

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Parkkamp", TH 23
Stadtgebiet zwischen den Straßen Am Grefenhoop, Parkkamp,
Mehlholz und Schafwiese (Flurstück 540, Flur 3, Gemarkung Thune)****Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

15.08.2016

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel
(Anhörung)*Sitzungstermin*

29.08.2016

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

31.08.2016

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

06.09.2016

N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Parkkamp“, TH 23, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Für den Bereich zwischen den Straßen Am Grefenhoop, Parkkamp, Mehlholz und Schafwiese existiert der rechtskräftige Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Grefenhoop“, TH 19, aus dem Jahre 1995, der für das in Anlage 1 dargestellte Stadtgebiet als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festsetzt.

Der von einem Investor vorgelegte städtebauliche Entwurf hat eine Änderung der bisher für Garagen vorgesehenen Fläche im Süden des Grundstückes in Baufläche für eine weitere Reihenwohnhauszeile vorgesehen. Da das vorgelegte Bebauungskonzept den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Grefenhoop“, TH 19 widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für diese Fläche erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte unbebaute Fläche im nördlich an das alte Dorf Thune angrenzenden Wohngebiet „Grefenhoop“. Nach dem bisherigen Bebauungsplan waren hier verhältnismäßig große Grundstücke vorgesehen. Wegen des relativ großen Flächenpotentials und der heutigen Nachfrage nach kleinen Grundstücken sieht der vorgelegte Entwurf abweichend von dem geltenden Planungsrecht ca. 12 Wohneinheiten in zwei Reihenhauszeilen vor.

Das Plangebiet im Ortsteil Thune mit einem attraktiven Umfeld ist gut geeignet für die Entwicklung eines Wohngebietes. Die vorgelegte Planung passt sich in die Struktur des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Grefenhoop“ ein. Das beabsichtigte Bauvorhaben wird von der Verwaltung als städtebaulich plausibel angesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 10. November 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23, für das Flurstück 540, Flur 3, Gemarkung Thune, beschlossen.

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 30. Mai 2016 bis 30. Juni 2016 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 12. November bis zum 1. Dezember 2015 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern.

Stellungnahmen zu der Planung wurden nicht abgegeben.

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

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Parkkamp“, TH 23.

Leuer

Anlage/n:

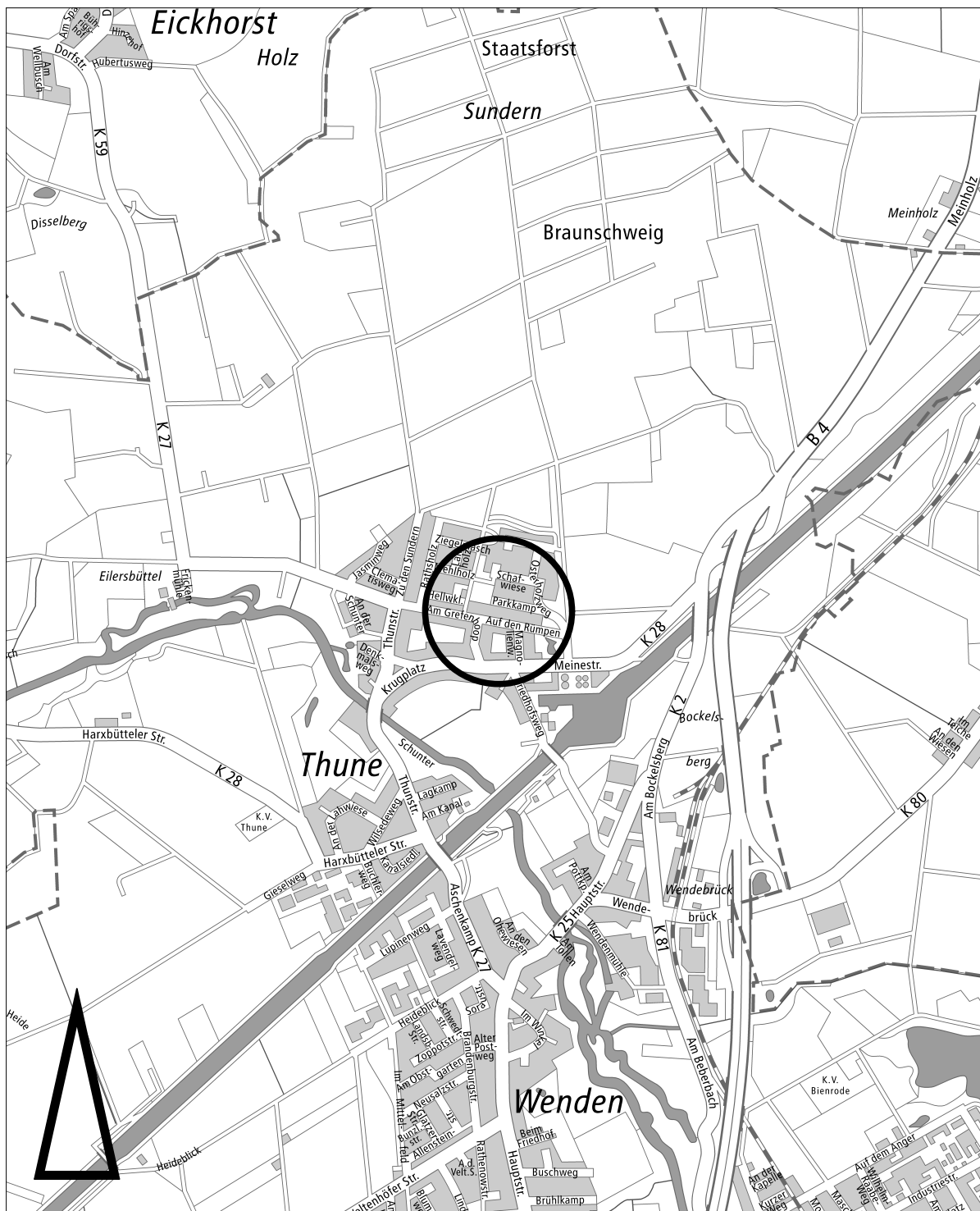
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkkamp

