

*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:*

27.11.2015

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	09.12.2015	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	15.12.2015	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.12.2015	Ö

**Beschluss:**

- „1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 7 und 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

**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 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. Aus diesem Grund 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 m<sup>2</sup>) und Büro- bzw. Dienstleistungsangeboten zu schaffen.

Als erster Schritt wurde von der Städtischen Klinikum Braunschweig GmbH ein städtebauli-

cher Wettbewerb durchgeführt, den das Büro Giesler Architekten aus Braunschweig gewann.

Am 16. März 2010 hat der Verwaltungsausschluss beschlossen, die Planung auf der Grundlage des ersten Preisträger-Entwurfs weiterzuentwickeln. Parallel dazu sollte sowohl ein Interessenbekundungsverfahren zur Investorenfindung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

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

Die jetzt vorliegenden Planungen wurden in wesentlichen Punkten dem Gestaltungsbeirat zuletzt am 29. Mai 2015 vorgestellt.

Aufgrund des Bestrebens, einen sehr prägnanten Baum an der Gliesmaroder Straße zu erhalten, 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 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 fünf- bis neun- statt vorher maximal fünfgeschossig hoch werden. Die Gesamthöhe soll bis zu 30 m betragen incl. oberstem (9.) Geschoss allein für die Technik.

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

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

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.

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

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wurde daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB konnte somit 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 sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme sowie einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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

Am 14. Juli 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Sie wurde nach der Ratifizierung des städtebaulichen Vertrages mit dem Projektentwickler, der Volksbank BraWo Projekt GmbH, in der Zeit vom 28. September 2015 bis zum 28. Oktober 2015 durchgeführt.

Im Rahmen der Auslegung wurde, dem Wunsch des Stadtbezirksrates 120 - Östliches Ringgebiet folgend, eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit am 12. Oktober 2015 durchgeführt einschließlich einer 2. Veranstaltung am 19. Oktober 2015 aufgrund des großen Interesses. Die Protokolle der beiden Veranstaltungen sind der Vorlage als Anlage 9 beigelegt.

Die eingebrachten Stellungnahmen während der Auslegung sowie die Einwendung aus den öffentlichen Veranstaltungen haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 7 und 8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130, als Satzung sowie dessen Begründung zu beschließen.

Leuer

#### **Anlage/n:**

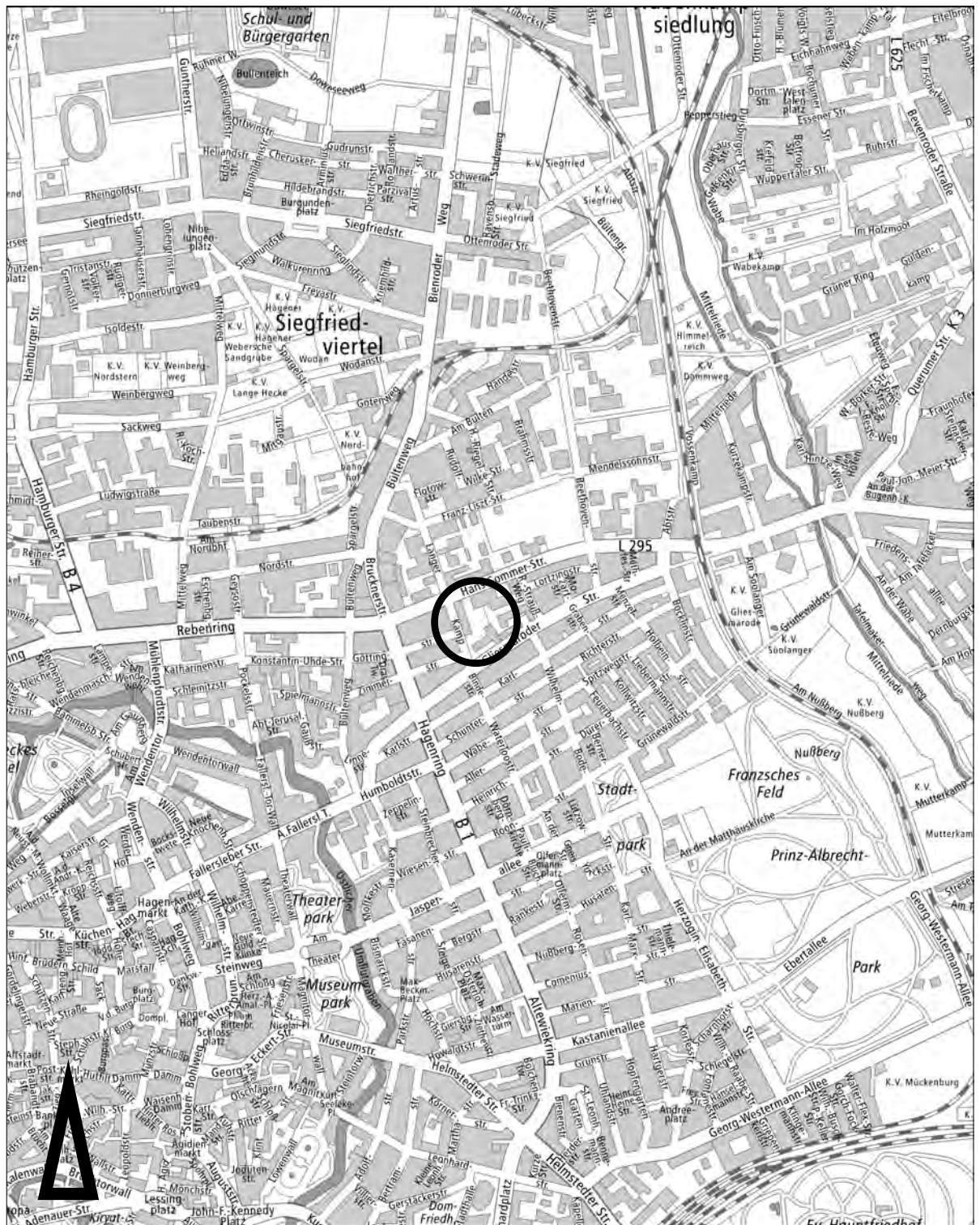
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.1: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Nutzungsbeispiel
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 9: Protokolle der Bürgerinformationsveranstaltungen im Rahmen der Auslegung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Lage im Stadtgebiet, Stand: Satzungsbeschluss



Maßstab 1:20.000

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

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  Landesvermessungsamt Niedersachsen, Registerplan Braunschweig-Walldorf

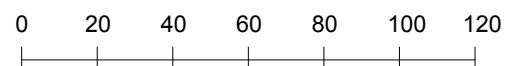
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Langer Kamp**

**HA 130**

Geltungsbereich, Stand: Satzungsbeschluss



Maßstab 1:2.000



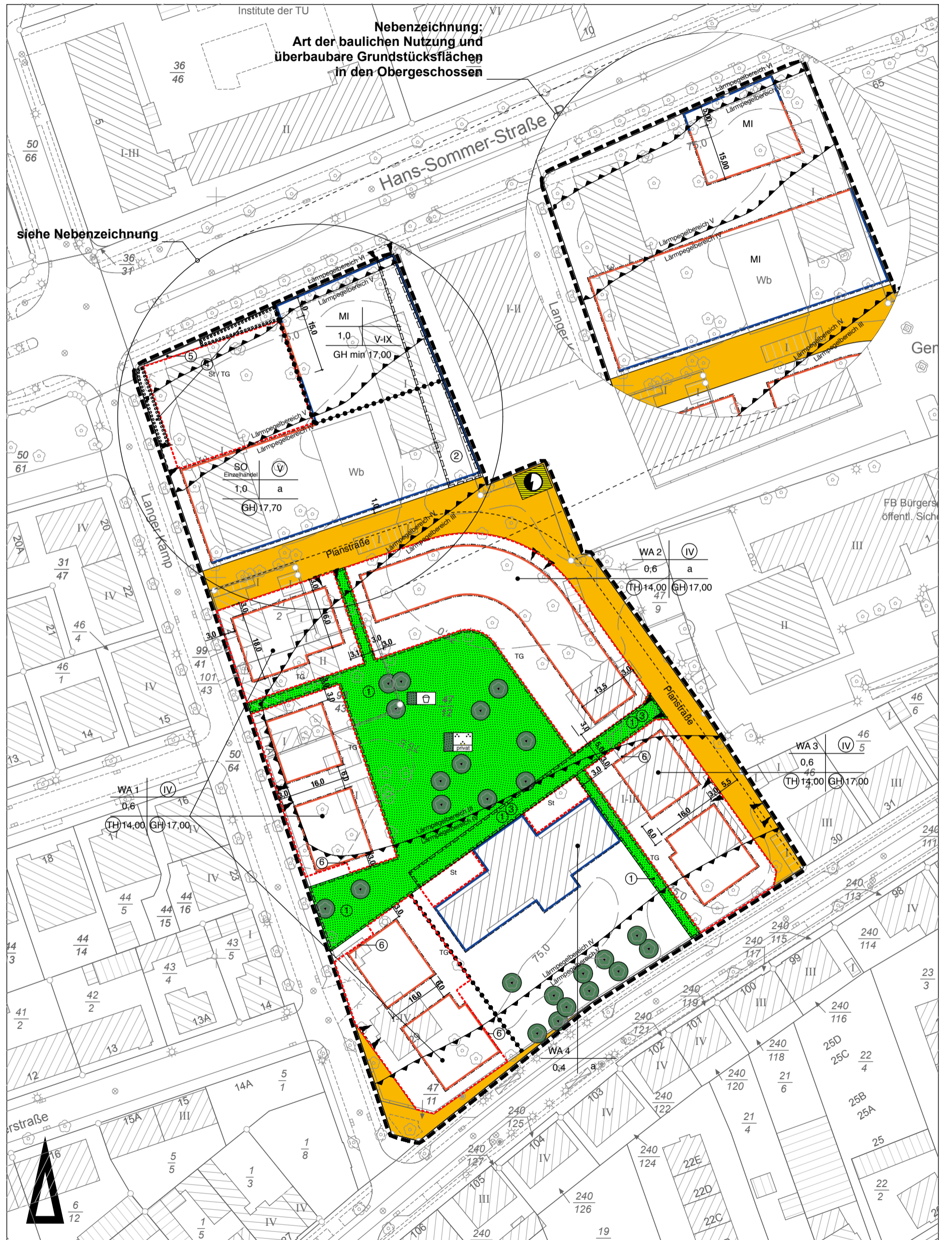
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

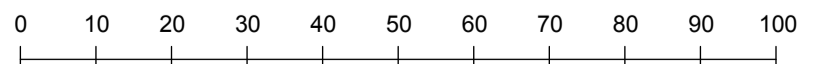
Zeichnerische Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss

HA 130



Maßstab 1:1000



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Langer Kamp**

HA 130

Planzeichenerklärung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)  
Stand: Satzungsbeschluss

**Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>SO</b>	Sondergebiet Einzelhandel


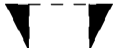
**Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung**

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

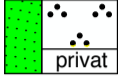

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsfläche
	Ein- und Ausfahrtsbereich

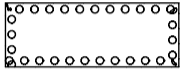

**Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung**

	Elektrizität
---	--------------






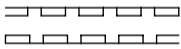

**Grünflächen**

	Parkanlage privat
	Spielplatz


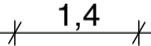
**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

	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**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

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

<b>I Art der baulichen Nutzung</b>	<b>II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen</b>
1. <u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)</u>	1. <u>Zulässige Grundfläche</u>
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul>	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.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgaragen und deren Zufahrten,</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und</li> <li>• Terrassen- und Eingangsanlagen nicht mitgerechnet.</li> </ul>
2. <u>Mischgebiet (MI)</u>	2. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u>
2.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul>	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 0,5 m nach unten abgewichen werden.
2.2 Im Mischgebiet MI sind Wohnnutzungen nur innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und in Lärmegelbereich V oberhalb des SO Einzelhandel zulässig.	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.
3. <u>Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u>	2.2 Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen
Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche aufweist,</li> <li>• Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden.</li> </ul>	
4. Im Geltungsbereich nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten,</li> </ul>	

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.

### III Bauweise

- 1.1 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.
- 1.2 Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO mit der Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 1.3 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 1,0 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 2,0 m von der gartenseitigen Baulinie vorspringen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 4,0 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.

#### 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 0,3 m und maximal 5,0 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 darunterliegenden 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 1,0 m unterhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegt. Die Garagenflächen außerhalb von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,3 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 4,0 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 5,0 m über die festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen hinaus.
- Ausgenommen hiervon sind ebenfalls notwendige Anlagen zur visuellen Trennung der Terrassenbereiche bis zu einer Tiefe von 4,0 m, sofern diese senkrecht zur Gebäudefassade errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist deren Länge auf maximal 10,0 Meter 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.

lichen Verkehrsflächen in der im Plan mit ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit einer 0,8 bis 1,2 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 2,0 m Breite und 9,0 m<sup>2</sup> 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 1,0 m Höhe) zu verwenden:
- auf öffentlichen Flächen:  
Stammumfang 18 - 20 cm,
  - auf privaten Flächen:  
Stammumfang 16 - 18 cm.

## 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 ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung zu integrieren.
- 2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die Flächen für Stellplätze angrenzend an die öffent-

- 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.

- 5 Von den Festsetzungen unter VI kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses und der Grundrissorganisation erfolgen.

**VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

- 1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

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

- 2 Im Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind Fenster schutzwürdiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 zulässig.

- 3 Im Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenteile ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag / zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

- 4 Ab Lärmpegelbereich III sind auf den der Hans-Sommer-Straße, dem Langer Kamp und der Gliesmaroder Straße zugewandten Seite bei Einrichtung von schutzwürdigen Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen, Balkonen und Loggien, Immissionsschutznachweise zu erbringen, die darlegen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und 64 dB(A) tags im Mischgebiet nicht überschritten wird.

**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 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. Dächer

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.
- 1.2 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 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 1,0 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 2,0 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 wählen, für die Putzfassade aus dem Bereich Weiß.

**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 m<sup>2</sup> (DIN A3) nicht überschreitet. Mehrere Namens- oder Firmenschilder sind nur als maximal 1,0 m breite und 2,2 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 8,00 m zulässig.

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 Fassaden-

länge und eine maximale Höhe von 0,70 m betragen.

**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 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 zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig, Langer Hof 8, eingesehen werden.

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

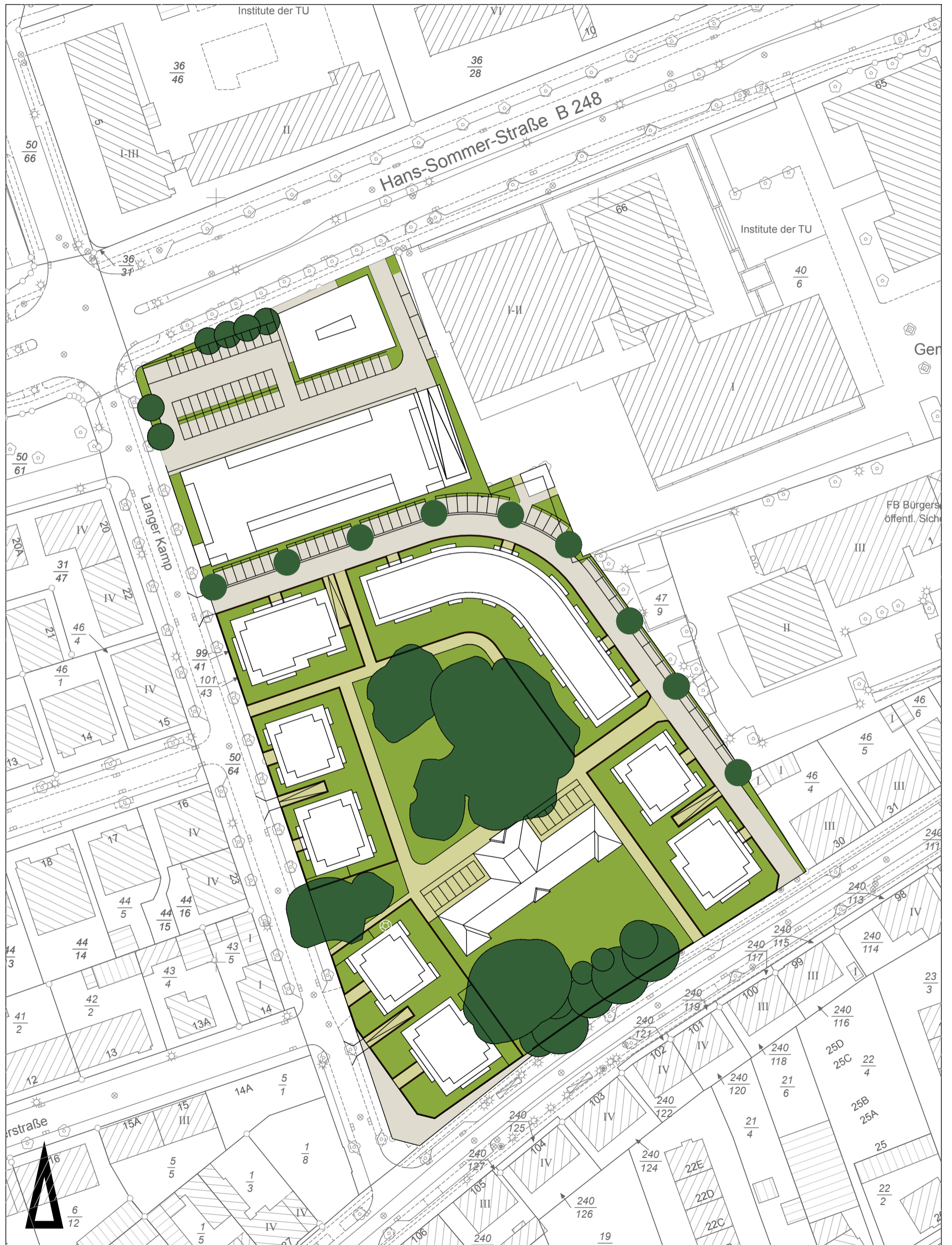
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

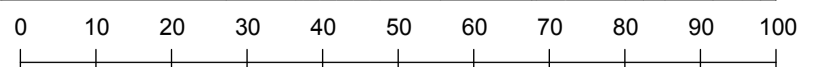
Nutzungsbeispiel

Stand: Satzungsbeschluss

HA 130



Maßstab 1:1000



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: 9. November 2015 -

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

### 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 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 Geriatri-schen Abteilung an der Gliesmaroder Straße von der Kliniknutzung entbun-den.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Naturschutzbehörde 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 <sup>*1)</sup> 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 <sup>*1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
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* <sup>1)</sup> 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 Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

#### 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 Gesamtgebietes 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 m<sup>2</sup> 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 Grundstückes, 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 Aufgängen 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 6 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 Lärm-situation 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, qualitätvolle 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 ebenerdiger 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 m<sup>2</sup> (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 Gesamt abwägung**

---

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

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 18.08.2014 bis 23.09.2014.

