

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Biberweg", OE 41
Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

11.05.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Biberweg“, OE 41, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Bau-gesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Für das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Anlass war die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstückes Biberweg 30 F. Beide Grundstücke sind im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Schulnutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Das Gebäude ist abgängig und soll abgebrochen werden. Gemäß dem vom Rat der Stadt Braunschweig am 15. Dezember 2015 beschlossenen „Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung“ ist das Grundstück Biberweg 31 als Standort für ein Flüchtlingsheim vorgesehen.

Die Grundstücke Biberweg 31 und Biberweg 30 F werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt aufgrund der Lärmimmissionen durch die Umgebung (Sportflächen, Gewerbegebiete, Tierheim) nicht in Betracht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Damit könnten hier neben dem Flüchtlingsheim z. B. auch, wenn sich der Bedarf ergibt und die Finanzierung gesichert werden kann, eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Ölper untergebracht werden.

Der benachbarte Tierschutz Braunschweig e. V. benötigt dringend Erweiterungsflächen. Dafür wird eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks als Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt.

Im Übrigen besteht ein Überarbeitungsbedarf der bisherigen Bebauungspläne OE 3 und OE 4 in Bezug auf folgende Aspekte:

- Anpassung der immissionsrechtlichen Festsetzungen an heutige Vorschriften unter Berücksichtigung der Umnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F sowie der bestehenden Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Anpassung der Verkehrsflächen an den heutigen Bestand
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der A 392 und an die dazugehörige Bauverbotszone
- Erhaltungsfestsetzungen für einzelne, das Ortsbild besonders prägende Bäume
- nachrichtliche Übernahmen (Bauverbotszone A 392, Überschwemmungsgebiet Oker)

Die Bebauungspläne OE 3 (Rechtskraft 1974) und OE 4 (Rechtskraft 1975) sollen aufgehoben werden. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren erforderlich, welches parallel zu diesem Verfahren OE 41 durchgeführt wird. Die Aufhebungen sollen erst in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, rechtskräftig geworden ist.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 21. März 2014 bis 25. April 2014 durchgeführt. Es gingen verschiedene Hinweise zur Planung ein, die in der Planfassung für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB berücksichtigt wurden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015 durchgeführt. Es gingen einzelne Hinweise ein, die in der Planung berücksichtigt wurden. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 11. Mai 2015 bis 29. Mai 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht. Auf eine Anlage „Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB“ wird daher verzichtet.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Biberweg“, OE 41.

Leuer

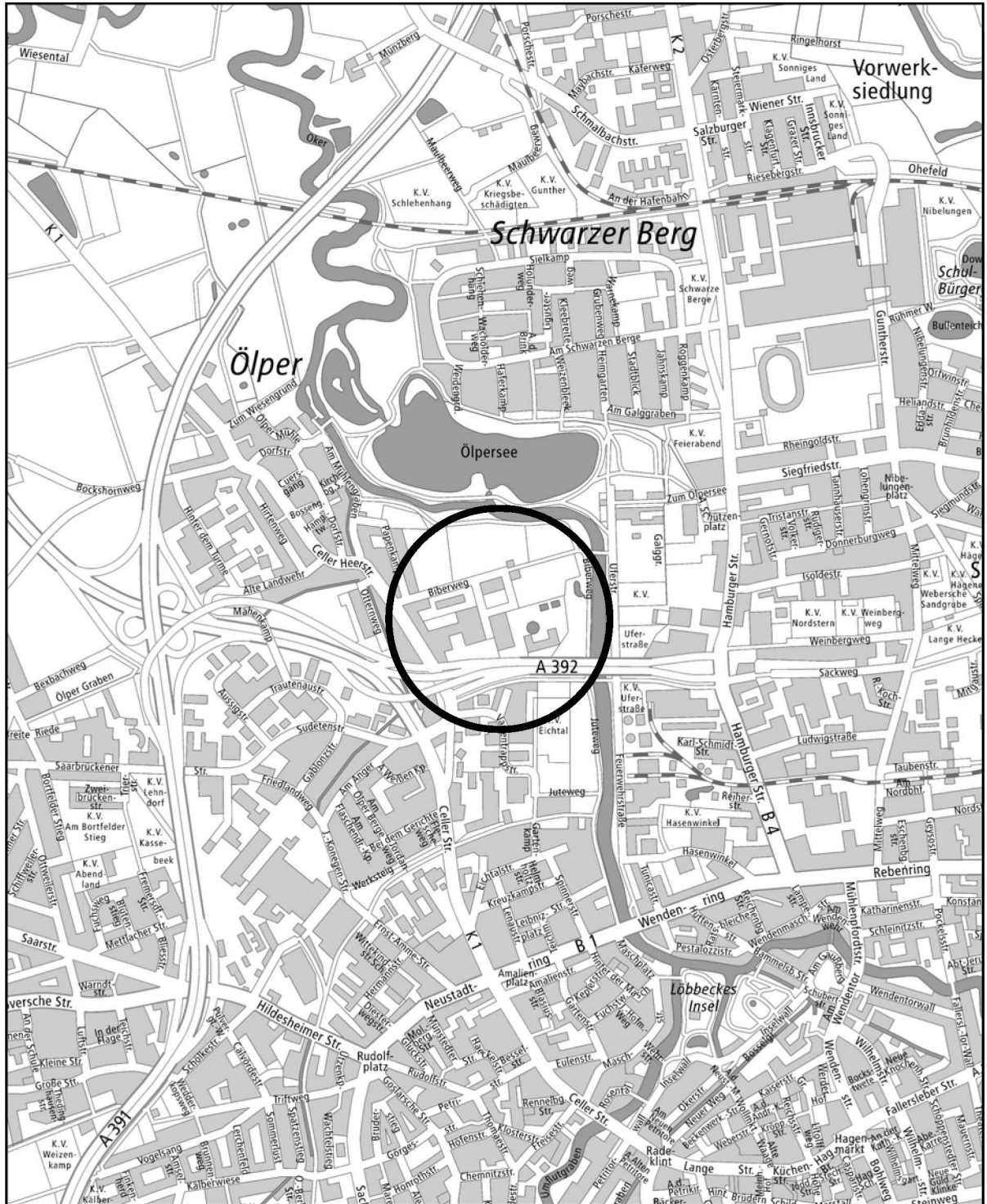
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Biberweg

OE 41

Übersichtskarte



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

OE 41

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 22. Februar 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

OE 41

Planzeichenerklärung Stand: 22. Februar 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele


Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sondergebiet



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

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- H 8,0** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß





Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Baugrenze



Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

-  Flächen für Sport- und Spielanlagen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 -  Fuß- und Radweg
- F+R





Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

-  Trafostation
-  Abwasserbeseitigung


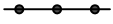





Grünflächen

-  Parkanlage (öffentlich)
-  Jugendplatz (öffentlich)



Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für die Erhaltung von Pflanzen entsprechend textlicher Festsetzung
-  Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
-  Fläche für Anpflanzung und Erhaltung entsprechend textlicher Festsetzung
-  Erhalt einzelner Bäume


Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Nutzungsabgrenzung
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP)
-  immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m², tags/nachts
-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
-  Lärmpegelbereich

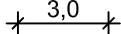


Nachrichtliche Übernahmen

-  Überschwemmungsgebiet
-  denkmalgeschützte Gesamtanlage





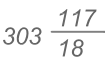
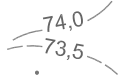


Kennzeichnung

-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

-  3,0 Maßangaben
-  Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. VIII
-  Grundwassermessstelle

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Flurstücksgrenze
-  vorh. Geschosshzahl
-  303 $\frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
-  74,0
73,5 Höhenangaben über NN
-  Böschung
-  80 Kronendurchmesser

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

OE 41

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Nutzungen <u>zulässig</u> : <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art, soweit nicht unter A I 2. bis 5. abweichend geregelt, – Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, – Tankstellen, – Anlagen für sportliche Zwecke.
2.	In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind darüber hinaus folgende Nutzungen <u>zulässig</u> : <ul style="list-style-type: none"> – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3.	In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Nutzungen <u>ausnahmsweise zulässig</u> :
3.1	Je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert ist.
3.2	Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein. Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Antiquitäten, Kunstgegenstände, ○ Arzneimittel, medizinische Produkte, ○ Bastel-/Hobbybedarf, ○ Bekleidung (z.B. Second-Hand-Kinderbekleidung) ○ Beleuchtungskörper, ○ Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen), ○ Briefmarken, ○ Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse, ○ Bücher,

- Bürobedarf,
 - Computer (PC), -zubehör,
 - Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika,
 - Elektrohaushaltsgeräte,
 - Fahrräder und Zubehör,
 - Foto-, Filmgeräte und Zubehör,
 - Geschenkartikel,
 - Glas, Porzellan, Keramik,
 - Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren,
 - Haushaltswaren, Hausrat,
 - Heimtextilien, Bettwaren,
 - kunstgewerbliche Erzeugnisse,
 - Kürschnerwaren,
 - Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
 - Lederwaren,
 - Musikinstrumente, Musikalien,
 - Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf,
 - Sanitäts- und Orthopädieartikel,
 - Schuhe,
 - Spielwaren,
 - Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
 - Teppiche,
 - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
 - Tabakwaren und Zubehör,
 - Wäsche,
 - Zeitungen, Zeitschriften.
4. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
- 5.1 Einzelhandelsbetriebe, die über die gemäß A I 3.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinausgehen,
- 5.2 Vergnügungsstätten,
- 5.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.
6. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Tierheim sind folgende Nutzungen zulässig:
- 6.1 Bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Zweckbestimmung „Tierheim“ dienen.

- 6.2 Insgesamt maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen bzw. für die Leitung des Tierheims. Die Wohnungen müssen dem Tierheim zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in die Gebäude des Tierheims integriert sein.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Höhe baulicher Anlagen:

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante einhält.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Dabei wird die A 392 nicht als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung berücksichtigt.

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

III Flächen für Sportanlagen

Auf den Flächen für Sportanlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen aller Art zulässig, soweit sie sportlichen Zwecken dienen. Hierunter fallen insbesondere:

1. Außenanlagen/Sportflächen
 - Sportplätze und Tribünen,
 - sonstige Sportanlagen (z.B. Tennis, Laufbahn),
 - Flutlichtanlagen und sonstige Beleuchtungen,
 - Ballfangzäune.
2. Gebäude
 - Umkleide- und Sanitäranlagen,
 - Vereinsheim mit Außenterrasse, einschl. vereinsbezogener Gastronomie,
 - Sporthalle.

IV Flächen für die Abwasserbeseitigung

1. Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung sind folgende Nutzungen zulässig:

Bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Abwasserbeseitigung dienen, einschließlich eines Großölabscheiders.

2. Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Hundeübungsplatz,
 - Tierkörperannahmestelle.

V Grünordnung

1. Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind wie folgt zu begrünen:

- 1.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.

- 1.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen ist je 10 laufende Meter ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind darüber hinaus vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen dürfen unterbrochen werden für bauordnungsrechtlich notwendige Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen.

Die Flächen für Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen gemäß A V 1.1 angerechnet werden, sofern sie die dort festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 1.3 Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

- 1.4 Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt auszubilden:
 - je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von in der Regel mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.
 - Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

- 1.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 bis 100 cm.

- 1.6 Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnah-

me der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

- 1.7 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
2. Sondergebiete Tierheim
Die Sondergebiete Tierheim SO 1 und SO 2 sind wie folgt zu begrünen:
 - 2.1 Es gelten analog die Festsetzungen 1.1 bis 1.7 mit folgender Abweichung: Für die Anrechenbarkeit von Einzelflächen im Sinne von 1.1 und 1.2 reicht eine Mindestbreite von 2,00 m aus.
 - 2.2 Ausnahmsweise ist abschnittsweise eine Reduzierung der Flächen für Anpflanzungen auf eine Breite von 1,00 m zulässig, wenn eine Schnitthecke gepflanzt wird.
3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 3.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - 3.2 Der auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Pflanzen vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Pflanzen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Flächen folgendermaßen zu begrünen:

Je 100 m² sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.
 - 3.4 Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ④ ist die Kabeltrasse des Stromversorgers von Bäumen freizuhalten. Die Erhaltungsfestsetzung gilt nicht für Bäume auf der Kabeltrasse. Neue Anpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung zulässig.

VI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Stadtentwässerung.
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger.
- ④ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Stromversorgung. Die Textlichen Festsetzungen V 3.4 sind zu beachten.

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in den Sondergebieten Tierheim SO 1 und SO 2 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Ab Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.
- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen die immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen nicht überschritten werden.
- 2.2 Von den festgesetzten IFSP kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass sie durch Lärmminierungsmaßnahmen dauerhaft eingehalten werden. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass dabei die festgesetzten IFSP in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

3. Störfallbetriebe

Störfallbetriebe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) sind unzulässig.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A V 1 bis 3) sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen – an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² je Seite betragen.
4. Unzulässig sind:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.
5. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um maximal 2,0 m überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf dabei nicht überschritten werden.
6. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 9,00 m
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m
7. Je Baugrundstück sind maximal 5 freistehende Werbeanlagen zulässig.

III Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden.
2. Oberhalb von 1,20 m dürfen bauliche Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.

IV Ordnungswidrigkeiten

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

C Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

1. Die Breite der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurde in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) von 40,0 m auf 20,0 m bis 30,0 m reduziert.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (einschließlich Garagen), sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen (einschließlich Regenrückhaltebecken) größeren Umfangs unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.
3. Die unter 2. genannten Nutzungen sind nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und bei Neubaumaßnahmen nur dann,
 - wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z.B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und
 - wenn die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden (siehe insbesondere B II 1.) oder eine Befreiung erteilt wird.

D Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:

- innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
- außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßengestaltung widersprechen, d.h.:
 - o Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - o Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20,0 m,
 - o keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u.a.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Bei Erdarbeiten ist baubegleitend der Erdaushub auf Kampfmittel zu überwachen und es ist anschließend eine Sohlensondierung auf der Baugrubensohle auszuführen.