TH 23

Übersichtskarte



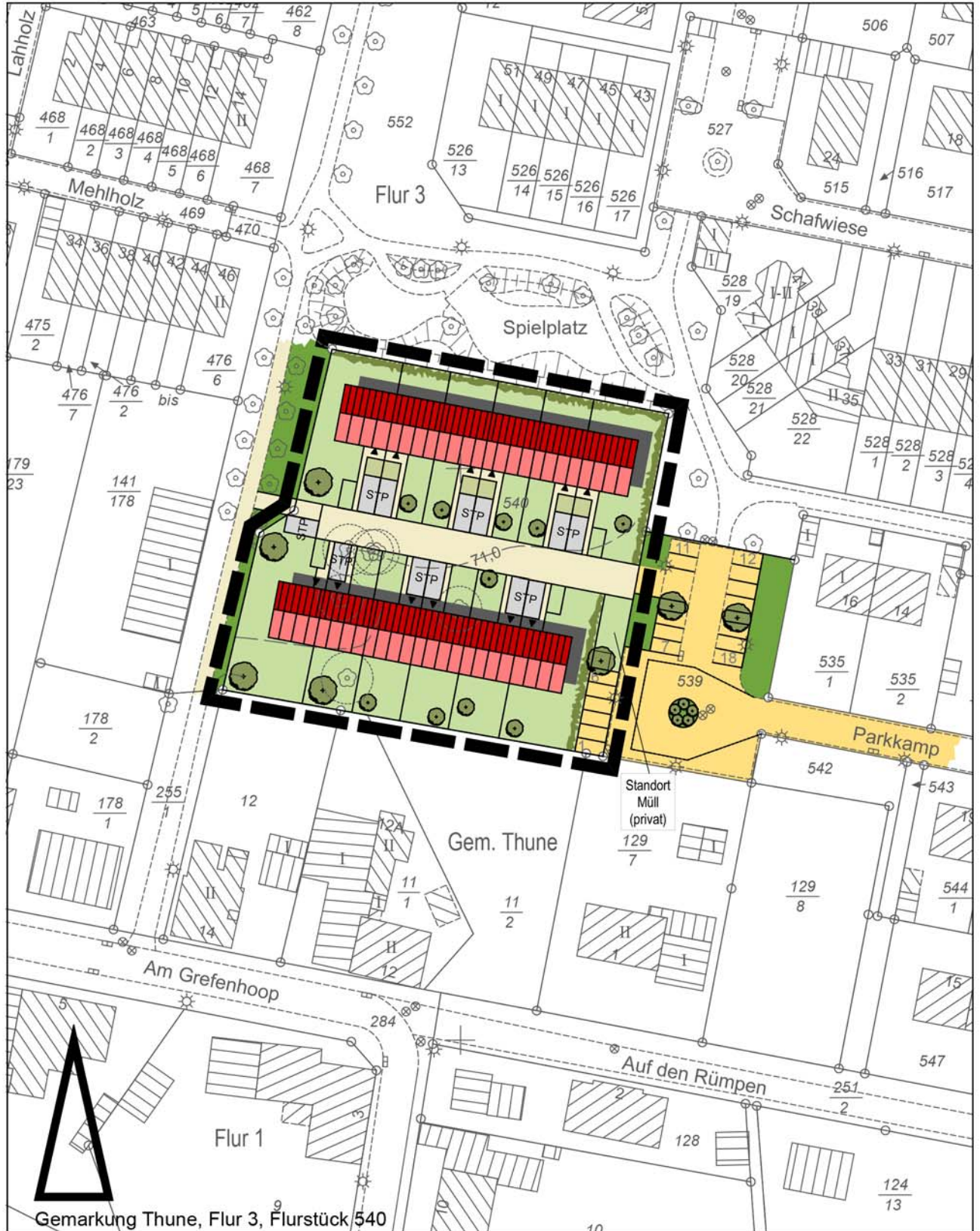
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkcamp

TH 23

Nutzungsbeispiel, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB




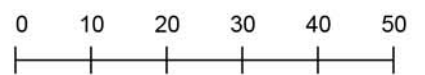
Gemarkung Thune, Flur 3, Flurstück 540

Maßstab 1: 1.000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



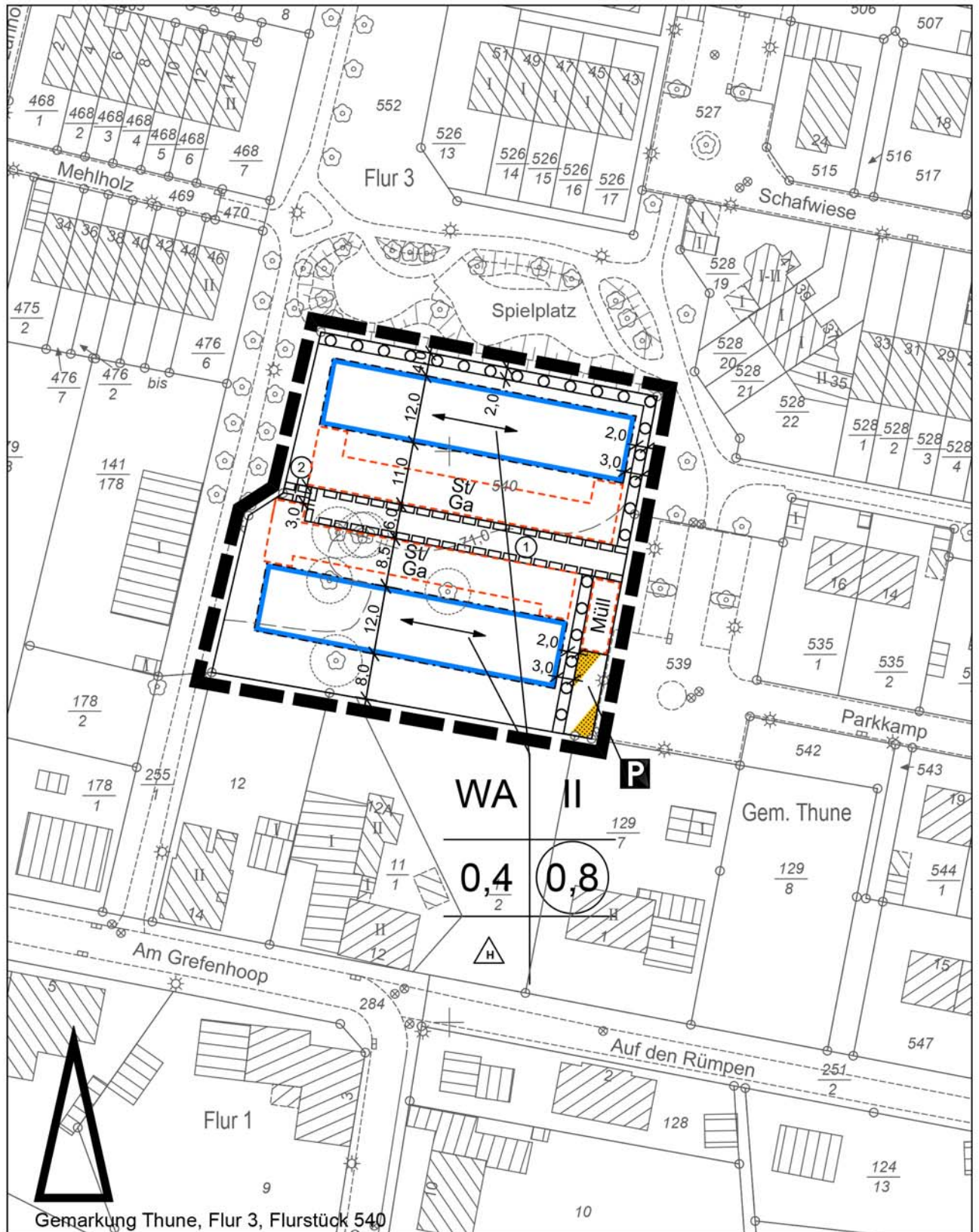
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkcamp

