

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Greifswaldstraße-Nord
Begründung

ME 56

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	- Stand: 07. Januar 2015 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse		2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes		3
4	Umweltbelange		4
5	Begründung der Festsetzungen		9
6	Gesamtabwägung		16
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten		17
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes		17
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll		18
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne		18

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 7. Januar 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

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

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit

Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Planung ist mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar und von daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus diesen Darstellungen entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

Bisher gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan ME 43 aus dem Jahr 1964. Er setzt nördlich der Greifswaldstraße auf den bisherigen Grundstücken 1 A bis 27 A ein Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung und sehr engen Baugrenzen bzw. teilweise Baulinien fest.

Damit entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Anforderungen an ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Grundstücke Greifswaldstraße 1 A -27 A waren bis vor einiger Zeit mit eingeschossigen Reihenhäusern und einem zweigeschossigen Laubenganghaus bebaut. Diese ursprünglich als Altenwohnungen genutzte Anlage entsprach energetisch in keiner Weise heutigen Anforderungen und war mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht zu sanieren. Die Grundstückseigentümerin ist an die Bauverwaltung herangetreten mit der Absicht, anstelle der seit Jahren leer stehenden und mittlerweile abgerissenen Bebauung eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt ca. 45 Wohneinheiten und eine dreigeschossige Pflegeeinrichtung mit ca. 84 Plätzen zu errichten. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger eine Alternativplanung vorgelegt, in der anstelle der Pflegeeinrichtung eine Mehrfamilienhausbebauung mit weiteren ca. 45 Wohneinheiten möglich sein soll. Mit der Planung will die Grundstückseigentümerin Wohnraum für Familien und ältere Menschen schaffen. Mit dem Zuzug von Familien mit Kindern kann die Auslastung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil Heidberg zukünftig gesichert werden. Der älteren Generation soll darüber hinaus ermöglicht werden, in ihrem gewohnten Umfeld und in bekannten sozialen Strukturen wohnen zu

bleiben. Diese Bauvorhaben sind nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ME 43 nicht zulässig.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ME 56 ist insofern die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ME 43 in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit, die jedoch unter der der nördlich gelegenen Wohnbebauung liegen soll und so eine Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden ermöglicht. Durch den Bebauungsplan ME 56 wird der überlagerte Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ME 43 außer Kraft gesetzt, die übrigen Teile des Bebauungsplanes ME 43 werden erhalten.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die aktuelle Planung sieht vor, dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt ca. 90 Wohneinheiten zu errichten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Tiefgaragen geplant. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.800 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 Bebauungsplan 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 Mensch und Gesundheit

Das derzeit brachliegende Grundstück war durch eine aufgelockerte eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt, die weitgehend ohne Einfriedungen von einem Umfeld mit einem erhaltenswertem Baumbestand umgeben war. Die nördlich angrenzende viergeschossige Nachbarbebauung orientiert sich ebenfalls ohne Einfriedung in das so beschriebene Umfeld. An der Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg, der auch einen nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden, planungsrechtlich über den Bebauungsplan ME 43 gesicherten, zzt. aber brach liegenden Kinder-

spielplatz auf der Parzelle Gemarkung Merverode, Flur 3, Flurstück 54/90, erschließt.

Die Fläche wird im Süden, Osten und Westen ringartig durch die Greifswaldstraße umschlossen. Durch weitere Einfamilienhausgebiete getrennt, schließen im Osten der Heidbergpark und im Süden Kleingartengebiete im Übergang zur offenen Landschaft an.

Die Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches hatte mit der früheren Bebauung eine eingeschränkte Bedeutung für die private Erholung. Nach dem Abbruch sämtlicher Gebäude ist seit einiger Zeit der gesamte Bereich abgesperrt und nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Gesetzliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Vor dem Abbruch der Bebauung stellte sich das Grundstück als gegliedertes Baugebiet aus Bungalows und Reihenhäusern mit gewachsenem Gehölzbestand dar. Neben dem angelegten Bestand an alten Bäumen und Sträuchern hatte sich infolge der weitgehenden Einstellung der Pflegemaßnahmen ein ausgeprägter Vegetationsbestand etabliert, der jedoch mittlerweile reduziert wurde. Der hohe Grünanteil auf den Flächen ist von besonderer Bedeutung für die siedlungsökologischen Funktionen sowie für das Ortsbild und die Freiraumqualität im Wohnumfeld.

Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes wurden europarechtlich umfangreiche Vorschriften erlassen, die über das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingang in das deutsche Recht verankert wurden. Auf der Basis dieser artenschutzrechtlichen Regelungen sind bei Eingriffen in den Lebensraum geschützter Tierarten wie der Fledermäuse oder des Haussperlings vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit der genehmigenden Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. So war im konkreten Fall vor Abriss und Neubau eines bestehenden Gebäudes mit einem Vorkommen der geschützten Zwergfledermaus oder des Haussperlings Ersatzniststätten in räumlicher Nähe zu schaffen, so dass der Lebensraum erhalten bleibt.

Im Rahmen eines „artenschutzrechtlichen Fachbeitrags“ (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig 2014) wurde eine Erfassung der Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt und zusätzlich ein vorhandenes Baumkataster überprüft und ergänzt.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte durch Untersuchung der Bäume auf Baumhöhlen, die Überprüfung der Gebäude auf äußere Anzeichen von Fledermausquartieren, insbesondere im Bereich der Flachdach-Ränder sowie durch zwei Ausflugkontrollen im Juni 2014 mit jeweils zwei Personen und anschließender Erfassung der Flugaktivitäten im Bereich des Plangebietes, un-

ter Einsatz von Fledermaus-Detektor und einer Horchbox zur automatischen Erfassung der Ortungslaute.

Dabei wurden im Plangebiet ausschließlich Aktivitäten der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* mit Hörkontakten und Beobachtungen von Jagd- und Richtungsflügen beobachtet. Der Ausflug einer einzelnen Zwergfledermaus am nördlichen Dachrand des zweigeschossigen Gebäudes zeigte, dass die Gebäude als Fledermausquartiere infrage kommen. Hinweise auf andere Gebäudefledermäuse oder auf Arten, die Bäume als Quartiersstandort nutzen, wurden nicht gefunden. Die gelegentliche Nutzung der Gebäude als Sommerquartier oder auch als Winterquartier der Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus* ist jedoch nicht auszuschließen, da die Art als Gebäudefledermaus ebenfalls regelmäßig im Stadtgebiet vorkommt.

Für den auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland aufgeführten Haussperling *Passer domesticus* wurde ein mögliches Brutvorkommen festgestellt. Außerdem wurde für mehrere Vogelarten ein Brutverdacht ermittelt. Da es sich um weit verbreitete Vogelarten (Amsel, Finken, Meisen, Tauben usw.) handelt, wurde keine vertiefte Prüfung vorgenommen.

Grundsätzlich sind auf der Grundlage der Artenschutzgesetze bei baulichen Eingriffen in den Lebensraum der betroffenen Arten artenschutzspezifische Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen vorgeschrieben. So waren beispielsweise die Gebäude vor dem Abriss oder Bäume vor Fällarbeiten auf besetzte Sommer- bzw. Winterquartiere zu untersuchen.

Die Quartiersituation beispielsweise von Fledermäusen kann durch bauliche Maßnahmen an neuen Gebäuden insbesondere im Bereich von Fassaden und Flachdach-Attika verbessert werden, wie zum Beispiel durch fledermausfreundliche Ausprägung des Dachrandes durch Einschlupfmöglichkeiten von 2 cm Breite und Verwendung von rauen Materialien oder Einbau von einzelnen Fledermauskästen.

Eine Tötung oder Verletzung brütender Altvögel oder von Jungvögeln ist vermeidbar, wenn die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit, also in den Monaten September bis März, vorgenommen werden. Sollten die Abrissmaßnahmen nicht vor der jeweils nächsten Brutzeit durchgeführt werden, so ist während der nächsten vor dem Beginn der Abrissarbeiten liegenden Brutzeit erneut zu prüfen, ob die Gebäude von Haussperlingen oder anderen Gebäudebrütern als Brutplatz genutzt werden.

Zur Verbesserung der Quartier- und Brutplatzsituation können für gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Mehlschwalben und Mauersegler entsprechende Höhlen, Nischen und Halbhöhlen in Form von Einbausteinen, Einschlupfmöglichkeiten mit Kästen in Kalträumen oder außen angebrachten Nistmöglichkeiten vorgesehen werden.

Bei Eingriffen durch Änderung des Gebäudebestandes erfolgt die jeweilige Prüfung in der Regel im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ME 56 wird an dieser artenschutzrechtlichen Situation nichts verändert. Schon jetzt konnten auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ME 43 Änderungen des Gebäudebestandes vorgenommen werden, jeweils unter der Voraussetzung, dass der Artenschutz entsprechend berücksichtigt wird. Da es sich bei dem Bebauungsplan "Greifswaldstraße-Nord", ME 56, um eine Angebotsplanung handelt, die nicht unmittelbar den Abriss von Gebäuden festsetzt, bereitet die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff unmittelbar vor. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange kann abschließend im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Allgemeinen Wohngebiet bieten die gemäß Niedersächsischer Bauordnung gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen mit den festgesetzten Gehölzen wieder Lebensraum für angepasste Tierarten. Außerdem kann durch extensive Dachbegrünung der geplanten Gebäude auch bei möglicher Nutzung für Solaranlagen eine eingeschränkte Bedeutung als Teillebensraum vor allem für Vögel und Insekten entstehen.

