesehenen Baufenster darstellt, sind insbesondere bzgl. der der Straße zugewandten Fassaden Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die an der Gliesmaroder Straße liegenden beiden südlichen Stadtvillen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten bewusst so angeordnet, dass sie einen räumlichen Zusammenhang mit der Raumkante der sehr stringenten Gründerzeit-Bebauung erhalten, dabei aber den Erhalt bzw. die Erneuerung der Backsteinmauer entlang des Fußweges ermöglichen. Sie bilden eine städtebaulich gewollte Rahmung des alten Klinik-Hauptgebäudes, das erhalten und dessen architektonische Qualitäten hierdurch unterstrichen werden sollen. Entsprechend wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld der Gliesmaroder Straße Wohnen stattfinden soll. Hier sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen planerischer Art gemäß der vorgenannten Ausführungen vorzunehmen.

Durch die Inkaufnahme der Lärmpegelbereiche bei der städtebaulichen Anordnung der Neubebauung konnte darüber hinaus im Innenbereich des Gebietes eine ruhige, qualitätsvolle Grünfläche erhalten bleiben, die den Bewohnern und den Arbeitenden sowohl im Plangebiet selbst als auch aus dem Umfeld zur Erholung zur Verfügung steht wird.

Gemäß der oben vorgenommenen Ausführungen sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierbei kommen insbesondere planerische (z. B. Gebäudeausrichtung/ Grundrissorientierung) und passive Schallschutzmaßnahmen (gem. DIN 4109) in Frage (vgl. 5.7.4).

Der Neubau der Planstraße im südlichen allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet ist unabhängig von der Betrachtung nach DIN 18005 nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen. Dazu wird ausschließlich die neu zu bauende Straße betrachtet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der geringen Verkehrsmenge zur Erschließung des Wohngebietes keine spürbare verkehrliche Mehrbelastung vorliegt und somit grundsätzlich kein Handlungsbedarf diesbezüglich abgeleitet werden kann.

5.7.2 Schienenverkehr

Südlich vom Plangebiet auf der Gliesmaroder Straße verläuft eine Stadtbahntrasse. Die Berechnungen der Geräuschemissionen zum Schienenverkehr erfolgen nach Vorgabe der ‚Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen‘ (Schall 03) unter Berücksichtigung der aktuellen maßgebenden Verkehrsmenge und bzgl. des Prognosehorizonts 2025 bei einer nicht zu erwartenden Erhöhung der aktuellen Streckenbelastung. Bei der Berechnung wurde der Schienenbonus sachgerecht nicht angesetzt.

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind im allgemeinem Wohngebiet tagsüber und nachts hohe Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen (südlichen) Fassaden der Baufenster der vordersten Gebäude festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschreiten. Die „Gesundheitswerte“ werden allerdings deutlich unterschritten. Analog zu den Ausführungen für die Wohnbebauung an der Gliesmaroder Straße unter Nr. 5.7.1 sind bzgl. des Schienenverkehrslärms insbesondere an den der Straße zugewandten Fassaden Schutzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. auch Nr. 5.7.4).

Auch hier führte, wie schon unter Nr. 5.7.1 beschrieben, die städtebauliche Integration der Neubebauung in das vorhandene Umfeld zu der gewünschten Anordnung der Neubebauung auch unter dem Wissen über die Belastungen durch Lärmimmissionen.

5.7.3 Anlagen- und Gewerbelärm

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen erfolgt im Sinne der TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“.

Im MI-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein 5-geschossiges Wohngebäude mit ebenerdigen Lebensmittelvollsortimenter und ein 9-geschossiges Gebäude für Dienstleistungsgewerbe und Büronutzungen incl. oberstem Technikgeschoss vorgesehen.

In der Nachtzeit ist das Plangebiet von lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude lärmvorbelastet.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die Vorbelastungen schalltechnisch bestimmt und Schallpegelminderungen ermittelt, die erforderlich sind, um an der geplanten Bebauung in der Nachtzeit den jeweiligen Immissionsrichtwert (TA Lärm) einzuhalten. Die Umsetzung der erforderlichen Schallpegelminderungen wird bei der baugenehmigenden Behörde vor Erstbezug der Wohnungen im Plangebiet in sachgerechter Form (Ein-/ Umbau-/ Maßnahmenbericht, schalltechnisches Messprotokoll) nachgewiesen.