TH 23

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB

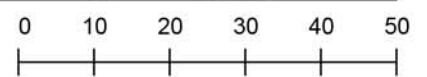


Maßstab 1: 1.000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkkamp

TH 23

Planzeichenerklärung, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet


Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


Bauweise

 nur Hausgruppen zulässig

 Baugrenze


Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

Maßnahmen für Natur und Landschaft


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

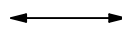
 Grenze des Geltungsbereiches

 Fläche für Garagen und Stellplätze

 Fläche für Müllboxen

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Gestaltung (nach NBauO)

 Firstrichtung

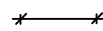
Hinweise

z.B. ① Hinweis auf textliche Festsetzung


s.t.F. VI


3,0 Maßangaben


Bestandsangaben



 Wohngebäude

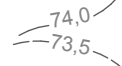
 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude


 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkamp

TH 23

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur wie folgt zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sowie nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Firsthöhe 11,5 m über dem Bezugspunkt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
4. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite betragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m über die gesamte Fassadenbreite zulässig.

Die Inanspruchnahme von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 ist dabei nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Ein- und Ausfahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zu gemeinschaftlichen Verkehrsflächen,
- Fahrradständer, Briefkastenanlagen.
- Kleinkinderspielplätze,
- Gerätehäuser bis 4 m² Grundfläche je Baugrundstück,
- Einfriedungen,
- Fahnenmasten,
- Sicht- und Windschutzanlagen an Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von 3,5 m,
- ein Gemeinschaftsstandort für Müllboxen innerhalb der dafür festgesetzten Fläche.

Innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Integration eines Zaunes gemäß B III 1.

3. Stellplätze und Garagen
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind notwendige Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

- 1.1 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster) mit einer Höhe von max. 1,6 m zu entwickeln.
- 1.2 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Laub- oder Obstbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen.
- 1.3 Von den privaten Grundstücksflächen sind Zu- und Ausgänge zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen unzulässig.
- 1.4 Auf der Südseite des Standortes für Müllboxen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Für den Baumstandort ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und mindestens 9 m² Fläche auszubilden.
- 1.5 An Garagen und Carports ist jeweils mindestens eine Wandseite bzw. senkrechte Bauteile vollständig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu beranken.

2. Ausführung der Begrünung

- 2.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
 - Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Mindeststammumfang 10 bis 12 cm, gemessen in 1 m Höhe,
 - Großstrauch: mind. 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm.
- 2.2 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 2.3 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung vorzusehenden Grundstücksflächen bzw. Maßnahmen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode den Festsetzungen entsprechend abschließend zu begrünen.

V Sonstige Festsetzungen

- ① Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger sowie mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

- ② Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23.

II Dächer

1. Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

1.1 Satteldächer sind nur wie folgt zulässig:

- mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen und
- mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien.
- Die Trauflinie ist ununterbrochen auszuführen.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, ohne Abwalmung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebellflächen gebildet wird.

1.2 Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

2. Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Dachflächen von Hauptgebäuden nur folgende Neigungen haben:

- bei Satteldächern 25° bis 45°.

Für die Flachdächer ist eine maximale Dachneigung von 6° zulässig.

3. Richtung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Dächer und baulichen Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung.

4. Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Dachaufbauten sind auf allen Hauszeilen zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muss wesentlich überwiegen.

Die Breite von Dachgauben darf nicht größer sein als maximal die Hälfte der Dachlänge der Hausbreite.

Der seitliche Abstand von der Grenze der Hauseinheit muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen sich konstruktiv aus der Dachfläche entwickeln. Der senkrecht gemessene Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum oberen Ansatz der Gaube muss 1,00 m betragen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in den oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu installieren.

5. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geeigneten Flächen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind auf Nebengebäuden zulässig.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Dächer, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Flächen
 - 1.1 Entlang der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 muss auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,2 m als teiltransparenter Metallzaun (z. B. Stabgitterzaun) hergestellt werden.
 - 1.2 Entlang des westlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer max. 1,6 m hohen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedung ist dabei als max. 1,2 m hoher teiltransparenter Metallzaun (z. B. Stabgitterzaun) auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke zu errichten.
2. Einfriedungen angrenzend an Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrecht

Einfriedungen angrenzend an Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrecht dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind nur wie folgt zulässig:

- als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen,
- als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen in Verbindung mit einem maximal gleich hohen Maschendrahtzaun oder
- als teiltransparenter Holz- oder Metallzaun (z. B. Holzstaketen- oder Stabgitterzaun).

