

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Ilmweg/Saalestraße

WI 101

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	4
5	Begründung der Festsetzungen	6
6	Gesamtabwägung	15
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	15
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	17
10	Aufhebung von Bebauungsplänen	17

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 10. Mai 2011 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)

1.9 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt. Der oberzentrale Verbund hat gemäß RROP 2008 weitere Anstrengungen vorzunehmen, um der Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken.

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er enthält in seiner derzeit geltenden Fassung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Darstellung „Wohnbaufläche“. Der Bebauungsplan WI 101 ist somit im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan WI 34 aus dem Jahr 1972, der ein Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO 1977 festsetzt.

Eine kleine Teilfläche im nordöstlichen Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 30 aus dem Jahr 1969 und ist als Stellplatzfläche festgesetzt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet Ilmweg / Saalestraße liegt am westlichen Rand der Weststadt. Es ist geprägt durch eine 4–8 geschossige Wohnbebauung aus den Jahren 1970-75. In dem Gebiet wohnen ca. 1.300 Menschen (2009). Zwischen den Wohnblöcken liegen gemeinschaftliche Grünflächen, Kinder- und Jugendspielflächen sowie Stellplatz- und Garagenanlagen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Saale- und die Schwarzastraße. Die Wohngebäude selbst sind durch ein gebietsinternes Fußwegesystem erschlossen.

In jüngster Zeit wurden eine Kinderkrippe und ein Nachbarschaftstreff eingerichtet.

Angebote der Nahversorgung befinden sich in den Nahversorgungszentren Rheinring und Elbestraße.

Nach annähernd 40 Jahren seit der Entstehung hat sich in mehrfacher Hinsicht ein Modernisierungs- und Umstrukturierungsbedarf für die Weststadt herausgestellt. Neben einem Modernisierungsbedarf der Wohnungen einschließlich der Außenanlagen ist eine Neugestaltung des Wohnumfeldes erforderlich. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an gebietsbezogener sozialer Infrastruktur und an der Schaffung privater Dienstleistungs-, Handwerks- und Versorgungsangebote. Durch die Realisierung solcher Maßnahmen kann der Bereich als attraktives Wohngebiet für die Zukunft gerüstet werden. In diesem Zuge könnten auch örtliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der geltende Bebauungsplan WI 34 widerspricht diesen Zielen in einem wichtigen Punkt: Er setzt den gesamten Bereich als Reines Wohngebiet

(WR gem. BauNVO 1968) fest. Alle anderen Nutzungen sind vollständig ausgeschlossen. Die genannten sozialen Einrichtungen konnten nur auf dem Wege einer Befreiung zugelassen werden. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Sie verfestigen die heutige Monostruktur und verhindern eine Entwicklung des Bereiches zu einem vielfältigen und lebendigen Wohnquartier.

Der Bebauungsplan WI 101 soll nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO 1990/1993) festsetzen. Damit werden Nutzungen zulässig, die den Bewohnern dieses Quartiers unmittelbar zu Gute kommen. Hierunter fallen z. B. die genannte Kinderkrippe sowie der Nachbarschaftstreff.

Darüber hinaus soll an der Elbestraße ein öffentlicher Jugendplatz festgesetzt werden.

Im Zuge dieser Planänderungen werden einige weitere Anpassungen an den heutigen Bestand (z. B. Geschossflächenzahl) sowie an heutige Planungsstandards (z. B. Begrünung) vorgenommen.

Am 10. Februar 2009 beschloss der Verwaltungsausschuss die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Ilmweg / Saalestraße“, WI 101.

Der Bereich Ilmweg / Saalestraße wurde 2009 in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Damit stehen finanzielle Mittel für eine Umsetzung der genannten Ziele zur Verfügung.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, bereits vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Wohngebiete erneut als solche festzusetzen und dabei ergänzende Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die durch die Festsetzungen mögliche Grundfläche beträgt ca. 17.100 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes 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.