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

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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: **carsten meier** architekten stadtplaner

<p>pflege, Herr Dr. Rieger</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Steingaß</li><li>• Braunschweig Zukunft GmbH</li><li>• Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße Bewertungsstelle</li></ul>	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die gemachten Stellungnahmen enthalten keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
--	---

<p><b>Stellungnahme 01</b>  <b>Schreiben der Ev.-luth. Kirchenverband</b>  <b>Braunschweig</b>  <b>Vom 21.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>In der Angelegenheit teilen wir mit, dass unsererseits keine Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan bestehen. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass ihrerseits in jedem Fall noch die Stellungnahme des Landeskirchenamtes Wolfenbüttel, Postfach 1664 in 38286 Wolfenbüttel einzuholen ist.</p>	<p>Das Landeskirchenamt wurde beteiligt. Eine Stellungnahme ist von dort nicht eingegangen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 02</b>  <b>Schreiben Bundesamt für Infrastruktur,</b>  <b>Umweltschutz u. Dienstleistungen der</b>  <b>Bundeswehr, Kompetenzzentrum</b>  <b>Baumanagement Hannover</b>  <b>Vom 22.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Nach Auflösung der Wehrbereichsverwaltung Nord zum 30.06.2013 und nach Abgabe aller Vorgänge ist nunmehr die Prüfung von Bauleitplänen als Träger öffentlicher Belange das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zuständig. Ihren Vorgang habe ich daher an diese Adresse weiter geleitet. Zukünftige Planungen bitte direkt an o.a. Dienststelle senden.</p>	<p>Von dort ist keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 03</b>  <b>Schreiben der IHK Braunschweig</b>  <b>vom 22.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Durch die o.g. Bebauungsplanung wird der ehemalige Standort des Städtischen Klinikums an der Gliesmaroder Straße überplant. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten ist auch die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel an der Hans-Sommer-Straße vorgesehen. Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel soll gemäß Textfestsetzung Nr. A 12. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein, "soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 Prozent der Verkaufsfläche aufweist."</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das geplante Sondergebiet Einzelhandel nicht in einem Bereich liegt, der gemäß dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen "Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche" (Ergänzung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel) als Zentraler Versor-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 – entgegen der Annahme der Einwanderin – dem dort in der Kategorie 4, Stadt-</p>

<p>gungsbereich anzusehen ist. Durch seine autoorientierte Lage an der Hans-Sommer-Straße und die dazwischen liegenden Wohngebiete auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums lässt sich das Sondergebiet auch keinesfalls dem nächstgelegenen und als Stadtteil-B-Zentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich "Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße" zuordnen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die im Zentralen Versorgungsbereich „Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße“ ansässigen Nahversorgungsbetriebe durch die im Sondergebiet Einzelhandel geplante Neuansiedlung keinesfalls gestärkt, sondern vielmehr in ihrem Bestand erheblich gefährdet werden. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Kleinteiligkeit der dort vorhandenen Betriebe. Verwundert stellen wir fest, dass die Einordnung des neuen Marktes in das „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ und seine Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße“ in den Planunterlagen an keiner Stelle angesprochen werden.</p> <p>Mit dem geplanten Sondergebiet "Einzelhandel" an der Hans-Sommer-Straße entwickelt die Stadt Braunschweig zum wiederholten Male in letzter Zeit eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, die mit dem Nahversorgungskonzept "Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche" nicht kompatibel ist. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf weitere Einzelhandelsgroßprojekte mit Nahversorgungsrelevanz wie die Vorhaben auf dem BZ-Gelände an der Hamburger Straße, im BraWo-Park und auf dem Gelände der Heinrich-der-Löwe-Kaserne, die allesamt Auswirkungen auf die bestehende kleinteilige und wohnungsnahe Nahversorgungsstruktur erwarten lassen. Nach unserer Auffassung sollte die Stadt Braunschweig eine klare Aussage dazu treffen, ob sie sich an die Inhalte ihres Nahversorgungskonzeptes noch gebunden fühlt. Sollte dies der Fall sein, wäre die Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel an der Hans-Sommer-Straße zurückzustellen.</p>	<p>teil-B-Zentrum, ausgewiesenen Bereich 4.1 der Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße zuzuordnen.</p> <p>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.</p> <p>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. Diesem Ziel wird hier Rechnung getragen.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 04</b> <b>Schreiben der SE BS GmbH</b> <b>vom 26.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die SE BS GmbH plant keine Maßnahmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-</p>

<p>in dem von Ihnen beschriebenen Plangebiet „Langer Kamp“. Das anfallende Regenwasser kann nur über den Anschluss an den Sammler in der Hans-Sommer-Straße abgeleitet werden, und das nur in Höhe von <b>60l/s</b>. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen. I.Ü. sind die Einleitungsmengen in das Kanalsystem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit mit unserer Abteilung Grundstücksentwässerung abzustimmen.</p>	<p>men. Eine Kopie der Stellungnahme wurde zur Beachtung an den Straßenausbau- und Entwässerungsplaner gegeben.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 05</b> <b>E-Mail der ALBA Braunschweig GmbH vom 27.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfall- und Wertstoffentsorgung, Straßenreinigung und des Winterdienstes bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die beiden bereits seit Jahren existierenden Wertstoffcontainerstationen am Langer Kamp/ Ecke Hans-Sommer-Straße sowie am Langer Kamp/ Ecke Gliesmaroder Straße vom Grundsatz bestehen bleiben, um die Dichte der Wertstoffeffassung im Quartier einschl. des neuen Plangebiets zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Beide Standorte sollen mit leichten Modifizierungen an annähernd gleicher Stelle neu angelegt werden.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 06</b> <b>E-Mail der Braunschweiger Verkehrs-GmbH vom 28.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden. Die Erschließung durch den ÖPNV ist über die bestehenden Bus- und Stadtbahnverbindungen gegeben.</p> <p>Für die neue Planstraße entsteht im Bereich der Gliesmaroder Straße eine neue Einmündung. An dieser Stelle sind die Sichtverhältnisse so herzustellen, dass die Sicht auf den Verkehr und insbesondere den Stadtbahnverkehr uneingeschränkt gegeben ist. Behinderungen des Stadtbahnverkehrs durch Rückstau hinter abbiegenden Fahrzeugen sollten vermieden werden, indem die Zufahrt insbesondere zum Einzelhandelsstandort ausschließlich über die Straße Langer Kamp ausgewiesen wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sämtliche in die Gliesmaroder Straße einmündenden Stra-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Prüfung der Erfordernis in Abstimmung</p>

<p>ßen eine Rot-Dunkel-Ampel zum Zwecke der Bevorrechtigung des Stadtbahnbetriebes haben. Diese Regelung ist seinerzeit im Zusammenhang mit der Bezuschussung der Stadtbahnanlagen nach dem GVFG getroffen worden. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob für die neue Einmündung ebenfalls eine Signalisierung in Form einer Rot-/ Dunkelanlage erforderlich wird.</p>	<p>mit dem Fachbereich Verkehr der Stadt Braunschweig und der Braunschweiger Verkehrs AG hat ergeben, dass eine Rot-Dunkel-Signalisierung an der Einmündung der Planstraße in die Gliesmaroder Straße nicht erforderlich ist.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 07</b> <b>E-Mail der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</b> <b>vom 28.08.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/ gesichert/ wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>Soweit die Verlegung querender Versorgungskabel im Zuge der Baumaßnahme erforderlich wird, erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Bauvorbereitung.</p> <p>Eine Kopie der Stellungnahme sowie der Anlagen wurde zur Beachtung an die Grundstückseigentümerin und deren Planer gegeben.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 08</b> <b>E-Mail der Nds. Landesforsten, NFA Wolfenbüttel</b> <b>vom 10.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Im Planbereich finden sich ältere Gehölzbereiche in der Ausprägung ungepflegter Parkstrukturen. Bei ungestörter Entwicklung ist mit zunehmender Verwilderung und natürlicher Ansamung von Bäumen zu rechnen, mit einem Zusammenwachsen der parkartigen Strukturen und einer Entwicklung zu einem waldartigen Charakter, in kleinen Teilbereichen bereits erkennbar.</p> <p>Aktuell ist der Parkcharakter aber noch soweit ausgeprägt, dass die Gehölzbereiche noch nicht als Wald zu werten sind. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit zu einer Stellungnahme hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 09</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>

<p><b>Schreiben Herr Horn, Heimatpfleger des Stadtbezirks 130 vom 15.09.2014</b></p>	
<p>a.) Erhaltenswert ist das in roter Backsteinoptik gehaltene Assemble mit Mauer, Wohnhaus und Krankenhausblock. Aus optischen Gründen sollte ähnlich dem beigefügten Lageplan aus der Gründerzeit zur Gliesmaroder Straße hin ein Fußgängertor in Mauermitte und eine Aufteilung des Krankenhausblockes in zwei ursprünglich vorhandene Teile erfolgen.</p> <p>b.) Durch den vorliegenden Entwurf wird ein großer erhaltenswerter Baumbestand des Parks vernichtet. Wie im ursprünglichen Verwaltungsentwurf ist eine Verrückung der Häuser im Bereich Langer Kamp ins Innere erforderlich. Die Tiefgaragen sind deshalb hier in die Grundflächenzahl einzu beziehen und sollten die Gebäudegrundrisse nicht überschreiten. Erforderliche Stellplätze könnten geschaffen werden durch eine schmalere Einbahnstraße in Richtung Gliesmaroder Straße und einer zusätzlichen Tiefgarage im Gebiet der Sondernutzung.</p> <p>c.) Bei Realisierung der vier den Krankenhausblock umklammernden Stadt villen dürfte die Gesamthöhe der Bauten die des Krankenhausblocks nicht überschreiten, damit aus Blickrichtung Gliesmaroder Straße der Bedeutung des ehemaligen Hauptgebäudes mit dem vorgelagerten der Allgemeinheit zugänglichem Park in ausreichender Form Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Fußgängertor in Mauermitte würde in Ergänzung der Öffnung für den öffentlichen Fußweg, der östlich des Bestandsbaus verläuft, eine Übererschließung darstellen und zudem auf einen privaten Gartenbereich führen.</p> <p>Eine „Verrückung“ ins Innere verkleinert den Innenbereich unangemessen und führt zur einer Fällung einer ungefähr gleichen Anzahl von Bäumen im Innenbereich.</p> <p>Die vorgeschlagenen Lösungsansätze zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind nicht realisierbar. Die Breite der Straße ist entsprechend der geltenden Richtlinien bereits minimal an-gesetzt und kann nicht verkleinert werden.</p> <p>Die Gesamthöhen der Gebäude wurden sowohl durch das Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbes als auch in der Folge durch den Gestaltungsbeirat überprüft und, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude, als verträglich verifiziert. Der „vorgelagerte Park“ ist der Allgemeinheit nicht zugänglich, dies sind private Gärten der Eigentümer des Bestandsgebäudes.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 10 Schreiben der TU Braunschweig, GB 3 Abt. 36 vom 16.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>1. Flurstücksgrenze und Bebauungsplangrenze Nach Einsicht der Unterlagen hat sich auf Grund baulicher Überprüfungen unsererseits herausgestellt, das im Bereich des Langen Kamp / TU Gebäude (siehe Bild 1) der vorhandene Zaun nicht zur Grenze von verschiedenen Flurstücken (47/12 (Volksbank BRAWO) und 40/6 (TU Braunschweig)) entspricht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an die neuen, auf dem Flächentausch basierenden, Grundstücksgrenzen angepasst.</p>

<p>Lt. Katasterkarte befindet sich die Grenze der Flurstücke genau im Bereich der Einfahrt zum TU – Gelände. Der Eigentümer des benachbarten Flurstücks ist die Volksbank BRAWO.</p> <p>Im Moment läuft gemeinsam mit dem LFN (Landesliegenschaftsfond Niedersachsen) / Volksbank BRAWO / Staatliches Baumanagement Braunschweig und der Technischen Universität Braunschweig ein sogenannter Tausch / Kauf von Flächen.</p> <p>Gemäß Bild 2 wird in diesem Projekt die zukünftige Grenze dem jetzigen Stand des Zaunes angepasst.</p> <p>In gemeinsamer Zusammenarbeit der schon genannten Institutionen wurde diese Lösung ausgearbeitet.</p> <p>Die Grenze des Bebauungsplanes sollte schon die Grenze der Flurstücke darstellen.</p> <p>2. Abstand zum Gebäude Einzelhandel</p> <p>Ebenso stellten wir fest, dass zwischen Grenze und Gebäude (SO - Einzelhandel) (siehe Bild 3) ein Abstand von 3,00 m zu sehen ist.</p> <p>In diesem Bereich ist auch eine „mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ eingezeichnet.</p> <p>Auf der anderen Seite der Grenze liegen in der Einfahrt zum TU-Gelände TU interne Leitungen. Damit auch nach dem erfolgreichen Tausch/Kauf von Flächen noch eine entsprechende Fläche für den Abstand zum geplanten Gebäude besteht, regen wir an, dass die Breite von 3,00 m auf 5,00 m verbreitert wird, da ansonsten keine ausreichende Fläche für die Leitungstrasse zur Verfügung steht.</p> <p>Da es im Moment noch ein Entwurf zum B-Plan HA 130 ist, bitten wir, die Grenze des B-Planes der tatsächlichen Zaun- grenze anzupassen.</p>	<p>Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger stellt einen drei Meter breiten Streifen parallel zur neuen Grundstücksgrenze sicher, der sich mit den notwendigen Abstandsflächen gem. NBauO für die geplante westlich anschließende Nutzung deckt. Auch nach der neuen Grenzvermessung wird dieser Abstand von 3,0 Metern von der Grenze des Geltungsbereiches zur Baugrenze als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Eine darüberhinausgehende Breite erscheint aus planerischer Sicht weder notwendig noch sinnvoll.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Hinweise der Stellungnahme sind in die Überarbeitung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung eingeflossen, die Grenze des Geltungsbereiches wurde an die neue Grenzsituation angepasst.</p>
<p><b>Stellungnahme 11</b> <b>Schreiben Staatliches Baumanagement Braunschweig</b> <b>vom 17.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><u>Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger im nordöstlichen Plangebiet</u> Im geplanten Sondergebiet Einzelhandel ist parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ein 3,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Über diese Flä-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu 10.</p>

<p>che soll die Entwässerung des gesamten Plangebietes an die Trennwasserhaltung in der Hans-Sommer-Straße angeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HA 130 grenzt hier unmittelbar an ein durch die TU Braunschweig genutztes Landesgrundstück. Wie aus dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Katasterplanauszug ersichtlich, liegt hier die vorhandene Grundstückseinfriedung nicht auf der heutigen Grundstücksgrenze. Da eine Veränderung der örtlichen Situation aufwendig und kostenintensiv wäre (Zaunanlage, befestigte Flächen der Zu- und Umfahrt, Beleuchtung, Entwässerung sowie Regen- und Schmutzwasserkanal), ist ein Grundstückstausch zwischen der BRAWO Projekt GmbH und dem Land Niedersachsen geplant. Ziel ist es, den Grenzverlauf der heutigen örtlich vorhandenen Situation anzugleichen. Die Verhandlungen sind bereits weit fortgeschritten und werden voraussichtlich in Kürze abgeschlossen.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Grenzverlaufs würde die auf dem Grundstück der BRAWO Projekt GmbH verbleibende, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche deutlich eingeschränkt und wäre für den geplanten Regenwasserkanal nicht mehr ausreichend (verbleibende Breite nur ca. 1,5m). Es ist daher zwingend erforderlich, die mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegte Fläche mindestens im vorderen Bereich auf 4,50m bzw. 5,00m zu verbreitern.</p> <p>Auf die entsprechende Stellungnahme der TU Braunschweig hierzu wird verwiesen.</p>	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Hinweise der Stellungnahme sind in Bebauungsplan eingeflossen, die Grenze des Geltungsbereiches an die neue Grenzsituation angepasst.</p>
<p><b>Stellungnahme 12 Schreiben des BUND Kreisgruppe Braunschweig vom 22.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Zu 3 Anlass und Ziel und 4 Umweltbelange</p> <p>Das Baugrundstück zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Im Randbereich und in der Mitte gibt es einen großen alten Baumbestand. Alte Backsteinmauern an der Gliesmaroder Straße und am Langer Kamp fassen das Grundstück im Süden und Westen ein. Ein biotopartiger Froschteich mit zahlreichen Fröschen und Fischen befindet bzw. befand sich im Norden des Grundstücks. Im südlichen Teil wird das historische Gebäudeensemble des alten</p>	

Lazarets im Zusammenhang mit großen alten Bäumen geprägt. Diese Grundsituation gilt es nach unserer Auffassung weitgehend zu erhalten (Abb. 1).

„Die historischen Gebäude einschließlich der umgebenden Mauer und des Baumbestandes zeigen heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung für die umliegenden Quartiere. Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex“, schreibt die Verwaltung. Sie legte 2009 zu Beginn des Verfahrens einen Testentwurf vor, der zeigt, wie man den bisherigen Charakter des Grundstücks in eine Neubebauung integrieren kann (Abb. 2). Leider hat die Verwaltung es versäumt, diese Ziele in der Wettbewerbsausschreibung festzuschreiben. Warum das Preisgericht bei seiner Entscheidung diese wesentlichen Kriterien nicht berücksichtigt hat, ist unverständlich.

Die Stadt Braunschweig hat vor ca. 5 Jahren (Mai 2009) parallel zum Wettbewerb den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Langer Kamp“ gefasst mit dem Ziel; „Neues Wohnen“ und einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf dem Grundstück unterzubringen. Die Bebauung soll ein „nachhaltiges und ressourcenschonendes Vorhaben“ werden. „Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB aufgestellt ... die umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.“

Diese Forderung erfüllt der prämierte Entwurf bei Weitem nicht. Es muss daher bezweifelt werden, ob hier die Aufstellung eines B-Planes nach 13a BauGB überhaupt gerechtfertigt ist. Nach § 13a soll „der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach §2 Abs. 4, Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären“. Das heißt, es wird hier auf eine Umweltprüfung verzichtet, obwohl ca. 50 alte große Bäume mit einem Durchschnittsalter von 110 Jahren und einem Umfang von 1,0 bis 4,5 m bei dem bisher verfolgten Entwurf abgesägt werden müssen (Abb. 3). Außerdem wurde bereits vor der Offenlegung des B-Planes ohne Bürgerbeteiligung

Der angeführte „Testentwurf“ des FB 61 vom August 2008 zeigt eine dem Wettbewerbssieger ähnliche Struktur mit einer Bebauung entlang des Langer Kamp und ca. 85 Wohneinheiten. Er diente v.a. zur Prüfung, ob eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Ziele des Baum- und Mauererhaltes wurden in der Auslobung zum Wettbewerb genannt („Seitens der Stadt Braunschweig ist der Erhalt der Mauer (zumindest an der Gliesmaroder Straße) wünschenswert. Gleiches gilt auch für den Baumbestand, der in seiner derzeitigen Form dem Grundstück ein qualitative Prägung gibt, ohne dass einzelne Bäume unter besonderem Schutz stehen.“, S. 20 der Auslobung), durch den Entwurf berücksichtigt, und, soweit dies mit dem Ziel Wohnungsbau vereinbar ist, auch vom Preisgericht gewürdigt („Der Verfasser formuliert überzeugend den Erhalt der Parkanlage und die Einbindung in umgebende Strukturen als Leitbild für die städtebauliche Disposition. ... Der Entwurf verspricht differenzierte freiräumliche Qualitäten, 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 vom 19.10.2009)

Die in der Stellungnahme angeführten Ziele des weitestgehenden Baumerhalts und des Erhalts der Mauer erfüllt der vom Preisgericht ausgezeichnete Entwurf.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient u.a. der Nachverdichtung. Die gesetzlich fixierten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Das von der Einwenderin angeführte Zitat bezieht sich auf § 13a (1) Ziffer 2 BauGB für Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulassen. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beruht hier jedoch auf § 13a (1) Ziffer 1. Die Prüfung zu erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl wird nicht bestritten, dass ein auf dem Grundstück vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Die Schaffung eines attraktiven

ein hier vorhandener Froschteich zugeschnitten (Abb. 4), in dem mehr als 350 Teichfrösche und über 1.800 Fische lebten (Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage von Dr. Dr. Büchs/ BIBS vom 18.08.2014). Wie viele Lebewesen dabei verendeten, bleibt offen. Das Gewässer soll überbaut werden und das ohne Notwendigkeit. Der Testentwurf der Verwaltung und ein Alternativentwurf des Umweltzentrums und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen zeigen, dass es auch anders geht (Abb. 5). Im Gegenteil: Der biotopartige Teich wäre für das Wohngebiet eine Bereicherung gewesen und sollte daher wieder hergestellt werden. Die Anregung, den Bebauungsentwurf zu modifizieren, wird im Rahmen der Auslegung mit Sicherheit kommen. Es muss daher geprüft werden, ob die vorzeitige Beseitigung nicht unrechtmäßig erfolgt ist. Auf jeden Fall stellt sie einen Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern dar.

Es muss auch bezweifelt werden, ob es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des §13a handeln kann. Immerhin sind seit dem Aufstellungsbeschluss 5 Jahre vergangen und es gibt nicht einmal einen Auslegungsbeschluss, geschweige denn einen Satzungsbeschluss. Außerdem werden zurzeit viele große Baugebiete entwickelt (z.B. Weststadt, Nordstadt, Kälberwiese), so dass hier eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist.

„Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturleben im Ortsteil.“ Viele derartige Flächen gibt es nicht mehr im Stadtgebiet. Die wenigen müssen unseres Erachtens geschont und nicht durch eine übermäßige Ausnutzung (GRZ und GFZ liegen hier weit über den Regelwerten der BauNVO) zerstört werden. Auf diesem Grundstück bleiben von über 100 Bäumen nach der bisherigen Planung nur 24 Bäume stehen.

„In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet aufgrund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu (4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft). Nach dem vorliegenden Entwurf werden fast alle Bäume im Randbereich abgeholzt. Dass es auch anders geht, wenn man die Neubebauung Langer Kamp von der Straße abrückt und die drei

Stadtquartiers und die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums werden an dieser Stelle jedoch höher gewichtet als der vollständige Erhalt sämtlicher Grünstrukturen.

Die Stadt hat ergänzend in einer eigenständigen Vorprüfung des Einzelfalls die möglichen Umweltauswirkungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsbetriebes vorab geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Nahversorgungsbetrieb nicht notwendig ist.

Der in der Stellungnahme angeführte „biotopartige Froschteich“ war als Löschwasserteich ein technisches Bauwerk, das in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückgebaut wurde, nachdem der Besatz an Fischen und Amphibien vorher in andere Gebiete umgesetzt wurde. Der Rückbau erfolgte rechtmäßig.

Der Testentwurf der Verwaltung sieht einen Erhalt des Löschwasserbeckens ebenfalls nicht vor.

Der Begriff „Beschleunigtes Verfahren“ stammt aus dem § 13a Baugesetzbuch und bezeichnet irreführenderweise nicht die Dauer eines Verfahrens, sondern lediglich die Abfolge eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, somit einer bestimmten Art des vereinfachten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB. Bei Verfahren gem. § 13 BauGB kann bspw. von der frühzeitigen Beteiligung und der Umweltprüfung abgesehen werden, der Entfall dieser Verfahrensschritte führt zum Begriff „Beschleunigung“, ist aber nicht unmittelbar auf bestimmte Zeiträume übertragbar.

Dass es andere Entwürfe für jedes Grundstück geben kann, ist augenscheinlich. In diesem Verfahren ist jedoch eine Planung, die auf einem Preisgerichtsurteil und dem darauf aufbauenden Votum der Stadt Braunschweig umzusetzen.

Altgebäude erhält, zeigen die Entwürfe der Stadt und des Umweltzentrums und Netzwerks Gemeinsam Wohnen.

„Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Zu erwarten sind brütende heimische Vögel (Tierarten, Vögel).“ Durch die geplanten Eingriffe würde sich der Lebensraum für die oben genannten Tierarten auf ein Minimum verringern.

„Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion (4.5 Klima, Luft).“ Dem sollte durch die beschriebenen Modifizierungen entgegengewirkt werden.

Verkehrslärm (4.6a): zur internen Verkehrserschließung ist eine Durchgangsstraße vom Langer Kamp zur Gliesmaroder Straße geplant. Das muss nicht sein. Die Straße sollte als „Einhänger“ ausgebildet werden. Das Stück zur Gliesmaroder Straße sollte als Fußweg gestaltet werden. Dann könnten mehr größere Bäume stehen bleiben und der innere Bereich stärker verkehrsberuhigt werden.

Zu 5 Begründung der Festsetzungen Städtebauliches Konzept

„Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikum Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus der vorhandenen hohen Qualität des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab.“ Der vorliegende Entwurf würdigt diesen Tatbestand völlig unzureichend. Es wird eine unangemessene hohe Verdichtung durch das hohe Maß der baulichen Nutzung erzeugt. Das zieht u.a. einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die erforderlichen Tiefgaragen wirken erheblich nachteilig in den Naturraum ein.

Zu 6 Gesamtabwägung

Eindeutig werden in der Abwägung die ökologischen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes nicht genügend berücksichtigt. In der Abwägung schwankt die Verwaltung zwischen den Aussagen „weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Baumsubstanz“ und „den verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume“

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, werden die Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.

Eine Bebauung führt zwangsläufig zur Verminderung von Flächen zur Frischluftproduktion, in dicht bebauter Umgebung jedoch deutlich geringer als beispielsweise bei der Versiegelung von Einfamilienhausgebieten in Stadtrandlagen. Die viele Belange umfassenden städtebaulichen Ziele dieses Projektes wurden jedoch im Vorfeld des Wettbewerbes sorgfältig gegeneinander abgewogen und führten zum Start des Wettbewerbs- und parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

Die Anlage der Planstraße ist in ihrer Größe und Ausformung mit den betroffenen Fachbereichen der Stadt Braunschweig unter Berücksichtigung aller Aspekte, auch der eines größtmöglichen Baumerhaltes, diskutiert und abgestimmt worden.

Das Zitat des Preisgerichtes formuliert einen der Gründe, warum der vorliegende Entwurf aus 22 Arbeiten im Wettbewerbsverfahren mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Das Wettbewerbsverfahren selbst ist ein anerkanntes Verfahren zur Sicherung von architektonischer und städtebaulicher Qualität unter Beachtung aller vorliegenden Rahmenbedingungen. Dieses Verfahren führte zu dem hier umzusetzenden Entwurf.

Es ist nachvollziehbar und wird nicht verkannt, dass es für das Grundstück verschiedene Modelle einer Nachnutzung geben kann. Aus eben diesem Grunde hat die Stadt Braunschweig den Wettbewerb durchgeführt. Die zukünftige Nutzung als Wohnstandort dient der Bereitstellung eines erforderlichen Angebotes und ist in der Lage, die Strukturen des östlichen Ringgebietes sinnvoll zu ergänzen.

<p>hin und her. Sie hat wohl gemerkt, dass da etwas nicht stimmt. Große Gewinne aus hochpreisigem verdichtetem Wohnungsbau scheinen wichtiger zu sein als Umweltbe-lange und soziale Bedürfnisse der Bevölke-rung.</p> <p>Wir fordern, dass die Planung noch einmal im Sinne der beiden Bebauungsvarianten modifiziert wird. Es sollen mehr Bäume erhalten und der biotopartige Froschteich wieder hergestellt werden. Werden alle dreiwertvollen historischen Gebäude (Abb. 6) erhalten und zum Beispiel für Mehrgenerationenwohnen mit einem Nachbarschafts-treffpunkt umgebaut (Abb. 7) (wie es auch der Stadtbezirksrat Östlicher Ring wünscht), könnten statt 24 alter Bäume ca. 70 alte Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Das wäre eine zeitgemäße nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die für nachfolgende Generationen die historischen und ökologischen Besonderheiten für das Quartier bewahrt.</p>	<p>Auch in Kenntnis des bestehenden Grünvolumens hat sich die Stadt dazu entschlossen, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dass der Baumbestand sehr wohl gewürdigt wurde, zeigt sich u.a. an dem Ergebnis, dass im Bereich zur Gliesmaroder Straße und zum Langer Kamp Modifizierungen des Wettbewerbsentwurfes vorgenommen wurden, die eben dem Erhalt von besonders prägenden Bäumen dienen. Das Vorbringen anderer Wohnformen hat keinen Einfluss auf Bauvolumina oder Baumerhalt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 13 Schreiben der BS Netz vom 22.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p><b>Stromversorgung:</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp HA 130“ befinden sich Versorgungsleitungen und eine 20 kV-Transformatorstation. Diese Transformatorstation steht zurzeit im Eckbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Station ist als begehbarer Station ausgeführt. Aus dieser Station werden zurzeit die Bestandsgebäude und sämtliche umliegenden Liegenschaften mit elektrischer Energie versorgt. Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung des derzeitigen Bestandes und der geplanten Bebauung, ist weiterhin eine Transformatorstation notwendig. Als Grundstücksfläche wird eine Fläche von 6,50m x 8,50m benötigt. Dieser Standort ist im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Anlage 3) bereits mit dem</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der Transformatorstation wurde in Abstimmung mit BS Netz den Anforderungen entsprechend angepasst und in die Überarbeitung zur öffentlichen Auslegung eingebracht.</p>

Symbol für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen werden. Ein beigefügter Lageplan kennzeichnet diesen Standort. Die Zugänglichkeit zu unserer Transformatorstation muss jederzeit sichergestellt sein. Da die Türen des Gebäudes aus Sicherheitsgründen nach außen aufschlagen, ist ein Freihaltestreifen von mindestens 1,5 m unbedingt erforderlich. Die Anfahrbarkeit mittels Transportfahrzeug (LKW) muss behinderungsfrei gewährleistet sein. Daher widersprechen wir den im Bebauungsplan angegebenen Parkflächen in unmittelbarer Nähe zur Transformatorstation. (Parkflächen wie im Bebauungsplan mit Bauvorschrift Anlage 3 und 4)

Für die Erschließung ist es erforderlich, in den neuen Straßenkörpern / Nebenanlagen eine Trasse für die Stromversorgung freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Transformatorstation erst außer Betrieb gehen kann, wenn eine neue Station gestellt und an das Versorgungsnetz eingebunden ist. Für die geplanten privaten Wege und Zufahrten ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Dienstbarkelten vorzusehen.

**Gas- und Wasserversorgung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langer Kamp HA 130" befinden sich derzeit verschiedene Anlagen der Gas- und Wasserversorgung. Hierzu zählen mehrere Hausanschlüsse der beiden Gewerke sowie eine Gasdruckregelstation. Sofern der Betrieb der Gasdruckregelstation für eine zukünftige Gasversorgung weiterhin erforderlich ist, ist diese entsprechend in den Planungen zu berücksichtigen und ein Ex-Zonen-Bereich mit einem Radius von ca. 3m ab Gebäudeaußenkante vorzusehen, der nicht bebaut werden darf. Auf Basis des vorliegenden Nutzungsbeispiels kommen verschiedene Szenarien für eine Wasserversorgung in Betracht, da sich sowohl in der Hans-Sommer-Straße als auch in der Gliesmaroder Straße und im Langer Kamp entsprechende Versorgungsleitungen befinden. Sobald die Lage der Hausanschlussräume in den Neubauten definiert wurde, kann die Heranführung der Versorgungsleitungen festgelegt werden. Ebenfalls kann die Gasversorgung aus dem vorgelagerten Netz bereit gestellt werden. Sofern eine Erschließung mit Fernwärme erfolgt, wird keine Parallelerschließung mit

<p>Gas realisiert.</p> <p><b>Betriebstelefon:</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langer Kamp HA 130" befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungsstrasse jederzeit im erforderlichen Umfang zugänglich sein. Ist durch die Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforderlich, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungsstrasse umzulegen. Für die o. g. Versorgungsleitungen sollte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Dienstbarkeiten bestehen bleiben und in weiterführenden Planungen berücksichtigt werden. Zudem sollte vorsorglich ein separater Standort für einen Kabelverteilerschrank vorgesehen werden. Des Weiteren sind für eine spätere Telekommunikationsversorgung der Grundstücke durch die Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG mittels FTTH (Fiber to the Home) in allen Straßen entsprechende Trassen vorzusehen.</p>	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Hinweise der Stellungnahme sind in den Bebauungsplan eingeflossen, die Abmessungen sowie die eine neue, mit BS Netz abgestimmte, Lage der Trafostation hat Berücksichtigung gefunden.</p>
<p><b>Stellungnahme 14</b> <b>E-Mail Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die geplanten Ausführungen müssen so errichtet werden, dass unsererseits jederzeit die Zugänglichkeit zu unseren Trassen für Erweiterungen und Entstörungen möglich ist.</p> <p>Für den gesamten Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der Transformatorstation wurde zwi-</p>

<p>wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li><li>- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Fläche des Baugebiets als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li><li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li><li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li><li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li></ul>	<p>schenzeitlich in Abstimmung mit BS Netz den Anforderungen entsprechend angepasst, siehe Stellungnahme 13.</p> <p>Leitungsrechte und Dienstbarkeiten im Grundbuch werden zu diesem Zweck als nicht notwendig erachtet, die Zugänglichkeit der Anlagen ist ohnedies ausreichend sichergestellt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 15</b> <b>E-Mail der BS Energy</b> <b>vom 23.09.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Mit dieser Mail übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan " Langer Kamp, HA 130" zu Ihrer Kenntnis mit der Bitte um Berücksichtigung bei den weiteren Planungen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird durch die Eigentümerin weiterverfolgt.</p>

Der benannte Bebauungsplan befindet sich im Gebiet zwischen Hans-Sommer-Straße, Richard-Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße, welches bereits seit einigen Jahren zu einem Teil mit Fernwärme erschlossen werden konnte.

Die bereits mit Fernwärme versorgten Gebäude werden dabei aus einer Hauptversorgungstrasse der Hans-Sommer-Straße nördlich des benannten Bebauungsgebietes und im weiteren Verlauf mit einer Erschließungstrasse in der Straße Langer Kamp mit CO2-effizienter Wärme aus dem GUD - Heizkraftwerk Mitte versorgt. Das zu entwickelnde Gebiet liegt somit in unmittelbarer Nähe zu zwei Hauptversorgungstrassen mit großem Ausbaupotential an umweltfreundlicher Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung!

Es besteht somit die Möglichkeit sowie auch ein großes Interesse, im Bebauungsplangebiet "Langer Kamp, HA 130" die Fernwärmeversorgung weiter zu entwickeln. Die CO2-effiziente Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung würde insbesondere dazu beitragen örtliche Emissionen zu reduzieren und die Luftqualität im benannten Gebiet positiv beeinflussen.

In der Anlage übersenden wir Ihnen zu Ihrer Übersicht den vorläufigen Leitungsbestand der vorhandenen Fernwärmeversorgung.

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Stellungnahme 12, Abb. 01



## Klinikum zieht aus: „Neues Wohnen im Park“

Das Städtische Klinikum Braunschweig verfolgt seit einigen Jahren das sogenannte Zwei-Standorte-Konzept. Im Rahmen dieses Konzeptes sollen alle in der Stadt bisher verteilten städtischen Krankenhäuser an zwei Standorten konzentriert werden, nämlich an der Celler Straße und an der Selzdahlumer Straße. Im Östlichen Ringgebiet - gut geschützt von einer roten Backsteinmauer - befindet sich im Areal zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-Strauss-Weg und Giesmaroder Straße ein Klinikum, das nun verlegt werden soll. Der Auszug aus den Gebäuden ist für 2010 geplant. Aus diesem Grund reichte die Verwaltung zum Planungs- und Umweltausschuss am 29. April eine Planungsvorlage ein, mit welcher die weitere Vorgehensweise festgelegt wurde.

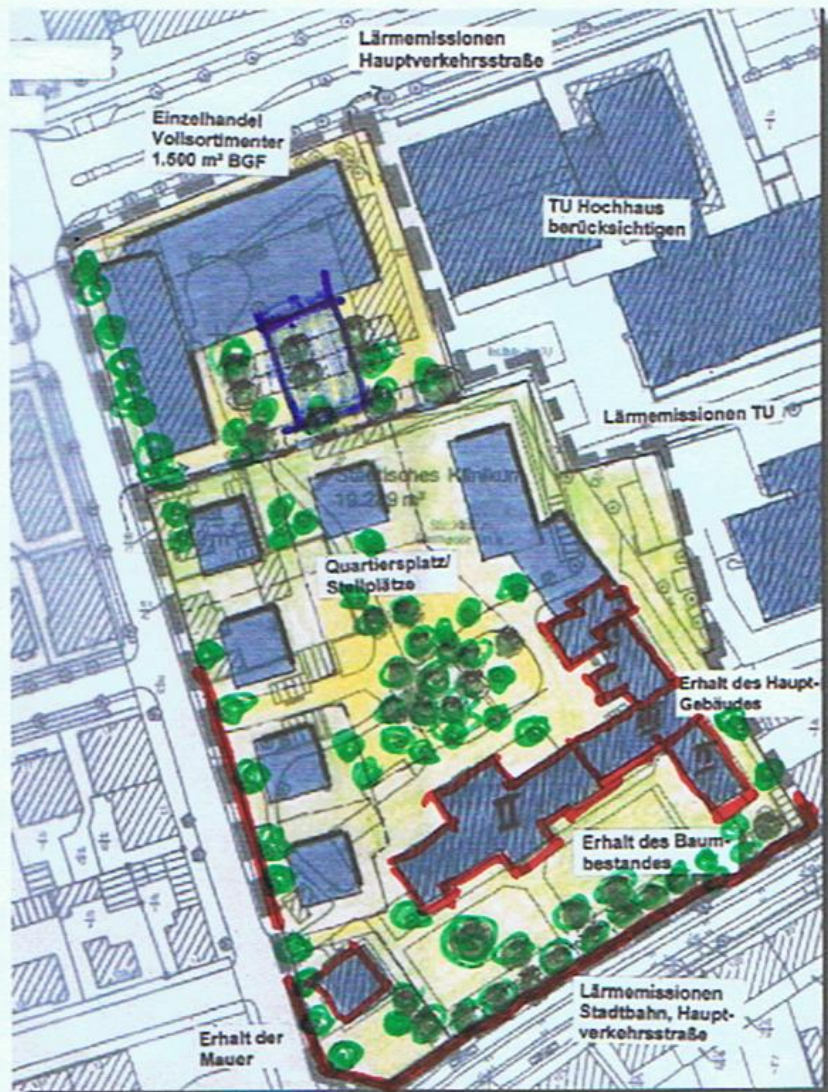
Zusammengefasst kann man sagen, dass über einen sogenannten Investorenwettbewerb das gesamte Gelände, immerhin ca. 19.800 qm, einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden soll. Vorstellbar ist am einen Ende des Geländes die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (z.B. Görgе, EDEKA etc.) mit anschließender stilvoller Wohnbebauung, die beste-

hende Baukörper (Klinikum) einschließt. Der nun aufzustellende Bebauungsplan lässt im Titel schon erahnen, dass diejenigen Investoren punkten können, die in ihren Planungen eine parkähnliche Gestaltung berücksichtigen, denn der Plan heißt „HA 130 Langer Kamp - Neues

Wohnen im Park“.

Wer also Wohnungen und Stadthäuser im Östlichen Ringgebiet sucht, der wird auch die nächsten Jahre noch Gelegenheiten haben, seine Wünsche zu verwirklichen.