IV Einstellplätze

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

V Gemeinschaftsstandort für Müllboxen

Die festgesetzte Fläche für Müllboxen ist durch eine in der Ansicht in Teilen offene Holzkonstruktion baulich einzuhausen. Eine Unterkonstruktion aus Stahlprofilen ist zulässig.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Entwässerung

Für das Plangebiet ist lediglich eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation möglich. Auf den Grundstücken sind deshalb geeignete technische Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder Regenwassernutzung vorzusehen.
2. Im Plangebiet kann es umgebungsbedingt saisonal zu typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) kommen.
3. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkkamp

TH 23

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	8
6	Gesamtabwägung	18
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	18
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	19
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	19

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist

die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt. Im RROP ist der Geltungsbereich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan in seiner derzeit geltenden Fassung Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

2.3 Bebauungspläne

Für den im Plangeltungsbereich liegenden Teil des Bebauungsplans TH 19 werden die bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen durch den Bebauungsplan TH 23 überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans TH 23 treten daher die Festsetzungen des Bebauungsplans TH 19 außer Kraft.

„Grefenhoop“ TH 19 vom 30. Juni 1995, BauNVO 1990/93.

Der Bebauungsplan TH 19 setzt für den Plangeltungsbereich ein eingeschränktes Dorfgebiet fest. Weitergehend werden ein Baufenster für eine Bebauung und eine Gemeinschaftsgaragenanlage dargestellt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte größere unbebaute Fläche im nördlich an das alte Dorf Thune angrenzenden Wohngebiet „Grefenhoop“. Das Plangebiet liegt ca. 10 km nördlich der historischen Stadtmitte Braunschweigs im Ortsteil Thune.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken insbesondere für den Einfamilien- und Reihenhausbau in Braunschweig hält unvermindert an. Durch die ausreichende Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird der Notwendigkeit entsprochen, einem Oberzentrum die für die Sicherung oberzentraler Einrichtungen notwendige Einwohnerzahl und Struktur zu erhalten.

Die Arrondierung des Wohngebietes „Grefenhoop“ an der Straße Parkkamp dient zudem dazu, vor allem für Familien mit Kindern geeignete attraktive Wohnbereiche zu schaffen und damit auch die soziale, kulturelle und versorgungstechnische Infrastruktur im Ortsteil Thune langfristig auszulasten und zu stärken.

Der Bebauungsplan TH 19 „Grefenhoop“ setzt auf dem Flurstück eine Gemeinschaftsgaragenanlage im Süden und eine Bauzeile im nördlichen Bereich fest. Wegen des relativ großen Flächenpotentials und der heutigen

Nachfrage auch nach kleinen Grundstücken sieht das Bebauungskonzept abweichend von dem geltenden Planungsrecht ca. 12 Wohneinheiten in zwei Reiheneinheiten vor.

Die FIBAV Immobilien GmbH hat das Grundstück erworben und die Stadt Braunschweig gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen.

Für den Bereich zwischen den Straßen Am Grefenhoop, Parkkamp, Mehlholz und Schafwiese existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Grefenhoop“, TH 19 aus dem Jahre 1995, der für die angefragte Fläche (Flurstück 540, Flur 3, Gemarkung Thune) eine Art der baulichen Nutzung- Eingeschränkte Dorfgebiete, gemäß § 5 BauNVO, festsetzt. Im nördlichen Teil des Flurstückes wurde eine Wohnbebauung in der Form einer Reiheneinheit ermöglicht. Eine bessere Ausnutzung der Fläche wurde durch die geforderte Entfernung zum damals vorhandenen Landwirtschaftlichen Betrieb Am Grefenhoop 14 eingeschränkt.

Die seinerzeit betriebene landwirtschaftliche Nutzung wurde mit der Zeit weitgehend aufgehoben. Auf der Teilfläche des Nachbargrundstückes wurde das landwirtschaftliche Gebäude abgetragen und zwecks Wohnenerweiterung umgenutzt. Damit ist nicht zu erkennen, dass eine potenzielle Konfliktlage zu den vorgesehenen Nutzungen besteht.

Dadurch sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Bauflächen im Wohngebiet „Grefenhoop“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß Baunutzungsverordnung) festzusetzen. Es wird ermöglicht, dass hier ein Bereich entsteht, der ‚vorwiegend dem Wohnen‘ dient, in welchem jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung zu vereinbarende und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Auf der westlich benachbarten Fläche befindet sich eine Scheune, die zurzeit zur Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt wird. Durch diese Nutzung und die charakterisierende Nutzung des südlich angrenzenden Dorfgebietes kann es saisonal zu typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) im Plangebiet kommen.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht eine zweigeschossige Wohnbebauung mit zwei Reiheneinheiten und zugeordneten Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück vor. Die Erschließung soll als private Stichstraße von Osten erfolgen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Nachverdichtung / Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 2.300 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Be-

bauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

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

4.1 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Die Fläche ist in den offenen Bereichen als ein ruderalisierter Glatthaferbestand anzusprechen. Neben dem Glatthafer sind Arten wie Vogelwicke und Echtes Johanniskraut eingestreut. Außerdem kommen Bestände von Kanadischer Goldrute und Landreitgras vor. Teilweise wurden Gartenabfälle deponiert. Dort wächst auch die Große Brennnessel.

Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich auf der Fläche örtlich ein Vegetationsbestand von Bäumen und Sträuchern etabliert. Neben einigen oft mehrstämmigen Sal-Weiden *Salix caprea*, finden sich zwei ebenfalls mehrstämmige gewöhnliche Eschen *Fraxinus excelsior*, zwei mehrstämmige Silberweiden *Salix alba*, eine gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus* und eine Stieleiche *Quercus robur*.

Strauchartige Gehölze folgender Arten finden sich überwiegend im südlichen Teil der Fläche: Gewöhnliche Esche *Fraxinus excelsior*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus*, Kulturbrombeere, Hundsrose *Rosa canina*, Sal-Weide *Salix caprea*, Haselnuss *Corylus avellana* und Weißdorn *Crataegus monogyna*.

Es gibt zwei bis drei stauende Bereiche, in denen offenbar länger das Wasser steht. Dort wächst z. B. Gänsefingerkraut und Sumpf-Hornklee. Dazu passt auch die Baumartenzusammensetzung, insbesondere das Auftreten der Silberweide.