Für die Beurteilung der Immissionssituation aufgrund der gewerblichen Neuplanungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung einschlägiger Literaturdaten üblicher Geräuschquellen für Einzelhandelsmärkte, Parkplätze und Tiefgaragen und unter Berücksichtigung der Ortssituation, die Emissionsansätze im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ konservativ angenommen. Die im Schallgutachten - der Ortslage geschuldeten - getroffenen Annahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ermöglichen eine konfliktfreie Umsetzung des Vorhabens (vgl. Nr. 4.6).

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

Dementsprechend ist das Berechnungsverfahren für den Nachweis im Einzelfall festgesetzt.

5.7.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB)

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der hohen Lärmbelastung im MI-Gebiet im LPB V Wohnen per Festsetzung ausgeschlossen worden. Da hier die Gesundheitswerte bereits überschritten sind und zusätzliche Verkehre durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung für den Einzelhandel hinzukommen, ergibt sich in diesem Bereich eine nicht mehr tragfähige Situation für eine Wohnnutzung.

Im Süden jedoch in den gleichen Lärmpegelbereichen Wohnen gewünscht. Hier sind allerdings zum einen die Rahmenbedingungen und die Belastungssituation

nicht vergleichbar mit der Lage an der Hans-Sommer-Straße, zum anderen ist eine Integration der neuen Bebauung in das Wohnumfeld ausschlaggebend.

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

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

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

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

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

Dementsprechend sind die Berechnungsverfahren für den Nachweis im Einzelfall festgesetzt.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entwässerung:

Im Bereich der Hans-Sommer-Straße ist ein Trennwassersystem vorhanden, das die anfallenden Mengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann. An diese Trennwasserhaltung kann die Grundstücksentwässerung in Absprache mit der SE|BS angeschlossen werden. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der das Plangebiet an die Hans-Sommer-Straße anbindenden Trasse im nordöstlichen Planbereich festgesetzt.

Die Herstellung der öffentlichen Kanäle ist mit der Stadt Braunschweig, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, und den weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

Grünflächen:

Um die Zugänglichkeit der privaten grünen Mitte des Quartiers auch für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird für den Innenbereich und seine Zugänge ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur Fahrradfahrer u. ä.) für die Allgemeinheit festgesetzt.

Erschliessung:

Um die Erreichbarkeit und Versorgung des Wohngebäudes im WA 4 zu sichern, wird für die Bewohner und Anlieger im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.8.2 Zufahrtsbereiche

Um eine geordnete Zufahrt zu den Grundstücken im Einklang mit der Gestaltung der Straßenbereiche zu gewährleisten, werden Zufahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten, sofern nicht unter der jeweiligen Nummer anders angegeben, für den gesamten Geltungsbereich des HA 130. Sie treffen für das geplante Sondergebiet, für das Mischgebiet und für die Allgemeinen Wohngebiete unterschiedliche Festsetzungen.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, den aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs und dem daraus entwickelten Gestaltungshandbuch mit Gestaltungsregeln

ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein harmonisches Quartiersbild zu erreichen.

5.9.2 Dächer

Die Dächer der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie des Mischgebiets MI sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfes als Flachdächer mit einer maximalen baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden und von einer allseitig auf gleicher Höhe umlaufenden und abschließenden Attika zu umgeben.

Um eine gestalterische Ausprägung des oberen Abschlusses des obersten Nichtvollgeschosses zu unterbinden und die städtebauliche Wirksamkeit der Traufhöhe der Gebäude zu unterstützen, werden Dachüberstände des obersten Nichtvollgeschosses nicht zugelassen. Sofern überdachte Freisitze durch Fassadenrücksprünge ausgebildet werden, ist es notwendig, zur städtebaulich gewünschten, homogenen und durchgängigen Gestaltung der Dachlandschaft die Ausführung der Dachkanten parallel zum Hauptbaukörper zu fixieren.

5.9.3 Fassaden

Um die im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Ensemblewirkung aller Gebäude zu gewährleisten, müssen die Hauptgebäude allseitige Fassadenabschlüsse in gleicher Höhe aufweisen.

Der gestalterische Zusammenhang im Quartier wird weiterhin dadurch sichergestellt, dass als Hauptfassadenmaterial für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 Putz vorgesehen ist. Die Farbigkeit soll im weißen Bereich liegen.