Hilfsmittel  
Rathaus der Stadt Braunschweig

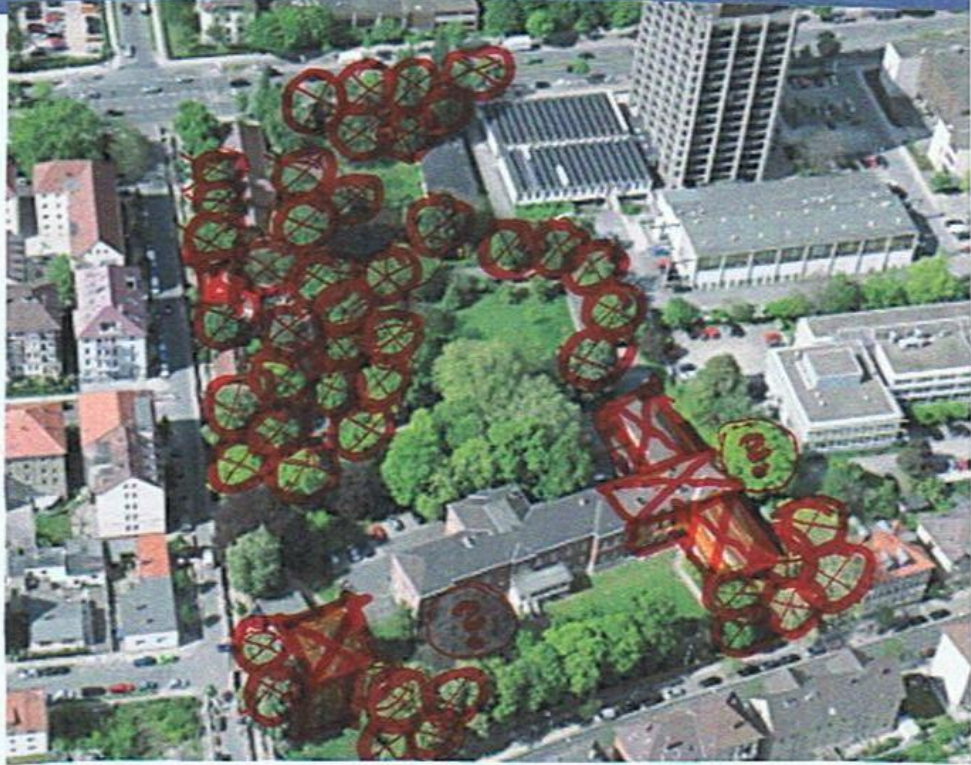




Testentwurf Bebauungsplan

HAGEN-ALTWIEK @krcall

Stellungnahme 12, Abb. 03

Stadtquartier Langer Kamp Braunschweig



Lfd. Nr.	Baumart	Anzahl	Umfang in Meter (in 1m Höhe)	Bemerkungen
<b>Nördlicher Grundstücksbereich</b>				
1	Ahorn	15	4x1,70; 2x1,50; 1x2,50; 3x1,70; 2x2,20; 1x3,0; 1x1,50; 1x1,00	 <b>PÄLLUNG</b> <b>ALTERBÄUME</b>  <b>TRÜBS HISTORISCHER GE-BAUDE</b>
2	Birken	9	9x1,80	
3	Säulenpappeln	3	1x4,50; 1x2,00; 1x1,80	
4	Fichte	1	1x2,50	
5	Akazie	1	1x2,50	
6	Kastanien	4	1x2,00; 1x2,50; 1x3,00; 1x2,50	
7	Linde	1	1x2,20	
<b>Südlicher Grundstücksbereich</b>				
8	Kastanien	5	1x2,0; 2x3,50; 1x3,0; 1x1,30	
9	Buchen	3	1x1,00; 1x1,50; 1x1,40	
10	Linde	2	1x1,50; 1x 1,80	
11	Platane	1	1x4,0m	
12	Eiche	1	1x4,0m	gefährdet
13	Rotbuche	1	1x4,50	gefährdet
	Summe	47		

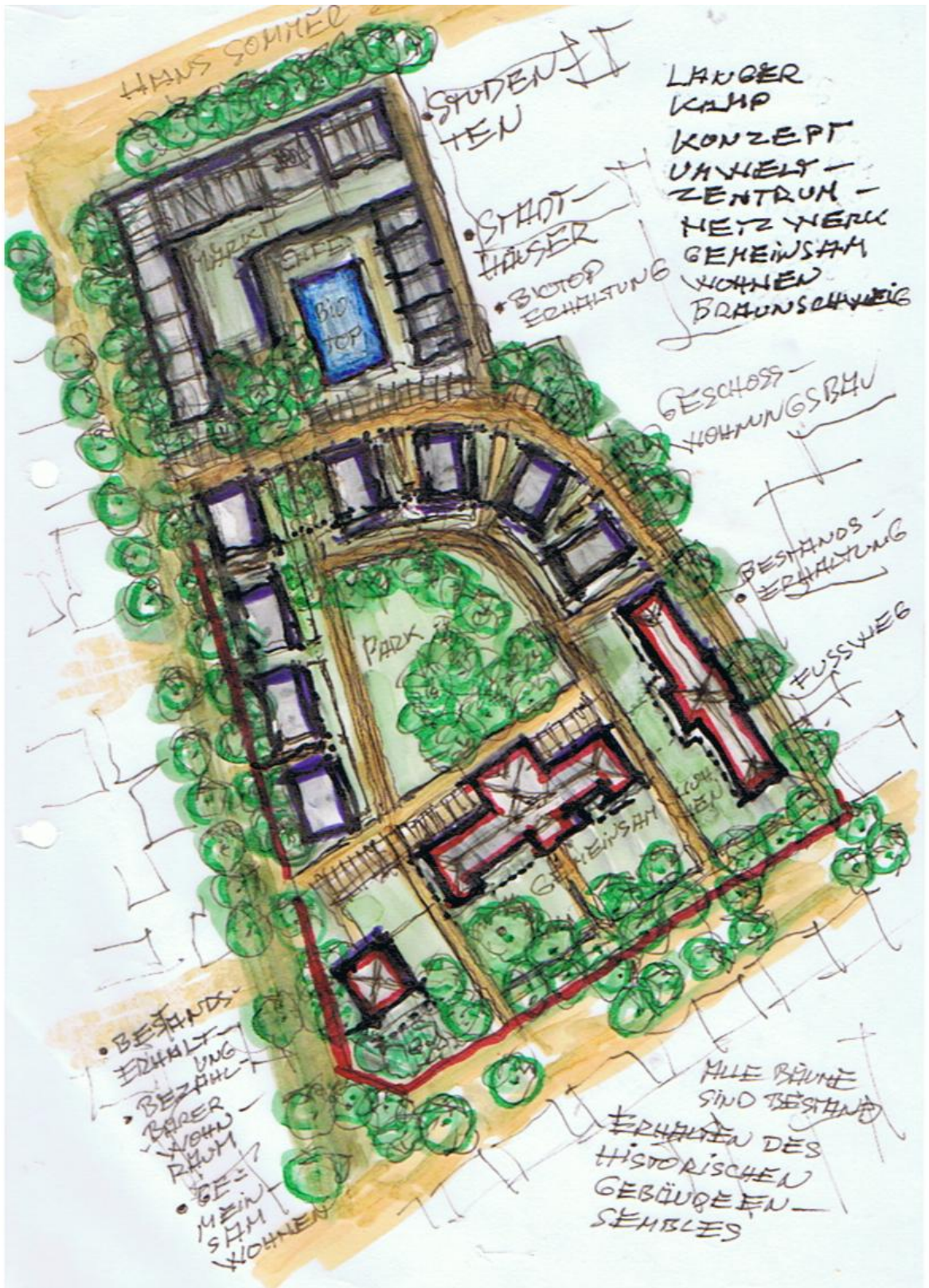
**Grundstück Langer Kamp/Gliesmaroder Straße**

Alter Baumbestand, der gefällt werden soll (teilweise älter als einhundert Jahre). Das sind circa 2/3 des erhaltenswerten alten Baumbestandes mit einem Umfang von 1.00 m - 4.50m )  
 Das sind etwa 1000 Jahre Baumwachstum.

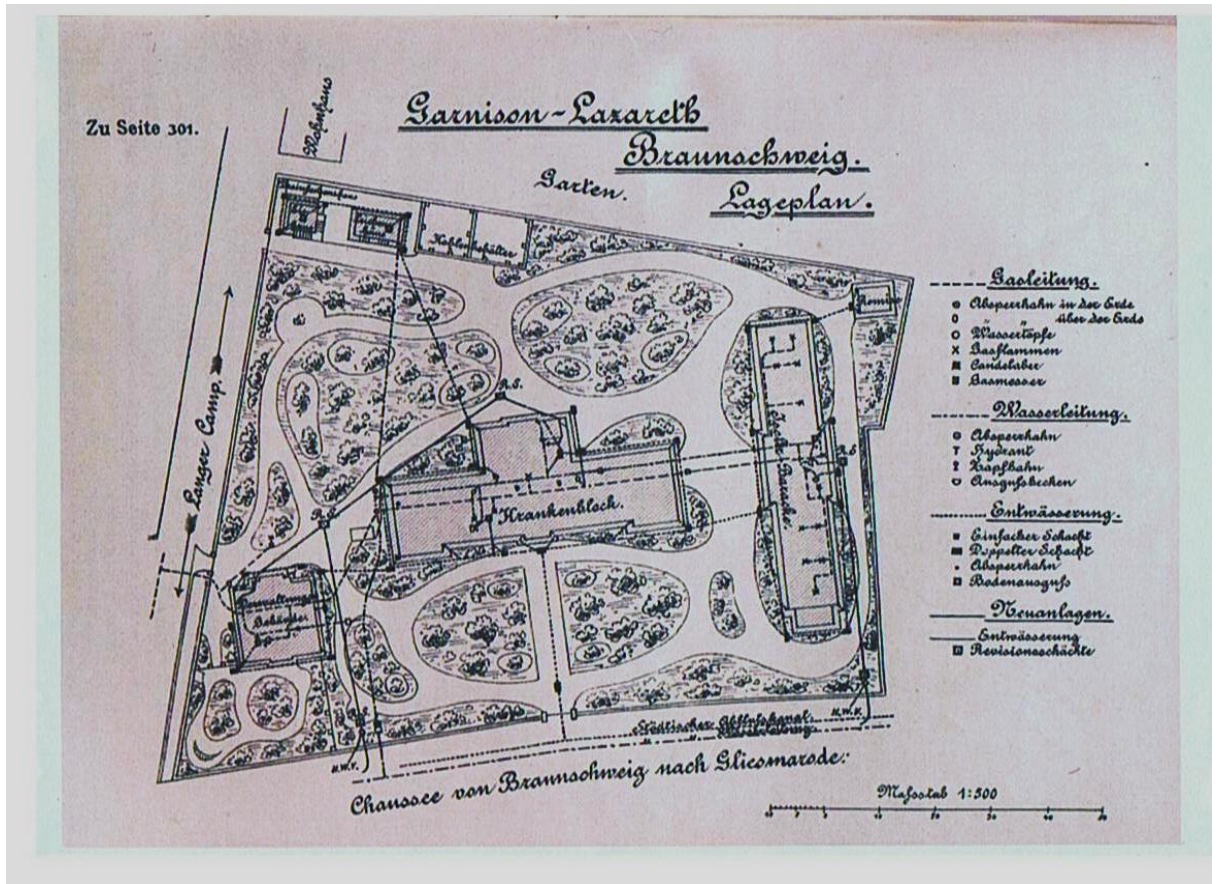
Stellungnahme 12, Abb. 04



Stellungnahme 12, Abb. 05



Stellungnahme 12, Abb. 06





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Langer Kamp“**

**HA 130**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015.

<b>Stellungnahme 01 E-Mail vom 28.10.2015</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, □ der Bebauungsplan ist weitgehend abzulehnen. □</p> <p>Ich bitte bei Überarbeitung des Planes folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>1) Verkehr: □ Durch die Planungsweise ist von erhöhten Verkehrsbelastungen in dem und im Umfeld des Baugebietes auszugehen. Somit würden sich Nachteile durch Lärm und Abgase sowie Verringerungen der Verkehrssicherheit für die Menschen ergeben. Daher sollten die Zufahrt und Parkplatzplanungen überarbeitet werden.</p> <p>Eine besondere Gefahr für Fußgänger und Radfahrer geht von den Tiefgarageneinfahrten ausgehend vom Langen Kamp aus. Durch die vermutlich Rampenartigen Ausfahrten besteht das Problem, dass hochfahrende Autos praktisch in der Schräge stehend anhalten müssten bevor sie den Fußweg erreichen um zu schauen ob frei ist. Da dieses aber viele Autofahrer nicht können ist davon auszugehen, dass ohne Rücksicht auf Fußgänger und Radfahrer auf den Fußweg gefahren wird. Ich erinnere auch daran, dass es sich bei dem vorhandenen Fußweg für viele Kinder auch um einen Schulweg handelt. Daher sollte auf diese Ein-/Ausfahrten komplett verzichtet werden und das Wohngebiet über eine zentrale Zufahrt (eine zentrale Tiefgarage) erschlossen werden. Alternativ sind die Ein-/Ausfahrten so zu gestalten, dass großzü-</p>	<p>Die verkehrlichen Mehrbelastungen wurden im Rahmen der Fachgutachten verkehrlich und schallschutztechnisch betrachtet und als nicht erheblich eingestuft. Durch die zusätzlichen Verkehre sind grundsätzlich erhöhte Abgase nicht zu vermeiden. Bei der Bewertung ist einzustellen, dass der Standort in sehr zentraler Lage liegt und bereits heute durch die verdichtete Bauweise qualitative Minderungen für die Wohnnutzung bestehen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es durch die Erhöhung zu unzumutbaren Belästigungen kommt. Das Östliche Ringgebiet ist durch die gründerzeitliche Bebauung gekennzeichnet, die in diesem Plangebiet eine moderne Fortsetzung findet, und damit erhebliche Qualitäten bietet.</p> <p>Die Tiefgarageneinfahrten werden entsprechend der geltenden Normen (NBauO, GaSt-plVO) geplant und berücksichtigen die in der Stellungnahme genannten Themen. Es sind, wie vorgeschlagen, sowohl Sichtdreiecke als auch eine ebene Stellfläche vor dem Gehweg berücksichtigt.</p> <p>Die ergänzende Nahversorgung war bereits im Wettbewerb von 2009 verankert und entspricht dem Ziel, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in zeitgemäßer Form und Größe für alle Bevölkerungsgruppen in unmittelbarer Wohnungsnähe sicherzustellen. Dies bedingt auch eine ausreichende Ausstattung in fußläufiger Entfernung, um gerade auch die nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Sie steht im Einklang mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel und soll insbesondere das Angebot im Bereich der Fri-</p>

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: carsten meier architekten stadtplaner

gige Sichtwinkel bestehen und dass die Fahrzeuge noch auf den Grundstücksausfahrten (bevor die Rampe ebenerdig endet) horizontal anhalten könnten.

Auf Parkplätze und Autofahrmöglichkeiten im Innenbereich des Baugebiets ist zu verzichten, weil dadurch mehr Lärm und Abgase in die Wohnbereiche gelangen würde. Auf einen Lebensmittelvollsortimenter ist komplett zu verzichten weil dadurch unnötig Verkehr erzeugt wird, nicht nur durch Kundschaft sondern auch durch Zulieferer und Müllentsorgungsfahrten. Darüber hinaus sei erwähnt, dass ausreichend Supermärkte und Discounter in der näheren Umgebung vorhanden sind, und schon deshalb kein weiter Markt benötigt wird.

2) Baumbestand und Ökologie: □ Der Baumbestand und die Parkanlagen sind zu erhalten, da sie eine Frischluftfunktion und Kältesenkenfunktion haben und ein besonderes ökologisches Kleinklima erzeugen und Lebensraum für Tiere darstellen. Rein optisch ist das Plangebiet im jetzigen Zustand mit seiner „grünen“ positiven Ausstrahlung eine Wohltat für viele Menschen. Alle Faktoren die auf das Wohnumfeld einen positiven Einfluss haben. Durch die geplante Bebauung wäre dieses alles zerstört. Daher sollte das Baugebiet zumindest mit deutlich weniger Wohneinheiten und weniger dichter Bebauung geplant werden, so dass der grüne Charakter erhalten bleiben kann.

3) Bauweise: □ Rein optisch ist die jetzige Planung mit klotzartigen Stadthäusern abzulehnen. Hausformen sollten sich an die

schewaren ergänzen.

Es wird nicht verkannt, dass mit der Realisierung der Planung ein heute prägendes Grünvolumen deutlich beschnitten wird. Im Stadtklimatischen Gutachten von 2012 wird der Geltungsbereich allerdings bereits als „Klimatop Innenstadtlima“ dargestellt. Dies sind Gebiete, die aufgrund hoher Bebauung und einem Versiegelungsgrad >70% mit stark erhöhten Temperaturen, sehr geringer nächtlicher Abkühlung, einer geringen relativen Feuchte und einer starken Einschränkung der Durchlüftung charakterisiert sind (Steinicke & Streifeneder 2012, S.71). In der dortigen Planungshinweiskarte wird das Gebiet (wie fast die gesamte Innenstadt) bereits als thermisch stark belasteter, verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit eingestuft.

Generell sind die Vegetationsflächen des Geltungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbindung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die Umgebung. In Kenntnis der geringen klimatischen Funktion des Gebietes ist es das Ziel der Stadt Braunschweig, die Fläche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses durch eine verdichtete Bauweise insbesondere für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbs durch ein Gremium aus qualifizierten Fachleuten ausgewählt und im weiteren Pro-

<p>Bebauung der Umgebung anpassen, so z.B. die Geschosshöhen, Fenstertypen, Dachneigungen und rote Dachziegel in Anlehnung an die Gründerzeitarchitektur. Insbesondere die runde Form der Reihenhäuser (nordöstlich im Gebiet) fällt hier stark aus dem üblichen Rahmen und es sollte daher lieber eine eckige Bebauung vorgegeben werden.</p> <p>4) Alternativen: <input type="checkbox"/> Insgesamt empfehle ich dem Rat der Stadt Braunschweig dem geplanten Baugebiet nicht zuzustimmen weil eine privatwirtschaftlich profitorientierte Vermarktung eines günstig gelegenen Stadtquartiers nicht der Allgemeinheit zugute kommt sondern sich letztendlich nur wenige Reiche sich Exklusivlagen sichern können. Durch die gute Lage am östlichen Ringgebiet und zur Universität sind andere bessere (öffentliche) Nutzungen anzuviseieren und die Stadt sollte versuchen Eigentümer dieser Fläche zu werden. Es wären z.B. folgende Einrichtungen im jetzigen Gebiet denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jugendzentrum <input type="checkbox"/> Park mit Abenteuerspielplatz <input type="checkbox"/></li><li>• Begegnungsorte für Menschen mit Migrationshintergrund</li><li>• Ruhe- und Rückzugraum <input type="checkbox"/></li><li>• Eltern-Kind Räume <input type="checkbox"/></li><li>• Familienzentrum <input type="checkbox"/></li><li>• Studentenhostel/-wohnheim <input type="checkbox"/></li><li>• Internationaler Kindergarten <input type="checkbox"/></li><li>• Spielplatz <input type="checkbox"/></li><li>• Räume für Vereine <input type="checkbox"/></li><li>• Bürgerzentrum</li></ul>	<p>cedere durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Braunschweig, ebenfalls ein Gremium aus erfahrenen Fachleuten, begleitet. Hierbei wurde auch die Einbindung in die Umgebung thematisiert und als angemessen angesehen. Dies geschah jeweils auf der Basis objektiver und fachlich fundierter Gestaltungsprinzipien.</p> <p>Die Entwicklung zum Wohnstandort wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig bereits im Aufstellungsbeschluss im Mai 2009 gefasst. Die in der Zwischenzeit deutlich verschärfte Situation am Wohnungsmarkt bestätigt heute die seinerzeitige Entscheidung. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet zulässig. Eine unzulässige profitorientierte privatwirtschaftliche Vermarktung wird nicht erkannt. Es liegt vielmehr im Geschäftszweck von Grundstücksentwicklern, die Aufwertung von Standorten durchzuführen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 02</b> <b>E-Mail vom 28.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Anregungen zum Bauvorhaben Langer Kamp HA 130 - Naturverlust Der Naturverlust ist recht gravierend und wird von einigen doch erheblich beklagt. Vielleicht sollte man doch nochmal überlegen die Dächer zu begrünen. Auch wenn dies kein Ersatz für die fehlenden Bäume sein kann, ist es doch eine kleine Kompensation des Verlusts an Natur. Es gibt Beispiele für begrünte Dächer für Wohnvillen die in Anlehnung zum Baustil des Historismus errichtet worden sind. Das Dach des Lebensmittelmarktes/ Wohngebäude würde sich auch eignen begrünt zu werden. Auch das zu errichtende Bürogebäude könnte begrünt werden, auch hierfür kann man et-</p>	<p>Es wird nicht verkannt, dass mit der Realisierung der Planung ein heute prägendes Grünvolumen deutlich beschnitten wird. Eine Dachbegrünung ist bauleitplanerisch nicht ausgeschlossen und vom jeweiligen Bauherren im Rahmen seiner architektonischen Konzeption möglich.</p> <p>Eine Dachbegrünung aus gestalterischen Gründen würde nicht in Erscheinung treten, da die Dächer, angelehnt an die umgebende Bebauung, eine festgesetzte Höhe von 17 bzw. 17, 50 m aufweisen müssen und somit für die Umgebung nicht einsehbar sind.</p>

liche Beispiele im Internet finden. Man findet sogar hohe Bürogebäude mit Baumbestand. Genauso gut könnte man Terrassen/ Balkone/ Laubengänge etc. planerisch zu "Grünbereichen" gestalten in denen auch Buschwerk oder kleinere Baumarten wachsen könnten. In Anlehnung zum historischen Baumbestand würde es den Gebäuden gut tun, auch hierauf in der zuvor beschriebenen Weise, einzugehen.