- Tiere, Pflanzen, Landschaft: In Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besonderen Untersuchungen erforderlich und keine besonderen Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt. Der für diese Schutzgüter wertbestimmende Baumbestand auf den Freiflächen des Wohngebietes wird bei den zu erwartenden baulichen und gestalterischen Veränderungen der Flächen im Wesentlichen erhalten bleiben können. Durch Festsetzung einer Mindestausstattung der privaten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen mit Bäumen wird ein ökologisch und gestalterisch wirksamer Baumbestand auch für die Zukunft nachhaltig gesichert.
- Boden: Im Planbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg eine Bombardierung. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Auf diese Umstände wird im Bebauungsplan als „Hinweis“ verwiesen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung erhöhen die Bebauungs-/Versiegelungsmöglichkeiten im Gebiet im Vergleich zum bisherigen Recht nicht. Zudem wird durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 auf den neu aufgestellten Bebauungsplan die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen verbindlich auf maximal 50 % beschränkt. Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendplatz kann eine Reduzierung der Flächenversiegelung erwartet werden, da die Flächen aufgrund der bisherigen Stellplatznutzung nahezu vollständig versiegelt sind.
- Wasser: Es bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Der geplante Rückbau der Parkplätze an der Elsterstraße zu einem Jugendplatz wird begrüßt. Dabei soll die vorhandene Versiegelung der Fläche möglichst reduziert werden.
- Klima, Luft: Das Gebiet ist bioklimatisch gering belastet. Erhöhte Luftschadstoffgehalte sind nicht bekannt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation und Luftgüte im Plangebiet zu erwarten. Die bioklimatisch und lufthygienisch wirksamen Gehölzbestände werden im Wesentlichen erhalten bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine adäquate Ausstattung der privaten Freiflächen mit Bäumen dauerhaft gesichert.
- Lärm:
Auf der privaten Stellplatzanlage zwischen Elbestraße und Elsterweg wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendplatz“ festgesetzt. Hierfür wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Basis dieser Untersuchung war ein Vorentwurf der beispielhaft die Nutzungen Streetball, Kletterfelsen, Trampolin, Tischtennis und Treffpunkt vorsah. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm bei diesen Ausstattungselementen selbst für Reine Wohngebiete (WR gemäß BauNVO) in allen berechneten Aufpunkten der bestehenden Wohngebäude nicht überschritten werden. Einzelne Geräuschspitzen, wie z. B. Schreie, überschreiten die

zulässigen Begrenzungen ebenfalls nicht. Diese Untersuchung geht von einer Nutzung ausschließlich zur Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) aus.

Durch diese Untersuchung wurde somit nachgewiesen, dass ein Jugendplatz mit den genannten Nutzungen mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar ist. Bei Änderungen an dem untersuchten beispielhaften Nutzungs- /Ausstattungskonzept – z. B. als Ergebnis der vorgesehenen Jugendbeteiligung – müsste hierfür im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens erneut die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung gemäß Freizeitlärmrichtlinie nachgewiesen werden. Dabei besteht noch etwas Spielraum, da die Wohnbebauung westlich der Saalestraße als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß BauNVO) festgesetzt wird, wobei sich der Schutzanspruch um 5 dB(A) gegenüber einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß BauNVO reduziert.

Das Plangebiet ist bereits heute Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr auf der Elbestraße und der Saalestraße ausgesetzt. Nur soweit hier eine wesentliche Änderung gemäß § 1 der 16. BImSchV an der Straße oder am Gleiskörper ausgeführt wird (z. B. zusätzliche Fahrspur, zusätzliches Gleis) besteht ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV und damit ggf. auf Schallschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umweltbelange durch Regelungen des Bebauungsplanes (Begrünung) bzw. durch Berücksichtigung in Genehmigungsverfahren (Lärm) zur Vermeidung und Verringerung von negativen Umweltentwicklungen sowie zur dauerhaften Sicherung bestehender positiver Umweltausprägungen in geeigneter Weise berücksichtigt worden sind bzw. werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990/1993 festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind damit auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ferner sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nur ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Damit kann im Plangebiet ein privates und öffentliches Dienstleistungs-, Handwerks- und Versorgungsangebot geschaffen werden, welches die Nutzungsvielfalt und das Arbeitsplatzangebot im Quartier fördert und damit die Attraktivität des Wohngebietes sichert.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich auf Grund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und der Lärmimmissionen nicht in das Gebiet einfügen würden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie einen unververtretbaren Verbrauch an hoch erschlossenen Wohnbauflächen in diesem Bereich nach sich ziehen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 34 zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend übernommen, da sie dem Bestand entsprechen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes ermöglichen.