Um notwendige gestalterische Freiheiten in der Fassadengliederung zu ermöglichen, können auf insgesamt maximal 25% der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden, beispielsweise Naturstein, Sichtbeton, Ziegel.

Für das Mischgebiet MI und das Sondergebiet Einzelhandel SO sind keine Vorgaben gemacht worden, da sich die Hauptfassaden an der Hans-Sommer-Straße in das heterogene Straßenbild der Hans-Sommer-Straße einbinden sollen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ist aufgrund der Erhaltung des bestehenden Gebäudes mit seiner Ziegelfassade eine dem Bestand nahekommende Festsetzung getroffen worden. Um eventuellen Ergänzungen einen angemessenen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, der den besonderen Status des alten Klinikgebäudes würdigt, sind auch hier ergänzende Materialien in untergeordnetem Flächenanteil zulässig. Dies soll, auch im bewussten Kontrast zu den Neubauten, das Bestandsgebäude in seiner Besonderheit unterstreichen.

5.9.4 Balkone und Loggien

Damit sich Balkone und Loggien schlüssig in das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Baukörpers einfügen, sind deren Brüstungen mindestens zu 2/3 der Brüstungshöhe ebenfalls in dem Material auszuführen, aus dem die sie umgebende Fassade besteht. Diese Festlegung gilt für alle Stadthäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, da sich diese als Teil der Straßenbegleitenden Bebauung in die Architektursprache der Gründerzeit einfügen sollen.

Umwehrungen der obersten Nichtvollgeschosse unterliegen dieser Festsetzung grundsätzlich nicht, um die festgesetzte Traufhöhe nicht in der Verbindung mit ggfs. notwendigen Umwehrungen anwenden zu müssen.

5.9.5 Einfriedungen

Die Vorschriften für die Einfriedungen gelten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und der gemeinsamen Innenbereiche haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Erscheinungsbild.

Daher wurden bereits im Wettbewerb Festlegungen getroffen, die hier Eingang in die Bauleitplanung finden sollen. Sockel- und Stützmauern sind daher in ihrer Ausführung nur mit einer Ziegeloberfläche möglich, die Bezug zum bestehenden Klinikgebäude und der in Teilbereichen vorhandenen Wand aufnimmt und dies in das neue Quartier transportiert. Oberhalb dieser Sockel- oder Stützmauern sind nur Schnitthecken aus Laubgehölzen zulässig, um im öffentlich wirksamen Grundstücksbereich eine homogene und atmosphärisch ruhige Ansicht zu gewährleisten. Aus gleichem Grund ist die Höhe der Hecken im zur Öffentlichkeit wirksamen Bereich auf 1,0 Metern beschränkt. Zur visuellen Trennung von Terrassenbereichen dürfen Hecken auch die Höhe von 1,8 Metern erreichen. Visuell untergeordnet wirksame Maschendrahteinzäunungen sind möglich, sofern diese in die Hecke integriert sind.

5.9.6 Nebenanlagen

Die Vorschriften für die Müll- und Wertstoffbehälter gelten für alle Baugebiete. Müll- und Wertstoffbehälter im Eingangsbereich von Grundstücken haben oft eine störende Wirkung auf den Straßenraum und geben diesem einen ungeordneten Charakter. Um diesen Standorten ein angenehmes Äußeres zu geben, sollen sie in das Sockelmauerwerk integriert werden.

Trafostationen sind im Erscheinungsbild an die Bebauung anzulehnen und gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.

5.9.7 Werbeanlagen

Um das für den öffentlichen städtischen Raum wichtige Thema der Werbung qualitativ zu begleiten, werden Vorgaben für die Art und Anzahl der Werbeanlagen gemacht. Neben den allgemeinen Anforderungen werden diese nach Anzahl und Ort sowie Größe und Ausführung behandelt.

Im Allgemeinen müssen sich die Werbeanlagen in die Architektur und das Straßenbild einfügen, um eine gesamtheitlich und bewusst aufeinander abgestimmte Erscheinung des Gebäudes zum öffentlichen Raum zu gewährleisten. Daher sollen sich die Werbeanlagen aus dem Rhythmus des Fassadenbildes entwickeln und schlüssig in die Fassadengliederung einbinden.