- Bezahlbarer Wohnraum  
(über Lebensmittelmarkt)

Dieser sollte auf jeden Fall so festgesetzt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stbz. 120 ist sehr groß und wird noch sehr viel größer werden. Dieser Wohnraum sollte in Apartmentgröße (ca. 22 - 40qm Wohnfläche) errichtet werden. Die Nachfrage nach dieser Wohnungsgröße ist immens. Nicht nur Studenten, allein stehende Rentner oder allgemein Singels mit geringem Einkommen suchen diese Wohngröße. Neuerdings auch Flüchtlinge deren Aufenthaltsstatut geklärt ist und die sich selbst ihren Wohnort aussuchen dürfen, werden auch nach dieser Wohnungsgröße nachfragen. Der Bedarf nach dieser Wohnform wird zukünftig weiter enorm steigen. Natürlich sollten die Wohnungen zu Mieten sein und nicht als Eigentum verkauft werden. Bezahlbarer Wohnraum in der Nähe zur TU ist natürlich für viele Studenten extrem attraktiv. Es sollten möglichst viele Apartments über dem Lebensmittelmarkt errichtet werden. Vom Bedarf für Büroflächen oberhalb, sollte aufgrund der hohen Nachfrage im Stbz. vom Investor her Abstand genommen werden. Es wäre ein gutes Zeichen bzw. ein Ausdruck guten Willens, wenn der Investor auf die Bedürfnisse im Stbz. eingehen würde. Und da sich diese Wohnform praktisch ohne Leerstand vermieten lässt, dürfte dieses Wohnen auch höchst lukrativ für den Investor sein. Büroflächen stehen irgentwann mal leer.

- Altengerechtes Wohnen

Das zu erhaltende Bestandsgebäude (Lazarett) eignet sich wohl hervorragend für alternative Wohnformen wie Mehrgenerationswohnen, altersgerechtes Wohnen etc. Herr Wicherts vom Verein Gemeinsames Wohnen (oder so ähnlich) hat da ja bereits seine Vorstellungen geäußert. Ich meine, diese sollten von der Stadt mit diesem Gebäude verwirklicht werden. Trotz der befürchteten Verluste an Steuereinnahmen,

Es ist allgemein anerkannt, dass in der Stadt Braunschweig ein Mangel an Wohnraum besteht, der sich über alle Qualitätsstufen und Wohnformen erstreckt. Der angeführte Wohnraum ist im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes möglich. Die Festsetzung von bezahlbarem Wohnraum ist nach den Bestimmungen von § 9 BauGB nicht möglich. Der Bebauungsplan lässt daher einen Spielraum für alle Varianten des Wohnens. So kann bspw. der momentane studentische Wohnbedarf in drei Jahren bereits gedeckt sein, ohne in diesem Gebiet Berücksichtigung zu finden. Daher ermöglicht die gewählte Festsetzung eines Mischgebietes vielerlei kurz- bis mittelfristig wünschenswerte und aufgrund der Rahmenbedingungen auch vorstellbare Nutzungen, unter anderem auch den erwähnten Wohnraum. Hierbei ist zu bedenken, dass gerade in unmittelbarer Lage an der Hans-Sommer-Straße das Wohnen aus Immissionsschutzgründen nicht möglich ist.

Es wird nicht bestritten, dass sich die angeführte Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes realisieren lässt. Eine Festsetzung dieser konkreten Nutzung ist aus bereits erwähnten Gründen nicht zielführend (siehe oben). Die Stadt tritt in diesem Projekt nicht als Bauherrin auf und ist nicht die Eigentümerin des Bestandsgebäudes. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes ermöglicht aufgrund der Größe und Struktur vielfältigste Nutzungsszenarien, eine vorrangige Wohnform wird in der

sollte die Stadt bzw. ihre Töchter, dieses Projekt (besonders an diesem Platz) auch finanziell unterstützen. Selten läßt sich eine Immobilie für so einen Zweck so gut nutzen. Selbst ein historischen Bezug zu dieser weiteren Nutzung ist gegeben. Das Lazarett "schreit" ja geradezu nach dieser weiteren Nutzung. Lärmschutz ist ja auch durch die zu erhaltende historische Mauer zur Gliesmaroder Str./ Langer Kamp ebenfalls gegeben. Auch das ein Faktor für ältere Bewohner. Problematisch ist vielleicht der Umstand, dass im Innenhof auch ein Kinderspielplatz eingerichtet werden soll. Das passt vielleicht nicht unbedingt zu Bewohnern die Ruhe suchen. Hier hätte ich vielleicht eine Lösung anzubieten. Der Netto-Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe (Gliesmaroder Str. 17 - 18? an der Haltestelle) wird wohl infolge der Neuansiedlung am Langen Kamp - auch infolge fehlender Parkmöglichkeiten und zu kleiner Fläche, aufgegeben werden müssen. Im Hinterhof befindet sich versteckt bereits ein Spielplatz für größere Kinder/ Teenager. Der Netto-Markt ist Teil eines Wohngebäudes und ragt über dessen Baumassen im Erdgeschoss nach hinten in den Innenblock der anliegenden Bebauung heraus. Bei einer zukünftigen Nichtnutzung des Marktes, könnte man die rückwertige Bebauung abbrechen und so die bestehende Spielfläche enorm vergrößern und auch für Kleinkinder nutzen. Die Attraktivität der derzeitigen Anlagen ist schlecht und es wird schon lange über eine Attraktivitätssteigerung nachgedacht. Der Spielplatz liegt vielleicht 100m entfernt.

- Bürogebäude an der Hans-Sommer-Str. Der derzeitige Planungsstand wirkt unausgereift, was auch kein Wunder ist, denn es gibt ja noch keinen Nutzer. Die endgültig Form/ Aussehen des Gebäudes hängt sicherlich auch vom zukünftigen Nutzer ab. Sowohl was die Länge, Breite und auch die Höhe des Bürogebäude betrifft, wird sich diese wohl zur jetzigen Form ändern. Die derzeitige Grundfläche des Gebäude scheint recht "mickrig" zu sein.

Was die Breite des Gebäudes betrifft (zur Seite zum Lebensmittelmarkt) sollte die in der geplanten TG eingerichtete Stellplatzfläche so dimensioniert sein, dass nötigenfalls auf Stellfläche oberhalb (zw. Büro u. Lebensm.) z. T. verzichtet werden kann. Was die Länge des Gebäudes entlang der Hans-Sommer-Str. betrifft, könnte man das

Gebäudestruktur nicht gesehen. Es soll daher an dieser Stelle keine bindenden Vorgaben für die Ansiedlung bestimmter Nutzergruppen erfolgen. Die Stadt Braunschweig wird im Rahmen zukünftiger Gebietsentwicklungen darauf hinwirken, dass entsprechende Angebote für besondere Wohnformen vorgehalten werden.

Der Lärmschutz ist für alle Bürger gleich zu bewerten, höhere Schutzansprüche für ältere Bewohner gibt es nicht. Im Gegenteil ist häufig festzustellen, dass ältere Bürgerinnen und Bürger die Aktivität in Wohnungsnähe suchen. Inwieweit die Bestandsmauer im Rahmen der lärmtechnischen Bewertung berücksichtigt werden kann, zeigen erst die konkreten Nachweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Die Belange der Spielflächen für Kinder und Kleinkinder wurden entsprechend der städtischen Vorgaben gewürdigt und berücksichtigt. Wohnungsnähe Spielflächen für Kleinkinder müssen gemäß § 9 (3) NBauO auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe realisiert werden. Das vorgeschlagene Grundstück in der Gliesmaroder Straße liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplans, bereits detaillierte Ausführungs- oder Genehmigungsplanungen vorzugeben. Er stellt vielmehr einen Rahmen dar, innerhalb dessen noch Raum für die Gestaltung im Genehmigungsverfahren verbleibt. Für das Bürogebäude an der Hans-Sommer-Straße sind die städtebaulich wichtigen Gebäudekanten überwiegend durch Baulinien fixiert, denen die Fassaden des Baukörpers folgen müssen. Insofern wird der Baukörper die dargestellte Form annähernd annehmen, lediglich die Geschossigkeit bzw. Höhe ist variabel und nur nach oben limitiert. Die Stellung des Gebäudes ist städtebaulich begründet und formuliert eine Platzkante in Entsprechung des westlich an den Langen Kamp angrenzenden Freibereiches.

<p>Gebäude ähnlich wie der Büroriegel an der Frankfurter Str. (Buchler-Grundstück) als "Lärmschutzwand" verwenden. Sollte sich der Lärm infolge der gegenüberliegenden Bebauung "aufschaukeln" dann könnte man auch mit "schallschluckenden Fassaden" für das neue Gebäude Arbeiten um so eventuelle Grenzwerte zu unterschreiten. Was die Höhe betrifft, sollte man auch da flexibel sein und da einem zukünftigen Nutzer entgegenkommen. Unterschreiten der geplanten Höhe geht natürlich aus den bereits erläuterten Gründen nicht.</p> <p>Die Nähe zur TU bedingt natürlich hier zuerst den Bedarf abzufragen. Vielleicht ist ja wirklich noch ein kleineres Institut für die TU möglich. Hier sollten schnellstens alle Möglichkeiten mit allen Beteiligten erörtert werden. Bürogebäude, TG und Lebensmittelmarkt sind eine zusammenhängende Baustelle die in "einem Rutsch" verwirklicht werden sollten. Das muss das Ziel der "Anstrengungen" sein.</p> <p>-Allgemein□ Eine Bauzeit von 5 Jahren wie vom Investor veranschlagt ist deutlich zu lang. Die Belastung der Anwohner und der umliegenden Straßen über einen so langen Zeitraum ist eine ziemlich große Zumutung. Das muss schneller gehen.....</p>	<p>Mit den getroffenen Festsetzungen zum Lärm-Immissionsschutz und den im Vertrag verankerten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Lärm-Orientierungswerte nicht überschritten werden. Es bleibt dem späteren Bauherrn überlassen, ob er darüber hinausgehende Maßnahmen verwirklicht.</p> <p>Die detaillierte Stellplatzanlage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für beide Gebäude konkretisiert. Das dargestellte Nutzungsbeispiel ist nur eine mögliche Anordnung. Die ebenerdigen Stellplätze erscheinen unter Berücksichtigung des Nahversorgers erforderlich. Einzelhandelseinrichtungen sind in bestimmten Maß auf ebenerdige Stellplätze angewiesen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass sie in aller Regel mehr als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze einfordern.</p> <p>Der Bedarf der TU an Flächen im Quartier wurde im Verfahren in Gesprächen mit der TU thematisiert. Allerdings ist festzustellen, dass es keinen entsprechenden Bedarf gibt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Stadt Braunschweig bestrebt, die baubedingten Belastungen für die Nachbarschaft soweit als möglich zu begrenzen. Die erwähnte Bauzeit von ca. 5 Jahren für die gesamte Baumaßnahme von der Erschließung bis zur Übergabe der letzten Grünpflanzungen wird allerdings als transparente und realistische Angabe eingestuft. Eine kürzere Bauphase ist unrealistisch.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 03 E-Mail vom 26.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bzgl. der geplanten Bebauung des Grundstücks Langer Kamp in Braunschweig bitte ich Sie um Klärung der folgenden Fragen:</p> <p>Laut Zeitungsartikel "Braunschweiger Zeitung" vom 26.01.2015 ist hier die Rede von 130 Bäumen (Angabe Anzahl lt. Stadtbaurat).□In einem Artikel der Umweltzeitung vom Februar 2015 bzgl. der Bebauung des genannten Grundstücks ist die Rede von 120 Bäumen.□Im Bebauungsplan HA 130 Langer Kamp wird wiederum von 88 Bäumen gesprochen.□Bitte erklären Sie mir die jeweils unterschiedlichen Angaben des Baumbestandes auf diesem Grundstück.</p>	<p>Das Aufmaß der Bäume im Rahmen des für diese Planung erstellten Fachgutachtens hat 88 Bäume festgestellt. Es besteht kein Anlass, das Fachgutachten in Frage zu stellen. Unterschiedliche Annahmen über den Bestand und die zu erhaltenden Bäume können sich aus der Einzelbewertung zur Schutzwürdigkeit ergeben.</p>

<p>Auf welcher Grundlage wurde die Notwendigkeit eines Voll-Sortimenters berechnet? (Hat eine Umfrage stattgefunden?) □ Aus meiner Sicht ist ein vierter Supermarkt nicht nötig, da bereits mindestens drei Discounter im Umkreis von 1 km vorhanden sind. Diese Strecke ist problemlos sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad zu bewältigen. Desweiteren wird durch diesen vierten Supermarkt auch mehr Verkehr in eine eigentlich verkehrsberuhigte Strasse geholt.</p>	<p>Es hat keine Umfrage stattgefunden, die Notwendigkeiten werden von den zuständigen Fachdienststellen der Stadt ermittelt und auf ihre Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig überprüft. Eine Strecke von 1 km ist für manche Teile der Bevölkerung bereits nicht mehr fußläufig oder mit dem Rad zu bewältigen. Auch mehrere Discounter decken nicht das gleiche Angebot wie ein hier geplanter Vollsortimenter ab. Der Lange Kamp ist keine verkehrsberuhigte Straße.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 04 E-Mail vom 23.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, □ seit längerer Zeit sind wir für das o.g. Baugebiet eingetragene Interessenten.</p> <p>Wir waren Besucher des Informationsabends und möchten nun Ihnen unsere Überlegungen hinsichtlich der Einstellplatzvergabe sowie der Gebäudeanordnungen abgeben. □ Die Festlegung, dass für jede Einheit nur eine Stellfläche in diesem jetzt schon so verdichteten Gebiet vorgesehen ist, können wir nicht akzeptieren. Leider erfordert unsere Arbeitsplatzsituation das Halten zweier Fahrzeuge, da unsere Arbeitsplätze jeweils ca. 40 km in verschiedene Richtungen von Braunschweig entfernt liegen und eines von den beiden Autos als Außendienstfahrzeug genutzt wird. Auch wenn wir sehr gerne die gut zu erreichende Straßenbahn vor der Haustür oder das Fahrrad nutzen würden, bleibt uns das leider für die alltäglichen Zeiten in der Woche verwehrt.</p> <p>Diese Planung beinhaltet wieder das allabendliche Suchen nach Parkraum, da man als Pendler sowieso erst abends ankommt, wenn sämtliche Parkplätze schon besetzt sind. Diese Tatsache entspricht leider nicht einem Wohnen in hochbezahlter Lage. □ Unser Vorschlag dazu: ein Aufstocken der Parkflächen vor dem Bereich des Discounters, entweder durch Planung einer weiteren Tiefgarage, oder ein Aufstocken mit einem Parkdeck, welches sich gestalterisch in die Wohnbebauung schmiegt. Zu überlegen ist in dieser schnelllebigen Zeit auch eine etwaige Vermietung dieser Stellflächen durch den Investor.</p> <p>Unser zweites Anliegen sind die jeweiligen</p>	<p>Der genannte Richtwert von einem privaten Einstellplatz für jede Wohneinheit ist eine Mindestfestsetzung zur Sicherung eines gesetzlich geforderten Mindeststandards. Dass die persönlichen Rahmenbedingungen mitunter nicht deckungsgleich mit den städtischen Mindestanforderungen sind, ist sicher individuell unbefriedigend, gesamtheitlich jedoch nicht änderbar. Ein Mehr an Stellplätzen als minimal gefordert kann im Rahmen der Bauplanungen durch die Bauherren geprüft und bei wirtschaftlicher Realisierungsfähigkeit auch angeboten werden.</p> <p>Die Vorschläge zur Erweiterung der Tiefgarage werden an den Investor weitergegeben. Eine Parkebene oberhalb der Stellflächen (Parkdeck) vor dem Nahversorger ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und daher auch im Bebauungsplan nicht ermöglicht worden. Der Bau einer bodengleichen zweigeschossigen Tiefgarage im nördlichen Bereich ist planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan hat von Beginn an nicht den Anspruch besessen, bekannte Parkraumprobleme im Östlichen Ringgebiet zu beheben. Gleichwohl bildet die sehr gute Anbindung an das Stadtbahnnetz berechnete Grundlage, keinen höheren Stellplatzschlüssel vorzusehen.</p> <p>Die anlässlich des schalltechnischen Gutach-</p>

<p>Anordnungen der Balkone/ Terrassen zum Hof hin. Die Hälfte der Wohnungen hätten somit Balkonflächen ausschließlich mit Morgensonne. Die Berufstätigen hätten zum Feierabend hin keinen Freisitz mit Sonneneinstrahlung. Wir bitten diesen un schönen Zustand zu berücksichtigen und bei der Planung der Freiflächen seitlich um die Ecke geführte Plätze zu schaffen. Auf dem Informationsabend kam die Sanierung des Altbestandes zu kurz. □ Sind hierfür Miet- oder Eigentumswohnungen geplant? □ Wird der Altbestand auch mit Balkonen ausgestattet? Wie groß sind die dortigen Wohnungen?</p> <p>Sehr interessiert sind wir an allen Grundriß- und Fassadengestaltungen und hoffen, dass ein Mitsprache, bzw. Mitgestaltungsrecht den Interessenten von vornherein eingeräumt wird. Auch muss dieser so mehr als dringlich notwendige Wohnraum in Braunschweig für alle bezahlbar sein, egal, ob Mieter oder Eigentümer.</p> <p>Zum Abschluß bedanken wir uns für diese öffentlich geführte Veranstaltung, die uns einen großen Teil der Fragen schon beantworteten konnte.</p>	<p>tens getroffenen Festsetzungen und die daraus resultierende mögliche Anordnung der Balkone und Loggien entsprechen der aktuellen Rechtslage und dienen dem Schutz der Bewohner. Dies ist lage- und konzeptbedingt und wird für die einzelnen Gebäude im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu individuellen Lösungen hinsichtlich der Lage und Ausprägung der Balkone führen.</p> <p>Weiteres zu Wohnungsspezifikationen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und kann, wie mitgeteilt, ausschließlich über die Bauherren eingefordert werden.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 05 Schreiben der IHK vom 15.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, anlässlich der Öffentlichen Auslegung der o.g. Planunterlagen verweisen wir auf unser Schreiben vom 22.08.14 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in dem wir zu den einzelhandelsbezogenen Aspekten der Planung Stellung genommen haben. Da die Festsetzungen zum geplanten Sondergebiet Einzelhandel im Wesentlichen unverändert geblieben sind und lediglich die Planbegründung (auf den Seiten 22-23) um einige aus unserer Sicht fragwürdige Erläuterungen ergänzt wurde, erhalten wir unsere damalige Stellungnahme unverändert aufrecht.</p> <p>Zudem möchten wir auf einen weiteren Detailaspekt der Planung hinweisen, der die Textfestsetzung A 1 3. betrifft. Dieser Festsetzung zufolge soll der Mindestanteil des Lebensmittelsortiments 70 Prozent der Verkaufsfläche betragen. Bis zu 30 Prozent der Verkaufsfläche könnte somit auf das Angebot von Waren entfallen, die nicht dem Lebensmittelsortiment zuzuordnen sind. Dabei somit zu durchaus erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht</p>	<p><u>Das genannte Schreiben wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Eine Stellungnahme dazu ergeht in Anlage 7 des Bebauungsplanes.</u></p> <p>Ein Sortimentsanteil von 70% Lebensmitteln erscheint ausreichend, um den Charakter eines Nahversorgers zu festigen und gleichsam die notwendigen weiteren Artikel anbieten zu können, die mittlerweile dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind und nicht aus dem Bereich der Lebensmittel stammen. Auch in vergleichbaren Fällen wurde ein entsprechender Sortimentsanteil festgeschrieben. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht der Anteil anderer Sortimente 360 m<sup>2</sup>, die</p>