3. Boden, Abfall, Grundwasser

- 3.1 Es ist mit hohen Grundwasserständen bei Hochwasser in der Oker zu rechnen.
- 3.2 Im Planbereich befinden sich zwei Grundwassermessstellen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Die Messstellen sind jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung/ein Umbau einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.
- 3.3 Im gesamten Plangebiet sind kleinräumige Bodenverunreinigungen möglich.
- 3.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren muss ggf. mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untergrunduntersuchungen, die Entsorgung von verunreinigtem Boden etc. gerechnet werden.
- 3.5 Wird eine Kindertagesstätte errichtet, so ist vorsorglich eine Untergrunduntersuchung gemäß den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen.
- 3.6 Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet GE 1) befindet sich eine Fläche (Flurstück 147/33 und der östliche Teil des Flurstücks 147/34), die flächenhaft Auffüllungen mit hohen Anteilen an Bauschutt enthalten. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von ca. 1,0 m auf und sind infolge von eingelagerten Asphalt- und Teerbruchstücken mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) belastet. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist der Aushub abfallrechtlich in die Zuordnungsklasse Z2 bzw. > Z2 gemäß der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einzustufen.
- 3.7 Im nördlichen Teil des Sondergebietes SO 1 Tierheim (Flurstück 742/2) befindet sich eine ehemalige Sandabgrabung, die mit umlagertem Boden (vorwiegend Sande) mit wechselnden Anteilen an Bauschuttresten (Ziegel, Beton etc.) sowie örtlich Kohle und Asche verfüllt worden ist (Altablagerung). Es ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub bei Eingriffen in den Untergrund nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.
- 3.8 Im Sondergebiet SO 2 Tierheim ist eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich um eine Altablagerung, die mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet ist. Bei Bauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist der Aushub abfallrechtlich in die Zuordnungsklasse Z2 bzw. > Z2 gemäß der LAGA einzustufen.

4. Telekommunikationsleitung (SO 2 Tierheim und GE 3)

Von der Straße Biberweg im Norden verläuft über das Sondergebiet SO 2 Tierheim und das Gewerbegebiet GE 3 eine Telekommunikationsleitung bis zum Gebäude Biberweg 30 F. Diese ist im Rahmen einer Nutzung der Leitungstrasse entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

5. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

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

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

6. Betriebsbedingte Wohnungen

Die Genehmigung einer betriebsbedingten Wohnung im Sinne von A I 3.1 wird mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

7. Freiflächenpläne

In den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

OE 41

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	25
6	Gesamtabwägung	47
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	47
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	47
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	48
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	48

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 -

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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

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 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt.

Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er enthält in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet überwiegend die Darstellung „Grünfläche“. Innerhalb der Grünfläche ist ein Standort für ein Abwasserpumpwerk dargestellt. Darüber hinaus sind eine Wohnbaufläche sowie eine sehr kleine gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen weichen teilweise von der heutigen und der geplanten Nutzung der Flächen im Plangebiet ab. Der Flächennutzungsplan soll deshalb unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan OE 41 vorgesehenen Festsetzungen zu den Nutzungen Gewerbe, Sportanlagen, Tierheim und Abwasserentsorgung geändert werden. Es handelt sich dabei um die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes „Biberweg“.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten bisher die Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2 c, Urfassung) aus dem Jahr 1974 und OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) aus dem Jahr 1975. Es ist die BauNVO aus dem Jahre 1968 anzuwenden.

Die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 treffen folgende Festsetzungen: Gewerbegebiete, Sportflächen, Tierheim, Abwasserpumpwerk, Verkehrsflächen und für das Gelände der ehemaligen Grundschule Biberweg 31 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass dieses Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, ist die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstückes Biberweg 30 F. Beide Grundstücke sind im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die Schulnutzung wurde jedoch bereits vor Jahren aufgegeben. Das Gebäude ist abgängig und soll deshalb abgebrochen werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 15. Dezember 2015 das „Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung“ mit insgesamt 15 Standorten für Flüchtlingsheime im Stadtgebiet beschlossen. Das Grundstück Biberweg 31 ist als einer dieser Standorte vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als Gewerbegebiet fest. Die Festset-

zung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen durch die Umgebung (Sportflächen, Gewerbegebiete, Tierheim) nicht in Betracht.

Das Grundstück eignet sich jedoch gut für Gemeinbedarfseinrichtungen und ähnliche Einrichtungen. Deshalb sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Auf dieser planungsrechtlichen Basis kann auch die geplante Flüchtlingsunterkunft zugelassen werden. Ferner könnten hier z.B. auch eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Ölper untergebracht werden, sofern sich hierfür ein Bedarf ergibt und die Finanzierung gesichert werden kann.

Ferner wird eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks als Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt. Damit wird die vom benachbarten Tierschutz Braunschweig e. V. dringend benötigte Erweiterungsfläche gesichert.

Im Übrigen besteht ein Überarbeitungsbedarf der bisherigen Bebauungspläne OE 3 und OE 4 in Bezug auf folgende Aspekte:

- Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet an heutige Vorschriften unter besonderer Berücksichtigung der Umnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F sowie der bestehenden Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße.
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel.
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
- Anpassung der Verkehrsflächen an den heutigen Bestand.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den Verlauf der A 392 und an die dazugehörige Bauverbotszone.
- Erhaltungsfestsetzungen für einzelne, das Ortsbild besonders prägende Bäume.
- Wichtige nachrichtliche Übernahmen (Bauverbotszone der A 392, Überschwemmungsgebiet der Oker).

Bis auf die Umnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F bleiben dabei die Grundzüge der bisherigen Nutzungen erhalten: Gewerbegebiete, Sondergebiet „Tierheim“, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet „Biberweg“ liegt im Nordwesten von Braunschweig im Ortsteil Ölper zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße.

Als wesentliches Planungsziel ist die Umnutzung der Grundstücke Biber-

weg 31 und 30 F als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Tierheim“ zu nennen. Bisher waren diese Grundstücke im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Schulnutzung wurde jedoch vor Jahren aufgegeben.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sollen ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiete, Sondergebiet „Tierheim“, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Dabei soll gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen OE 3 und OE 4 eine Anpassung an die heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernisse – insbesondere durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten sowie durch wichtige nachrichtliche Übernahmen – erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan OE 41 werden vorhandene Siedlungsbereiche überplant. Bisher unbebaute Bereiche in freier Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für das ehemalige Schulgrundstücke Biberweg 31 und das südliche angrenzende Grundstück Biberweg 30 F wurden alternativ eine Wohnnutzung bzw. eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf geprüft. Eine Wohnbebauung soll auf der Fläche sowohl aus städtebaulichen Gründen (Lage außerhalb des von Wohnnutzung geprägten Siedlungskörpers) als auch aus Immissionsschutzgründen (Lärmbelastung durch die Gewerbegebiete, das Tierheim und die Sportanlagen) nicht erfolgen. Eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit geänderten Zweckbestimmungen (z.B. Kindertagesstätte, Gemeinschaftshaus) soll ebenfalls nicht erfolgen. Es ist nicht das Ziel der städtebaulichen Planung, hier am Rande der Wohnbereiche Ölper zwingend und ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen unterzubringen. Der Bebauungsplan lässt diese Nutzungen jedoch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes allgemein zu. Da die Flächen sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH befinden, hat die Stadt die künftige Nutzung dieser Grundstücke in der Hand.

Die geplanten sonstigen zulässigen Flächennutzungen entsprechen überwiegend den bestehenden Nutzungen. Alternativen gibt es für diese Nutzungen deshalb nicht.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan (LRP), 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007

Gutachten:

- Erfassung der Brutvögel und Höhlenbäume zum Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Juli 2014
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 13192 zum Bebauungsplan OE 41 „Biberweg“, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2014
- Braunschweig Biberweg, Erweiterung des Tierfriedhofes, Bodenuntersuchung, Geobüro Gifhorn, Juni 2014
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173 – Erkundung von Untergrundverunreinigungen“, Ingenieurbüro GGU, Januar 2001
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173 – Weitergehende Erkundung von Untergrundverunreinigungen“, Ingenieurbüro GGU, Juni 2001
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173/Biberweg 30 F – Oberbodenuntersuchung“, Ingenieurbüro GGU, Oktober 2002
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Untersuchungskonzept“, Ingenieurbüro GGU, August 2006
- „Braunschweig, Altablagerung I 9/2 – Orientierende Untersuchung“, Ingenieurbüro GGU, August 2006
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Orientierende Altlastenuntersuchung“, Ingenieurbüro GGU, September 2006
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Detailuntersuchung beim Tränkebecken“, Ingenieurbüro GGU, März 2007
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, Juli 2007
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifender, Richter & Röckle

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung erfolgte auf Basis von Gutachten (Brutvögel, Schall, Boden) sowie Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen durch die Verwaltung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Die Schutzgüter Mensch und Gesundheit sind im Wesentlichen durch die Aspekte Erholung (siehe 4.5.2), Boden (siehe 4.5.3) und Lärm (siehe 4.5.6) betroffen. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten sind.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand

Für die Grundstücke Biberweg 31 und 30 F (GE 3 und GE 4) wurde im Jahr 2014 eine Untersuchung im Hinblick auf Brutvogelarten und Höhlenbäume vorgenommen. Eine Untersuchung im übrigen Plangebiet erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht, da hier keine Änderungen der bisherigen Nutzungen geplant sind. Im gesamten Plangebiet sind die generell geltenden Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten.

Nördlich des Gebäudes Biberweg 30 F wurde ein Gartenrotschwanz (gefährdete Vogelart der Roten Liste Niedersachsens) beobachtet; ein Brutplatz konnte jedoch nicht gefunden werden. Außerhalb des Untersuchungs- und Plangebietes, auf der Nordseite des Biberweges, wurde eine Nachtigall (gefährdete Vogelart der Roten Liste Niedersachsens) gehört. Ferner wurden einige andere Vogelarten, wie z.B. Amseln, Blaumeisen und Ringeltauben als Brutpaare festgestellt.

Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) oder streng geschützte Vogelarten gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Verordnung (EG) Nr. 709/2010, Anhang A bzw. in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung kamen nicht vor.

Auf den Grundstücken Biberweg 31 und 30 F wurden mehrere Bäume mit Höhlen oder Spalten festgestellt, die als Bruthöhlen oder Fledermausquartiere in Frage kommen. Es handelt sich um Obstbäume, Birken, Bergahorn und eine Eberesche. Diese Bäume werden im Zuge der Bebauung voraussichtlich nicht erhalten bleiben. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beim Fällen von Bäumen zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume. Der Bebauungsplan setzt diejenigen Bäume als zu erhalten fest, die einen besonders hohen ökologischen sowie orts- und landschaftsbildprägenden Wert haben:

- Gewerbegebiet GE 3/Biberweg 31: zwei Stieleichen, eine Linde
- Gewerbegebiet GE 4, Celler Heerstraße 172: eine Linde, eine Hainbuche, eine Rotbuche
- SO 1 Tierheim: ein mehrstämmiger Ahorn, zwei Linden
- Flächen für die Abwasserentsorgung: zwei rotlaubige Ahorne, eine Esche, eine Linde

Ferner werden bedeutende Gehölzbestände entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Dadurch wird das Plangebiet nach Osten gegenüber der freien Landschaft und nach Süden gegenüber der A 391 eingegrünt. Bestehende Vernetzungsstrukturen bleiben erhalten.

Eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes kann dadurch erreicht werden, dass künftig entlang der öffentlichen Straßen 3,0 m breite Gehölzstreifen vorzusehen sind.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder europäische Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet BS 1 Okertalaue an das Plangebiet an.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern. Der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet ist nicht geschützt.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden die bisher nicht geschützten bedeutendsten Bäume sowie orts- und landschaftsbildprägende Gehölz- und Strauchpflanzungen erhalten. Eine weitere Verbesserung der Grünausstattung tritt durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung ein (10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind privaten Grünstreifen anzulegen, Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gestalten). Im Übrigen ist damit zu rechnen, dass im Zuge von Baumaßnahmen bestehende Bäume und Gehölze zu einem größeren Teil verloren gehen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

4.5.3 Boden

Bestand

Im Planbereich stehen aus geologischer Sicht quartäre Lockergesteinsablagerungen der Oker in Form von Talsanden an. Im tieferen Untergrund sind tonig-mergelige Ablagerungen der Oberkreide zu erwarten. Es ist ein weitgehend homogener Bodenaufbau aus Fein- und Mittelsanden mit wechselnden Schluff-Beimengungen vorhanden. Die Sande werden von Mutterboden und/oder Auffüllungen überdeckt. Die Auffüllungen, deren Mächtigkeit meistens im Bereich von 1 m oder darunter liegen, setzen sich vorwiegend aus Sanden mit Bauschuttbeimengungen (Ziegel, Beton) zusammen. Teilweise sind in den Auffüllungen auch Schlacke und Asphaltreste enthalten.

Das Gebiet wurde in den Jahren 2001/2002 sowie vertieft in den Jahren 2006/2007 hinsichtlich eventuell vorhandener Untergrundverunreinigungen untersucht (s. Gutachtenliste). Im südlichen Planbereich befindet sich ein Bereich (Flurstück 147/33 und der östliche Teil des Flurstücks 147/34), der flä-

chenhaft Auffüllungen enthält, die hohe Anteile an Bauschutt enthalten. Die Auffüllung weist eine Mächtigkeit von ca. 1 m auf und ist infolge von eingelagerten Asphalt- und Teerbruchstücken mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) belastet. Die Untersuchungen ergaben, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Benzo(a)pyren (als Einzelstoffvertreter für die PAK) für eine gewerbliche Nutzung unterschritten werden, so dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu besorgen ist. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, ist somit nicht erforderlich.

Für die Fläche des geplanten Sondergebietes SO 2 Tierheim, auf welcher voraussichtlich ein Tierfriedhof untergebracht werden soll, wurde im Jahr 2014 eine gesonderte Bodenuntersuchung durchgeführt. In einem nordöstlichen Teilbereich dieser Fläche sind Auffüllungen vorhanden, die eine Stärke von bis zu 6 m erreichen. Sie bestehen aus unterschiedlichen Abfällen mit Bodenbeimengungen. Überwiegend bestehen sie aus einer dunklen schmierigen Masse mit erkennbaren Müllanteilen in Form von Holz, Glas, Schlacke und Bauschutt. Die Auffüllungen weisen teilweise Gehalte oberhalb des Z 2-Richtwertes der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auf und sind somit bei einem Aushub nicht verwertungsfähig. Die Auffüllungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen und gesondert zu entsorgen. Auf Grund der großen Mächtigkeit dieser Auffüllungen, die sich nach Nordosten weiter ausdehnen, ist ein Aushub nicht geplant. Er ist auch nicht erforderlich, da von der Auffüllung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31, wurden keine Untergrunduntersuchungen durchgeführt, da für dieses Grundstück kein Altlastenverdacht besteht.