Es sind weiterhin maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Diese Maß wird in Teilen des Baugebietes bereits heute erreicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie bisher auf max. 0,3 begrenzt. Zusätzlich ist gemäß § 19 BauNVO 1990/1993 die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf maximal 50 % zulässig. Demgegenüber schränkte der Bebauungsplan WI 34 (BauNVO 1968) die Grundstücksversiegelung nicht ein.

Mit der Anpassung an heutiges Recht (BauNVO 1990/1993) bleiben - vor allem im nördlichen Planbereich - Entwicklungsspielräume erhalten. Darüber hinaus jedoch wird durch die Festsetzungen einer weitgehenden Versiegelung der Grundstücke entgegengewirkt. Die vorhandenen privaten Grünflächen, die die Qualität dieses dicht bewohnten Quartiers prägen, werden hierdurch gesichert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 1,1 auf künftig 1,2 erhöht. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass die geltende GFZ durch die bestehende Bebauung teilweise überschritten wird. Nunmehr wird die gemäß § 17 BauNVO 1990/1993 in Allgemeinen Wohngebieten maximal mögliche GFZ von 1,2 zugelassen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend vom bisher geltenden Bebauungsplan WI 34 übernommen: Es werden großflächige Bauflächen festgesetzt mit einem 5,0 m breiten Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dadurch wird eine große Flexibilität der Bebauung ermöglicht, die z. B. im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen ausgeschöpft werden kann. Lediglich zwei große Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, da diese zwingend dauerhaft auf den festgesetzten Flächen als Stellplatzanlagen benötigt werden.

Die Baugrenze weicht in folgenden Punkten von der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes WI 34 ab:

- Im südlichen Einmündungsbereich Ilmweg / Saalestraße gibt es einige Anpassungen an den Bestand. Hier war eine Bebauung außerhalb der bisherigen Baugrenze realisiert worden.

- Entlang der Elbestraße wird der Abstand der Baugrenze von der Straßenfläche von bisher 10,0 m auf künftig 5,0 m reduziert. Damit entspricht sie dem Abstand zu den anderen öffentlichen Straßen. Hierdurch werden Veränderungen an den Gebäuden bzw. im Wohnumfeld ermöglicht, die durch das Förderprogramm „Stadtumbau West“ umgesetzt werden sollen (z. B. Terrassen, Rampen, Stellplätze für Behinderte, Nebenanlagen, Anbauten etc.).

Entsprechend dem Bestand und dem bisherigen Bebauungsplan WI 34 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50,0 m zulässig.

5.4 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur in den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei handelt es sich zum Einen um die heutige Stellplatzanlage im Einmündungsbereich der Saalestraße in die Elbestraße. Wegen der Nähe zum Kreuzungsbereich und zum geplanten Jugendplatz soll hier nicht die zusätzliche Möglichkeit einer Wohnnutzung eröffnet werden, zumal diese Stellplatzanlage zwingend zur Bedarfsdeckung erforderlich ist. Zum Anderen wird die Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich der Schwarzastraße als solche festgesetzt. Diese muss an der heutigen Stelle gesichert werden, da hierüber wichtige Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und der Müllentsorgung bestehen. Diese Rechte müssen dauerhaft gesichert werden, da die Schwarzastraße ohne Wendeanlage geplant und realisiert wurde.

Ausnahmsweise sind jedoch Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig, wenn es sich um Sonderstellplätze für Behinderte handelt. Solche Stellplätze sollen sowohl am Ilmweg als auch an der Elbestraße möglich sein, um die Erreichbarkeit der Wohngebäude für Behinderte zu verbessern. Dies betrifft z.B. die Wohngebäude Ilmweg 14-18, die mit Mitteln des Förderprogramms „Stadtumbau West“ teilweise zu alten- und behindertengerechten Wohnungen umgebaut werden.

Die bestehenden Wohngebäude wurden überwiegend in den Jahren 1970 bis 1975 genehmigt; die Gebäude Ilmweg 3 C und 3 D nachträglich im Jahr 1993. Im nördlichen Plangebiet wurde in den Baugenehmigungen dabei ein Stellplatzschlüssel von überwiegend 0,5 ST je Wohneinheit zu Grunde gelegt, der umgesetzt wurde. Im südlichen Plangebiet wurde in den Baugenehmigungen ein Stellplatzschlüssel von überwiegend 1,0 ST je Wohneinheit und teilweise von 0,5 ST je Wohneinheit zu Grunde gelegt, der jedoch nicht vollständig umgesetzt wurde. Hier besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein rechnerisches Defizit von ca. 60 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen.