In Flächen, in denen das Reitgras wächst, ist mit dem Auftreten der Zauneidechse zu rechnen. Trotz passender Witterung wurden aber keine Hinweise auf ihr Vorkommen gefunden.

Unter einem Holz wurden mehr als 15 junge Erdkröten gefunden und an einer anderen Stelle noch einmal ein Exemplar. Die Art ist zwar nicht nach Europarecht geschützt und auch nicht selten, sie ist aber "besonders geschützt" nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Vor Baubeginn sind die Tiere abzusammeln und anschließend im Waldbereich des Staatsforstes Sundern auszusetzen.

Eine erneute Zuwanderung von Amphibien ist durch das Aufstellen von Amphibienzäunen zu unterbinden. Das Laichgewässer könnte südöstlich der Fläche in einem Privatgarten liegen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die staunassen Bereiche auf der Fläche als Laichgewässer genutzt werden.

Als Brutvögel wurden der Zilpzal und die Mönchsgrasmücke erfasst. Beide Arten sind häufig und können ausweichen.

Als potentieller Brutvogel ist die Dorngrasmücke an den Einzelbüschen zu erwarten. Auch sie ist häufig.

Ein Stamm wird vom Buntspecht bearbeitet. Bruthöhlen sind jedoch noch nicht entstanden. Auch für kleinere Höhlenbrüter wie z. B. die Kohlmeise reichen die Höhlungen noch nicht aus.

Weitere Allerweltsarten, wie z. B. die Amsel sind zu erwarten. Für Arten der halboffenen Landschaften wie etwa die Goldammer oder den Neuntöter ist die Fläche auf Grund der umgebenden Bebauung zu klein. Für Arten des Offenlandes (z. B. Feldlerche) ist die Fläche ungeeignet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Beräumung des Grundstücks zum Schutz der festgestellten Erdkröten und ggf. sonstiger Amphibien die o. g. Maßnahmen zu treffen. Für die Fällung/Rodung der auf den Flächen vorhandenen Gehölze sind die Fristen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum, ist aber über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Bestand des Baugebietes mit dem Freiraumsystem der landwirtschaftlichen Flächen und der freien Landschaft vernetzt.

4.2 Boden

Für die Fläche des Geltungsbereiches liegt ein Baugrundgutachten durch einen Bodengutachter vor (UNTEG KG 2014).

Der Untersuchungsbereich weist eiszeitliche Sande der „Weichsel-Kaltzeit“ aus, die von Ton der „Unterkreide“ unterlagert werden.

Oberflächennah befindet sich aufgefüllter Mutterboden als Sand mit schwach schluffigen/ kiesigen und humosen Beimengungen sowie untergeordnet Ziegelschutt. Darunter liegt eine Tonsteinschicht mit schwach sandigen/ schluffigen Bestandteilen in halbfester bis fester Konsistenz, die bis zu einer Endteufe von 5,0 m uGOK nicht durchfahren wurde.

Der oberflächennah anstehende aufgefüllte Mutterboden (bis 0,45 m uGOK) ist nicht zur Lastabtragung geeignet und somit in jedem Fall zu durchfahren bzw. auszutauschen. Der erkundete Ton (-stein) stellt in mindestens halbfester Konsistenz einen brauchbaren Baugrund dar, welcher die flächige Abtragung von geringen Bauwerkslasten grundsätzlich zulässt.

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Karbonatgesteine aus der Kreide in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 5 km von der Planungsfläche entfernt.

Das Planungsgebiet wird formal in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.0.1987, AZ. 305.4 – 24110/2 -). Damit besteht praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

4.3 Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Grund- und Schichtenwasser wurde im Rahmen der Erkundungen nicht angetroffen. Bei Starkregenereignissen oder länger anhaltenden Regenperioden ist grundsätzlich mit aufstauendem Oberflächen- und Schichtenwasser zu rechnen.

Der Grundwasser- und Schichtwasserstand unterliegt jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen. In Zeiten, in denen der Niederschlag die Verdunstung übersteigt, ist mit einem höheren Grund- und Schichtenwasserstand zu rechnen. Eine gesicherte Prognose von Bemessungswasserständen ist unter derartigen Bedingungen nicht möglich (UNTEG KG, 2014). Schichtenwasser wurde am 21.05.2014 in einer Tiefe von 1,0 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

4.4 Klima, Luft

Der Stadtteil Thune liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Braunschweig und wird durch den Mittellandkanal vom Stadtgebiet getrennt. Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Klimagutachten (*Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle*) als Freiflächen mit mittlerer Ausgleichsfunktion beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des alten Dorfkerns von Thune. Im Norden schließen Wohnbaugebiete neueren Datums an. Im Klimagutachten werden diese Bereiche als Siedlungsflächen mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Siedlungsverdichtung definiert.

Diese thermisch und lufthygienisch niedrig belasteten Siedlungsbereiche sind ohne Einfluss auf benachbarte Räume und somit von geringer Empfindlichkeit. Eine Siedlungsverdichtung und –erweiterung ist aus stadtklimatischer Sicht möglich. Bei Neuplanungen ist auf geringen Flächenverbrauch zu ach-

ten. Weiterhin ist eine energieoptimierte Bauweise und ein umweltfreundliches Energieversorgungskonzept anzustreben.

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre führen, aufgrund der peripheren Lage in noch stärkerem Maße, in den angrenzenden Quartieren zu einer höheren Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen. Durch eine angemessene Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und eine sinnvolle umweltfreundliche Verkehrsinfrastruktur (Rad- und Fußwege) sind diese Belastungen zu minimieren.

4.5 Immissionen

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Scheune zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und südlich grenzt ein Dorfgebiet mit nur noch geringer landwirtschaftlicher Bedeutung an. Dennoch sind saisonal - aufgrund der charakteristischen Nutzung von Dorfgebieten - typische landwirtschaftliche Immissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub nicht auszuschließen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in Dorfgebieten grundsätzlich privilegiert, so dass Ansiedlungswillige in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen saisonal mit den einhergehenden Immissionen rechnen müssen. Diese Immissionen sind als gebietstypisch anzusehen. Entsprechend sind zeitweise auftretende landwirtschaftliche Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub im Plangebiet zu tolerieren. Allerdings ist auch bei einem vorauszusetzenden ordnungsgemäßen Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzungen/ Anlagen mit keinen erheblichen Belästigungen zu rechnen, die maßgebliche Richt- oder Grenzwerte überschreiten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen zur Sicherung des Wohnstandortes Thune soll innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Dadurch wird ermöglicht, dass hier ein Bereich entsteht, der ‚vorwiegend dem Wohnen‘ dient, in welchem jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung zu vereinbarende und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig sind.

„Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sind ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Um Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinreichend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Betriebe bestehen. Mit dem Nutzungsausschluss orientiert sich die Planung im Wesentlichen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen in den angrenzenden Baugebieten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gegenüber dem Planbestand Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet dies eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Die Planung orientiert sich damit an der im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Diese entspricht einer angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke innerhalb der festgesetzten Baufenster mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung und einem angemessenen Umgang mit Grund und Boden in verdichteten Stadtstrukturen.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird im Allgemeinen Wohngebiet eine zweigeschossige Bauform ermöglicht. Damit orientiert sich die Planung ebenfalls an der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet beträgt zwei Vollgeschosse. Dies entspricht einer wirtschaftlichen Ausnutzung, die sich an der umliegenden Bebauung orientiert.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Besondere Ansprüche werden an eine harmonische Höhenentwicklung der im Baugebiet räumlich wirksamen Hauptbaukörper gegenüber dem Bestand im nördlich angrenzenden Wohngebiet und gegenüber dem Dorfgebiet im Süden gestellt. Die gestalterischen Spielräume für die bauliche Nutzung sollen nicht zu stark beschränkt, aber doch so kanalisiert werden, dass eine harmonische Einbindung in die Bestandsbebauung des Wohngebiets „Grefenhoop“ erreicht wird. Die Höhenfestsetzung dient außerdem dazu, eine zu starke Höhendifferenz zwischen dem neuen Baugebiet und dem südlich angrenzenden alten Dorf Thune zu vermeiden. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden somit die Gebäudehöhen entsprechend der Umgebung festgesetzt.

Durch diese Maßnahme ist in allen Fällen eine in ihrer Höhenentwicklung begrenzte zweigeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dach für die Hauptbaukörper möglich.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die Bebauung der privaten Grundstücke gegeben sind.

Vorgesehen sind zwei Baufenster, die sich um eine private Erschließung gruppieren. Zu der privaten Wohnstraße halten die Baufenster nach Süden eine mindestens 8,5 m breite, sowie nach Norden eine mindestens 11,0 m breite Vorgarten- bzw. Freiraumzone ein. So entsteht eine adressenbildende Freiraumzone zwischen der Bebauung, in die erforderliche Stellplätze/ Carports integriert werden können.

Zu der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ am Ende des Parkkamps ist eine mindestens 3,0 m breite Vorgarten- bzw. Pflanzzone einzuhalten.

Zu der öffentlichen Grünfläche im Westen wird durch die festgesetzten Baugrenzen ebenfalls ein angemessener Abstand zwischen 3,0 m und 5,0 m ge-

sichert. Das nördliche Baufenster hält zum öffentlichen Spielplatz im Norden eine Gartenzone von mindestens 4,0 m ein, das südliche Baufenster hält zu den südlich angrenzenden privaten Grundstücken eine Gartenzone von 8,0 m ein.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sollen Reihenhäuser mit kleinen privaten Garteneinheiten umgesetzt werden. Diese Bauweise orientiert sich am städtebaulichen Umfeld des Plangebietes. Zu diesem Zweck wird die Anlage von Hausgruppen festgesetzt.

5.4 Stellplätze und Garagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird ermöglicht, dass die erforderlichen Stellplätze/Carports in die zur privaten Erschließung orientierten Vorbereiche der Bebauung gestalterisch integriert werden können.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt derzeit mit der Buslinie 112 über die Haltestelle Braunschweig-Thune Siedlung am Grefenhoop oder mit der Buslinie 434 über die Haltestelle Krugplatz an der Thunstraße.

Die Entfernung vom Planungsgebiet bis zur Haltestelle Braunschweig-Thune Siedlung beträgt ca. 600 m und bis zur Haltestelle Krugplatz ca. 700 m, so dass eine vertretbare Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Baugebiet „Parkkamp“ wird vom Osterholzweg über den Parkkamp erschlossen. Ausgehend von der Wendeanlage Parkkamp werden die Wohngrundstücke in Höhe der nördlich anschließenden Parkplätze über eine private Erschließungsanlage in Form eines Stiches ohne Richtungsänderung erschlossen. Die zwei somit zu ersetzenden und die aufgrund der Planung erforderlichen neuen Parkplätze werden auf der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche im direkten Anschluss an die Wendeanlage Parkkamp nachgewiesen.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen für den Ortsteil Thune und für das Wohngebiet „Grefenhoop“ existieren durch die im Westen und Norden an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Grünverbindung zwischen der Dorfstraße Am Grefenhoop im Süden und den landwirtschaftlichen Fahrwegen der offenen Landschaft im Norden.

Die Planung sieht eine Anbindung der privaten Erschließung an das Wegenetz der öffentlichen Grünflächen über einen Stich in Verlängerung der privaten Wohnstraße nach Westen vor. Diese Durchwegungsmöglichkeit wird mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit gesichert.

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

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

Das zukünftige Baugebiet „Parkkamp“ ist umgeben von Wohngebieten im Osten, von Dorfgebieten im Süden und Westen und einer öffentlichen Grünfläche im Norden. Durch die Entwicklung zu einem Wohngebiet kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Strukturen. Die Höhe der geplanten Baukörper wird der umliegenden Bebauung entsprechend festgesetzt, um das Orts-/Landschaftsbild nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Mit einer max. 1,60 m hohen Schrithecke aus heimischen Laubgehölzen an der Ost- und Nordgrenze wird das zukünftige Wohngebiet zur Wendeanlage Parkkamp, den Besucherparkplätzen und der öffentlichen Grünfläche mit dem dortigen Kinderspielplatz eingegrünt und abgegrenzt. Die Heckenpflanzung erzeugt für die Wohngrundstücke eine visuelle Abschirmung zum öffentlichen Raum und bildet in der Außenansicht zugleich einen gestalterischen Rahmen. Die Heckenpflanzung an der Ost- und Nordgrenze des Plangebiets wird durch Pflanzbindungen dauerhaft gesichert. An der Westseite des Gebietes sind Einfriedungen ebenfalls nur als Hecken zulässig (s. Kap. 5.9.3).