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Bei Erdarbeiten ist baubegleitend der Erdaushub auf Kampfmittel zu überwachen und es ist anschließend eine Sohlensondierung auf der Baugrubensohle auszuführen.

Im Plangebiet befinden sich sowohl größere versiegelte Bereiche (Gewerbeflächen, ehemaliges Schulgrundstück Biberweg 30, Gelände Tierheim) als auch teil- oder unversiegelte Bereiche (Grundstück Biberweg 30 F, Sportflächen, Abwasserpumpwerk).

Prognose ohne Durchführung der Planung

Da kein akuter Handlungsbedarf besteht, würden die festgestellten Bodenbelastungen unverändert bleiben. Eine Kampfmittelsondierung würde jeweils im Zuge einzelner Baumaßnahmen erfolgen.

Eine weitere Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet wäre entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan OE 3 zulässig gewesen. Dies betrifft z.B. die heute noch unbebauten Flächen auf den Grundstücken Bi-

berweg 31 und 30 F (Versiegelung als Schulhof). Die noch unbebauten Reserveflächen des Abwasserpumpwerkes könnten ebenfalls jederzeit für Zwecke des Abwasserpumpwerkes genutzt und versiegelt werden.

Prognose mit Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan führt in den „Hinweisen“ Informationen zur Bestandsituation auf, so dass eine Beachtung im Rahmen von Baumaßnahmen sichergestellt werden kann.

Der im Sondergebiet SO 2 Tierheim liegende Bereich mit schädlichen Bodenveränderungen wird im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Diese Teilfläche ist für die Bestattung von größeren Tieren (z.B. Hunde) im Wesentlichen nicht geeignet, da der Aushub kostenträchtig entsorgt werden muss. In Frage kommen jedoch bauliche Nutzungen für den Tierfriedhof bzw. das Tierheim, wie z.B. Werkstattschuppen, Ruhebänke o.ä. Insofern ist die Fläche SO 2 trotz der Bodenbelastung auf einer Teilfläche insgesamt für Nutzungen durch das Tierheim geeignet. Einzelheiten der konkreten Nutzungen müssen jeweils mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei einer Nachnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F mit einer Kindertagesstätte bzw. einer Flüchtlingsunterkunft sind – auch wenn die Fläche planungsrechtlich als Gewerbefläche festgesetzt wird – bodenschutzrechtlich andere Maßstäbe (Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen) anzusetzen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Nutzung bodenschutzrechtlich nicht möglich ist. Allerdings ist bei einer solchen Nutzung für den künftig unversiegelten Grundstücksbereich vorsorglich eine Untergrunduntersuchung gemäß den Anforderungen der BBodSchV durchführen und – je nach Ergebnis – die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Auftrag von sauberem Boden).

Eine Kampfmittelsondierung hat jeweils im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erfolgen.

Insgesamt führt die Planung nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Versiegelung gegenüber der nach dem bisherigen Planungsrecht zulässigen Versiegelung:

Der Bebauungsplan OE 41 setzt für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 (Biberweg 31 und 30 F) und das Sondergebiet SO 1 „Tierheim“ (heutiges Tierheim) eine höhere GRZ fest, als der bisherige Bebauungsplan OE 3. Diese Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl bezieht sich jedoch nur auf Gebäude. Der bisher geltende Bebauungsplan OE 3 ließ darüber hinaus eine vollständige Versiegelung der Grundstücke für die jeweilige Zweckbestimmung zu (so z.B. für eine Schulhofnutzung, die früher im Wesentlichen in Asphalt erfolgte sowie für Außenanlagen des Tierheims.) In den Flächen, die im Bebauungsplan OE 3 bereits als Gewerbeflächen festgesetzt waren, tritt in Bezug auf die zulässige Versiegelung sogar eine Verbesserung ein: Gemäß Bebauungsplan OE 3 war die Versiegelung der Gewerbegrundstücke nicht beschränkt. Nunmehr wird die Versiegelung auf 80 % der Grundstücks-

fläche beschränkt. Die übrigen Flächenanteile sind zu begrünen.

Eine Versiegelung der Fläche für Sportanlagen, z.B. durch Sportplätze, war im bisher geltenden Bebauungsplan OE 4 nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan OE 41 sieht zwar eine größere überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten vor als der Bebauungsplan OE 4; damit wird die zulässige Versiegelung jedoch nicht erhöht.

4.5.4 Wasser

Bestand

Der Nordosten des Planbereiches, der als öffentliche Grünfläche genutzt und festgesetzt ist, liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Oker. Im Planbereich liegt nur ein geringmächtiger Grundwasserleiter vor. Der Grundwasserstauer (Kreideton) liegt im Bereich der beiden Grundwassermessstellen in einer Tiefe von 6,2 m bzw. 7,7 m, wobei das Grundwasser in einer Tiefe von 5,5 m bis 5,7 m ansteht.

Bei Hochwasser in der Oker ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese können sich auf Gebäude mit Keller auswirken.

Gemäß den Untersuchungen sind Grundwasserverunreinigungen nicht vorhanden.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an eine Luftleitbahn von regionaler Bedeutung (Okerniederung) an. Innerhalb des Plangebietes werden in der Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle je nach Nutzung verschiedene Klimatope wie Stadtklima, Gewerbe- und Industrieklima, Parkklima und Freilandklima sowie Sonderflächen dargestellt. Die als Freiflächen dargestellten Sportanlagen und die Fläche des Abwasserpumpwerkes sind als Teilflächen der Luftleitbahn anzusehen und werden im Gutachten als Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion beschrieben.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose mit Durchführung der Planung

Die Beibehaltung der Sportanlagen und des Abwasserpumpwerks sind wichtig für die Erhaltung der regionalen Luftleitbahn nördliche Okeraue. Die Festsetzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F als Gewerbegebiet sowie die Weiterentwicklung des Tierheims sind aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht akzeptabel.

4.5.6 Lärm

Bestand

Für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Bonk-Maire-Hoppmann, 2014). Da im Plangebiet künftig keine Nutzungen geplant sind, die sich im Hinblick auf ihre Lärmemissionen wesentlich vom Bestand unterscheiden, wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung keine differenzierte Erhebung der heutigen Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt. Die heutige Lärmbelastung entspricht im Wesentlichen der künftigen (s. „Prognose mit Durchführung der Planung“).

Die Bestandssituation stellt sich grundsätzlich folgendermaßen dar:

In einem großen Teil des Gewerbegebietes sind gemäß Bebauungsplan OE 3 aus dem Jahr 1974 nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, wie sie in Mischgebieten zulässig sind. Damit sind seit 1974 die zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes mit Rücksicht auf die angrenzende damals bestehende Grundschule sowie auf die Wohnnutzungen an der Celler Heerstraße und am Biberweg eingeschränkt. Nur für die Teilflächen an der A 392 in Richtung Abwasserpumpwerk galten diese Einschränkungen nicht.

Für die Nutzungen Sportanlagen, Tierheim, Abwasserpumpwerk waren im Bebauungsplan OE 3 keine Festsetzungen über die zulässigen Lärmemissionen getroffen worden. Diese Flächen wurden und werden bestimmungsgemäß genutzt.

Das Plangebiet ist ferner Verkehrslärm durch die A 391 und die Celler Heerstraße ausgesetzt. Auch die Straße Biberweg selbst, durch die der Verkehr zu und von den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet führt, ist als Lärmquelle zu betrachten.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung wird sich an der bestehenden Situation im Wesentlichen nichts ändern. Verkehrslärmimmissionen und -emissionen werden im Rahmen der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme ansteigen.

Prognose mit Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind künftig keine Nutzungen geplant, die sich im Hinblick auf ihre Lärmemissionen wesentlich vom Bestand unterscheiden. Relevant ist dabei, dass durch die prognostizierten künftigen Belastungen alle einschlägigen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Gewerbegebiete

Für die Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße (beidseitig) ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen. Dafür ist der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts maßgeblich. Für eine eventuelle Kindertagesstätte bzw. die Flüchtlingsunterkunft in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 (Biberweg 31) ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) anzusetzen. Hierfür ist ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts zu beachten.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung in vier Teilgebiete vor. Für jedes dieser Teilgebiete wird ein separater immissionsrelevanter flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit werden die zulässigen Lärmemissionen in Abhängigkeit von dem Schutzbedarf der angrenzenden Nutzungen festgelegt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten IFSP können die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Sondergebiete Tierheim

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer durchgeführten Betriebsbefragung ist davon auszugehen, dass die größten Geräuschemissionen in der Nachbarschaft aus dem Bereich des bestehenden Tierheims (SO 1) durch bellende Hunde in den Außenzwingern der Anlage verursacht werden.

Nach der genehmigten Betriebsführung halten sich die Hunde ausschließlich am Tage in der Zeit von 7.30 Uhr bis 22.00 Uhr in den Außenzwingern auf. In der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die Hunde innerhalb der geschlossenen Betriebsgebäude gehalten.

Um die Geräuschemissionen durch die bellenden Hunde zu ermitteln, wurden stichprobenhafte, schalltechnische Messungen an der Ostgrenze des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31, gegenüber dem Betriebsgrundstück, durchgeführt. Dabei wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation erfasst, die in der Regel morgens zu erwarten ist, wenn die Hunde in die Außenzwinger gelassen werden oder während der Öffnungszeiten, wenn sich Besucher im Bereich der Außenzwinger aufhalten. Gegenüber dieser Betriebssituation können die übrigen mit dem Tierheim verursachten Geräuschemissionen (Pkw-Fahrverkehr durch Mitarbeiter oder Besucher etc.) vernachlässigt werden. In der Untersuchung wurde auch die besondere Impulshaltigkeit der Geräusche (Hundebellen) berücksichtigt. Ferner wurde die tatsächliche Einwirkzeit der Geräusche beachtet.

Es wird davon ausgegangen, dass das intensive Bellen der Hunde insgesamt mit bis zu fünf Stunden am Tage abgeschätzt werden kann. Zur Sicherheit wird angenommen, dass hiervon 60 Minuten in die Ruhezeiten gemäß TA Lärm fallen können. Auf Grund der Informationshaltigkeit der Geräusche im Sinne der TA Lärm wurde ein Pegelzuschlag berücksichtigt. Auf Basis dieser Annahmen wurde an der östlichen Grenze des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 – unmittelbar an der Grenze zur Straße Biberweg – ein Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) festgestellt. Damit werden auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) sogar annähernd die IRW eines Allgemeinen Wohngebietes erreicht. Somit bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer schutzbedürftigen Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. Kita, Flüchtlingsunterkunft) oder von betrieblichen Einrichtungen wie z.B. Bürogebäude.

Westlich des bestehenden Tierheims (SO 1) setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet SO 2 Tierheim fest. Hier ist zunächst im Wesentlichen ein Tierfriedhof geplant, wenn auf dem Gelände des heutigen Tierfriedhofs ein Hundehaus errichtet wird. Da die künftige Nutzung jedoch noch nicht genau feststeht, werden hier grundsätzlich tierheimbezogene Nutzungen zugelassen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim werden keine immissionsrelevanten Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Solche Festsetzungen sind in Sondergebieten in der Regel nicht sinnvoll und deshalb nicht üblich. In Bezug auf ein Tierheim gibt es große Unterschiede der Lärmemissionen einzelner konkreter Nutzungen, z.B. zwischen Hundeboxen und Verwaltungsräumen. Das Tierheim wird auch nur von einem einzigen Betreiber genutzt. Der Verein Tierschutz Braunschweig e.V. kann die Lärmquellen auf seinen Flächen auf Basis einer sinnvollen Gesamtkonzeption anordnen.

Im Rahmen von Baugenehmigungen für einzelne Nutzungen sind deshalb schalltechnische Nachweise für das jeweilige konkrete Vorhaben (z.B. Hundehaus) vorzulegen. So kann die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Flächen für Sportanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Spielfelder, Tennisplätze, Parkplätze und ein Vereinsheim. Außerhalb des Plangebietes befinden sich drei Spielfelder, ein Vereinsheim und Parkplätze. Maßgeblich für die Bewertung sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV). Als schalltechnisch ungünstige Situation ist ein Fußballpunktspielbetrieb mit bis zu einhundert Zuschauern an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr zu nennen. Es handelt sich dabei um die Ruhezeit gemäß 18. BImSchV. Hierfür gilt ein IRW von 55 dB(A) für Mischgebiete (MI) und von 60 dB(A) für Gewerbegebiete (GE).

Die Untersuchung der Lärmemissionen der Sportanlagen nördlich des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Basis der VDI-Richtlinie 3770 für die Nutzung von Fußballfeldern. Die Emissionspegel der Parkplätze der Sportanlage wurden separat gemäß der „Parkplatzlärmstudie“ berechnet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 der IRW innerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) eingehalten werden kann. Somit ist auch eine schutzbedürftige Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Kita) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes möglich. Für die übrigen Nutzungen im Plangebiet können die jeweils anzusetzenden IRW eingehalten bzw. unterschritten werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der für das Schallgutachten ermittelten Angaben über den Betrieb des Abwasserpumpwerks können die auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche gegenüber den übrigen, im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Geräuschquellen vernachlässigt werden. Nach der Betriebsbeschreibung erfolgt auf dem Grundstück im Wesentlichen die Entleerung der Lkw-Tankfahrzeuge. Die dabei entstehenden Geräusche sind dabei für die Umgebung – insbesondere auch für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 – nicht relevant. Weitere, nennenswerte Geräuschemissionen, z.B. durch den Betrieb von Pumpen etc., treten auf dem Grundstück nicht auf, da diese Aggregate unterirdisch betrieben werden. Eine Änderung dieser Betriebssituation ist nach Angaben der Stadtentwässerung auch durch den Neubau eines geplanten Abwasserbeckens nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Der Bebauungsplan verändert die bestehenden Nutzungen im Plangebiet nur im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F (GE 3 und GE 4). Je nach künftiger Nutzung (z.B. Kindertagesstätte oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen oder Gewerbebetriebe) ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße Biberweg gegenüber dem bisherigen Aufkommen (einschließlich der ursprünglichen Schulnutzung) nicht auszuschließen. Eine erhebliche Verkehrszunahme, die zu einer relevanten Lärmsteigerung führen würde, ist jedoch aufgrund der geringen Fläche im Verhältnis zum Bestand insgesamt nicht zu erwarten.