Die im Plangebiet bestehenden privaten Stellplatz- und Garagenanlagen sind deshalb als bauordnungsrechtlich notwendig durch die Baugenehmigungen gebunden. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen (Jugendplatz, private Gartenflächen o. ä.) ist nur möglich, wenn der Stellplatznach-

weis für das betroffene Grundstück an anderer Stelle geführt wird oder die Stellplätze abgelöst werden.

Es wurde für das Plangebiet eine Untersuchung über die Stellplatzsituation im Plangebiet durchgeführt und eine Prognose für das Jahr 2020 erstellt. Diese berücksichtigt auch die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die sich auf die Mobilität auswirken.

Im Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

- Es ist damit zu rechnen, dass sich die Anzahl an leer stehenden Wohnungen im Plangebiet nicht erhöht – die Maßnahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ sollen im Gegenteil dazu beitragen, dass sich die Leerstände reduzieren. Aufgrund der generellen Tendenz zu kleineren Haushalten ist dennoch mittelfristig mit einem leichten Bevölkerungsrückgang zu rechnen.
- Das Gebiet weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf, die Nutzung des ÖPNV ist relativ hoch.
- Der Pkw-Besitz liegt mit 362 Pkw/1000 EW unter dem Durchschnitt in Braunschweig mit 407 Pkw/1000 EW. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich der Pkw-Besitz wesentlich ändern wird.
- Die Auslastung der privaten Stellplätze im Plangebiet ist unterschiedlich hoch. Sie liegt nachts überwiegend bei 60 % bis max. 80 %. Die als Jugendplatz vorgesehene Fläche an der Elsterstraße wird heute bereits teilweise (Anteil von 25 ST) als Lagerplatz für Grünschnitt genutzt, der andere Teil (Anteil von 21 ST) ist nachts nur zu ca. 20 % ausgelastet: Das heißt, dass auf einer Fläche für 46 Stellplätze nachts nur ca. 4 PKW parken.
- Garagen werden nur wenig angenommen. Die Garagenanlage Elbestraße/Saalestraße steht leer.
- Es besteht ein großes Angebot an öffentlichen Parkplätzen. Die Auslastung hier ist – vor allem im südöstlichen Bereich - höher als die Auslastung der privaten Stellplätze. Schwach ausgelaste Reserven sind jedoch vorhanden, insbesondere an der Elbestraße. Dieser Bereich soll durch die Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet künftig leichter erreichbar sein. Hierzu dient u.a. das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Ilmweg und Elbestraße.

Insgesamt kann die Stellplatzsituation im Plangebiet als weitgehend entspannt beurteilt werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich hieran in Zukunft etwas ändert.

Deshalb ist es vertretbar, die heutige Stellplatzfläche an der Elsterstraße als Jugendplatz festzusetzen. Für die entfallenden 46 Stellplätze ist ein Ablösebetrag gemäß der „Städtischen Satzung über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Einstellplätze von Kraftfahrzeugen“ zu entrichten.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet ist mit den Haltestellen „Rheinring“ und „Saalestraße“ hervorragend an das Stadtbahnnetz angeschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Abschnitte der „Saalestraße“ und der „Elsterstraße“ werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Der Ilmweg war bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt gewesen und als öffentlicher Gehweg gewidmet. Dieser Zweckbestimmung entsprechend soll die Festsetzung künftig dahingehend präzisiert werden, dass eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt wird. Eventuell notwendige Ausnahmeregelungen für eine beschränkte Befahrbarkeit (z. B. Ver- und Entsorgung, Belieferung) werden bei Bedarf in der straßenrechtlichen Widmung der Verkehrsflächen geregelt.

Im Zuge des Förderprogramms „Stadtumbau West“ wurde für das Plangebiet ein Freiraumkonzept entwickelt. Ein wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist es, den Ilmweg als wichtige öffentliche Wege- und Aufenthaltsachse gestalterisch und funktional aufzuwerten. Auch Belange der Feuerwehr sind zu berücksichtigen, für die die bisherigen Flächen des Ilmweges teilweise zu schmal sind. Deshalb sieht der Bebauungsplan abschnittsweise geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Öffentliche Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Spielplatzbereich 27 – 1, der drei öffentliche Kinderspielplätze, jedoch keinen öffentlichen Jugendplatz aufweist. Es besteht ein rechnerischer Fehlbedarf von 100 % an öffentlicher Spielfläche für Jugendliche. Der Bedarf an öffentlicher Spielfläche für Jugendliche analog dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz liegt bei 4.422 m². Gemäß der DIN 18034, die als Berechnungsgrundlage für eine gute, dem Bedarf angemessene und wünschenswerte Versorgung mit Spielflächen dient, müssen im Spielplatzbereich 11.792 m² an Spielfläche für Jugendliche zur Verfügung gestellt werden.