<p>primär der Nahversorgung dienen, empfehlen wir, den Mindestanteil des Lebensmittelsortiments an der Verkaufsfläche auf 80 Prozent festzuschreiben. Hierdurch würde der Nahversorgungscharakter des Marktes nachvollziehbar unterstrichen.</p>	<p>auch nur in Verbindung mit der Nahversorgung ausgeschöpft werden können, einer verträglichen Größe.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 06</b> <b>Schreiben des Umweltzentrums u. w. Braunschweig vom 30.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Gegen Baumkahlschlag und Zerstörung des historischen Gebäudekomplexes</p> <p>Das Grundstück</p> <p>Das Grundstück zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Im Randbereich und in der Mitte gibt es einen großen alten Baumbestand. Alte Backsteinmauern an der Gliesmaroder Straße und am Langer Kamp fassen das Grundstück im Süden und Westen ein. Ein biotopartiger Froschteich mit zahlreichen Fröschen und Fischen befand sich im Norden des Grundstücks. Der südliche Teil wird durch das historische Gebäudeensemble des alten Lazarettts im Zusammenhang mit großen alten Bäumen geprägt. Diese Grundsituation gilt es weitgehend zu erhalten, da sie heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des Grundstücks zeigt. (Anlage 1)</p> <p>Architektenwettbewerb und Bebauungsplan</p> <p><i>„ Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex“,</i> schreibt die Verwaltung [auf Seite 4 der Begründung]. Sie legte 2009 zu Beginn des Verfahrens einen Testentwurf vor, der zeigt, wie man den bisherigen Charakter des Grundstücks in eine Neubebauung integrieren kann. Leider hat die Verwaltung es versäumt, diese Ziele in der Ausschreibung für einen Architektenwettbewerb festzuschreiben. Warum das Preisgericht bei seiner Entscheidung für den ersten Preis diese wesentlichen Kriterien nicht berücksichtigt hat, ist unverständlich. (Anlage 2) Die Stadt Braunschweig hat vor ca. 5 Jahren (Mai 2009) parallel zum Wettbewerb den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan "Langer Kamp" gefasst mit dem Ziel "Neues</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die folgenden in der Stellungnahme angeführte Zitate beziehen sich größtenteils auf die Begründung zum Bebauungsplan. Die entsprechenden Seiten wurden zur besseren Übersicht in der Stellungnahme [in Klammern] ergänzt.</p> <p>Zum Punkt Architektenwettbewerb und Bebauungsplan:</p> <p>Der Testentwurf diente einer ersten Einschätzung von Baumassen und Flächenverhältnissen auf dem Areal und war keineswegs im Vorgriff auf den städtebaulichen Wettbewerb ein ausformulierter städtebaulicher Entwurf. Die Ziele des Wettbewerbsverfahrens wurde bewusst formuliert, um eine große Bandbreite an Entwürfen zu ermöglichen und aus diesen den besten auswählen zu können. Eine zu dezidierte Festlegung ist im Verfahren kontraproduktiv, eine bewusste Auslassung von wichtigen Rahmenbedingungen oder ein Versäumnis ist im Wettbewerbsverfahren nicht zu konstatieren. Das Preisgericht hat als Gremium hochqualifizierter Fachleute seine Entscheidung unter Berücksichtigung aller Parameter fachlich und objektiv getroffen. Dieses Urteil muss gleichwohl nicht immer der Meinung anderer EntwurfsbetrachterInnen ent-</p>

Wohnen" und einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf dem Grundstück unterzubringen. Die Bebauung soll ein „nachhaltiges und ressourcenschonendes Vorhaben" werden. „Der Bebauungsplan wird als *Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB aufgestellt ... die umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.*“ heißt es von Seiten der Verwaltung [auf Seite 5 der Begründung].

Diese Forderung erfüllt der prämierte Entwurf bei Weitem nicht. Es muss daher bezweifelt werden, ob hier die Aufstellung eines B-Planes nach 13a BauGB überhaupt gerechtfertigt ist. Nach § 13a soll „*der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach §2, Abs. 4, Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären*“. Das heißt, es wird hier auf eine Umweltprüfung verzichtet, obwohl ca. 50 alte große Bäume mit einem Durchschnittsalter von 110 Jahren und einem 1,0 bis 4,5 m grossem Umfang bei dem bisher verfolgten Entwurf fallen müssen. Außerdem wurde bereits vor der Offenlegung des B-Planes ohne Bürgerbeteiligung ein hier vorhandener Froschteich zugeschüttet, in dem mehr als 350 Teichfrösche und über 1.800 Fische lebten. (Anlage 3). Wie viele Lebewesen dabei verendeten, bleibt offen. Das Gewässer soll überbaut werden und das ohne Notwendigkeit. Der Testentwurf der Verwaltung und ein Alternativentwurf des Umweltzentrums und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen zeigen, dass es auch anders geht. (Anlage 4) Im Gegenteil der biotopartige Teich wäre für das Wohngebiet eine Bereicherung gewesen. Es muss daher geprüft werden, ob die vorzeitige Beseitigung nicht unrechtmäßig erfolgt ist. Auf jeden Fall stellt sie einen Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern dar.

Es muss auch bezweifelt werden, ob es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a handeln kann. Immerhin sind seit dem Aufstellungsbeschluss 5 Jahre vergangen. Außerdem werden zurzeit viele große Baugebiete entwickelt (z.B. Weststadt, Nordstadt, Kälberwiese), so dass hier eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist ...

sprechen. Die Stadt hat sich entschieden, den ersten Preisträger als Grundlage für die Bebauung heranzuziehen. Sie folgt damit dem Votum der Wettbewerbsjury.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient u.a. der Nachverdichtung. Die gesetzlich fixierten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Das von der Einwenderin angeführte Zitat bezieht sich auf § 13a (1) Ziffer 2 BauGB für Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulassen. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beruht hier jedoch auf § 13a (1) Ziffer 1. Die Prüfung zu erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl wird nicht bestritten, dass ein auf dem Grundstück vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Die Schaffung eines attraktiven Stadtquartiers und die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums werden an dieser Stelle jedoch höher gewichtet als der vollständige Erhalt sämtlicher Grünstrukturen.

Die Stadt hat ergänzend in einer eigenständigen Vorprüfung des Einzelfalls die möglichen Umweltauswirkungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsbetriebes vorab geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Nahversorgungsbetrieb nicht notwendig ist.

Der angeführte Froschteich war ein Löschwasserbecken und wurde im Einvernehmen und unter ständiger Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Fachleute fachgerecht abgefischt. Der komplette Besatz an Fischen und Fröschen wurde artgerecht umgesetzt, ein „Verenden“ von Tieren konnte nicht beobachtet werden. Die Beseitigung des nicht mehr notwendigen Löschwasserteiches durch den Besitzer erfolgte weder vorzeitig noch unrechtmäßig. Es ist auch kein Vertrauensbruch gegenüber Bürgerinnen oder Bürgern erkennbar, da die Stadt Braunschweig zu keiner Zeit den Erhalt des Beckens in Aussicht gestellt hat.

Dass andere städtebauliche Entwürfe unter anderen Schwerpunkten zu anderen Ergebnissen führen, ist nachvollziehbar, hat in der Verfahrenshistorie dieses Projektes sowie dessen Zielsetzung jedoch keine Relevanz.

Der Terminus des „beschleunigten Verfahrens“ stammt aus dem BauGB und bezieht sich auf verfahrensbezogene Erleichterungen,

	<p>er setzt keinen konkreten Zeitrahmen oder gar eine maximale Verfahrensdauer für Bauleitplanverfahren fest. Er verlangt auch keine besondere Dringlichkeit von Projekten als Anwendungsvoraussetzung. Der momentane Bedarf an Wohnflächen lässt gleichwohl eine Dringlichkeit erkennen, die die Stadt Braunschweig zu bedienen versucht.</p>
<p>Landschaftsrahmenplan</p> <p><i>„Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturleben im Ortsteil.“</i> [Seite 6 der Begründung] Viele derartige Flächen gibt es nicht mehr im Stadtgebiet. Die wenigen müssen unseres Erachtens geschont und nicht durch eine übermäßige Ausnutzung (die geplante Grundflächenzahl und vorgesehene Geschossflächenzahl liegen hier weit über den Regelwerten der Baunutzungsverordnung) zerstört werden. Auf diesem Grundstück bleiben von ca. 130 Bäumen nach der bisherigen Planung nur 24 Bäume stehen. (Anlage 5)</p>	<p>Zum Punkt Landschaftsrahmenplan:</p> <p>Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen, unter Einbeziehung der privaten Grünfläche in der Mitte des Quartiers, sehr wohl unterhalb der Maximalwerte der BauNVO. Lediglich die besondere Berücksichtigung des Baumbestandes und die deshalb festgeschriebene Freihaltung der grünen Mitte als Grünfläche führt zu einer Verdichtung und Überschreitung der Maximalwerte an den bebauten Rändern des Gebietes. Würde diese Fläche bei der Ermittlung der Kennziffern herangezogen werden, lägen Grund- und Geschossflächenzahlen unterhalb der Maximalwerte.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich laut Fachgutachten 88 Bäume.</p>
<p>Tiere, Pflanzen, Landschaft</p> <p><i>„In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet aufgrund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu.“</i> So die Verwaltung [auf Seite 8 der Begründung]. Nach dem vorliegenden Entwurf werden fast alle Bäume im Randbereich abgeholzt. Das es auch anders geht, wenn man die Neubebauung Langer Kamp von der Straße abrückt und die drei Altgebäude erhält, zeigen die Entwürfe der Stadt und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen. <i>„Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Zu erwarten sind brütende heimische Vögel.“</i> [Seite 9 der Begründung] Durch die geplanten Eingriffe würde sich der Lebensraum für die oben genannten Tierarten auf ein Minimum verringern.</p>	<p>Zum Punkt Tiere, Pflanzen, Landschaft:</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass mit der Umsetzung der Planung ein vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Zu anderen Entwürfen siehe die Ausführungen weiter oben.</p> <p>Das Quartier bleibt auch bei der geplanten Bebauung Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel, entsprechende Nisthilfen werden vorgesehen.</p>
<p>Klima, Luft</p> <p><i>„Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion.“</i> [Seite 11 der Begründung]</p>	<p>Zum Punkt Klima, Luft:</p> <p>Im stadtklimatischen Gutachten von 2012 sind die Flächen hinsichtlich ihrer Einflüsse auf benachbarte Siedlungsbereiche untergliedert. Generell sind die Vegetationsflächen des Gel-</p>

<p>Dem sollte durch die beschriebenen Modifizierungen entgegengewirkt werden.</p> <p>Verkehr</p> <p>Zur internen Verkehrserschließung ist eine Durchgangsstraße vom langer Kamp zur Gliesmaroder Straße geplant. Das muss nicht sein. Die Straße sollte als "Einhänger" ausgebildet und das Stück zur Gliesmaroder Straße als Fußweg gestaltet werden. Dann könnten mehr größere Bäume stehen bleiben und der innere Bereich stärker verkehrsberuhigt werden.</p> <p>Städtebauliches Konzept</p> <p><i>„Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikum Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus der vorhandenen hohen Qualität des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab“,</i> sagt die Verwaltung [auf Seite 20 der Begründung]. Der vorliegende Entwurf würdigt diesen Tatbestand allerdings völlig unzureichend. Es wird eine unangemessene hohe Verdichtung durch das hohe Maß der baulichen Nutzung erzeugt. Das zieht u.a. einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die erforderlichen Tiefgaragen wirken erheblich nachteilig in den Naturraum hinein.</p> <p>Gesamtabwägung</p> <p>Eindeutig werden in der Abwägung die ökologischen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie des Belange des Umweltschutzes nicht genügend berücksichtigt. In der Abwägung schwankt die Verwaltung zwischen den Aussagen <i>„weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Baumbestand“</i> und <i>„den verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume durch die derzeitige Planung“</i> [keine Zitate von Texten der Verwaltung, ggfs. sinnhafte Zusammenfassungen der Einwenderin] hin und her. Sie hat wohl gemerkt, dass da etwas nicht stimmt. Große Gewinne aus</p>	<p>tungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbindung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben – anders als in der Stellungnahme angenommen – bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die umgebenden Quartiere.</p> <p>Zum Punkt Verkehr:</p> <p>Die Erschließungssituation wurde im Rahmen des Verfahrens im Dialog zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger optimiert. Eine Auswirkung auf die Zahl der Verkehrsbewegungen innerhalb des Gebietes wird nicht gesehen, da nur Anliegerverkehre erwartet werden. Möglicher Parksuchverkehr würde durch die vorgeschlagene Variante nicht vermindert, ein weiterer Baumerhalt nicht ermöglicht.</p> <p>Zum Punkt Städtebauliches Konzept:</p> <p>Die hohe Verdichtung an den Rändern erfolgt zugunsten der Erhaltung der „grünen Mitte“ und dem dortigen Baumbestand. Unter Berücksichtigung des Innenbereiches liegt das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Maximalwerte der BauNVO, siehe weitere Ausführungen oben. Die Tiefgaragen bewirken eine deutliche Entlastung von oberirdischen Stellplätzen, die ansonsten notwendig wären und deutlich negativer in den Freiraum einwirken würden.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes wurden gemeinsam mit den hierfür zuständigen Behörden betrachtet. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden einvernehmlich formuliert und würdigen die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise.</p>
--	---

<p>hochpreisigem verdichteten Wohnungsbau scheinen wichtiger zu sein als Umweltbelange und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.</p> <p>Forderungen</p> <p>Wir fordern, dass die Planung noch einmal im Sinne der beiden beschriebenen Bebauungsvarianten modifiziert wird. Es sollen mehr Bäume erhalten und vor allem auch die drei wertvollen historischen Gebäude erhalten und für Mehrgenerationenwohnen mit einem Nachbarschaftstreffpunkt umgebaut werden, wie es auch der Stadtbezirksrat Östlicher Ring wünscht. Statt 24 alter Bäume könnten ca. 70 alte Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Das wäre eine zeitgemäße nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die für nachfolgende Generationen die historischen und ökologischen Besonderheiten für das Quartier bewahrt. Es handelt sich hier um ein ganz besonderes Grundstück, dass sich hervorragend für neue Wohnformen wie z. B. eine in Grün eingebettete autofreie Wohnsiedlung eignet. Eine hochverdichtete formalistisch geprägte Bebauung ist hier nicht angebracht. Dafür gibt es genügend andere Baugrundstücke. Die Krankenhausgebäude sollten auf jeden Fall entsprechend der historischen Grundfigur erhalten und umgenutzt werden. (Anlagen 6 und 7)</p> <p>Anlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Grundstück</li> <li>2. Testentwurf der Verwaltung</li> <li>3. vorgesehene Baumfällungen und Gebäudeabbrüche</li> <li>4. Der Froschteich</li> <li>5. Städtebauliches Konzept des Netzwerks Gemeinsam Wohnen</li> <li>6. Mehrgenerationenwohnen in den drei ehemaligen Krankenhausgebäuden</li> <li>7. Ursprungsgrundrisse des Lazaretts</li> </ol>	<p>Die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens mit Nachbarschaftstreffpunkt ist im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes uneingeschränkt möglich. Weiteres wäre mit dem Eigentümer des Bestandsgebäudes zu klären.</p> <p>Der Stadtbezirksrat hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 07.07.2015 mehrheitlich zugestimmt,</p> <p>Es ist nachvollziehbar und wird nicht verkannt, dass es für das Grundstück verschiedene Modelle einer Nachnutzung geben kann. Aus eben diesem Grunde hat die Stadt Braunschweig den Wettbewerb durchgeführt. Die zukünftige Nutzung als Wohnstandort dient der Bereitstellung eines erforderlichen Angebotes und ist in der Lage, die Strukturen des Östlichen Ringgebietes sinnvoll zu ergänzen. Auch in Kenntnis des bestehenden Grünvolumens hat sich die Stadt dazu entschlossen, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dass der Baumbestand sehr wohl gewürdigt wurde, zeigt sich u.a. an dem Ergebnis, dass im Bereich zur Gliesmaroder Straße und zum Langen Kamp Modifizierungen des Wettbewerbsentwurfes vorgenommen wurden, die eben dem Erhalt von besonders prägenden Bäumen dienen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 07 Schreiben vom 13.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Erwiderung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Langer Kamp HA 130</p> <p>zu Seite 20 Absatz 4.7: Das Ensemble des historischen Krankenhausbaus ist als Ganzes zu erhalten. Der Abriss der beiden Seitenflügel des Gebäudes ist aus meiner Sicht ein nicht hinnehmbarer Eingriff in die historisch wertvolle Substanz.</p>	<p>Die Angaben beziehen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan. Die Seitenflügel des Bestandsgebäudes werden nicht zurückgebaut, womöglich besteht hier ein Missverständnis. Es wird lediglich der östliche Baukörper in Nord-Süd-Orientierung zurückgebaut, der nachträglich an das historische Ge-</p>

<p>zu Seite 21 Absatz 5: ... "Im Sinne des oben genannten Leitbildes wird eine prägnante und klar ablesbare städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die im Inneren die Parkfläche erhält." ... Dies erscheint unklar, da keine konkreten Angaben zu Fläche und Anzahl gemacht werden.</p> <p>zu Seite 27 Absatz 5.4: Im gesamten Abschnitt wird es leider vermieden konkrete Angaben zur Anzahl der Einstellplätze zu machen. (z.B. Tiefgarage, ebenerdig und Besucher-Einstellplätze.</p> <p>zu Seite 40 Absatz 5.10.c): Der Bedarf von 12 Krippen- und 15 Kindergartenplätzen erscheint mit zu niedrig. Bei 150 Wohneinheiten schätze ich 15 bis 20 Familien mit Kleinkindern als zu wenig ein. Bei einem jährlich wiederkehrenden Bedarf könnten Eltern zurecht darauf kommen, die Plätze gegenüber der Stadt einzuklagen.</p> <p>zu Seite 41 Absatz 6: Da ca. 150 Wohneinheiten beschrieben sind, die Zahlen im Sozialbereich aber als feststehend vorgegeben sind, das gleiche gilt für die Anzahl der Einstellplätze insbesondere für Besucher, sollte der Bebauungsplan nachgebessert werden.</p>	<p>bäude angebaut wurde und das einzelstehende Gebäude im Südwesten</p> <p>Die Stadt hat sich entschlossen, den Sieger des Wettbewerbs zur Basis der baulichen Entwicklung zu machen. Daher wird auf den vollständigen Erhalt der bisherigen Bebauung verzichtet.</p> <p>Die Aussage bezieht sich auf die städtebauliche Struktur nach Realisierung. Konkrete weiterführende Angaben sind nicht erforderlich.</p> <p>Die konkrete Anzahl der Einstellplätze ist abhängig von der konkreten Planung der einzelnen Gebäude und daher zum momentanen Zeitpunkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht genauer anzugeben.</p> <p>Die Bedarfe für Krippen- und Kindergartenplätze wurden von der zuständigen Fachdienststelle ermittelt und entsprechen den allgemeingültigen städtischen Vorgaben. Das Recht auf einen Kindergartenplatz in unmittelbarer Wohnraumnähe kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eingefordert werden.</p> <p>Die Einstellplätze müssen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen nachgewiesen werden. Die Besucherstellplätze entsprechen dem Ansatz von einem Parkplatz je drei Wohneinheiten. Die Spielplatzflächen sind außerhalb des Quartiers zu berücksichtigen, weiteres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 08 Schreiben des BUND-BS vom 26.10.2015</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Der Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Kreisgruppe Braunschweig (im folgenden: BUND-BS) nimmt zu dem genannten Bebauungsplan Stellung, wie im nachfolgenden Text dargestellt.</p> <p>Die Planunterlagen sind in der Internet-Site der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Wir stützen uns insbesondere auf den Bebauungsplan im eigentlichen Sinne und das vorgestellte Nutzungsbeispiel, welches in den wesentlichen Merkmalen durch den Investor realisiert werden soll (mdl. Mitteilung während der öffentlichen Bürgerversamm-</p>	

lung am 12.10.2015).

#### Zusammenfassung

Nach den vorgelegten Plänen werden auf dem Gelände von den derzeit 88 vorhandenen größeren Bäumen lediglich 24 verbleiben. Der Eingriff ist als sehr erheblich zu werten. Im Planungsprozess sind die stadtklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen auf das angrenzende Wohnquartier nicht hinreichend untersucht worden. Es ist von einer potentiellen Gesundheitsgefährdung der Anwohnerschaft in einem Umkreis von mehreren 100 Metern auszugehen.

Der BUND-BS fordert

1. Ein unabhängiges Gutachten über die jetzige stadtklimatische und lufthygienische Funktion des Plangebietes und die zu erwartenden Folgen, wenn die vorliegende Planung (s. insbesondere "Nutzungsbeispiel") in Gänze realisiert würde.