Damit die Werbung im direkten Zusammenhang mit dem Werbenden innerhalb des Vorhabens gesehen wird, ist eine Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung und i.d.R. nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. So kann zugleich sichergestellt werden, dass die mit einem hohen Aufmerksamkeitswert versehene Gebäudefassade nicht für großformatige Werbeanlagen genutzt wird.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig, da die hiervon ausgehende Geräuschbelästigung nicht in Relation zur geplanten Nutzung des konkreten Vorhabens an dieser Stelle steht. Gleiches gilt für Werbeanlagen, die mit Lichteffekten oder sich verändernden Darstellungen einhergehen.

Die Werbung soll sich auf einen untergeordneten Bereich der Fassade beschränken, um die Wirkung des Gebäudes und seiner Fassade für den Stadtraum zu stärken.

Die gewerblichen Nutzungen ab dem ersten Obergeschoss aufwärts können sich in unmittelbarer Nähe des zu ihnen führenden Gemeinschaftsaufgangs in gesammelter Form werbend darstellen. Hierzu sind gestalterisch aufeinander abgestimmte Namens- und Firmenschilder von 0,125 m² (entspricht bspw. dem Format DIN A3) je Firmen- oder Büroeinheit innerhalb einer Werbesammelanlage zulässig, die auch als Sammelanlage mit einer Gesamtgröße von 1,0 m Breite und 2,2 m Höhe nördlich der Planstraße im Sondergebiet/ MI zulässig sein soll.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 8 m und einer Anzahl bis zu 3 Stück in der hierfür vorgesehenen und zeichnerisch festgesetzten Fläche an der Hans-Sommer-Straße zugelassen, um die notwendigen Werbemaßnahmen in ihrer Lage in dem Sichtbereich der auf der Hans-Sommer-Straße anfahrenen Kunden zu fixieren.

5.9.8 Abweichungen

Um auf besondere Ereignisse und Anforderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, reagieren zu können, sind Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulässig, sofern sichergestellt ist, dass dadurch die Ziele

der Satzung nicht gefährdet werden und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5.10 Soziale Infrastruktur

a) Kinderspielflächen

Auf der Berechnungsgrundlage der Bevölkerungsdaten vom 31.12.2013 besteht im Spielplatzbereich 07-1, der das Plangebiet einschließt, gemäß der DIN 18034, die als Berechnungsgrundlage für eine gute, dem Bedarf angemessene und wünschenswerte Versorgung mit Spielflächen dient, ein Bedarf von 1.475 qm an Spielfläche im Spielplatzbereich für die Altersgruppe der Kinder. Zurzeit besteht ein Fehlbedarf 1.037 qm (DIN) an Kinderspielfläche. Ausgehend von den geplanten 150 Wohneinheiten im Bebauungsplan Langer Kamp erhöht sich der Fehlbedarf an öffentlicher Spielfläche für Kinder und für Jugendliche auf der Basis der DIN 18034 um jeweils 675 qm.

b) Jugendplatz

Der Bedarf an Jugendspielfläche liegt, analog zu a) ermittelt, ebenfalls bei 737 qm bzw. 1.475 qm. Es besteht auch hier bereits ein Fehlbedarf von 1.001 qm (DIN) an Jugendspielfläche.

Damit besteht im Spielplatzbereich 07-1 nach Realisierung der 150 WE ein Fehlbedarf an Kinderspielfläche analog dem NSpPG von insgesamt 638 qm, gemäß der DIN 18034 von insgesamt 1.712 qm. An Jugendspielfläche fehlen 602 qm bzw. 1.676 qm.

Dieser Bedarf kann im Quartier nicht nachgewiesen werden. Bei weiteren Planungen für den Spielplatzbereich 07-1 werden die hinzugekommenen Flächen berücksichtigt, die Verantwortlichkeiten sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

c) Kita-Plätze

Ausgehend von 150 WE in Mehrfamilienhäusern wurde ein rechnerischer Bedarf von 15 Kindergarten- und 12 Krippenplätzen ermittelt. Der Bedarf kann von den angrenzenden Stadtbezirken gedeckt werden.

d) Schulplätze

Die aus dem Baugebiet zu erwartenden Schülerinnen und Schüler können im Primarbereich (Klassen 1-4) in der vorhandenen Schulinfrastruktur (Grundschule Bültenweg) zunächst räumlich versorgt werden. Ab dem Schuljahr 2018/2019 wird die bis dahin bestehende Zweizügigkeit (2 Klassen/ Jahrgang) in einzelnen Jahrgängen überschritten. Sofern dann die räumliche Infrastruktur der Grundschule nicht mehr ausreicht, um zusätzliche Klassen aufzunehmen, müssen geeignete Maßnahmen der Abhilfe geprüft werden.