Zur Deckung eines Teils dieses Fehlbedarfes wird im Einmündungsbereich der Saalestraße in die Elbestraße eine ca. 1.800 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendplatz“ festgesetzt. Hier soll ein attraktives Spiel- und Aufenthaltsangebot für Jugendliche geschaffen werden. Bisher gab es einen privaten Jugendplatz innerhalb der Wohnanlage Ilmweg. Dieser soll aufgegeben werden, da die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung Ilmweg 14 – 18 künftig zu Seniorenwohnungen umgebaut werden soll. Auch in der Vergangenheit hat der Platz durch seine Nähe zur

Wohnbebauung zu Konflikten mit den Anwohnern geführt. Zudem war er als private Anlage nicht allgemein zugänglich und besaß mit einem Basketballspielfeld („Streetball“) nur ein einziges Spielangebot.

Die Ausplanung des öffentlichen Jugendplatzes wird im Weiteren unter Auswertung einer noch vorgesehenen Jugendbeteiligung erfolgen. Erst dann wird festgelegt, welche Spielangebote auf den Flächen realisiert werden. Zu beachten sind dabei der Lärmschutz der Nachbarbebauung und das Ziel, den Baumbestand auf den Flächen im Wesentlichen zu erhalten.

Da die Fläche für den Jugendplatz begrenzt ist und mit einer Seite an der viel befahrenen Elbestraße liegt, wird hier voraussichtlich ein Ballfangzaun erforderlich werden. Dieser ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zulässig, jedoch in der Höhe begrenzt. Die Länge des Ballfangzaunes muss sich nach den Sicherheitserfordernissen der öffentlichen Straßen richten. Das Erfordernis für einen Ballfangzaun wird sich letztlich an Art und Anordnung der Spielangebote entscheiden

Am östlichen Rand des geplanten Jugendplatzes verläuft zurzeit noch ein Fahrrecht zu Gunsten der östlich angrenzenden Stellplatzanlage. Diese Stellplatzanlage dient der Wohnbebauung zwischen Elsterstraße und Fuhneweg. Das Fahrrecht zur Erschließung dieser Stellplatzanlage ist im Grundbuch gesichert. Künftig soll diese Stellplatzzufahrt nicht mehr über die geplante öffentliche Grünfläche verlaufen, sondern möglichst direkt von der Elsterstraße selbst und dabei die bestehende Zufahrt gegenüber dem Gebäude Elsterstraße 2 benutzen. Im Zuge der Umgestaltung des Jugendplatzes soll mit den Eigentümern der Wohnbebauung Elsterstraße/Fuhneweg über diese Änderung der Zufahrtssituation verhandelt werden. Sollte dies nicht gelingen, so bleibt die Zufahrt unter Inanspruchnahme der bestehenden Grunddienstbarkeit bestehen. Da die heutige Zufahrt im Bereich des Jugendplatzes jedoch nicht den Zielen der Planung entspricht, wird sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Fortbestand der Zufahrt umfasst die für den Jugendplatz verfügbare Fläche ca. 1.580 m².

Der Jugendplatz stellt die einzige öffentliche Grünfläche im Plangebiet dar.

Auf den öffentlichen Grünflächen der Schwarzastraße wird eine Begrünung mit 5 mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt. 3 Bäume sind zur Gliederung der öffentlichen Parkplätze bereits vorhanden. Für die beiden übrigen zu pflanzenden Bäume stehen im Bereich der Parkplätze Flächen in Form von „Grüninseln“ zur Verfügung.

5.6.2 Private Flächen

Die Versorgung des Quartiers mit wohnungsnahen allgemeinen Freiflächen und Spielflächen für Kinder geschieht weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete. Als besonderes, auf die Entwicklung in der Bewohnerstruktur abgestelltes Angebot soll dort auch ein Seniorentreffpunkt entstehen. Diese Angebote auf den privaten Freiflächen bleiben ohne räumliche Festlegung im Bebauungsplan.