Der Standort für die privaten Müllboxen wird zu Vermeidung optischer Beeinträchtigungen eingehaust (vgl. Kap. 5.9.4). Zudem ist auf der Südseite in Verbindung mit dem dort vorgesehenen Zugang zu den Müllboxen ein Baumstandort in die Anlage zu integrieren. Auf der Ostseite sind dem Standort aus der Bestandssituation Grünflächen mit Strauchgehölzen vorgelagert. Eine weitergehende Eingrünung ist auf dieser Seite verzichtbar. Als Voraussetzung für eine gute und dauerhafte Entwicklung des anzupflanzenden Baumes ist der Baumstandort als mindestens 2 m breite und 9 m² große Vegetationsfläche auszubilden.

Als Mindestbegrünung wird für die privaten Grundstücke die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes oder eines Großstrauches festgesetzt. Bei Pflanzung eines Laubbaumes wird für die relativ kleinen Grundstücke die Verwendung einer eher kleinkronigen Art empfohlen, z. B. Feld-Ahorn, Rotdorn oder ein Zierapfel.

Um die optische Dominanz der angrenzend an die private Erschließung zu erwartenden Garagen und Carports zu mindern, sind deren Wände bzw. senkrechten Bauteile mindestens an einer Seite mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zur gestalterischen Aufwertung der Draufsicht aus den

Obergeschossen der Wohnhäuser ist für die Dachflächen ergänzend eine extensive Begrünung vorgesehen (vgl. Kap. 5.9.2).

Die Festsetzungen sollen bei einer verbleibenden Gestaltungsfreiheit insbesondere dazu beitragen, das Gebiet als Wohnumfeld zu gestalten, allgemeine siedlungsökologische sowie Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten zu entwickeln und darüber die mit dem Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen verbundenen Umweltfolgen zu minimieren.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten für anzupflanzende Bäume und Großsträucher stellen einen Kompromiss zwischen zeitnaher Erreichung der gewünschten Wirkung und guter Anwuchsgarantie dar. Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen soll eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert werden. Ebenso wird damit für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes zeitnah ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet.

Im Westen erhält das zukünftige Wohngebiet eine direkte Anbindung für Fußgänger an das Wegenetz der öffentlichen Grünfläche. Die innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche gepflanzte Baumreihe entlang des Weges bleibt erhalten.

Zusätzliche individuelle Zu- und Ausgänge von den privaten Grundstücken zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen des öffentlichen Grüns nicht zulässig.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich eines Eingriffs ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl war im Rahmen der Vorhabenplanung das Vermeidungs- und Minimierungsgebot mit den oben aufgezeigten Maßnahmen zu berücksichtigen.

5.7 Soziale Infrastruktur

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Wohneinheiten für den Reihenhausbau zu schaffen. Der sich rechnerisch ergebende Kita-Bedarf von 3 Kindergarten- und 2 Krippenplätzen kann durch die Angebote in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Der o.g. Geltungsbereich liegt in dem Spielplatzbereich 63-2.

Insgesamt ist im Spielplatzbereich 63-2 der Bedarf an Kinder- und Jugendspielfläche auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes gedeckt.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Strom

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Strom kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen realisiert werden, die sich im dem Bereich befinden.

Durch eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze kann das Neubaugebiet technisch ver- und entsorgt werden.

Gas und Wasser

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Gas und Wasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen realisiert werden, die sich im Bereich der Wendeanlage "Parkkamp" befinden.

Niederschlagswasser/ Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist lediglich eine gedrosselte Einleitung mit einer maximalen Einleitmenge von 26 l/s in die Regenwasserkanalisation möglich. Auf den Grundstücken sind deshalb geeignete technische Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder Regenwassernutzung vorzusehen.

Feuerwehr, Katastrophenschutz

Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nutzen als Aufstellfläche die öffentliche Verkehrsfläche des Parkplatzes nördlich des Wendebereiches am Parkkamp. Nach dem Einsatz können die Fahrzeuge über die Schafwiese abfahren.

Abfallsammelstelle

Eine private Abfallsammelstelle soll neben den Besucherparkplätzen an der Wendeanlage Parkkamp innerhalb der dafür festgesetzten Flächen so angeordnet werden, dass diese von dem Müllfahrzeug angefahren werden kann.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des kleinen Baugebietes zu gewährleisten, sodass einerseits eine spezifische gestalterische Qualität zur Bildung einer Adresse stattfinden, andererseits sich das Gebiet auch gut in das gestalterische Umfeld integrieren kann.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Eingrünung sind für das Erscheinungsbild des Baugebietes sowie die Eingliederung in die vorhandene Bebauung auch die Dachform und die Farbe der Dachdeckung von Bedeutung. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.9.2 Dächer

a) Dachformen

Um bei individueller Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen, sind gewisse gestalterische Festsetzungen für die Ausbildung von Satteldächern zu treffen. So sind gewisse maßliche Abhängigkeiten einzuhalten, wie die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen mit symmetrischer Neigung. Der First ist parallel zur Traufe auf einer Höhe anzuordnen. Die Trauflinie ist ununterbrochen auszuführen.

b) Dachneigung

Für die Zulässigkeit von Dachneigungen wird ein möglichst großer Rahmen gesetzt. So dürfen die Satteldächer Neigungen von 25° bis 45° aufweisen. Individuellen Wünschen im Rahmen der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen nach einem großen und ausbaufähigen oder einem kleinen Dachraum wird somit entsprochen.

Für überdachte Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig. Nebengebäude und -anlagen sollen auf diese Weise optisch in den Hintergrund treten und sich von den Hauptgebäuden absetzen.

c) Richtung der Dächer und baulichen Anlagen

Um eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung so geregelt, dass sie in einem orthogonalen Rhythmus stehen.

d) Material und Farbe

Auch nach einer guten Durchgrünung eines Wohngebietes bleiben die Satteldächer sichtbar und tragen somit wesentlich zu dem Erscheinungsbild eines Baugebietes bei. In Anlehnung an die örtliche Farbgebung wird im gesamten Plangebiet eine Pfannendeckung in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Farbfächer lässt einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu. In der Region untypische hochglänzende Dachpfannen werden ausgeschlossen.