Es wäre ggf. möglich, Räume der in der Schulanlage befindlichen Abteilung des Gymnasiums Neue Oberschule in Anspruch zu nehmen oder zusätzliche Klassenraumcontainer aufzustellen.

Für die Sekundarbereiche I und II gilt das gesamte Stadtgebiet als Schulbezirk. Hier verfügt die Stadt Braunschweig an den verschiedenen Schulen über ein ausreichendes Angebot an Plätzen.

5.11 Weitere technische Infrastruktur

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

Für wiederverwertbare Reststoffe soll der bereits an der Ecke Hans-Sommerstraße / Langer Kamp befindliche Standort beibehalten werden.

6 Gesamtabwägung

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

Die in einem städtebaulichen Wettbewerb gefundene Lösung mit einer Übertragung der baulichen Dichte aus den benachbarten Bereichen in das neue Quartier unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumschubstanz im Innenbereich der Anlage führt zu einer homogenen Weiterentwicklung des Östlichen Ringgebietes. Hierdurch wird das urbane Wohnen in einer innenstadtnahen und optimal erschlossenen Lage in einem vorhandenen und von den Bewohnern besonders geschätzten städtebaulichen Gefüge des Östlichen Ringgebietes um einen weiteren Baustein ergänzt.

Der vorher nicht zugängliche Innenbereich wird zukünftig über mehrere Eingänge aus allen vier Himmelsrichtungen für die Öffentlichkeit erreichbar sein.

Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung, umfangreiche Infrastruktureinrichtungen und die Lage im Stadtgebiet ermöglichen ein urbanes Wohnen, das eine hohe bauliche Dichte verträgt.

Diese Planung dient der Schaffung von ca. 150 Wohneinheiten sowie einem Nahversorger und Büro- u. Gewerbeflächen und wird auch trotz des dadurch verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume als städtebaulich gerechtfertigt und der Lage entsprechend angesehen.

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

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Östlichen Ringgebietes als attraktivem und lebenswertem Wohnquartier, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Absolute Werte:

| | | |
|----------------------|---------|--------|
| Plangebiet insgesamt | 2,01 ha | 100 % |
| Nettobauland | 1,43 ha | 71,1 % |
| Verkehrsflächen | 0,24 ha | 12,0 % |
| Grünflächen | 0,34 ha | 16,9 % |

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und einem Nahversorger auf einem innerstädtischen Konversionsgrundstück. Zur Realisierung der Planung ist insbesondere die Erschließung über eine neue öffentliche Planstraße im östlichen Bereich des Plangebietes sowie die Neuanlage der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Grunderwerb

Die zukünftigen zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (die Planstraße und der Eckbereich Langer Kamp/Gliesmaroder Straße) werden kostenfrei auf die Stadt Braunschweig übertragen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten für Grunderwerb.

8.2.2 Straßenbau

Die Stadt Braunschweig hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Der Investor trägt die Kosten für den Ausbau der Planstraße und den Anschluss an die umgebenden Straßen.

Die Planstraße wird entsprechend der abgestimmten Straßenausbau- und Entwässerungsplanung realisiert und der Stadt Braunschweig im Anschluss überschrieben.

Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.

8.2.3 Entwässerung

Die geplante Bebauung wird an das Trennsystem in der Hans-Sommer-Straße angeschlossen. Hierzu werden im Bereich der neuen Planstraße die notwendigen Leitungen vorgehalten. Das zu erhaltende Gebäude des ehemaligen Klinikums behält seine Anschlüsse an die Gliesmaroder Straße, die hierfür ausreichend dimensioniert sind.

Die geschätzten Kosten für die Entwässerungsbaumaßnahmen in Höhe von 283.000,- Euro netto sind sogenannte „Besondere Maßnahmen“ gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

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

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

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan HA 130 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan HA 27. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 130 überplant und treten damit außer Kraft.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Langer Kamp

HA 130

Änderung des Geltungsbereiches