Die privaten Grundstücksflächen sind im Bestand intensiv durchgrünt. Insbe-

sondere die Grundstücksflächen im nördlichen Planbereich weisen einen hohen Gehölzanteil mit zahlreichen Bäumen auf. Der Gehölzbestand ist vor dem Hintergrund der überwiegend hohen und komplexen Wohnbebauung maßgeblich für die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie für das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. Teilweise war die Begrünung jedoch so dicht geworden, dass die Freiflächen unattraktiv, zu dunkel und verschattet waren bzw. bei Einbruch der Dunkelheit uneinsehbare „Angsträume“ entstanden und Bestände ausgelichtet werden mussten.

Zur dauerhaften Sicherung eines angemessenen Gehölzbestandes werden Festsetzungen für eine Mindestausstattung der Grundstücksflächen mit Bäumen getroffen. Dabei wird je 250 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum sichergestellt. Auf den südlichen Flächen des Plangebietes sind ca. 10 Bäume zu ergänzen, um diese Baumausstattung perspektivisch zu erreichen. Die nördlichen Flächen weisen heute eine Baumdichte auf, die deutlich über diesen Mindestanforderungen liegt. Im Rahmen der Fördermaßnahmen des Programms Stadtumbau West mit der darüber geförderten sukzessiven Umgestaltung der Freiflächen kann ebenfalls die Einhaltung dieser Festsetzung berücksichtigt werden. Die Baumstandorte werden Bestandteil des Freiraumkonzeptes für den gesamten Bereich werden.

Im Übrigen ist der Nachweis über die Einhaltung dieser Festsetzung im Rahmen von eventuellen Bauanträgen zu erbringen.

Darüber hinaus werden Begrünungsfestsetzungen für Garagen- und Stellplatzanlagen getroffen (Eingrünung, Dachbegrünung bei Garagen), die heutigen Standards für Wohngebiete entsprechen. Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Einbindung solcher Anlagen in die Wohnanlage; sie greifen jedoch erst im Falle von der Neuanlage von Garagen- und Stellplatzanlagen. Insbesondere die Dachbegrünung von Garagenanlagen und größeren Nebenanlagen ist erforderlich, da diese Dachflächen von der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung einsehbar sind und die aus den Obergeschossen visuell erlebbare Freiraumqualität im Wohnumfeld mit prägen.

Von den Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung privater Flächen kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden. Diese Ausnahme wird für den Fall getroffen, dass die Umsetzung einzelner Festsetzungen (z.B. zu Stellplatzanlagen) aufgrund der Bestandssituation nur schwer realisiert werden kann.

Die vorhandenen Bäume können auf die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen angerechnet werden. Für neu anzupflanzende Bäume wird eine Pflanzqualität festgesetzt, die eine gute Anwuchsgarantie und ein zeitnahes Erreichen der gewünschten gestalterischen und stadtökologischen Wirkung der Bäume berücksichtigt.

Im nördlichen Teil des Planbereiches vor den Häusern Ilmweg 14 – 18 wird vom Ilmweg zur Elbestraße eine bereits vorhandene private Wegebeziehung mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Die abschließende rechtliche Sicherung dieser Wegeverbindung erfolgt im Zuge der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch. Die damit entstehende Ost-West-Verbindung von der Saalestraße über den Ilmweg zur Elbestraße ist

als Bestandteil einer zielgerichteten Freiraumanbindung Richtung Broitzemer Holz gedacht. Diese Funktion ist zunächst perspektivisch, da die Realisierung der für die Weiterführung erforderlichen Querung der Elbestraße aus verkehrlichen Gründen problematisch und zeitlich nicht abschätzbar ist.

5.7 Soziale Infrastruktur

Die Weststadt ist insgesamt hervorragend mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) ausgestattet. Auf dem Grundstück Ilmweg 40 wurde eine private Kinderkrippe realisiert. Auf dem Grundstück Saalestraße 16 entstand ein Nachbarschaftstreff, der vielfältige soziale Angebote eröffnet (Kontakt, Betreuung etc.).

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Die vorhandene technische Infrastruktur für das Gebiet ist ausreichend. Änderungen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet verlaufen wichtige Leitungen der Ver- und Entsorgung auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf diesen Leitungstrassen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um wichtige Hauptleitungen, nicht um die einzelnen Hausanschlüsse.