Insbesondere zur gestalterischen Aufwertung der Draufsicht aus den Obergeschossen der Wohnhäuser sind die Dachflächen der im Inneren des Gebietes entstehenden Carports und Garagen extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Flächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

e) Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Der einfache Typus des Satteldachhauses ist prägend für die Erscheinung des Baugebietes. Durch die Beschränkung der Dachgauben auf eine Breite von maximal der Hälfte der betroffenen Dachfläche und die Definition von

Mindestabständen zu First, Traufe und den Hausgrenzen soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass das Dach der Hauseinheit gegenüber diesen Ausbauten dominant bleibt.

Um das Erscheinungsbild der Dachflächen im Baugebiet aufeinander abzustimmen, wird die Neigung von Solar-/ Fotovoltaikanlagen geregelt. Dadurch wird einer Zerstückelung der Dachflächen vorgebeugt, d. h. die Hauptdachform ist ortsbildprägend.

5.9.3 Einfriedungen

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen im Geltungsbereich nur Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen (Hainbuche, Rotbuche, Liguster) bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Dem Schutz der Privatsphäre der kleinen Grundstücke kommt innerhalb des baulichen Konzeptes eine besondere Bedeutung zu. Die auf 1,60 m festgesetzte zulässige Höhe dient dem Schutz der Außenwohnbereiche vor Einsichtnahme insbesondere von der öffentlichen Grünfläche.

Die Hecken als grüne Einfriedung sind grundsätzlich Teil der gewünschten Gebietsdurchgrünung und tragen somit zu einem guten Wohnumfeld bei. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen verhindert eine optische Einnengung bzw. zu strikte Abgrenzung zu den halböffentlichen Bereichen und erzielt somit eine optische Aufweitung dieser Räume sowie eine gewisse optische Verbindung von Garten- und Erschließungsflächen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine landschaftlich modellierte Spielplatzanlage. Durch eine dichte Vegetation entlang der Grundstücksgrenze ist die zukünftige Pflege der privaten Grünanlagen von der Seite des Spielplatzes eingeschränkt. Zur Verdeutlichung der zukünftigen Eigentumsverhältnisse in diesem Grenzbereich ist auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke ein maximal 1,2 Meter hoher teiltransparenter Metallzaun zu errichten.

Die Einfriedungen entlang des westlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges sind nur in Kombination mit einer max. 1,6 Meter hohen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen als max. 1,2 Meter hoher teiltransparenter Metallzaun (z. B. Stabgitterzaun) auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke zulässig.

Andere Einfriedungen sind nicht zugelassen, um einen annähernd einheitlichen Charakter des Wohngebietes auch in der Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

Private Einfriedungen entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet haben eine hohe gestalterische Wirkung auf die der Erschließung dienenden Freiflächen. Damit dieser Raum gestalterisch nicht überfrachtet wird, sind an den Grundstücksgrenzen nur Schnitthecken oder Schnitthecken in Verbindung mit einem gleich hohen Maschendrahtzaun oder ein teiltranspa-

renter Holz- oder Metallzaun (z. B. Holzstaketten- oder Stabgitterzaun) zulässig.

5.9.4 Gestaltungsvorschrift für den Müllstandort

Mit dem Ziel, negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenraums zu vermeiden, ist der Gemeinschaftsstandort für die Müllboxen als Nebenanlage durch eine in der Ansicht in Teilen offene Holzkonstruktion einzuhausen. Eine Unterkonstruktion aus Stahlprofilen ist grundsätzlich zulässig.

5.10 Einstellplätze

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

Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit 1 Wohnung müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei diesen Wohnformen stehen die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Um den Platzbedarf dennoch so gering wie möglich zu halten, sind auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig („gefangene Stellplätze“). Die Nachweispflicht kann so zum Beispiel dadurch erfüllt werden, dass die 5,0 m tiefe Vorfläche einer Garage als Einstellplatz genutzt wird. Es ist bei den für Einfamilienhäuser typischen Nutzergruppen davon auszugehen, dass die erforderliche Abstimmung über die Nutzung bzw. das gelegentlich erforderliche Umparken innerhalb der Bewohnerschaft (in der Regel Familie) gelingt.

Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

Für verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihenmittelhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen.

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

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen die Stadtrandlage des geplanten

ten Wohngebietes, zum anderen jedoch ebenfalls die angemessene ÖPNV-Anbindung.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan „Parkkamp“ soll eine Innenentwicklung auf der letzten größeren unbebauten Fläche im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Grefenhoop“ ermöglicht werden. Das Plangebiet im Ortsteil Thune der Stadt Braunschweig mit einem attraktiven Umfeld ist gut geeignet für die Entwicklung eines Wohngebietes. Damit reagiert die Planung auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Braunschweigs. Die Bebauung ist geeignet, eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur- und der Versorgungsangebote zu unterstützen.

Die Festsetzung überbaubarer Flächen und des Maßes an Versiegelung ermöglicht einen verdichteten Einfamilienhaustypus auf relativ kleiner Grundstücksfläche bei insgesamt geringer Flächenversiegelung.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.844 m ²	98,06 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche	ca. 76 m ²	1,94 %
Plangebiet insgesamt	ca. 3.920 m²	100,00 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Erschließung des Gebietes muss die öffentliche Stellplatzanlage angepasst und im Geltungsbereich zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Im Westen ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Anbindung an den Weg in der öffentlichen Grünfläche herzustellen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch einen Investor entwickelt, der auch die Kosten für die aus dem Baugebiet begründeten Maßnahmen übernimmt. Der Stadt entstehen daher keine weiteren Kosten.

Der Investor verpflichtet sich die Maßnahmen für die Entwässerung des Plangebietes auf eigenem Grundstück herzustellen, bzw. die entsprechenden Herstellungskosten der SE|BS zu erstatten.

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

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

Der Investor hat die Neubauf Flächen erworben und wird diese selbständig außerhalb hoheitlicher Verfahren für den Weiterverkauf parzellieren.

10 **Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes TH 19 außer Kraft.