Für die übrigen Nutzungen ist ebenfalls nicht mit erheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation zu rechnen; im Wesentlichen sind hier die allgemein zu beobachtenden Verkehrszunahmen zu Grunde zu legen. Deshalb führt die Planung im Bereich der Straße Biberweg nicht zu erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen schützenswürdiger Bereiche.

Die Lärmbelastung an der Celler Heerstraße ist durch das heutige Verkehrsaufkommen bestimmt; auch hier ist nicht mit einer Verdoppelung oder sonstigen wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms durch die Planung zu rechnen.

Den Berechnungen des zu berücksichtigenden Verkehrslärms liegt deshalb die „Verkehrsprognose 2020“ (WVI 2013) zu Grunde.

Der Straßenverkehrslärm auf der Straße Biberweg hält im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Mischgebiet (60 db(A)

tags/50 dB(A) nachts) sicher ein.

Für die Gewerbeflächen im Bereich der Celler Heerstraße bzw. im Einmündungsbereich der A 391 werden die Orientierungswerte für Verkehr in Gewerbegebieten (65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts) gerade erreicht. Am stärksten sind dabei die Flächen entlang der A 391 betroffen. Hier ergeben sich teilweise deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte mit bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) kann die straßenseitige Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume vermieden oder reduziert werden. Sofern dies nicht möglich bzw. ausreichend ist, kann durch passive Schallschutzmaßnahmen der entsprechende Schutz sichergestellt werden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt (s. 5.7). Damit können gesunde Wohnverhältnisse (betriebsbedingte Wohnungen) und gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

An der Celler Heerstraße befindet sich ein Denkmal zu Ehren von Herzog Friedrich Wilhelm von Braunschweig aus dem Jahr 1843 in Form eines Obeliskens. Es ist im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Stand November 2013) aufgeführt. Das Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Belangen Mensch/Gesundheit sowie Lärm. Diesen Belangen wird durch entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Von der Altablagerung im Gebiet SO 2 „Tierheim“ gehen keine Gefährdungen für den Menschen aus. Weitere Wechselwirkungen bestehen nicht.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit dem BNatSchG)

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Gewerbeflächen und der Flächen des Tierheims bei.

b) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:

Der im überwiegenden Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan OE 3 aus dem Jahr 1974 basiert auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968. Dieser Bebauungsplan setzt für die Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den Straßen einen Abstand 6,5 m ein. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze usw. ausgeschlossen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig. Flächen für Anpflanzungen sind nicht festgesetzt. Die heute teilweise bestehenden Gehölz- und sonstigen Bepflanzungen sind weder durch den Bebauungsplan noch durch andere Vorschriften geschützt. Sie könnten jederzeit entfernt werden. Somit hätten die Flächen auf Basis des Bebauungsplans OE 3 weitgehend versiegelt werden können.

Die Flächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß Bebauungsplan OE 41 werden heute überwiegend baulich genutzt und sind zu größeren Teilen versiegelt. In untergenutzten Randbereichen der Gewerbegrundstücke befinden sich jedoch auch einzelne Grünbereiche. Südlich des Grundstücks Biberweg 30 D befindet sich eine größere noch unbebaute Fläche mit Gehölzbestand.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest. Überschreitungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind jedoch im Gegensatz zum Bebauungsplan OE 3 nicht zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan OE 41 fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen qualifiziert zu begrünen sind. Anteilig davon ist insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Ferner setzt der Bebauungsplan entlang der A 392 eine 5,0 m breite Fläche fest, auf welcher die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. An der Celler Heerstraße werden drei besonders ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Gewerbegebiete GE 3 und GE 4, Sondergebiet SO 2 Tierheim:

Der Bebauungsplan OE 3 setzt für die Flächen des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Ferner sind eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche, eine GRZ von 0,4 und an der Südseite ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festge-

setzt. Nebenanlagen, Stellplätze usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig.

Bei einer Ausdehnung der Schulnutzung auf die planungsrechtlich mögliche Fläche wäre insbesondere eine Bebauung und eine Schulhofnutzung auch auf dem heute stark begrünten Grundstück (Obstbaumwiese) Biberweg 30 F zulässig gewesen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 3 war eine durchgehende Asphaltierung von Schulhöfen üblich. Insofern ist hier bis auf den festgesetzten 5,0 m breiten Grünstreifen mit einer Fläche von 750 m² keine relevante Begrünung planungsrechtlich anzusetzen.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt eine GRZ von 0,8 fest. Überschreitungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind jedoch im Gegensatz zum Bebauungsplan OE 3 nicht zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan OE 41 fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen qualifiziert zu begrünen sind. Anteilig davon ist insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern mit einer Fläche von insgesamt 900 m² anzulegen.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie das Sondergebiet SO 2 „Tierheim“ kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Sondergebiet SO 1 Tierheim:

Der Bebauungsplan OE 3 setzt auf dem Gelände des heutigen Tierheims ein Sondergebiet Tierheim mit einer GRZ von 0,2 fest. Ringsum ist ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der heute überwiegend nicht vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die hier anstelle des Pflanzstreifens vorgenommen wurden, auf Grund von Genehmigungen bzw. langjähriger Duldung durch die Stadt als „erfolgt“ im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten sind. Demnach ist für die Inanspruchnahme dieses Pflanzstreifens in dem heute vorhandenen Umfang kein Ausgleich vorzusehen.

Die übrige Fläche des Tierheimgeländes ist im Bebauungsplan OE 3 als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Nebenanlagen, Stellplätze usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig. Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bepflanzungen sind nicht getroffen worden.

Der Bebauungsplan OE 41 sieht ebenfalls ein Sondergebiet Tierheim vor. Er setzt eine GRZ von 0,4 fest. Zusätzlich darf diese Grundflächen-

zahl durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist also eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche zulässig. An den Rändern des Sondergebietes SO 1 Tierheim ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zusätzlich werden drei Bäume mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und besonders hoher ökologischer Wertigkeit als zu erhalten festgesetzt.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für das Sondergebiet SO 1 Tierheim und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in dem gemäß Bebauungsplan OE 3 festgesetzten Pflanzstreifen kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Flächen für Sportanlagen:

Für den Bereich der Sportanlage gilt der Bebauungsplan OE 4 aus dem Jahr 1975; es gilt die Baunutzungsverordnung 1968. Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. Er enthält eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche (ausschließlich für sportliche Zwecke) mit einer maximalen Geschossfläche von 300 m², sodass bei einer Bebauung mit einem Geschoss eine GRZ für Hauptgebäude von maximal 300 m² zulässig ist. Ferner ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind jedoch nicht an anderen Stellen auf der Fläche für Sportanlage ausgeschlossen und somit zulässig. Ferner sind generell auf der gesamten Fläche Sportanlagen zulässig, die im Wesentlichen mit einer Bodenverdichtung und (Teil)-Versiegelung einhergehen.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt nun anstelle der bisherigen Grünfläche eine „Fläche für Sportanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen und geplanten Situation. Es war und ist hier keine allgemein zugängliche Grünfläche geplant, in welcher eine Sportanlage integriert wäre. Es handelt sich ausschließlich um Flächen für sportliche Nutzungen. Lediglich der Teilbereich dieser Sportanlage, der heute als Jugendplatz genutzt wird, wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3000 m² und eine entsprechende GRZ von 0,15 fest. Diese Festsetzung erfolgt, da grundsätzlich eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden soll (z.B. für Gymnastikräume o.ä. Vereinssportarten innerhalb eines Gebäudes).

Abgesehen von der größeren überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich durch den Bebauungsplan OE 41 keine Veränderungen gegenüber den bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits heute baulich genutzt (Tennisplätze). Insofern würden sich durch die Bebauung mit Gebäuden kei-

ne zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m wird getroffen, um grundsätzlich hier auch eine kleinere Sporthalle zuzulassen. Diese Halle würde sich gegenüber der heutigen Situation auf das Landschaftsbild auswirken. In Anbetracht der Lage in der Nähe zu Sportanlagen und zum Tierheim ist hier in diesem Bereich jedoch nicht von einem erheblich schützenswerten Landschaftsbild auszugehen. Nachteilige Auswirkungen sind deshalb zu verneinen.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Fläche für Sportanlagen kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung:

Die Fläche des Abwasserpumpwerks war bisher im Bebauungsplan OE 3 als Pumpwerk festgesetzt. Die sehr geringe GRZ von 0,05 bezog sich nur auf Hauptgebäude. Eine überbaubare Grundstücksfläche war nicht festgesetzt. Demnach war gemäß Bebauungsplan OE 3 eine fast vollständige Versiegelung des Gebietes zulässig, soweit sie für die Zwecke des Abwasserpumpwerkes erforderlich war. Im Norden und Westen der Fläche waren 10,0 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bepflanzungen sind nicht getroffen worden.

Die heute bestehenden Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 900 m², dies entspricht einer GRZ von ca. 0,03. Hinzu kommen jedoch zahlreiche Versiegelungen durch Pump- und Kläranlagen sowie Fahr- und Stellflächen mit baulicher Ausprägung. Der Bebauungsplan OE 41 setzt deshalb keine Grundflächenzahl fest, da in diesem Bereich die übliche Trennung in „bauliche Anlage“ und Nebenanlagen nicht zielführend ist. Weitere Versiegelungen des Geländes sind deshalb nicht auszuschließen; sie waren jedoch auch durch den Bebauungsplan OE 3 nicht ausgeschlossen.

Im Norden und Osten des Geländes wird eine 5,0 m sowie im Süden eine 10,0 m bis 20,0 m breite Fläche für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. In Abschnitten sind zusätzlich ergänzenden Neupflanzungen vorgeschrieben. Damit wird das Gelände wirkungsvoll eingegrünt. Der insgesamt von der Celler Heerstraße bis zur Okeraue reichende zu erhaltende Gehölzstreifen erfüllt eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für das Gelände des Abwasserpumpwerks kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Ergebnis Eingriffsregelung

Insgesamt ist somit für den Bebauungsplan OE 41 festzustellen, dass er gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden getroffen sowie die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe beschränkt.

4.6.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen. Die in den bereits vorliegenden Altlasten-/Bodengutachten aufgeführten Analyseergebnisse sind bei der Entsorgung der Bodenmaterialien zu berücksichtigen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind im Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Plangebiet anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Weitere abfallrechtliche Belange sind von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

4.6.4 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Durch die festgesetzten zu erhaltenden oder neu zu pflanzenden Gehölzflächen kann die lokale Feinstaubbelastung reduziert werden.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise

behindern würden.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Der Bebauungsplan OE 41 setzt ein Gewerbegebiet nach aktuellen planungsrechtlichen Standards fest. Damit wird die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches dauerhaft gesichert. Auf Grund der hohen zulässigen Versiegelung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da eine intensive gewerbliche Nutzung erlaubt und somit die Inanspruchnahme freier Landschaft für weitere Gewerbeflächen vermieden wird. Die übrigen Nutzungen im Plangebiet (Sondergebiete Tierheim, Flächen für Sportanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung) entsprechen der heutigen Nutzung und somit ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4.6.7 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmung Sperrklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 2. Halbsatz BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da er bestehende Nutzungen dauerhaft zulässt und sichert sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert. Mittels der im Folgenden aufgeführten Instrumentarien lassen sich die umweltbezogenen Handlungserfordernisse für das Plangebiet aufzeigen, sodass keine weiteren, über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen notwendig sind.

Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen:

Im Hinblick auf die möglichen sich ansiedelnden Gewerbebetriebe werden die üblichen Instrumente der Überwachung der Abfallentsorgung, des Umgangs mit Schadstoffen sowie der Emissionen angewendet.

Unzuträgliche Lärmbelastungen, ausgehend vom Gewerbelärm, werden bei der Immissionsschutzbehörde der Stadt Braunschweig oder dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig vor allem durch Betroffene angezeigt. Die Immissionsschutzbehörden können im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätig-

keit feststellen, ob gesetzliche Grenz- oder Richtwerte überschritten sind und – je nach Rechtslage – Lärminderungsmaßnahmen anordnen.

Auswirkungen der sonstigen Nutzungen: Sondergebiete Tierheim, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung

In Bezug auf die Auswirkungen dieser Nutzungen gelten die zu gewerblichen Nutzungen gemachten Ausführungen analog. Im Hinblick auf die Flächen für Sportanlagen ist die 18. BImSchV gesondert zu beachten.

Lärmbelastungen durch Straßen

Im Zuge der Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht die Verpflichtung, für Hauptverkehrsstraßen – je nach Verkehrsaufkommen – für Ballungsräume eine strategische Lärmkartierung zu erstellen, die mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten ist. Für Braunschweig liegt diese Lärmkartierung vor und wird im 5-Jahres-Zeitraum aktualisiert.

Für Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, deren Bewertung und Lärmkartierung sind die jeweiligen Baulastträger bzw. die Gemeinde des Ballungsraumes (Stadt Braunschweig) zuständig.

Klima/Luft

Eine Überprüfung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der Aufgabenerfüllung der jeweiligen zuständigen Behörden (z.B. Untere Immissionsschutzbehörde, Gewerbeaufsichtsamt). Die vorhandenen klimaökologischen Gutachten werden regelmäßig fortgeschrieben, sodass Stadtgebiete mit besonderem Handlungsbedarf erkennbar sind.

Boden

Die bestehenden Grundwassermessstellen werden weiterhin zur Überwachung der Grundwassersituation (Wasserstände und Schadstoffsituation) genutzt. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Tätigkeiten der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig werden die erforderlichen Überwachungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen veranlasst bzw. durchgeführt werden.