2. Sofern sich eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation abzeichnet muss eine Reduktion des Bebauungsplanes vorgenommen werden, wobei vor allem an eine vollständige Erhaltung des gut entwickelten Baumbestandes an der Seite Gliesmaroder Straße und an der Ecke Gliesmaroder Straße/ Langer Kamp zu denken wäre.

Stadtverwaltung und Politik sollten ihrer Verantwortung für die Wohnbevölkerung im östlichen Ringgebiet gerecht werden (bes. für die Gliesmaroder Straße, langer Kamp Südteil, Zimmerstraße Ostteil, Göttingstraße Ostteil), ein entsprechendes Gutachten in Auftrag geben und erst auf der Basis der neuen Erkenntnisse eine Entscheidung fällen. Es versteht sich von selbst, dass bis zum vollständigen Abschluss des Verfahrens keine Schaffung "vollendeter Fakten" durch das vorzeitige Fällen der in Rede stehenden 64 Bäume geschehen darf.

#### Weitere Erläuterungen

Es ist bekannt, dass große alte Bäume und vor allem Baumgruppen eine positive Wirkung auf das Stadtklima entfalten. Hervorzuheben ist eine Hitzedämpfung im Sommer, die Sauerstoffproduktion und die Fähigkeit, Luftstaub zu binden, Die oben genannte Zahl von zu erhaltenden großen

Es wird nicht bestritten, dass mit Umsetzung der Planung ein wesentlicher Teil des bestehenden Grünvolumens verloren geht. Gerade zur Gliesmaroder Straße und im südlichen Bereich des Langer Kamps wurde die Planung modifiziert, um hier die besonders erhaltenswürdigen Bäume zu erhalten. Mit der Umsetzung der Planung folgt die Stadt Braunschweig ausdrücklich dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2009 und gewichtet die Herstellung einer städtebaulich angemessenen Erweiterung der Strukturen des Östlichen Ringgebietes mit Bereitstellung entsprechenden Wohnraums höher als den vollständigen Erhalt sämtlichen Grünvolumens. Mit dem Verbleib des grünen Innenbereichs wird ein angemessener Grünbesatz erhalten, ohne die vorgenannten Ziele zu verlassen.

Das stadtklimatische Gutachten von 2012 betrachtet bereits die momentane Situation des Plangebietes, wie auch den weiteren Erläuterungen dieser Stellungnahme zu entnehmen ist.

Im Gutachten von 2012 sind die Flächen hinsichtlich ihrer Einflüsse auf benachbarte Siedlungsbereiche untergliedert. Generell sind die Vegetationsflächen des Geltungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbindung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben – anders als in der Stellungnahme angenommen - bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die umgebenden Quartiere. Eine weitergehende Untersuchung war daher nicht erforderlich.

In den angeführten Erläuterungen sind zutreffende allgemeine Aussagen zur Wirkungsweise von Bäumen und den Auswirkungen des Klimawandels gemacht. Diese werden auch nicht in Abrede gestellt. Im konkreten Fall jedoch sind die mikroklimatischen Veränderungen durch den verminderten Baumbestand auf das Plangebiet begrenzt, signifikant negative

Bäumen (24 von 88) reduziert sich in stadtklimatischer Betrachtung noch weitergehend, denn 12 große Bäume werden im künftigen Blockinnenbereich erhalten. Nach dem Bebauungsplan umgeben dann diesen Blockinnenbereich an drei Seiten 5-geschossige Stadthäuser; an der vierten Seite steht der alte Kernbau des Krankenhauses mit einer ähnlichen Traufhöhe. Die 12 Bäume fallen also für die positive klimatische Wirkung auf die benachbarten Wohnquartiere aus.

Im Zuge des prognostizierten Klimawandels wird es zu vermehrten Hitzewellen in den Sommermonaten kommen. Aus Untersuchungen der letzten Jahre ist bekannt, dass sich eine Korrelation mit erhöhten Sterblichkeitsziffern unter der Bevölkerung, insbesondere bei den älteren Personengruppen, ergibt.

Die Stadt Braunschweig hat in einem umfassenden Gutachten die stadtklimatische Situation für das gesamte Stadtgebiet untersuchen lassen. (2012, "Stadtklimaanalyse Braunschweig", Steinicke et al. [iMA Freiburg]). Darin wird "Innenstadtklima" definiert für eine Zone mit einem Versiegelungsgrad > 70 % und "insgesamt als stark belastend für den Menschen" gekennzeichnet (S. 71 f). Das Plangebiet HA 130 gehört in diese Zone mit Innenstadtklima.

Als Gesamttempfehlung für die Zone mit Innenstadtklima wird festgehalten, dass grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen vorliegt. Und: "In den genannten Gebieten muss jede Planung hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen sehr sorgfältig geprüft werden" (S.83).

Die in dem maßgebenden gesamtstädtischen Gutachten geforderte "sehr sorgfältige Überprüfung" ist hier trotz der dringenden Empfehlung unterblieben. Die besondere Größe des Plangebietes und der vorhandene große alte Baumbestand verdeutlichen, dass gerade hier keine Ausnahme zulässig sein kann.

Daraus ergeben sich schwerwiegende Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Der BUND-BS fordert ein unabhängiges Gutachten zu diesem Fragenkomplex, das neben der Feststellung des IST-Zustandes rund um das Plangebiet und den zu erwartenden Auswirkungen der bisherigen Planung auch vertretbare Lösungsvorschläge

Auswirkungen auf die in der Stellungnahme genannten an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird daher ein angemessener Ausgleich zwischen klimatischen Gesichtspunkten einerseits und einer angemessenen Wohnraumversorgung bei hoher städtebaulicher Qualität andererseits geschaffen.

Ein Anstieg der Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung über das momentane Risiko eines Innenstadtlebens hinaus ist durch das planerische Konzept und insbesondere den daraus resultierenden reduzierten Baumbestand nicht ersichtlich.

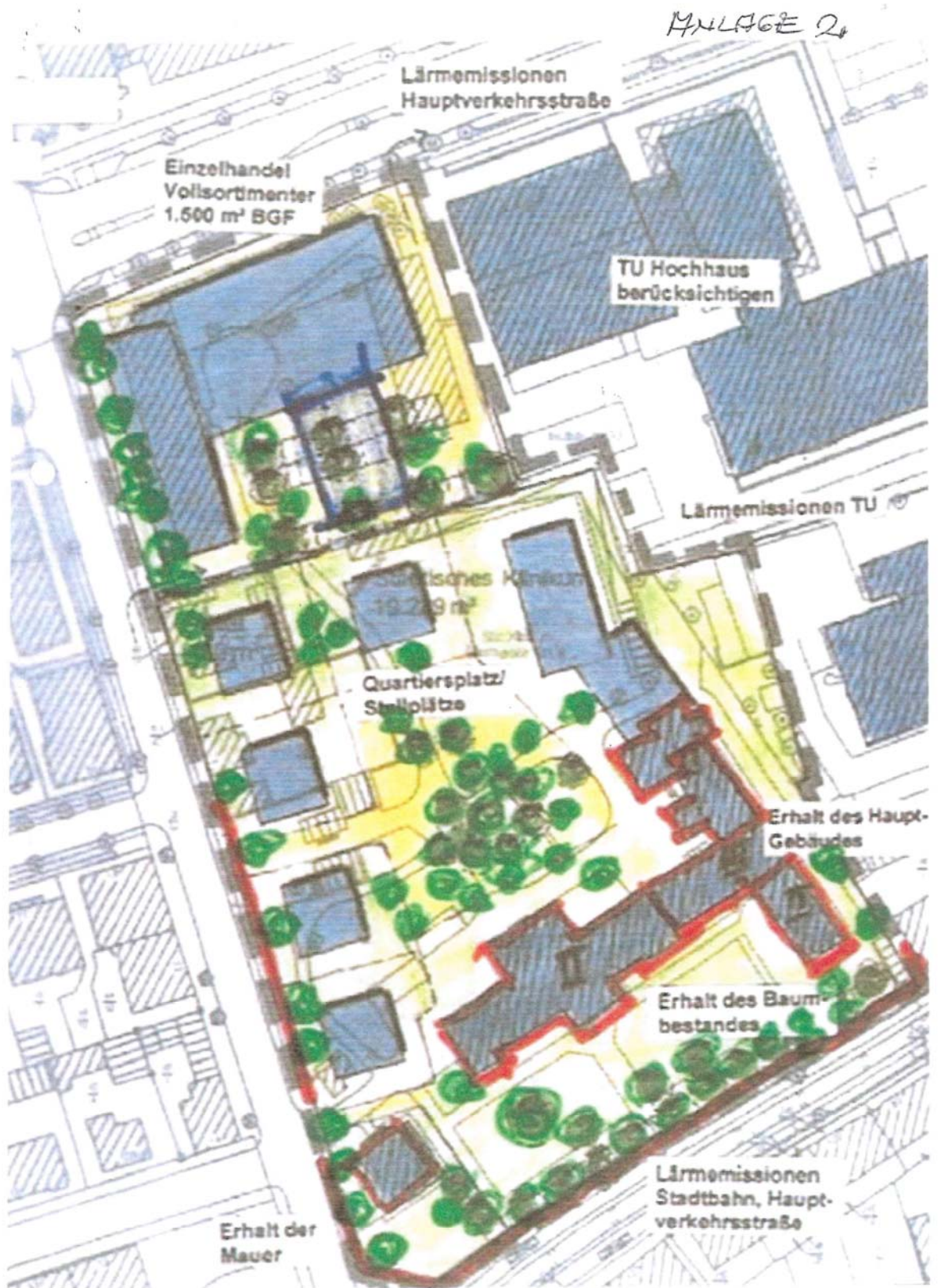
<p>(denkbar sind neben Neupflanzungen von Bäumen z.B. auch umfangreiche Fassadenbegrünungen, die den Verlust an Blattmasse der gefälltten Bäume in vollem Umfang ausgleichen) aufzeigen soll. Solange ein solches Gutachten nicht vorgelegt wird, muss die bisherige Planung als gesundheitsgefährdend für die anwohnende Bevölkerung angesehen werden.</p>	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
---	--

Stellungnahme 06, Anlage 01

ANLAGE 1





Stellungnahme 06, Anlage 02



Stellungnahme 06, Anlage 03

ANLAGE 3



Lfd. Nr	Baumart	Anzahl	Umfang in Meter (in 1m Höhe)	Bemerkungen
<b>Nördlicher Grundstücksbereich</b>				
1	Ahorn	15	4x1,70; 2x1,50; 1x2,50; 3x1,70; 2x2,20; 1x3,0; 1x1,50; 1x1,00	
2	Birken	9	9x1,80	<b>FÄLLUNG ALTER BAUWE</b>
3	Säulenpappeln	3	1x4,50; 1x2,00; 1x1,80	
4	Fichte	1	1x2,50	
5	Akazie	1	1x2,50	
6	Kastanien	4	1x2,00; 1x2,50; 1x3,00; 1x2,50	<b>ISRISS HISTORISCHER GE- BAUDE</b>
7	Linde	1	1x2,20	
<b>Südlicher Grundstücksbereich</b>				
8	Kastanien	5	1x2,0; 2x3,50; 1x3,0; 1x1,30	
9	Buchen	3	1x1,00; 1x1,50; 1x1,40	
10	Linde	2	1x1,50; 1x 1,80	
11	Platane	1	1x4,0m	
12	Eiche	1	1x4,0m	gefährdet
13	Rotbuche	1	1x4,50	gefährdet
	Summe	47		

Stellungnahme 06, Anlage 04







Stellungnahme 06, Anlage 07

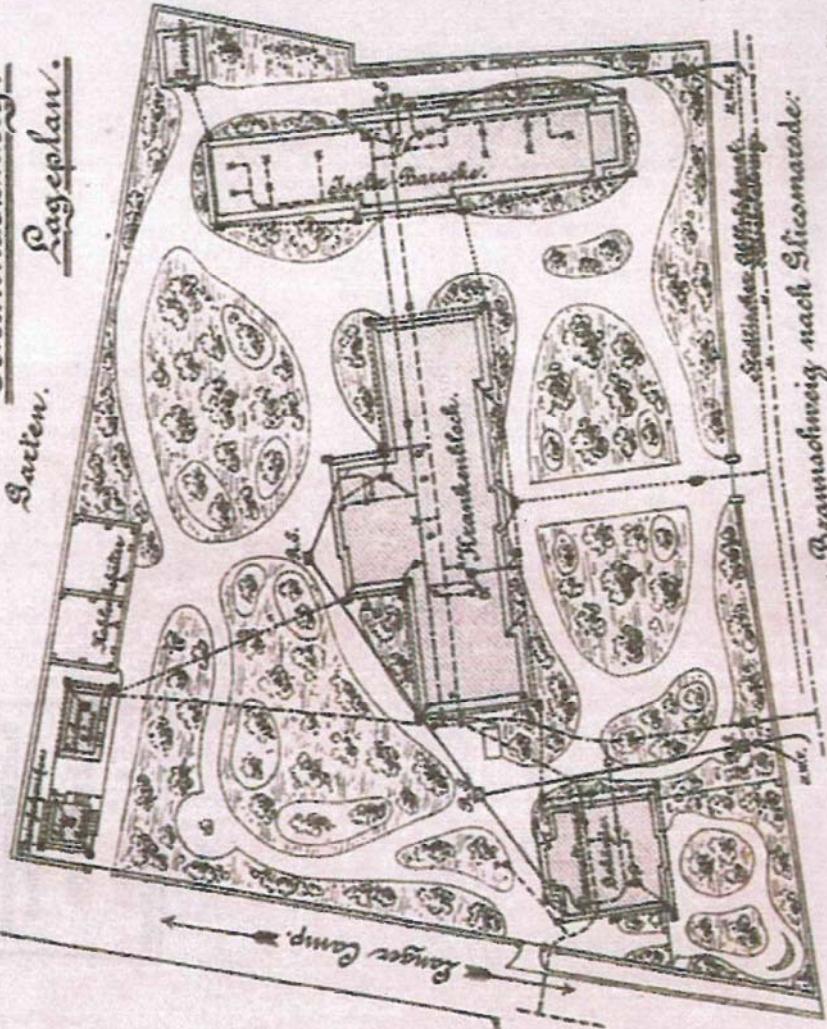
ANLAGE 7

Sarnison-Lazarett  
Bramschweig.  
Sachen.  
Lageplan.

Stationshaus

Zu Seite 301.

- Sacleitung:**
- Abfuhrschalen in den Gassen
  - Abfuhrschalen über den Gassen
  - Wasserlöcher
  - × Saugflammen
  - Sandlöcher
  - Ausmündung
- Wasserleitung:**
- Wasserleitung
  - Regenwasser
  - Abfuhrschalen
  - Abfuhrschalen
- Entwässerung:**
- Einfache Schicht
  - Doppelschicht
  - Abfuhrschalen
  - Bodenentwässerung
- Kranlagen:**
- Entwässerung
  - Kranlage



Maßstab 1:500

Chaussee von Bramschweig nach Slesimarode:

Langer Camp

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Niederschriften über die Informationsveranstaltungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ort: Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz in der Abteilung Umweltschutz,  
Richard-Wagner-Straße 1, 38106 Braunschweig

### 1. Veranstaltung

---

Zeit: 12. Oktober 2015, 18:15 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: ca. 180 Bürgerinnen und Bürger

Podium:	Herr Carsten Meier	beauftragter Planer für die Erstellung des Bebauungsplans
	Herr Michael Flentje	Vertreter des Investors Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg
	Herr Armin Stormanns	beauftragter Grün- bzw. Freiraumplaner (Planungsbüro Hoffman)
	Herr Rainer Mollerus	Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
	Frau Jutta Beckmann	Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

### Ablauf der Veranstaltung

Herr Mollerus eröffnet die Veranstaltung um 18.15 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und kündigt gleich zu Beginn an, dass eine zweite Veranstaltung angeboten werden wird, weil nicht alle Interessierten aus Platzgründen teilnehmen können.

Er stellt das Podium vor und erläutert den bisherigen Verfahrensverlauf für das Planverfahren.

Anschließend wird der aktuelle Bebauungsplanentwurf von Herrn Meier anhand einer Präsentation vorgestellt. Er zeigt Impressionen aus dem Wettbewerb, erklärt das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung und die fußläufigen Anbindungen, die verkehrliche Anbindung des Geländes, die geplante Parkplatzsituation und das zukünftige städtebauliche Bild.

Dabei geht der Planer auf die bedeutendsten Zwischenschritte in der Entwurfsentwicklung ein und stellt die durch den Bebauungsplan und die Einbindung des Gestaltungsbeirates angestrebten architektonischen Qualitäten dar.

Daran anschließend werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten, Fragen und Anregungen zur Planung zu äußern. Diesen Fragen, Anregungen und die Antworten des Podiums werden im Folgenden protokollarisch in gekürzter Form dargestellt und im weiteren Verfahren geprüft.

## Fragen und Anregungen der Bürger zur Planung:

1. **Welche Nutzung soll das Bestandsgebäude bekommen?**  
Derzeit ist dort eine Wohnnutzung geplant.
2. **Welcher Schlüssel wird beim Parken angesetzt?**  
Je neu gebauter Wohneinheit ist zum einen ein Einstellplatz und des Weiteren ein Drittel eines Besucherparkplatzes nachzuweisen.
3. **Was für Wohnungen sind in dem Bestandsgebäude geplant? Sollen Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen bebaut werden?**  
Es ist noch nicht abschließend geklärt, welche Wohnungsgrößen angeboten werden. Im gesamten südlichen Bereich sollen hauptsächlich Eigentumswohnungen entstehen, aber auch ein Anteil an Mietwohnungen ist angedacht.
4. **Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?**  
Der Baubeginn ist voraussichtlich im nächsten Jahr.
5. **Können dann nicht bis zum Baubeginn Flüchtlinge in dem jetzigen Baubestand untergebracht werden?**  
Herr Flentje stand zu dieser Frage mit dem DRK in Kontakt. Aufgrund der Rahmenbedingungen hat das DRK allerdings festgestellt, dass das Gebäude für eine Zwischennutzung als Asylunterkunft nicht in Frage kommt.
6. **Wie viele Wohneinheiten werden entstehen?**  
Es werden insgesamt etwa 130 Wohneinheiten entstehen. Dies ist insbesondere von der noch nicht abgeschlossenen Planung der Nutzung oberhalb des Nahversorgungsmarktes abhängig.
7. **Von 88 Bäumen werden nur 24 bleiben. Da es sich beim Östlichen Ringgebiet um ein stadtklimatisches Gebiet mit Risikopotential handelt, ist aus meiner Sicht hier eine Untersuchung der Auswirkungen des massiven Baumverlustes zu prüfen.**  
Die Stadt verkennt nicht den deutlichen Verlust an Grün, insbesondere vieler Bäume. Es ist keine entsprechende kleinräumige Studie durchgeführt worden, da das Bebauungskonzept auf das Ergebnis des Wettbewerbs aufbaut, das eine hohe bauliche Dichte vorsieht. Nach altem Planungsrecht wäre ein deutlich weitergehender Verlust an Grünbereichen möglich gewesen.
8. **Stimmt es, dass notwendige Stellplätze abgekauft werden können?**  
Alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze müssen realisiert werden. Eine Ablösung notwendiger Stellplätze wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.
9. **Wer wird den Vollsortimenter denn betreiben?**  
Das steht noch nicht fest. In 2016 ist mit einer Entscheidung zu rechnen.
10. **Im Östlichen Ringgebiet gibt es einen dringenden Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere für Alleinerziehende. Ist in diesem Segment auch mit einem Angebot zu rechnen und was für eine Büronutzung ist vorgesehen?**  
Ein Angebot in diesem Wohnungssegment ist im nördlichen Bereich über dem Nahversorger denkbar. Der Bebauungsplan schreibt keine konkreten Wohnungsgrößen oder –qualitäten vor. Zu den geplanten Büroflächen gibt es bereits diverse Anfragen, eine Entscheidung hierzu wurde allerdings noch nicht getroffen.