Die Fläche für die Trafostation am Ilmweg wird abweichend vom Bebauungsplan WI 34 an der tatsächlich realisierten Stelle etwas weiter südlich festgesetzt.

Im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen des Wohnumfeldes sind die Belange der Feuerwehr besonders zu berücksichtigen. Dabei soll die Erreichbarkeit der Wohngebäude über die privaten Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert werden.

5.9 Gestaltungsvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Gestaltungsvorschriften gelten für alle Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Wohnbebauung ist vorhanden; Änderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten; sodass hier Gestaltungsvorschriften nicht erforderlich sind.

Jedoch sollen die privaten Freiflächen im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ umgestaltet werden, sodass hier Gestaltungsvorschriften für die privaten Grundstücksflächen erforderlich sind.

5.9.2 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Der bisherige Bebauungsplan WI 34 enthielt hierzu keine Regelungen, so dass Grundstückseinfriedungen nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung zulässig wa-

ren.

Das Gebiet ist geprägt durch eine offene, von allen Straßen gut einsehbare mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Rasenfläche. Dieser Charakter soll erhalten bleiben.

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken sind als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,60 m oder als bauliche Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Davon abweichend sind ausnahmsweise auch bauliche Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig, wenn unterschiedliche Nutzungen voneinander abgegrenzt werden sollen. Von dieser Festsetzung kann z.B. Gebrauch gemacht werden für die Trennung zwischen den Flächen der privaten Kinderkrippe im Bereich Ilmweg 40 und dem geplanten angrenzenden „Nachbarschaftsgarten“, falls es hier zu einer Grundstücksteilung kommen sollte. Das Freiraumkonzept (Entwurf Februar 2010) sieht hier zur Abgrenzung Gabionen bzw. Zäune mit „Fenstern“ vor. Solche Anlagen können im Einzelfall zur Abgrenzung erforderlich sein und zu einer hohen gestalterischen Qualität in den Freiflächen beitragen.

5.9.3 Sicht- und Windschutzanlagen

Im Zuge des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ist angedacht, einzelnen Wohnungen Erdgeschossgärten zuzuordnen. Eventuell sollen auch weitere private Gartenanlagen („Mietergärten“) angeboten werden. Damit entsteht ein Bedürfnis nach Abgrenzung gegenüber der Einsichtnahme von öffentlichen Verkehrsflächen. Deshalb werden Sicht- und Windschutzanlagen in bestimmtem Umfang zugelassen. Diese sind grundsätzlich als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Damit ist man den Blicken der Öffentlichkeit entzogen, wenn man auf der Terrasse/im Garten sitzt.

Bauliche Sicht- und Windschutzanlagen sind im Regelfall nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Wohngebäude stehen. Sie können also z.B. zwei benachbarte Terrassen platzsparend voneinander abgrenzen, sind jedoch damit nicht am Ende der privaten Mietergartens zur Abgrenzung gegenüber der Gemeinschaftsgrünfläche zulässig. Sie dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände der Gebäude oder in Holz ausgeführt werden. Ferner sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 5 lfdm. je ebenerdiger Wohneinheit zulässig. Damit soll eine harmonische und einheitliche Gestaltung erreicht und eine zu große Höhe bzw. Länge und damit eine zu große Dominanz auf den eher kleinen privaten Freiflächen vermieden werden.

Davon abweichend sind ausnahmsweise auch sonstige bauliche Wind- und Sichtschutzanlagen ohne die o.g. Einschränkungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig, wenn unterschiedliche Nutzungen voneinander abgegrenzt werden sollen. Von dieser Festsetzung kann z.B. Gebrauch gemacht werden für die Trennung zwischen den Flächen der privaten Kinderkrippe im Bereich Ilmweg 40 und dem geplanten angrenzenden „Nachbarschaftsgarten“. Das Freiraumkonzept (Entwurf Februar 2010) sieht hier zur Abgrenzung Gabionen bzw. Zäune mit „Fenstern“ vor. Solche Anlagen können im Einzelfall zur Abgrenzung erforderlich sein und zu einer hohen gestalterischen Qualität in den Freiflächen beitragen.

6 Gesamt abwägung

Die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung im Bereich Ilmweg soll künftig nicht mehr als Reines, sondern als Allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990/1993) festgesetzt werden. Damit werden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Diese dienen der Zukunftsfähigkeit, Stärkung und Urbanität des Quartiers.