Besonderheiten, die bei der gekennzeichneten Altlast im Bereich der Straße Biberweg (SO 2 „Tierheim“), sowie im Falle der Ansiedlung einer Kindertagesstätte in den Gewerbegebieten GE 3/GE 4 zu beachten sind, werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gesondert geprüft und berücksichtigt.

4.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, setzt für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 sowie das südlich angrenzenden Grundstück Biberweg 30 F an Stelle der bisher festgesetzten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ein Gewerbegebiet bzw. ein Son-

dergebiet „Tierheim“ fest. Für die anderen Flächen im Plangebiet wird die heutige Nutzung planungsrechtlich festgesetzt: Gewerbegebiete, Sondergebiet Tierheim, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen. Diese Nutzungen sollen weiter fortgeführt werden.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen hat folgendes Ergebnis:

- Mensch und Gesundheit: Die Belange von Mensch und Gesundheit werden durch Festsetzungen zum Schallschutz (s. „Lärm“) und durch Kennzeichnungen bzw. Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen (s. „Boden“) berücksichtigt.
- Tiere, Pflanzen, Landschaft: Prägende Landschaftselemente, wie besonders ausgeprägte Bäume sowie Gehölzstreifen, werden künftig erhalten. Weitere private Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken verbessern das Landschaftsbild. Die der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan gesichert.
- Boden: Der Bereich mit schädlichen Bodenveränderungen im Gebiet SO 2 „Tierheim“ wird entsprechend gekennzeichnet. Akute Gefährdungen gehen von dieser Fläche nicht aus. Im Rahmen der Nutzung als Fläche für das Tierheim (z.B. Tierfriedhof) sind Einschränkungen zu beachten. Im Falle der Ansiedlung einer Kindertagesstätte in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind ergänzende Untersuchungen und ggf. daraus abgeleiteter Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan weist auf diesen Umstand hin.
- Wasser: Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
- Klima, Luft: Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Aspekte Klima und Luft.
- Lärm: Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen und immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Damit werden einerseits die Bewohner der Wohnbauflächen Celler Heerstraße/Biberweg vor Gewerbelärm geschützt. Andererseits werden die im Gewerbegebiet und auch im Bereich des Abwasserpumpwerks Arbeitenden vor Straßenverkehrslärm, insbesondere der A 392, geschützt.
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Das im Plangebiet vorhandene Denkmal an der Celler Heerstraße (Obelisk) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Mit Umsetzung der Festsetzungen im Rahmen mittel- bis langfristiger Gebietsentwicklungen können Verbesserungen erreicht werden (insbesondere Schallschutz innerhalb des Gewerbegebietes und des Abwasserpumpwerks). Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB sind nicht erforderlich. Insgesamt sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Die im Plangebiet seit Jahren bestehenden Gewerbeflächen werden als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (GE 1 und GE 2). Das Gebiet liegt in relativer Nähe zu Wohngebieten, ohne negative Lärmauswirkungen auf diese zu haben. Insofern kann hier ein Beitrag zum städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ (Nähe Wohnen – Arbeiten) geleistet werden.

Diese Festsetzung als Gewerbegebiet wird auch für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 und das südlich angrenzende Grundstück Biberweg 30 F getroffen (GE 3 und GE 4). Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage außerhalb des Siedlungsschwerpunktes von Ölper und aufgrund der Lärmbelastung durch die Umgebung – insbesondere durch die Sportanlagen – kommt hier eine alternativ geprüfte Wohnnutzung nicht in Betracht.

Die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 eignen sich aufgrund ihrer relativen Nähe zu den bewohnten Bereichen von Ölper jedoch auch als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. für eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus für Ölper. Da jedoch nicht abschließend feststeht, ob bzw. welche Gemeinbedarfseinrichtungen an dieser Stelle verwirklicht werden sollen, wird hierfür keine Festsetzungen als Fläche für Gemeinbedarf mit einer bestimmten Zweckbestimmung getroffen. Stattdessen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Damit besteht die größtmögliche Flexibilität in der künftigen Nutzung dieser Flächen. Das Grundstück Biberweg 31 befindet sich im Eigentum der Stadt Braunschweig. Das Grundstück Biberweg 30 F befindet sich im Eigentum der städtischen Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Stadt hat jedoch im Falle eines Verkaufs ein Mitspracherecht. Somit kann die Stadt selbst entscheiden, wie die Flächen künftig genutzt werden sollen.

Gemäß § 246 (10) BauGB kann bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gemäß § 246 (17) BauGB bezieht sich die genannte Befristung nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.

Diese Voraussetzungen sind im Bebauungsplan OE 41 an dem geplanten Standort auf dem Grundstück Biberweg 31 erfüllt. Damit bildet der Bebauungsplan OE 41 auch die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten

Standort für ein Flüchtlingsheim.

Die Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehen sind, können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 im Wesentlichen zugelassen werden. Für folgende Nutzungsarten werden jedoch spezielle, vom Regelkatalog gemäß § 8 BauNVO abweichende Regelungen getroffen:

Einzelhandel wird weitgehend ausgeschlossen. Im „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig (Fortschreibungen 2000 - 2010) wird im Wesentlichen festgelegt:

- Großflächiger Einzelhandel soll nur in den extra ausgewiesenen „Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel“ oder in der Innenstadt zulässig sein.
- Nicht großflächiger Einzelhandel soll im Wesentlichen nur in den zentralen Versorgungsbereichen oder in der Innenstadt zulässig sein.

Das Plangebiet ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Das „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Ergänzung 2010“ (Ratsbeschluss 22. Juni 2010) stellt für das Gebiet keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ölper nicht in städtebaulich integrierter Lage. Deshalb sollen hier keine zentrenrelevanten Warengruppen und somit auch keine Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich Celler Straße/Neustadtring (Weißes Roß, Stadtteil-A-Zentrum). Darüber hinaus befinden sich im Bereich Celler Straße/Varrentrappstraße zwei Lebensmittelmärkte. Der Ortsteil Ölper ist für einen Lebensmittelmarkt heutigen Zuschnitts (mindestens 800 m²) Verkaufsfläche zu klein. Sollten sich für Ölper kleinere Angebote als tragfähig erweisen (z.B. Bäcker, Gemüseladen), so sollten sich solche Angebote im Schwerpunkt der Wohnbebauung an der Celler Heerstraße zwischen Biberweg und zum Wiesengrund ansiedeln.

Deshalb sind in den Gewerbegebieten in Bezug auf Einzelhandel nur Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen. Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbebetriebe, die am Ort der Herstellung auch verkaufen wollen, was für den Betrieb u. U. von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann akzeptiert werden, sofern sie im konkreten Einzelfall keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswir-

kungen nach sich zieht. Die gewerbliche Nutzung muss bei der Gesamtbeurteilung deutlich im Vordergrund stehen. Zentrenrelevante Warengruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

Betriebsbedingte Wohnungen können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert sind. Die Genehmigung der Betriebswohnung wird dabei automatisch mit der endgültigen Aufgabe des Betriebs, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

Die Wohnnutzung in den Gewerbegebieten soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden, damit das Gebiet möglichst uneingeschränkt den Gewerbebetrieben zur Verfügung steht. Auch Wohnungen in Gewerbegebieten genießen einen gewissen Schutzanspruch in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse. Um diesen Schutz sicherzustellen, sind die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe eingeschränkt. Diese Einschränkungen bzw. potentiellen Konfliktsituationen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Auf der anderen Seite ist der Schutzanspruch von Wohnungen in Gewerbegebieten geringer als z.B. in Misch- oder Wohngebieten. Es sollen so wenig Menschen wie möglich unter diesen geringeren Schutzansprüchen wohnen. Vom Antragsteller ist daher die Notwendigkeit der engen räumlichen Nähe zwischen Betrieb und Betriebswohnung dazulegen.

Je Betrieb soll nur eine Wohnung zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass damit dem Bedürfnis nach Aufsicht oder Nähe zum Betriebsgelände aus betrieblichen Gründen Genüge getan werden kann.

Ferner müssen Wohnungen in das betriebliche Hauptgebäude integriert werden. Dadurch soll die Errichtung von Einfamilienhäusern vermieden werden.

In den festgesetzten Gewerbegebieten befinden sich insgesamt vier Gebäude, die ganz oder teilweise als Wohngebäude genutzt werden. Es handelt sich um die Gebäude Biberweg 30 F, Celler Heerstraße 174, 174 a und 175. Die Gebäude wurden zwischen 1949 und 1962 als Wohngebäude genehmigt, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes OE 3 im Jahr 1974. Die Baugenehmigungen enthalten keine Beschränkung auf eine betriebsbedingte Wohnnutzung. Der Bebauungsplan OE 3 setzt die betroffenen Grundstücksflächen als Gemeinbedarfsfläche Schule (Biberweg 31 F) bzw. als Gewerbegebiet (Celler Heerstraße 174, 174 a und 175) fest. Es war somit bereits das Ziel der bisherigen Planung, eine dauerhafte Wohnnutzung in diesen Bereichen nicht zuzulassen.

Dieses seit mittlerweile seit über 40 Jahren planungsrechtlich manifestierte planerische Ziel wird aufrechterhalten. Die Flächen zwischen Biberweg, A 392 und Celler Heerstraße sollen ausschließlich gewerblich genutzt werden – mit den beschriebenen Ausnahmen für betriebsbedingte Wohnungen. Nur so kann den Betrieben auf Dauer eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden. Das Gebiet soll als eigenständiger Gewerbebestandort

am Rande des Ortsteils Ölper Bestand haben.

Neben der Lage innerhalb von bestehenden Gewerbeflächen sind die Flächen auch durch Verkehrslärmimmissionen der Celler Heerstraße und der A 392 vorbelastet. Deshalb sollen hier auch keine Teilflächen (z.B. entlang der Celler Heerstraße) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Auch eine Festsetzung als Mischgebiet ist nicht zielführend. Erfahrungsgemäß lässt sich der in Mischgebieten erforderliche jeweilige Mindestanteil an Wohnnutzung und an Gewerbenutzung auf längere Sicht kaum sicherstellen. Eine gemischte Nutzung ist zudem nicht das Ziel der Planung, sondern die Sicherung des bisherigen Gewerbegebietes.

Eine Festsetzung der Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 10 BauGB („Fremdkörperregelung“) ist ebenfalls nicht zielführend. Mit einer solchen Festsetzung könnten die Wohngebäude planungsrechtlich dauerhaft zulässig sein. Die Wohnnutzung könnte gegenüber den angrenzenden Gewerbenutzungen erhöhte Ansprüche an den Schallschutz geltend machen. Eine solche dauerhafte Zulässigkeit über den bauordnungsrechtlichen einfachen Bestandschutz hinaus ist nicht das Ziel der Planung. Die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen sollen sich als solche entwickeln und nicht weiteren Beschränkungen aufgrund isolierter Wohnnutzungen unterliegen.

Das Gebäude Biberweg 30 F wurde im Jahr 1954 als Einfamilienhaus für den Hausmeister der Schule genehmigt. Es befindet sich mittlerweile im Eigentum der Nibelungen-Wohnbau GmbH; die Stadt hat im Falle eines Verkaufs ein Mitbestimmungsrecht. Das Wohngebäude grenzt nicht nur unmittelbar an vorhandene und geplante Gewerbeflächen an, sondern liegt auch unmittelbar gegenüber dem Tierheim-Gelände. Es hat bereits häufiger Beschwerden über das Hundegebell gegeben. Wenn in der Zukunft das heutige Mietverhältnis aufgegeben wird, soll die Wohnnutzung endgültig eingestellt werden.

Die Mehrfamilienhäuser Celler Heerstraße 174 und 175 mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss liegen in der 40,0 m bis 50,0 m breiten Zone entlang der Celler Heerstraße bzw. entlang der Wohngrundstücke Celler Heerstraße/Biberweg, in welcher die zulässigen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zum Schutz der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Celler Heerstraße bzw. der Wohnbebauung Celler Heerstraße/Biberweg reduziert werden. Damit sind hier die gewerblichen Ausnutzungsmöglichkeiten beschränkt. Weitere Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen zugunsten der Wohngebäude Celler Heerstraße 174 und 175 würden einer angemessenen gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Bei diesen beiden Gebäuden ist auf absehbare Zeit unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes nicht mit der Aufgabe der Wohnnutzung zu rechnen. Auf längere Sicht jedoch ist eine Umnutzung von Wohnungen zu Büros denkbar. Im Falle der Abgängigkeit der Gebäude könnten gewerblich genutzte Gebäude zusammen mit den rückwärtigen noch unbebauten Gewerbeflächen entstehen.

Das Gebäude Celler Heerstraße 174 A liegt nicht unmittelbar an der Celler Heerstraße, sondern im rückwärtigen Bereich. Hier werden die in Gewerbe-

gebieten üblichen Lärmemissionen zugelassen. In dem Gebäude befinden sich zwei Büros und eine Wohnung; eine Entwicklung zu einem reinen Bürogebäude ist deshalb denkbar.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist das Ergebnis der Abwägung der Belange der Bewohner bzw. Eigentümer mit den Belangen einer tragfähigen Entwicklung der Gewerbegebiete. Durch die Planung werden keine ungesunden Wohnverhältnisse auf Dauer verfestigt, da Entwicklungen zu anderen Nutzungen möglich sind.

Vergnügungsstätten sind unzulässig. Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Festlegung von Zielvorstellungen für die Ansiedlung von Spielhallen im Stadtgebiet, da Spielhallen auf Grund ihrer großen Anzahl und den z.T. erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf nach sich ziehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden „potentielle Ansiedlungsbereiche“ untersucht, die für Standortnachfrager attraktiv sein könnten und mit städtebaulichen Kriterien abgeglichen. Im Ergebnis schlägt das Konzept Teilbereiche vor, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der bestehenden großen Anzahl von Spielhallen im Stadtgebiet und der potentiell negativen städtebaulichen Auswirkungen Spielhallen in Braunschweig nur noch ausnahmsweise und nur an dafür geeigneten Standorten zugelassen werden sollen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, liegen nicht in einem solchen Stadtgebiet in welchem Vergnügungsstätten zugelassen werden könnten.