- 11. Können Sie schon hochbauliche Entwürfe zeigen?**  
Erste hochbauliche Entwürfe werden voraussichtlich Anfang 2016 vorliegen. Vorher müssen die Entwürfe mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Braunschweig abgestimmt werden.
- 12. Aus meiner Sicht ist die Bestandsdarstellung unvollständig, da Teile des historischen Ensembles zu diesem Bestand zählen und durch die vorliegende Planung nicht respektiert werden. Der städtische Probeentwurf vor dem Wettbewerb hatte die Gesamtanlage an der Gliesmaroder Straße erhalten. Warum sind der östliche Seitenflügel und das Ärztehaus nicht mehr Teil der Planung?**  
Den Wettbewerbsteilnehmern stand offen, in wie weit sie die beiden von Ihnen genannten Gebäude erhalten. Dazu sind verschiedene städtebauliche Entwürfe eingegangen, von denen einige das Ärztehaus erhalten wollten. Die prägnante Figur des Siegerentwurfs, der auf diese Bebauung verzichtet, hat die Jury dennoch überzeugt. Der von der Stadt erstellte Probeentwurf diente zuvor lediglich der Prüfung, ob grundsätzlich eine Entwicklung des Gebietes in Frage kommt.
- 13. Warum wird das Angebot der Stadt Braunschweig, dass Gemeinsam-Wohnen-Projekte gefördert werden sollen, nicht weiter erhalten?**  
Die Stadt hat auf die Realisierung eines solchen Projektes nur beschränkte Einflussnahme. Sie wird sich im Rahmen folgender Projekte dafür einsetzen, entsprechende Angebote bei den Vorhabenträgern vorzuhalten.
- 14. Wie werden das Preisniveau und die Bauqualitäten bei den Wohnungen sein? Und wer ist Ansprechpartner für Kaufinteressenten?**  
Zurzeit befindet sich die Ausführungsplanung noch in der Vorabstimmung. In den nächsten Wochen werden die Details weiter konkretisiert und entsprechend Aussagen zu Preisen und Qualitäten dann erst verlässlicher möglich sein.  
Ansprechpartner für Interessenten ist das Haus der Immobilien der Volksbank BraWo am Bohlweg 8.
- 15. Warum ist jetzt von den Reihenhäusern (Stadthäusern, Townhouses) entlang der inneren Erschließungsstraße abgewichen worden?**  
In dem gemeinsamen Prozess der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb hat die Stadt Braunschweig zusammen mit dem Investor und dem Gestaltungsbeirat eine deutliche Erhöhung der Wohneinheiten von geplanten 14 auf 34 bei gleichzeitiger Verschiebung der Stellplätze von der Straße in eine Tiefgarage als der Lage im Stadtgebiet angemessen gewertet.
- 16. Können Sie bitte erläutern, wieso es bei der Materialfestlegung zu einer Änderung von Klinker zu Putz bei den Neubauten gekommen ist.**  
Nach dem Wettbewerb wurde ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das Aussagen zu den grundlegenden gestalterischen Rahmenbedingungen macht. Bei dessen Erstellung wurde auch die deutliche Erhöhung der hellen Putzanteile diskutiert, die zu einem insgesamt helleren Erscheinungsbild beiträgt und das Bestandsgebäude deutlicher herausstellt.
- 17. Wie ist das mit den öffentlich nutzbaren Grünflächen im Inneren? Und wer pflegt das dann?**  
Der kleine Park im Innenbereich der Wohnbebauung bleibt im Privateigentum, kann allerdings von der Öffentlichkeit tagsüber mitgenutzt werden. Die Pflege muss von der zukünftigen Eigentümergemeinschaft getragen werden.

- 18. Wie lange wird die Baumaßnahme ungefähr dauern?**  
Insgesamt ist mit einem Zeitraum von ca. fünf Jahren vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen, dem Hochbau bis hin zum Abschluss der Begrünung und des Straßenbaus zu rechnen.
- 19. Wie genau ist die Parkplatzsituation im nördlichen Bereich, wo ja auch ein 8-Geschosser entstehen soll, geplant? Wird es da auch eine Tiefgarage geben?**  
Bis auf den Kundenparkplatz sollen alle anderen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese Tiefgarage darf auch unterhalb des Kundenparkplatzes liegen. Auch eine zweigeschossige Tiefgarage ist möglich.
- 20. Gibt es ein Bodengutachten? Warum stehen die Gebäude so hoch?**  
Ein Bodengutachten liegt vor, es hat aber keine Relevanz für die Höhe der Sockel auf denen die Gebäude aufsteigen. Diese Sockel sind aus gestalterischen Gründen geplant.
- 21. Warum soll noch ein Nahversorger entstehen? Man kann doch nach Volkmarode oder zur Hamburger Straße fahren, da gibt es Einkaufsmöglichkeiten.**  
Der Nahversorgergedanke beruht auf der Intention, den Menschen ein wohnungsnahes und fußläufig erreichbares Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in kleineren Einzelhandelseinheiten zu sichern. Eine Erreichbarkeit mit dem Auto spielt hierbei nur eine sehr untergeordnete Rolle.
- 22. Wann rechnen Sie mit den ersten Einzügen?**  
Die ersten Bewohner können wahrscheinlich Anfang 2017 einziehen.
- 23. Gehen am Langen Kamp Parkplätze verloren?**  
Alle durch die neuen Straßeneinmündungen und die neuen Grundstückszufahrten entfallenden Parkplätze werden durch neue Parkplätze ersetzt.
- 24. Ist auf dem Gelände mit Altlasten zu rechnen?**  
Nach heutigem Kenntnisstand ist nicht mit Altlasten zu rechnen.
- 25. Wo finden Ausgleichsmaßnahmen statt?**  
Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Zum einen lässt der alte Bebauungsplan eine fast vollständige Versiegelung des Geländes zu, zum anderen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zur Wiedernutzbarmachung von Flächen aufgestellt wird und bei dem ein Ausgleich nicht gefordert wird.
- 26. Wieso dürfen die Gebäude so groß werden? Das ist zu hoch.**  
Die Höhenfestsetzung im Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Höhenentwicklung des Baubestands. Es soll eine verdichtete Bauweise sichergestellt werden zur Realisierung von umfänglichem neuem Wohnraum.
- 27. Wie wird die Bodennutzung zukünftig sein?**  
Die Nutzung des inneren Grünraumes soll möglichst ohne Abgrenzungen stattfinden. Ein Kleinkinderspielplatz ist in Planung.
- 28. Ist die neue Straße als Einbahnstraße geplant?**  
Die Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und in beiden Richtungen befahrbar sein. Dabei darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

**29. Wie ist das mit Spielflächen für Kinder?**

Im Innenbereich wird ein Kleinkinderspielplatz hergestellt. Die neu entstehenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen werden in der Nähe des Gebietes bei städtischen Neubaumaßnahmen auf Kosten des Projektträgers mit abgedeckt.

**30. Wie legt man bei Bürogebäuden die Stellplatzzahlen fest?**

Der Bedarf wird anhand der Ausführungsbestimmung zur Niedersächsischen Bauordnung berechnet und liegt für Büros bei einem Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**31. War schon mal ein Ärztehaus geplant?**

Zu einem früheren Zeitpunkt gab es bereits Überlegungen in diese Richtung. Der Bebauungsplan lässt in dem achtgeschossigen Gebäude auch ein Ärztehaus zu.

**32. Ist es denkbar, dass ein Verkauf von Flächen auch an Interessenten für alternative Wohnformen erfolgt? Ein solcher Kaufwunsch ist seitens des Netzwerks „Gemeinsam wohnen“ an die Volksbank BraWo herangetragen worden.**

Ein solcher Kaufwunsch liegt dem Projektentwickler nicht vor.

**33. Die Stellplatzbilanz ist zu optimistisch. Reicht diese wirklich aus oder ist eventuell noch ein Parkhaus bzw. eine bewirtschaftete Tiefgarage geplant?**

Keine der beiden Anlagen ist zurzeit in Planung.

Die Veranstaltung abschließend informiert Herr Mollerus über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan bis zur Rechtskraft. Er kündigt nochmals eine zweite Veranstaltung aufgrund des hohen Interesses an. Die Veranstaltung endet gegen 19:30 Uhr.

## **2. Veranstaltung**

---

Zeit: 19. Oktober 2015, 18:10 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: ca. 110 Bürgerinnen und Bürger

Podium:	Herr Carsten Meier	beauftragter Planer für die Erstellung des Bebauungsplans
	Herr Michael Flentje	Vertreter des Investors Volksbank eG. Braunschweig Wolfsburg
	Herr Rainer Mollerus	Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
	Frau Jutta Beckmann	Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

### **Ablauf der Veranstaltung**

Herr Mollerus eröffnet die Veranstaltung um 18.10 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt das Podium vor und erläutert den bisherigen Verfahrensverlauf für das Planverfahren.

Anschließend wird der aktuelle Bebauungsplanentwurf von Herrn Meier anhand einer Präsentation vorgestellt. Er zeigt Impressionen aus dem Wettbewerb, erklärt das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung und die fußläufigen Anbindungen, die verkehrliche Anbindung des Geländes, die geplante Parkplatzsituation und das zukünftige städtebauliche Bild.

Dabei geht der Planer auf die bedeutenden Zwischenschritte in der Entwurfsentwicklung ein und stellt die durch den Bebauungsplan und die Einbindung des Gestaltungsbeirates angestrebten architektonischen Qualitäten dar.

Daran anschließend werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten, Fragen und Anregungen zur Planung zu äußern. Diesen Fragen, Anregungen und die Antworten des Podiums werden im Folgenden protokollarisch in gekürzter Form dargestellt und im weiteren Verfahren geprüft.

### **Fragen und Anregungen der Bürger zur Planung:**

- 1. Was für ein Verhältnis ist bezüglich der privaten Parkplätze geplant?**  
Bei den privaten Stellplätzen ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen, also ein Verhältnis von 1 : 1. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum ca. 50 Parkplätze neu gebaut.
- 2. Ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht zu wenig?**  
Das ist eine verkehrspolitische Frage. Da es sich beim Langer Kamp um eine innerstädtische Lage handelt und die Straßenbahn direkt am südlichen Rand des Gebietes eine Haltestelle bedient, ist eine hohe Mobilität auch ohne zweites Auto möglich. Hier ist eine Abwägung dem Wunsch nach vielen neuen Wohnungen Vorrang vor der Herstellung vieler Stellplätze gegeben worden.
- 3. Da im zukünftigen Wohngebiet Langer Kamp mit vielen Pendlern zu rechnen ist, wird sich die Situation verschärfen. Auch der Neubau der TU trägt zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation ein.**  
Das Projekt kann die Parkplatzprobleme des Östlichen Ringgebietes nicht lösen. Allerdings besteht voraussichtlich die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem nördlichen Teil des Plangebietes zu errichten.
- 4. Brauchen wir wirklich noch einen Nahversorger? Und muss das denn unbedingt ein Vollsortimenter sein?**  
Im nördlichen Bereich wird das hochverdichtete Östliche Ringgebiet nur von drei Discountern und einigen kleineren Fachläden (Bäcker, Fleischer etc.) ortsnah versorgt. Das Angebot im Frischebereich ist gering. Die Form der Nahversorgung kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Allerdings hat sich der Investor im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, einen Vollsortimenter zu akquirieren.
- 5. Durch die großen Bäume kann es zu Verschattungen in den neuen Wohnungen kommen.**  
Eine Verschattung der Wohnungen wird sicher möglich sein, diese ist aber gerade im Sommer oft durchaus gewünscht. Außerdem steigert der prägnante Baumbestand sicherlich den Wohnwert der Gesamtanlage und kann die durch den Klimawandel immer häufigeren Hitzeperioden abmildern.
- 6. Die Vorgabe der Herstellung von einem Stellplatz je Wohneinheit ist ja gesetzlich festgelegt. Kann der Investor denn darüber hinausgehend Stellplätze errichten, beispielsweise in einer zweiten Tiefgaragenebene?**  
Den Bau einer zweiten Tiefgaragenebene lässt der Bebauungsplan zu.
- 7. Gibt es rechtliche Möglichkeiten, zumindest einen Teilbereich des Kundenparkplatzes für Anwohnerparken freizugeben?**  
Die heute üblichen Öffnungszeiten von 8:00 bis 22:00 Uhr lassen wenig Spielraum für Anwohnerparken. Dessen ungeachtet, wird bei den Gesprächen mit möglichen Betreibern auch diese Fragestellung betrachtet.

- 8. Können auf der inneren Grünfläche später auch Kinder aus der Umgebung spielen und wäre ein Urban Gardening auf den neuen Hausdächern denkbar?**  
Der innere Grünbereich wird während der hellen Tageszeit für die Öffentlichkeit begehbar sein. Der Wunsch an einem solchen Projekt wird an den Investor weitergegeben.
- 9. Was ist mit den Bäumen, die an der östlichen Grundstücksgrenze stehen?**  
Alle Bäume, die nicht direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen, sind von den Fällungen nicht betroffen. Das sind auch mehrere Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze.
- 10. Wer ist für die Straßenreinigung auf der neuen Erschließungsstraße zuständig?**  
In verkehrsberuhigten Bereichen sind die Anwohner für die Straßenreinigung zuständig.
- 11. Wo sollen die zukünftigen Nutzer des hohen Bürogebäudes im Norden parken?**  
Die dort erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter dem nördlichen Bereich nachzuweisen.
- 12. Was soll im Bestandsgebäude passieren?**  
Der zentrale Baukörper wird saniert und voraussichtlich einer Wohnnutzung zugeführt.
- 13. Kann die zukünftige Eigentümer-Gemeinschaft die verbleibenden Bäume auch abholzen?**  
Nein, weil die Bäume im Bebauungsplan verbindlich als zu erhalten festgesetzt sind.
- 14. Soll das Büro-Gebäude im Norden ein Acht- oder ein Neun-Geschosser werden?**  
Das Gebäude muss eine Mindesthöhe von 17 Metern aufweisen, darf 5 bis maximal 8 Vollgeschosse plus ein Technik-Geschoss aufweisen.
- 15. Warum ist zur Gliesmaroder Straße 30 ein Grünstreifen im Nutzungsbeispiel?**  
Der Grünstreifen wird dort seitens des Investors angelegt. Sollte der Nachbar Gliesmaroder Straße 30 seine Grundstückszufahrt verlegen wollen, kann er sie entsprechend des Bebauungsplans auch an der neuen Erschließungsstraße bauen.
- 16. Wann wird gebaut?**  
Der Beginn des Hochbaus ist im ersten Halbjahr 2016 vorgesehen, einzelne Häuser haben eine Bauzeit von ca. 1 ½ Jahren. Insgesamt wird die Baumaßnahme in 4 bis 5 Jahren abgeschlossen sein.
- 17. Bleibt die Bestandsmauer an der Gliesmaroder Straße stehen?**  
Weitestgehend wird die Mauer erhalten, allerdings wird sie in Teilbereichen bis auf Sockelhöhe zurückgebaut und mit einem Zaun ergänzt.
- 18. Gibt es eine Dreifachverglasung?**  
Die energetischen und schalltechnischen Anforderungen ergeben sich aus den dafür anzuwendenden Regelwerken. Der Einsatz weiter gehender Standards liegt in der freien Entscheidung des Investors und der zukünftigen Eigentümer.

- 19. Die Fassaden sollen alle weiß sein. Kann nicht der schöne Bestandsklinker in den Fassaden der Neubebauung auftauchen?**  
Bis zu 25 % der Neufassaden können in Klinker oder anderen Materialien ausgeführt werden. Die Sockel, die sich durch die aufsteigenden Tiefgaragen ergeben, dürfen nur in Ziegelmaterialien ausgeführt werden.
- 20. Sind die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten oder können diese später noch zusätzlich erhoben werden?**  
Die erstmalige Herstellung der Straßenflächen liegt in der Kostenpflicht des Investors. Danach erfolgt die kostenfreie Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die Stadt. Bei später irgendwann erforderlichen Ausbesserungen oder Erneuerungen werden dann auch die Anwohner selbst nach den Bestimmungen des KAG kostenpflichtig beteiligt.
- 21. Was ist denn eigentlich alles Teil der Fassaden? Auch die Fensterflächen?**  
Alle Teile der Fassade, und damit auch die Fensterflächen selbst gehören dazu. Bezüglich einer harmonischen Gestaltung und eine hohe Qualität der Architektur wird auf den beratenden Einfluss des Gestaltungsbeirates vertraut.
- 22. Werden helle Putzflächen nicht zu schnell dreckig?**  
Die Festlegung, dass die Fassaden in Weiß gehalten werden sollen, hat sich in einem langen Abwägungsprozess ergeben, der auch den Aspekt der möglichen Verschmutzung betrachtet hat. Präferiert wurde aber ein möglichst helles Gesamterscheinungsbild.
- 23. Werden bestimmte Energieformen vorgeschrieben?**  
Eine Vorfestlegung auf einen Energieträger ist rechtlich nicht möglich. Da eine Fernwärmeleitung am Grundstück vorbeiführt und diese Energieform nach EnEF als guter Wärmeträger gilt, wird voraussichtlich ein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.
- 24. Wer sitzt im Gestaltungbeirat?**  
Neben dem Stadtbaurat Herrn Leuer, dem Referatsleiter Stadtbildpflege Herrn Hornung und dem Fachbereichsleiter Stadtplanung und Umweltschutz Herrn Warnecke sind die Architektin Frau Kellner (Kellner Schleich Wunderling Architekten), der Architekt Herr Thamm (Architekturbüro Thamm) und als Vorsitzende Frau Prof. Dr. Carlow (TU Braunschweig, Architekt MAA Founding Partner) Mitglieder des Gestaltungsbeirates.
- 25. Was ist mit Kinderspielplätzen?**  
Kleinkinderspielflächen werden direkt im Gebiet auf der inneren Grünfläche entstehen. Kinder- und Jugendspielflächen sind mit dem Ruhebedürfnis der Neubebauung nicht in Einklang zu bringen. Daher ist eine finanzielle Beteiligung an städtischen Spielplatz-Maßnahmen vertraglich festgelegt worden.
- 26. Ist die Anlage barrierefrei geplant?**  
Die gesamte Anlage wird barrierefrei sein.
- 27. Wie sicher ist die Anzahl der Wohneinheiten?**  
Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht fixiert und kann sich im Laufe der weiteren Planung noch geringfügig ändern.
- 28. Was ist mit einer Querungshilfe an der Gliesmaroder Straße?**  
Auch wenn eine solche Hilfe durchaus sinnvoll wäre, fehlt für eine Querungshilfe in der Gliesmaroder Straße der Platz.

- 29. Wie werden die Preise der Wohnungen in etwa sein?**  
Genauere Angaben zur Preisgestaltung wären deutlich verfrüht und unseriös. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
- 30. Welche Klientel soll mit dem Projekt angesprochen werden?**  
Es soll ein Mix aus Eigentum und Mietobjekten entstehen. Eine Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird voraussichtlich angeboten werden.
- 31. Wer muss für den Unterhalt der öffentlich nutzbaren Grünfläche aufkommen? Und wie können nächtliche Ruhestörungen vermieden werden?**  
Die Unterhaltung der inneren Grünfläche liegt in der Last der neuen Eigentümergemeinschaft. Nachts ist ein Verschließen der Anlage mit der Stadt einvernehmlich möglich, um solche Ruhestörungen zu verhindern.
- 32. Wie viele Miet- und wie viele Eigentumswohnungen sollen entstehen?**  
Zurzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen in zwei der Stadthäuser vermietet werden sollen. Ebenso werden die Wohnungen über dem Einzelhandel voraussichtlich zur Miete angeboten. Alle weiteren Wohnungen werden wahrscheinlich zum Verkauf angeboten.
- 33. An wen kann man sich bei Interesse wenden?**  
Ansprechpartner für Interessenten ist das Haus der Immobilien der Volksbank BraWo am Bohlweg 8.
- 34. Gibt es einen Verteilschlüssel bezüglich unterschiedlicher Wohnformen?**  
Einen Verteilschlüssel hierzu gibt es nicht.

Die Veranstaltung abschließend informiert Herr Mollerus über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan bis zur Rechtskraft. Die Veranstaltung endet gegen 19:30 Uhr.

gez. Beckmann