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

Ortsbild

Das Vorhaben führt zu einer Änderung des Ortsbildes, da der rechtskräftige Bebauungsplan ME 43 nur ein- bis zweigeschossige Gebäude festgesetzt hat. Die Festsetzungen von bis zu drei Vollgeschossen und zur Höhe der baulichen Anlagen lässt eine intensivere Bebauung zu, die grundsätzlich in der Höhenentwicklung der Nachbarschaft in der städtebaulichen Wirkung vertretbar und angemessen ist.

~~Darüber hinaus kann eine zumindest teilweise Gestaltung der Dachflächen der geplanten Gebäude als extensive Grünflächen zu einer Steigerung von als naturnah wahrnehmbaren Flächen aus den oberen Geschossen der umliegenden Gebäude führen. Diese visuell erlebbare Naturnähe kann allerdings durch den ermöglichten großflächigen Einsatz von Solaranlagen wieder teilweise unwirksam werden.~~

4.3 Boden

Verdachtsflächen auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Durch eine gegenüber dem Planbestand von 0,25 auf 0,4 erhöhte Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad des Bodens entsprechend vergrößert.

Kampfmittel

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Bauflächen sind auf Kampfmittel zu sondieren. Im Bereich abgebrochener Gebäude sind die Erdarbeiten baubegleitend auf Kampfmittel zu

überwachen. Anschließend ist eine Sohlensondierung auf der Baugrubensohle auszuführen.

4.4 Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser wird im Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt dargestellt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Wesentliche Änderungen der Grundwassersituation sind allerdings nicht zu erwarten.

4.5 Klima, Luft

Das B-Plangebiet weist ein typisches Stadtklima auf mit moderaten Temperaturverläufen während austauschwarmer Wetterlagen im Sommer. Im Stadtklimagutachten 2012 wird dem Gebiet eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderungen zugeschrieben.

Die zusätzliche Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen.

Die Flachdächer sollten möglichst großflächig extensiv begrünt werden. Eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt nicht, da der naturschutzrechtliche Eingriff im Sinne des § 13a BauGB als bereits erfolgt bzw. ausgeglichen gilt.

Der konsequente Einsatz von erneuerbarer Energie sollte beim Umsetzen der Maßnahme berücksichtigt werden.

4.6 Lärm

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Bezüglich des vorgesehenen Vorhabens sind jedoch die Einflüsse der Tiefgaragen und Stellplätze, die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Zuge der nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Das Vorhaben kann somit zur Folge haben, dass Nachweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen zur Sicherung des Wohnstandortes Heidberg soll innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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

„Anlagen für Verwaltungen“ sind, ebenso wie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ 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, werden die gemäß § 4 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. 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. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen insbesondere in den Abendstunden durch die Gäste.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gegenüber dem Planbestand mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bedeutet dies eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Diese entspricht andererseits einer angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke innerhalb des festgesetzten Baufensters 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 1,2 wird im Allgemeinen Wohngebiet eine dreigeschossige Bauform ermöglicht. ~~Damit unterschreitet die Geschossigkeit die der nördlich gelegenen Wohnbebauung. In Bezug auf die südlich an-~~

~~grenzenden Wohngebiete wird eine Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden erreicht.~~

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet beträgt drei Vollgeschosse. Dies entspricht einer wirtschaftlichen Ausnutzung, die unterhalb der im Norden angrenzenden Bebauung bleibt. Damit unterschreitet die Geschossigkeit die der nördlich gelegenen Wohnbebauung. In Bezug auf die südlich angrenzenden Wohngebiete wird eine Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden bzw. vor allem von Westen nach Osten erreicht.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die gestalterischen Spielräume für die bauliche Nutzung sollen nicht zu stark beschränkt, aber doch so kanalisiert werden, dass eine Unterordnung der räumlich wirksamen Hauptbaukörper unter die nördlich viergeschossige und nordöstlich bis zu sechsgeschossige Bebauung angrenzende Bestandsbebauung, die diesbezüglich ihre Dominanz behalten soll, ermöglicht wird. Die Höhenfestsetzung dient außerdem dazu, eine zu starke Höhendifferenz zwischen der östlich angrenzenden und südlich der Greifswaldstraße liegenden Einfamilienhausbebauung zu vermeiden. Im Allgemeinen Wohngebiet werden somit die Trauf- und Gesamthöhen entsprechend der nördlichen Umgebung festgesetzt. Bei Ausbildung eines Flachdaches bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.