Das hier bestehende, kleinteilige und gut funktionierende Gewerbegebiet soll weiterhin als solches gesichert und entwickelt werden. Ferner ist die Nähe zum dörflich geprägten Wohnstandort Ölper sowie zu Freizeiteinrichtungen und der freien Landschaft zu berücksichtigen. Die Ansiedlung einzelner Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde die heutige Qualität dieses Gebietes unterlaufen; es bestünde die Gefahr eines Trading-Down-Effektes und bodenrechtlicher Spannungen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution werden ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Angebote würden dem Charakter dieses Gewerbegebietes zuwiderlaufen und sich nicht in die Struktur des Ortsteils Ölper einfügen. Bordelle und ähnliche Betriebe sind in den dafür vorgesehenen Bereichen, vor allem in der Innenstadt, anzusiedeln. Wohnungen sind ohnehin nur als „betriebsbedingte“ Wohnungen zulässig und sollen nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

Sondergebiete Tierheim

Auf dem Grundstück Biberweg 30 befindet sich ein Tierheim. Es wird vom Tierschutz Braunschweig e.V. betrieben. Dieser ist ein Verein mit öffentlichem Auftrag. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der Stadt. Für die Flächen hat der Verein ein Erbbaurecht von der Stadt erhalten.

Die Fläche des heutigen Tierheims wird im Bebauungsplan entsprechend der heutigen Nutzung als Sondergebiet SO 1 Tierheim festgesetzt. Hier sind bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Zweckbestimmung Tierheim dienen zulässig.

Das Tierheim benötigt insbesondere dringend ein neues Hundehaus. Dieses soll auf dem heutigen Tierheimgelände untergebracht werden, da hier wichtige funktionale Anforderungen erfüllt werden können (z.B. nächtliche Aufsicht durch auf dem Gelände wohnendes Betreuungspersonal, Fütterungszeiten etc.). Da auf dem Gelände keine ausreichenden Flächen mehr zu Verfügung stehen, soll das Hundehaus auf der heutigen Fläche des Tierfriedhofs errichtet werden. Der Tierfriedhof soll dafür auf eine Fläche auf dem Grundstück Biberweg 31 verlagert werden, die sich wegen der unmittelbaren Nähe dazu eignet und sich im Eigentum der Stadt befindet. Diese Fläche wird als SO 2 Tierheim festgesetzt.

Eine andere Anordnung von Nutzungen in den beiden Sondergebieten Tierheim als zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgesehen, soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird im Gebiet SO 2 Tierheim nicht ausschließlich die Nutzung Tierfriedhof zugelassen, sondern generell die Nutzung Tierheim. Andere Nutzungen des Tierheims, wären jedoch hier nur möglich, wenn durch ein Schallgutachten für den konkreten Einzelfall die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen werden kann.

Zusätzlich zu den eigentlichen Tierheimnutzungen sind auch maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für die Leitung des Tierheims zulässig. Diese Wohnungen sind zwingend erforderlich, da das Tierheim einen Tag- und Nachtbetrieb hat. Personal muss rund um die Uhr zur Verfügung stehen, um herrenlose Tiere aufnehmen zu können bzw. die aufgenommenen Tiere zu beaufsichtigen. Dabei muss auch eine Vertretung gewährleistet sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit besteht eine größtmögliche Flexibilität der Grundstücksausnutzung. Einschränkungen gegenüber den Höchstmaßen gemäß Baunutzungsverordnung sind nicht erforderlich. Die festgesetzte Höhe von 12,0 m erlaubt die Errichtung von größeren Gewerbebauten oder z.B. dreigeschossigen Bürogebäuden. Eine noch größere Höhe soll in Anbetracht der Randlage angrenzend an Wohnbebauung sowie freie Landschaft nicht zugelassen werden. Es handelt sich hierbei um ein kleineres Gewerbegebiet am Rande eines dörflich geprägten

Stadtteils; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dieser Lage Rechnung. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung Celler Heerstraße/Biberweg ist die zulässige Gebäudehöhe auf 8,0 m beschränkt. Damit soll auf die vorhandenen Wohngrundstücke Rücksicht genommen werden.

Sondergebiete Tierheim

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich darf diese Grundflächenzahl um 50 % für Stellplätze, Garagen und Zufahrten überschritten werden. Auf dem Gelände des Tierheims sind nicht nur bauliche Anlagen erforderlich, sondern auch unbebaute Flächen (Tierfriedhof, Wiese für Übungszwecke und Unterrichtung von Schulklassen im Freien etc.). Damit stehen mit der zulässigen Grundflächenzahl für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m beschränkt. Damit ist einerseits eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wie sie mit dem Haupthaus bereits im Bestand vorhanden ist. Andererseits wird eine zu große Auswirkung auf die angrenzende freie Landschaft vermieden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. In dieser Abstandsfläche ist auf 3,0 m ein Pflanzstreifen zur Verbesserung des Ortsbildes anzulegen. Der Abstand von 2,0 m von diesem Pflanzstreifen ist erforderlich, um einerseits eine Pflege des Pflanzstreifens und andererseits eine Zugänglichkeit zum Gebäude (Pflege von Fassaden und Fenstern) zu gewährleisten. Entlang der A 392 hält die überbaubare Grundstücksfläche die Bauverbotszone ein.

Sondergebiete Tierheim

Auch für das Sondergebiet SO 1 Tierheim werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hier ist lediglich ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen ohne Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Grund für diese Festsetzung ist die Tatsache, dass das Grundstück SO 1 Tierheim bereits heute baulich sehr stark ausgenutzt ist und weiter ausgenutzt werden muss (insbesondere Neubau Hundehaus). Da das Tierheim auf Grund der teilweise erheblichen Lärmemissionen (insbesondere Hundegebell) besondere Anforderungen an den Standort stellt, dürfte eine Verlagerung auf ein größeres Grundstück an anderer Stelle kaum möglich sein und wird auch nicht angestrebt. Deshalb muss der hier vorhandene Standort so intensiv wie möglich ausgeschöpft werden dürfen.

Für das Sondergebiet SO 2 Tierheim kann dagegen analog zu den Gewerbegebieten ein Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m festgesetzt werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Insbesondere in Anbetracht der geplanten Nutzung Tierfriedhof ist diese Festsetzung gut um-

setzbar. Auch für den Fall einer eventuell geänderten Flächendisposition wird für das Gebiet SO 2 die Notwendigkeit zu einer anderen Behandlung als der Gewerbegebiete nicht gesehen.

5.4 Flächen für Sportanlagen

Im östlichen Bereich des Plangebietes sowie nördlich der Straße Biberweg befinden sich die Flächen des Sportzentrums Ölper. Hier trainieren der Turnerbund Ölper, der BSV Ölper, der BTSV Eintracht und der TSC Vahdet. Die im Plangebiet liegenden Teilflächen dieses Sportzentrums werden als Flächen für Sportanlagen festgesetzt und somit gesichert. In diesem Bereich befinden sich Sport- und Tennisplätze sowie ein Vereinsheim. Die Stellplätze sind am westlichen Rand der Flächen für Sportanlagen angeordnet.

Für die Flächen für Sportanlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Damit können die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig für bauliche Anlagen/Hochbauten ausgenutzt werden. Die Gebäudehöhe ist auf 8,0 m beschränkt. Damit wäre eine kleinere Sporthalle möglich. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der angrenzenden freien Landschaft sind beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll eine Ausdehnung der baulichen Anlagen im Hinblick auf zurzeit noch nicht bekannte künftige Entwicklungen ermöglicht werden.

Auf den Flächen für Sportanlagen wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den derzeitigen Bestand überschreitet. Hier soll an konzentrierter Stelle die Möglichkeit weiterer Hochbauten geschaffen werden, auch wenn hierfür zurzeit kein konkreter Bedarf bekannt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt sicher, dass diese Hochbauten in der Nähe zu den bestehenden Hochbauten platziert werden und nicht z.B. weiter östlich Richtung freie Landschaft. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen und somit grundsätzlich zulässig. Dies betrifft neben den vorhandenen Stellplätzen auch die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen. Diese müssten aufgrund der Erschließungssituation vorzugsweise in der Nähe der bestehenden Stellplatzflächen liegen.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Dieses Pumpwerk wird von der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SEBS) betrieben. Die Fläche ist so bemessen, dass ein Ausbau des Pumpwerkes möglich ist. Es ist erforderlich, die Fläche in ihrer heutigen Größe für diesen wichtigen öffentlichen Zweck zu sichern und eine uneingeschränkte Nutzung zuzulassen. Auch der vorhandene Großölabscheider ist damit zulässig.

Auf einer kleineren Teilfläche des Abwasserpumpwerkes, unmittelbar südlich der Straße Biberweg, ist heute eine kleinere Fläche für einen Hundetrainingsplatz eingerichtet. Dieser Hundetrainingsplatz wird vom Tierschutz Braunschweig e.V. betrieben und dient der Ausbildung von Tierbesitzern. Diese Ausbildung ist erforderlich, da Hundehalter heutzutage Hundehalter einen Hundeführerschein benötigen. Die Nutzung ist vertraglich geregelt. Sollte das Abwasserpumpwerk diese Fläche als Erweiterungsfläche benöti-

gen, so müsste eine andere Fläche für den Hundetrainingsplatz gefunden werden. Zurzeit ist dies jedoch nicht absehbar.

Ferner befindet sich auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes eine Tierkörperannahmestelle.

Der Bebauungsplan lässt entsprechend den heutigen Nutzungen sowohl einen Hundeübungsplatz als auch eine Tierkörperannahmestelle ausnahmsweise zu. Solche Ausnahmen können erteilt werden, sofern sie mit dem Bedarf des Abwasserpumpwerkes vereinbar sind.

Die heute bestehenden Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 900 m², dies entspricht einer GRZ von ca. 0,03. Hinzu kommen jedoch zahlreiche Versiegelungen durch Pump- und Kläranlagen sowie Fahr- und Stellflächen mit baulicher Ausprägung. Der Bebauungsplan OE 41 setzt deshalb keine Grundflächenzahl fest, da in diesem Bereich die übliche Trennung in Hauptnutzung und Nebenanlagen nicht zielführend ist. Auf dieser wichtigen Fläche für Versorgungsanlagen sollen alle Anlagen untergebracht werden können, die für die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erforderlich sind.

5.6 Stellplätze und Garagen

In Bezug auf Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen; sie sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung zulässig und damit grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Gewerbegebiete und die Sondergebiete Tierheim werden Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Damit ist eine Eingrünung von Stellplatz- und Garagenflächen zum öffentlichen Raum hin gesichert.

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

5.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Mit der Buslinie 416 (Völktenrode – Kralenriede) besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Von dort bestehen zahlreiche Verbindungsmöglichkeiten zu allen anderen Bus- und Stadtbahnlinien sowie zum Hauptbahnhof.

5.7.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt im Bereich der Celler Heerstraße und ist somit ausgezeichnet angebunden. Die Celler Heerstraße führt zum einen auf kurzem Wege in die Innenstadt. Zum anderen bietet sie einen unmittelbaren Anschluss an das übergeordnete Straßennetz: In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an die A 392 und darüber an die A 391 sowie die A 2. Nach Nordwesten besteht zusätzlich Anschluss an die B 214 Richtung Celle.

Ein Teil der Gewerbegebiete wird unmittelbar von der Celler Heerstraße erschlossen.

Der größere Teil der Gewerbegebiete und die sonstigen Flächen im Plange-

biet werden über die Straße Biberweg erschlossen, die von der Celler Heerstraße aus in das Plangebiet führt und sich dort in zwei Stränge aufteilt. Die Flächen der Straße Biberweg werden entsprechend dem ausgebauten Bestand als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser heutige Ausbau weicht teilweise von den bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan OE 3 ab und wird somit dem aktuellen Erfordernis gemäß gesichert.

Ferner wird nördlich des Sondergebietes SO 1 Tierheim eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ferner gilt hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger. Diese Fläche ist zurzeit noch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Eine künftige Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, da hierüber zahlreiche Nutzungen erschlossen werden: Über diesen Abschnitt werden die beiden Sportanlagen nördlich und südlich vom Biberweg einschließlich der beiden zugehörigen Vereinsheime und Stellplatzflächen erschlossen. Ferner wird das Tierheim über diese Fläche erschlossen. Das Tierheim wird nicht nur von den Mitarbeitern, sondern auch von Besuchern angefahren. In diesem Abschnitt wird deshalb auch geparkt. Wegen dieser wichtigen Erschließungsfunktion ist dieser Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und nicht – wie im bisherigen Bebauungsplan OE 3 – als öffentliche Grünfläche.

5.7.3 Fuß- und Radverkehr

In Verlängerung der Straße Biberweg besteht eine wichtige Fuß- und Radverkehrsverbindung zur Oker. Diese Verbindung ist teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und im übrigen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.8 Grünordnung

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Wohnbauflächen Celler Heerstraße/Biberweg eine 3,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier sind Laubbäume und bodendeckende Sträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen dienen der Abschirmung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Ferner dienen sie der Abschirmung der gewerblichen Anlagen gegenüber dem Wohngebiet.

Um ein Mindestmaß an gestalterisch und bedingt auch ökologisch wirksamen Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken gewährleisten zu können, wird darüber hinaus für mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine qualifizierte Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die oben genannten Pflanzstreifen können auf diesen 10%-Anteil angerechnet werden, sodass alle Grundstücke im gleichen Umfang zu begrünen sind.

Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und werden dadurch optisch in das Umfeld integriert. Darüber hinaus bewirken Bäume

eine als angenehm empfundene Verschattung der Stellplätze und verbessern so auch das Kleinklima. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen. Um die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes auf den Stellplatzflächen zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Vegetationsflächen festgesetzt.

Entlang der A 391 wird eine 5,0 m breite Fläche für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. Hier befindet sich ein Gehölzstreifen, der seine Fortsetzung Richtung Osten entlang des Abwasserpumpwerkes bis zu den Grünflächen entlang der Oker findet und somit eine wichtige Vernetzungsfunktion erfüllt.

In den Gewerbegebieten werden Bäume, die orts- und landschaftsbildprägend sind sowie eine hohe ökologische Wertigkeit haben, als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um zwei Meter erweiterten Kronenbereich herum unzulässig. Die Kronendurchmesser wurden eingemessen und können der Stadtgrundkarte als Darstellung des Bestandes entnommen werden.