Es sind nur Nutzungen zulässig, die generell mit einer Wohnnutzung verträglich sind. Veränderungen, die damit einhergehen und im Einzelfall evtl. als nachteilig empfunden werden (Verkehr, Lärm, mehr Öffentlichkeit...) sind in der Abwägung geringer zu gewichten als die durch die Planänderung zu gewinnenden Vorteile für alle Bewohner dieses Gebietes.

Die Festsetzung eines öffentlichen Jugendplatzes entlastet die vorhandene Wohnbebauung von Lärmbelastungen und ist zusätzlich ein Angebot an alle Jugendlichen im näheren Umkreis (nicht nur des Plangebietes selbst) und deshalb insgesamt als positiv zu sehen. Aufgrund des niedrigen Pkw-Besatzes und des großen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen können die dort vorhandenen Stellplätze abgelöst werden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Öffentliche Verkehrsflächen	0,56 ha
Davon:	
0,20 ha Ilmweg Bestand	
0,04 ha Ilmweg Erweiterung	
Öffentliche Grünflächen	0,18 ha
Allgemeines Wohngebiet: Nettobauland	5,66 ha
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6,40 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Jugendplatz herzurichten. Die Flächen sind durch die Stadt von dem Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Ilmweges werden gegenüber dem Bestand in Abschnitten um ca. 450 m² geringfügig erweitert. Die hierfür benötigten Flächen sind durch die Stadt von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Die Umsetzung dieser geplanten Erweiterung erfolgt im Zuge des vollständigen Umbaus des Ilmweges im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“.

Im Übrigen ist das Plangebiet bereits entsprechend den Festsetzungen des

Bebauungsplanes entwickelt.

Die sonstigen Maßnahmen, die im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen sind, werden nicht unmittelbar durch diesen Bebauungsplan ausgelöst, sondern unabhängig von diesem durchgeführt.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Jugendplatz betragen:

- Grunderwerb: 85.000 €
Die Höhe des Ablösebetrages für die Stellplätze, die der Grundstückseigentümer im Gegenzug an die Stadt zu entrichten hat, beträgt ebenfalls 85.000 €. Somit bleibt der Grunderwerb für den städtischen Haushalt insgesamt kostenneutral.
Der Grundstückseigentümer ist damit einverstanden, die Fläche für den Jugendplatz zur Verfügung zu stellen, ohne einen Ertrag zu erzielen, der über den Ablösebetrag hinausgeht. Denn die Herrichtung des Jugendplatzes mit öffentlichen Mitteln ermöglicht eine Aufgabe des privaten Jugendplatzes auf den Wohngrundstücken, so dass diese Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.
- Herrichtung: ca.140.000,0 €

Die Kosten für die Erweiterung der Flächen des Ilmweges (ca. 400 m²) betragen:

- Grunderwerb: ca. 7.000 €
Im Tausch von Flächen des Ilmweges mit Freiflächen der benachbarten Grundstücke erhält die Stadt eine Mehrfläche von ca. 400 m². Für den Fall, dass die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt wieder ihre Bestimmung wechseln, werden Rückkaufsrechte zu den alten Konditionen vereinbart.
- Herrichtung: ca. 40.000 €

Die Kosten für die Bestellung des Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit betragen ca. 7.500 €.

Die Finanzierung erfolgt über das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West, Teilbereich1, Ilmweg“.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Jugendplatzes ist erst möglich, wenn die dort bestehende Stellplatzanlage an anderer Stelle nachgewiesen oder abgelöst wurde. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kommt die Ausübung eines Vorkaufsrechtes oder die Durchführung eines Enteignungsverfahrens in Betracht, sollte eine vertragliche Regelung nicht möglich sein.

Für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen des Ilmweges kommt die Ausübung eines Vorkaufsrechtes oder die Durchführung eines Enteignungsverfahrens in Betracht, sollte eine vertragliche Regelung nicht möglich sein.

10 Aufhebung und Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan WI 34 von 1972 wird in einem separaten Verfahren aufgehoben. Damit soll er auch im Falle einer evtl. Nichtigkeit dieses Bebauungsplanes WI 101 nicht wieder aufleben.

Der mit einer kleinen Teilfläche überplante Bebauungsplan WI 30 von 1969 tritt in dem überplanten Bereich außer Kraft.