Im Gewerbegebiet GE 3 (Biberweg 31) werden zwei Stileichen und eine Linde sowie im Gewerbegebiet GE 4 (Celler Heerstraße 172) eine Linde, eine Hainbuche und eine Rotbuche als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Sondergebiete Tierheim

Für das Sondergebiet SO 1 Tierheim wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang Flächen für Sportanlagen eine 2,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier sind Laubbäume und bodendeckende Sträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen dienen der Abschirmung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Abschnittsweise ist auch eine Reduzierung auf 1,0 m zulässig, wenn eine Schnitthecke gepflanzt wird. Da die Fläche des Tierheims begrenzt und eine hohe Grundstücksausnutzung zwingend erforderlich ist (s. 5.3) kann hier keine breitere Anpflanzung durchgesetzt werden.

Im Sondergebiet SO 2 Tierheim bestehen diese engen Rahmenbedingungen nicht, so dass hier – wie in den angrenzenden Gewerbegebieten – eine 3,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt wird.

Im Übrigen sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen sowie die Stellplatzflächen analog zu den Gewerbegebieten zu begrünen.

Im Sondergebiet SO 1 Tierheim werden ein mehrstämmiger Ahorn und zwei Linden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Flächen für Sportanlagen

Für die Flächen für Sportanlagen werden keine besonderen Grünordnungs festsetzungen getroffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und werden als Sportflächen genutzt und angemessen gestaltet.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes werden am Nord-, Ost- und Südrand Flächen für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. Es handelt sich um bestehende Gehölzstreifen, die erhalten bleiben sollen. Diese Pflanzstreifen sind in der Regel 5,0 m breit; im südlichen Bereich – innerhalb der Bauverbotszone – haben sie eine Breite von 10,0 m bis 20,0 m. Dieser Gehölzstreifen entlang der A 392 ist durch einen Zaun vom eigentlichen Betriebsgelände abgegrenzt. Am Nordrand des Geländes soll der Gehölzstreifen, der hier im Bestand nicht so stark ausgeprägt ist, durch entsprechende Pflanzungen ergänzt werden.

Damit wird das Gelände des Abwasserpumpwerkes wirksam gegenüber öffentlichen Flächen – wozu im weiteren Sinne auch die Flächen für Sportanlagen zu zählen sind – und der freien Landschaft eingegrünt. Der Gehölzstreifen entlang der A 392 setzt sich nach Westen bis zur Celler Heerstraße fort, so dass hier gut ausgeprägte Vernetzungsstrukturen erhalten werden.

Der im bisher geltenden Bebauungsplan OE 3 vorgesehene 10,0 m breite Pflanzstreifen gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird nicht mehr festgesetzt; auch nicht in geringerer Breite. Hier befindet sich zurzeit kein Pflanzstreifen; der Bebauungsplan wurde in diesem Punkt nicht umgesetzt. Die Schaffung einer Anpflanzung ist auch nicht zwingend erforderlich, da hier keine öffentlichen Flächen angrenzen. Es handelt sich hier um die Nachbarschaft eines Gewerbegebietes zu einem Abwasserpumpwerk, die keiner besonderen gestalterischen Aufwertung bedarf.

Ferner werden eine Esche, eine Linde und zwei rotlaubige Ahorne als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes zahlreiche weitere Gehölzbestände und Einzelbäume, die bisher nicht geschützt waren und zur Sicherung der Funktions- und Ausbaufähigkeit des Abwasserpumpwerkes auch nicht besonders geschützt werden sollen.

Öffentliche Grünflächen

Östlich der Flächen für Sportanlagen wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist bereits heute als solche genutzt und bildet einen Bestandteil der Grünflächen entlang der Oker. In Verlängerung der Straße Biberweg wird die Wegefläche als öffentliche Grünfläche bis zur Oker festgesetzt. Von der öffentlichen Grünfläche aus kann bei Bedarf eine Notzufahrt für die Feuerwehr zur Spinnerstraße angelegt werden.

In der Grünfläche befindet sich ein Jugendplatz, der entsprechend festgesetzt und somit gesichert wird.

Die Grünfläche liegt im Überschwemmungsgebiet. Dieses wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

In dem Spielplatzbezirk, in welchem das Plangebiet liegt, besteht ein Fehlbe-

darf an Kinderspielfläche von 630 m². Aufgrund der Lage am Rande der Wohngebiete von Ölper ist das Plangebiet für die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht geeignet. Dieser Fehlbedarf muss an anderer, besser geeigneter Stelle in Ölper gedeckt werden.

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

Gewerbegebiete

Für die Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße (beidseitig) ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen. Dafür ist der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts maßgeblich. Für eine eventuelle Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) anzusetzen. Hierfür ist ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts zu beachten.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Gewerbegebiete in vier Teilgebiete vor. Für jedes dieser Teilgebiete wird ein separater maximal zulässiger immissionsrelevanter flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit werden die zulässigen Lärmemissionen in Abhängigkeit von dem Schutzbedarf der angrenzenden Nutzungen festgelegt. Mit diesen Festsetzungen ist zum einen sichergestellt, dass von dem Plangebiet nur gewerbegebietstypische Emissionen ausgehen und zum anderen, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhund-Prinzip“).

Die niedrigsten IFSP (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) sind angrenzend an die Wohnbebauung Biberweg und Celler Heerstraße festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich sind die IFSP mit 58 dB(A) tags/43 dB(A) nachts demgegenüber erhöht, jedoch noch so beschränkt, dass insgesamt auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 z.B. eine Kindertagesstätte allgemein zugelassen werden kann, da hier noch der Schutzanspruch eines Mischgebietes gesichert ist. Höhere IFSP sind im südöstlichen Gewerbegebiet zugelassen (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts bis zu 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts).

Für die Gewerbelärmimmissionen ist die Berechnung frequenzunabhängig nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 erfolgt, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten regelmäßig nicht vorliegen (typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall). Berechnungen nach dem alternativen Verfahren führen bei gleichen Emissionspegeln zu höheren Immissionspegeln als die detaillierte frequenzabhängige Berechnung. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die auf der Grundlage des alternativen Verfahrens berechneten Pegelwerte spätere vereinfachte Prüfungen – emissionsseitige Prüfung – mit ausreichender Sicherheit zulassen und dass für Sonderfälle auf Basis einer detaillierten Ausbreitungsrechnung Reserven bestehen.

Die Berechnungen für den abstrakten Planfall erfolgten für eine freie Schal-

lausbreitung. Mögliche Abschirmungen bzw. Reflektionen durch vorhandene oder geplante neue Baukörper im Plangebiet wurden somit nicht berücksichtigt wurden.

Durch die festgesetzten IFSP können die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Mit den Beschränkungen der zulässigen Emissionen durch die festgesetzten IFSP ist tagsüber eine gewerbliche Nutzung der Freiflächen insbesondere in den nördlichen und westlichen Teilflächen des Plangebietes auf Grund der Nachbarschaft zu den vorhandenen angrenzenden Wohngebieten stark eingeschränkt. Insbesondere nachts ist eine gewerbliche Nutzung der Gewerbegrundstücke im Wesentlichen nur innerhalb des Betriebsgebäudes möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung (intensive Ladetätigkeiten im Freien o.ä.) ist mit den festgesetzten IFSP nachts nicht möglich.

Dabei kann die Nutzbarkeit der Grundstücke ggf. durch eine sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden bzw. die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen erhöht werden. Die durch Abschirmungen zu erreichenden Schallpegelminderungen können dann den flächenbezogenen Schalleistungsspe- geln hinzugerechnet werden. Dieser Sachverhalt ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Beschränkungen können insgesamt hingenommen werden. Sie gehen für die bestehenden Gewerbegebiete nicht über die bereits gemäß Bebauungsplan OE 3 seit 1974 geltenden Beschränkungen hinaus, sodass sich keine Verschlechterungen für bestehende Betriebe ergeben. Durch konkrete Einzelfallberechnungen, die auch die jeweilige vorhandene oder geplante Gebäudestellung berücksichtigen, kann erreicht werden, dass Abweichungen von den festgesetzten IFSP möglich sind. Der Bebauungsplan lässt solche Ausnahmen ausdrücklich zu. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein kleines Gewerbegebiet am Rande des durch Wohnnutzung geprägten Ortsteil Ölper handelt. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung war schon zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes OE 3 für dieses Gewerbegebiet nicht das Ziel der städtebaulichen Planung.

Sondergebiete Tierheim

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim werden keine immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Solche Festsetzungen sind in Sondergebieten in der Regel nicht sinnvoll und deshalb nicht üblich. In Bezug auf ein Tierheim gibt es große Unterschiede der Lärmemissionen einzelner konkreter Nutzungen, z.B. zwischen Hundboxen und Verwaltungsräumen. Das Tierheim wird auch nur von einem einzigen Betreiber genutzt, der die Lärmquellen auf seinem Grundstück auf Basis einer sinnvollen Gesamtkonzeption anordnen kann.

Im Rahmen von Baugenehmigungen für einzelne Nutzungen sind deshalb schalltechnische Nachweise für das jeweilige konkrete Vorhaben (z.B. Hundehaus) vorzulegen. So kann die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzun-

gen gesichert werden.

Flächen für Sportanlagen

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) kann der Immissionsrichtwert (IRW) der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Mischgebiete von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeit eingehalten werden kann. Somit ist auch eine schutzbedürftige Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Kindertagesstätte) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes möglich. Für die übrigen Nutzungen im Plangebiet können die jeweils anzusetzenden IRW eingehalten bzw. unterschritten werden. Deshalb sind in Bezug auf den Sportlärm keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Emissionen des Abwasserpumpwerkes können gegenüber den übrigen Geräuschquellen im Plangebiet vernachlässigt werden. Deshalb sind hierfür keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehr in den Randbereichen nennenswert verlärm. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Entfernung zur A 392 und zur Celler Heerstraße bzw. im Falle von Gebäudeabschirmungen deutlich ab.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können auf Grund der bestehenden Situation (kleinteiliges bestehendes Gewerbegebiet am Rande eines dörflich geprägten Ortsteils) nicht sinnvoll untergebracht werden. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die entstehenden Kosten sind als unverhältnismäßig zu gewichten.

Durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung) kann die straßenseitige Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume vermieden oder reduziert werden. Sofern dies nicht möglich bzw. nicht ausreichend ist, muss der entsprechende Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (betriebsbedingte Wohnungen) und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Konkretisierung und Bestimmung des Umfangs der jeweils erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Zusätzlich ist die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.

Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche spiegeln die jeweils unterschiedliche Lärmbelastung wieder. Sie basieren zum einen auf den für die Beurteilungszeit „tags“ berechneten Mittelungspegel der Straßenverkehrslärmemissionen. Zum anderen muss entsprechend der DIN 4109 in Gewerbegebieten der dafür geltende Immissionsrichtwert „tags“ als maßgeblicher Außenlärmpegel zur Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen angenommen werden. Somit ergeben sich durch die Überlagerung von Stra-

ßenverkehrslärm und Gewerbelärm für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis V, wobei der Lärmpegelbereich V nur in einem sehr kleinen Teilbereich unmittelbar an der Celler Heerstraße festzusetzen ist.

Aus diesen Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ($R'_{w, res}$) der Außenbauteile zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Diese sind je nach Gebäudenutzung unterschiedlich; so wird z.B. in Gewerbegebieten zwischen Büros und Werkstattträumen differenziert.

In diesem Zusammenhang sind bei betriebsbedingten Wohnungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung während der Nachtzeit die Fenster von schutzwürdigen Räumen wie Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungsdämpfungsmaß, das dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht) auszustatten. Schutzwürdige Außenwohnbereiche bei betriebsbedingten Wohnungen, wie z.B. Terrassen, Freisitze, Balkone und Loggien müssen entsprechend so angeordnet werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet ist. Dazu kann es erforderlich sein, die Außenwohnbereiche auf der den umgebenden Straßen abgewandten Seite des Gebäudes im direkten Schallschatten anzuordnen. Alternativ reicht ggf. eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude etc.), um für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Einzelnachweise, Berechnungsgrundlagen

Im Bebauungsplan werden grundsätzlich Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zugelassen. Im Rahmen solcher Einzelnachweise können Lärminderungsmaßnahmen und sonstige Einzelheiten der Vorhaben gesondert berücksichtigt werden. Es kann sich dabei z.B. um aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzbebauung oder eine Lärmschutzwand handeln. Auch eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel in dem Gebäude derart verringert wird, dass sich die besonderen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes reduzieren. Diese Lärminderungsmaßnahmen müssen jedoch dauerhaft sein.

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

Dabei sind folgende Berechnungsgrundlagen- und methoden zu berücksichtigen:

- Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_Q = 3$ m (über Geländeoberkante (GOK) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen.

- Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von $H_{I0,G} = 2,80$ m (GOK) und für den Außenwohnbereich von $H_{I0,Awb} = 1,80$ m (GOK) bei einem maximalen Abstand zur Fassade von 2,00 m zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,40 m (2. OG).
- Die Anforderungen zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) sind jeweils erfüllt, wenn der Schallleistungspegel der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA}^{\text{„zul“}}$) nicht überschreitet ($L_{WA}^{\text{„zul“}} [\text{dB(A)}] = L_{WA} + 10 \lg F_{\text{ges}}/F_0$; F = relevante Anlagen-/ Betriebsfläche in m^2 ; $F_0 = 1 \text{m}^2$).

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße, frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können dabei bezüglich der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

- Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm)
 - das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) von $IK = L_{WA}^{\text{„zul“}} - 10 \lg s^2/s_0 - 11$ einhält. (s = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich - gem. Nr. 2.2 und 2.3 TA Lärm - in m; $s_0 = 1 \text{m}^2$.)

oder

- einen Wert von 15 dB(A) unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwertes gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.
- Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung einer Quelhöhe von $h_Q = 0,50$ m, nicht geriffelte Gussasphalte ohne Pegelkorrektur ($D_{\text{StrO}} = 0$ dB(A)) sowie etwaiger Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung der einzelnen Straßenabschnitte sind die Daten der Tabelle 4 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 13192 zum Bebauungsplan OE 41 „Biberweg“, Bonk-Maire-Hopmann GbR, März 2014, zu beachten.
- Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Sportlärms ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) i. V. m. der VDI-RL 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen“ unter Berücksichtigung etwaiger Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind unverträgliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 3 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II-Richtlinie) Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Betriebe, in denen solche Unfälle nicht auszuschließen sind, werden als Störfallbetriebe bezeichnet. Zu den schutzwürdigen Gebieten gehören die dem Wohnen dienenden Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude. Die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) regelt hierzu Näheres.

Zwar sind Störfallbetriebe auf Grund ihrer Eigenschaften und ihres Flächenanspruches in der Regel auf Industriegebiete angewiesen, jedoch sind sie nicht grundsätzlich in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Zur Bestimmung des ausreichenden Abstandes solcher Betriebe zu schützenswerten Bereichen, wie z.B. zu einer Wohnbebauung, wurde vom Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit der Störfall-Kommission beim Bundesbauministerium der Leitfaden KAS-18 mit Abstandsempfehlungen erarbeitet. In Abhängigkeit von den konkreten Stoffarten bzw. Stoffmengen werden verschiedene Abstandsklassen vorgeschlagen. Die geringste Abstandsklasse sieht einen Mindestabstand von 200 m zu Wohngebieten vor. Demnach wäre im Plangebiet ein Störfallbetrieb nur in einem kleineren Teilbereich auf den Flächen unmittelbar westlich des Abwasserpumpwerkes überhaupt zulässig. Für alle anderen Abstandsklassen sind die Abstände zur Wohnbebauung zu gering, so dass eine Ansiedlung im Plangebiet nicht in Betracht kommt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Celler Heerstraße/Biberweg grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet an bzw. liegt an der gegenüberliegenden Seite der Celler Heerstraße. Dieses Gewerbegebiet ist für die Ansiedlung von Störfallbetrieben wegen der Nähe zur Wohnbebauung und des wohnortbezogenen Charakters grundsätzlich nicht geeignet. Störfallbetriebe werden deshalb ausgeschlossen.

In relativer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Heizkraftwerk Mitte an der Feuerwehrstraße. Dieses ist aufgrund eines Ammoniak-Lagers als Störfallbetrieb einzustufen. Nach dem genannten Leitfaden KAS -18 sollen Störfallbetriebe zu den o.g. schutzwürdigen Gebieten einen pauschalen Sicherheitsabstand von 400 m einhalten. Soweit dieser Sicherheitsabstand eingehalten wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen einer auf den konkreten Einzelfall zugeschnittene Untersuchung kann festgestellt werden, ob ein geringerer Abstand ausreichend ist. Bei Altanlagen bemisst sich die Schutzzone nach der konkret vorhandenen möglichen Quelle des Gefahrstoffes. Das Ammoniak - Lager des Heizkraftwerkes befindet sich im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes. Der Radius der genannten 400 m - Schutzzone verläuft außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes südöstlich des Abwasserpumpwerkes. Ein Abwasserpumpwerk gehört zudem

nicht zu den schutzwürdigen Gebieten. Somit ist der Bebauungsplan OE 41 nicht von dem Störfallbetrieb Heizkraftwerk betroffen. Die Betrachtung des konkreten Einzelfalls mit dem Ziel, festzustellen, ob ein geringerer Sicherheitsabstand zugelassen werden kann, ist deshalb nicht erforderlich.

5.10 Bodenschutz und Altlasten

Im Sondergebiet SO 2 „Tierheim“ sind in einem nordöstlichen Teilbereich Auffüllungen vorhanden, die eine Stärke von bis zu 6 m erreichen. Sie bestehen aus unterschiedlichen Abfällen mit Bodenbeimengungen. Die Auffüllungen weisen teilweise Gehalte oberhalb des Z 2-Richtwertes der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auf und sind somit bei einem Aushub nicht verwertungsfähig. Die Auffüllungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen und gesondert zu entsorgen. Auf Grund der großen Mächtigkeit dieser Auffüllungen, die sich nach Nordosten weiter ausdehnen, ist ein Aushub nicht geplant. Er ist auch nicht erforderlich, da von der Auffüllung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Weitere kennzeichnungspflichtige Flächen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise auf eine bekannte Teilfläche mit Auffüllungen (Auflagen für Entsorgung Bodenaushub) und auf das besondere Untersuchungserfordernis im Falle der Realisierung einer Kindertagesstätte im Plangebiet (s. 4.5.3).

Ferner wird auf den generell bestehenden Kampfmittelverdacht und auf das generell zu erwartende Erfordernis von ergänzenden Untersuchungen und Nebenbestimmungen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen.

5.11 Soziale Infrastruktur

Flächen für soziale Infrastruktur werden nicht explizit festgesetzt. Ein solcher Bedarf ergibt sich auch nicht aus den festgesetzten Nutzungen im Plangebiet. Sollte sich aus dem Ortsteil Ölper heraus der Bedarf an einer Kindertagesstätte bzw. einer anderen Einrichtung (z.B. Gemeinschaftshaus) konkretisieren, so könnte dieser im Plangebiet gedeckt werden. Hierfür eignen sich insbesondere die Grundstücke Biberweg 31 und 30 F (GE 3 und GE 4), da sie unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen und sich zudem im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau befinden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig, sowie in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 (Biberweg 31 und 30 F) allgemein zulässig. Die für die Gewerbegebiete festgesetzten zulässigen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) berücksichtigen die Errichtung zum Beispiel einer Kindertagesstätte dadurch, dass in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 die

Immissionsansprüche eines Mischgebietes gesichert sind.

5.12 Weitere technische Infrastruktur, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Je nach den künftigen Nutzungen auf den Baugrundstücken können Anpassungen der Leistungsfähigkeit bestehender Anlagen erforderlich werden (z.B. Trafostation, Verstärkung Gasleitung).

Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für bestehende Leitungen sowie differenziert für verschiedene Nutzergruppen festgesetzt. Es handelt sich dabei um:

- ① Träger der Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanal).
- ② Alle Leitungsträger sowie die Anlieger auf der Nordseite des Grundstücks Celler Heerstraße 172: Hierdurch soll die Erschließung des Flurstücks 152/7, Flur 2, Gemarkung Ölper gesichert werden. Es handelt sich gemäß Bebauungsplan OE 31 um ein Wohngrundstück. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung vom Biberweg hat sich wegen entgegenstehender Eigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar herausgestellt. Deshalb soll die Erschließung von der Celler Heerstraße aus gesichert werden. Das Grundstück wurde im Jahr 2014 von der Stadt an die Familie des betroffenen Grundstückseigentümers Celler Heerstraße 172 veräußert, so dass Bebauung und Erschließung nun auch in der Umsetzung gesichert sind.
- ③ Alle Leitungsträger sowie Anlieger
- ④ Ein Mittelspannungskabel und eine Ortsnetzstation im Nahbereich der A 392. Diese Einrichtungen dienen der Versorgung des Abwasserpumpwerkes. Die Stromleitung befindet sich innerhalb des stark ausgeprägten Gehölzstreifens entlang der A 391. Abweichend von der festgesetzten Pflicht zur Erhaltung ist diese Kabeltrasse von Bäumen freizuhalten. Neue Anpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung zulässig.

Ferner verläuft über das Grundstück Biberweg 31, auf der Fläche des geplanten Sondergebietes SO 2 „Tierheim“, ein Kabel der Deutschen Telekom, welches zum Haus Biberweg 30 F führt. Diese Trasse wird im Bebauungsplan nicht gesichert, da auf längere Sicht im Rahmen einer abzusehenden Umnutzung des Grundstücks Biberweg 30 F von einem Wohngrundstück zu einem Gewerbegrundstück eine Versorgung über die öffentliche Straße Biberweg vorzunehmen ist. Die Trasse ist bisher grundbuchlich gesichert.

5.13 Örtliche Bauvorschriften

5.13.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 41. Insbesondere sollen Mindestanforderungen an das

Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

5.13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Regelfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen reduziert werden. Als Ausnahme hiervon sind jedoch Hinweisschilder auf ansässige Betriebe im Bereich der Grundstückszufahrten und damit auch im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Hiermit kann die Orientierung im Gebiet erleichtert werden. Innerhalb der Flächen für die private Grundstücksbegrünung sind Werbeanlagen ansonsten unzulässig, um die positiven Wirkungen der Grünflächen auf das Ortsbild zu gewährleisten.

Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Eine solche würde sich negativ auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Celler Heerstraße, A 392), auf das Gelände des Tierheims und auf die Sportanlagen auswirken.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Anlage getroffen. Dabei darf die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um maximal 2,0 m überschritten werden. Damit wird ein enger Bezug zwischen Gebäude und Werbeanlage hergestellt. Fernwirkungen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten, werden vermieden.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass zwar eine angemessene Werbewirksamkeit sichergestellt, jedoch eine zu große städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird.

Aus den gleichen Gründen werden für freistehende Werbeanlagen Festsetzungen in Bezug auf die Höhe und Anzahl je Grundstück getroffen. Fahnenmasten sind in ihrer heute üblichen Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Mit der Beschränkung auf 9,00 m soll vermieden werden, dass künftig höhere Masten aufgestellt werden mit weitreichenderen städtebaulichen Auswirkungen. Sonstige freistehende Werbeanlagen (Schilder) sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig, was in Anbetracht der Augenhöhe eines Menschen von 1,60 bis 1,80 m bereits einer erheblichen Höhe entspricht. Je Baugrundstück sind maximal fünf freistehende Werbeanlagen zulässig. Damit kann in ausreichendem Maße auf den jeweils ansässigen Gewerbebetrieb hingewiesen werden.

5.13.3 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb

von 1,20 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben. Hierdurch soll eine angemessene Gestaltung des Übergangs vom Straßenraum zum den Baugrundstücken bzw. den übrigen nicht-öffentlichen Flächen im Plangebiet erreicht werden. So wird über die nur 1,20 m hohe massive Einfriedung ein Einblick auf das Grundstück und die dort vorgeschriebenen Anpflanzungen erreicht und dadurch eine optische Offenheit des gesamten Gebietes sichergestellt. Andererseits wird durch die Möglichkeit, oberhalb von 1,20 m feste, jedoch transparente, Elemente aufzubauen, dem Sicherheitsbedürfnis der an die öffentlichen Flächen angrenzenden Nutzungen entsprochen.

5.14 Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

Entlang der A 392 wird die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Bauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anstelle der in § 9 FStrG vorgesehenen üblichen Breite von 40,0 m vom äußeren Fahrbahnrand wurde im Plangebiet die Bauverbotszone in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hannover auf 20,0 m bis 30,0 m (Bereich Brückendamm) reduziert. Die NLStBV Hannover hat dieser Reduzierung mit Schreiben vom 23. April 2014 zugestimmt. Grund für die Zustimmung war im Wesentlichen die Tatsache, dass der bisherige Bebauungsplan OE 3 unter Mitwirkung der Straßenbauverwaltung bereits eine auf 20,0 m reduzierte Bauverbotszone enthielt und darauf aufbauend die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzte. Die Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke hat sich im Vertrauen auf diese Regelungen entwickelt. Eine nachträgliche Anpassung an eine 40,0 m breite Bauverbotszone könnte zu unbeabsichtigten Härten führen. Eine Abweichung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die A 392 bereits verkehrsgerecht ausgebaut ist bzw. mit der 20,0 m breiten Bauverbotszone noch ausreichende Ausbaureserven bestehen. Im Bereich des Brückendamms jedoch ist die Bauverbotszone nur auf 30,0 m Breite reduziert, da hier die 20,0 m-Zone bereits durch den Brückendamm in Anspruch genommen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der beschriebenen Lage der Bauverbotszone.

Ferner sind die Vorschriften zur Zulässigkeit bzw. zur Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Hinweise zum Bebauungsplan führen die Regelungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu Werbeanlagen an Autobahnen auf.

Überschwemmungsgebiet

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets liegt überwiegend im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Oker (HQ 100 = hundertjähriges Hochwasser). Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

6 Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, schafft eine adäquate und flexible Möglichkeit der Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstückes Biberweg 30 F. Ferner wird eine dringend benötigte Erweiterungsfläche für den Tierschutz Braunschweig e.V. gesichert. Im Übrigen werden die Nutzungen bestandsorientiert und auf Basis der aktuellen Erfordernisse durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verträglich gesichert. Insbesondere durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und in der betroffenen Umgebung gewährleistet.

Damit berücksichtigt die Planung insbesondere die Belange der Wohnbevölkerung, der Gewerbetreibenden und sonstige öffentliche Belange (Tierschutz, Sport, Abwasserentsorgung).

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gewerbegebiete	ca. 5,43 ha
Sondergebiete Tierheim	ca. 1,10 ha
Flächen für Sportanlagen	ca. 2,32 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	ca. 3,33 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,78 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,10 ha
Öffentliche Grünflächen	0,91 ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	13,97 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Erwerb des 830 m² großen Grundstücks Gemarkung Ölper, Flur 2, Flurstück 682/2 erforderlich. Das Flurstück befindet sich noch im Eigentum der Feldmarksinteressentschaft Ölper. Es ist bereits in den bisher geltenden Bebauungsplänen OE 3 und OE 4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt worden.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Zufahrts- und Rückstoßfläche der Stellplätze der Sportanlage am westlichen Rand der Sportanlage. Dieser Abschnitt wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Der südliche kürzere Abschnitt gehört heute zur Straße Biberweg. Das Abwasserpumpwerk ist hierüber erschlossen. Diese Teilfläche wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stadtentwässerung festgesetzt, da hier ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal verlaufen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Grunderwerbskosten (Flurstücks 682/2): ca. 500 €

Die Mittel für den Grunderwerb sind im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereitzustellen.

Weitere Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes fallen nicht an. Für die geplante Flüchtlingsunterkunft oder weitere Vorhaben der Stadt, wie z.B. eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus, sind die dafür erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzungen jedoch nicht als zwingend durchzuführen fest; er schafft nur die planungsrechtliche Möglichkeit, solche Nutzungen anzusiedeln.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Für die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Aufhebungssatzungen sollen mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes OE 41 ebenfalls rechtskräftig werden.