Durch diese Maßnahme ist in allen Fällen eine in ihrer Höhenentwicklung begrenzte dreigeschossige Bebauung für die Hauptbaukörper möglich. Staffelgeschosse gemäß der NBauO sind zur festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen grundsätzlich möglich.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert und ist so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die Bebauung der privaten Grundstücke gegeben sind, gleichzeitig jedoch die städtebaulichen Grundprinzipien einer aufgelockerten Bebauung, die von gestalteten Grünflächen umgeben ist, gesichert werden.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Greifswaldstraße ist eine mindestens 3,0 m breite Vorgarten- bzw. Freiraumzone einzuhalten. Um den grünbestimmten Charakter des öffentlichen Fußweges im Norden in seiner Wirkung zu erhalten, ist hier ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die östliche Baugrenze wird abweichend auf 10,0 m festgesetzt um zum Einen den Grüncharakter der geplanten Durchwegung durch ausreichende Flächen zu stärken und zum Anderen einen angemessenen Abstand der zulässigen

höhergeschossigen Neubebauung zu den bestehenden Gebäuden Greifswaldstraße 31 und 33 zu erreichen.

Um die Qualität des grünbestimmten Umfeldes innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und zu entwickeln, wird die überbaubare Grundstücksfläche zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin im Bereich der Kurve Greifswaldstraße und Einmündung Rostockstraße im Westen, sowie im Bereich des über ein Gehrecht gesicherten Fuß- und Radwegs im Osten zugunsten von Pflanzflächen eingeschränkt.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung sichert eine aufgelockerte Bebauung mit maximalen Gebäudelängen, die ähnlich wie in den angrenzenden Gebieten in zusammenhängende Freiflächen eingefügt ist.

5.4 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sollen optisch in den Hintergrund treten. Deshalb sind diese Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit der Straßenbahnlinie 2 über die Haltestelle Anklamstraße.

Die maximale Entfernung vom Planungsgebiet bis zu dieser Haltestelle beträgt ca. 800 m.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Plangebiet wird von der Stettinstraße aus über die Greifswaldstraße als Sammelstraße erschlossen.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breite Gehwege vorhanden.

Die Durchwegung des von der Greifswaldstraße und der Stettinstraße umschlossenen verhältnismäßig großen Blocks ist eine attraktive Wegebeziehung für das gesamte Gebiet und soll im Rahmen des Bebauungsplans langfristig gesichert werden.

Der vorhandene Weg am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt und als für das Gebiet wichtige Wegverbindung planungs-

rechtlich gesichert. Der im Osten in Nordsüdrichtung verlaufende Weg wird als Fußweg über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem gewählten Hochbau- und Freiflächenkonzept können weitere Fußwege innerhalb der privaten Freiflächen das vorhandene Wegenetz ergänzen.

5.5.4 Öffentlicher Stellplatzbedarf

Von den in der Greifswaldstraße im Bereich des Plangebietes 22 vorhandenen öffentlichen Besucherparkplätzen stehen nach Abzug des Bedarfs für die Bestandsnutzung südlich der Straße insgesamt 18 Parkplätze zu Verfügung, die für den Nachweis an öffentlichen Stellplätzen angerechnet werden können. Diese reichen für den zu erwartenden Bedarf von ca. 90 Wohneinheiten nicht aus, sodass ein Teil der erforderlichen Besucherparkplätze im nachgeordneten Verfahren innerhalb der privaten Flächen nachgewiesen werden muss.

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.

Die vorgesehenen Maßnahmen erfüllen sowohl ökologische wie auch städtebauliche Zwecke. Zu den wichtigsten Belangen zählen gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes.

Auf den brach liegenden Grundstücksflächen existiert ein Bestand an alten Bäumen und Sträuchern. Der Grünanteil auf den Flächen ist von Bedeutung für die siedlungsökologischen Funktionen im Geltungsbereich sowie für das Ortsbild und die Freiraumqualität im Wohnumfeld.

Durch die Erhaltungsfestsetzung von einzelnen Baumstandorten wird außerdem die Gestaltqualität von besonders ortsbildprägenden, großkronigen Einzelbäumen planungsrechtlich gesichert.

Um die Qualität der durch Einzelbäume und eine offene Grünfläche gekennzeichneten Freiflächen zu erhalten und gleichzeitig ein funktional sinnvolles Hochbaukonzept zu ermöglichen, werden für die privaten Flächen randliche Pflanzbindungen festgesetzt. Zur Sicherung des vorhandenen Grünbestands wird zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin im Bereich der Kurve Greifswaldstraße und Einmündung Rostockstraße im Westen sowie im Bereich des Gehrechts im Osten jeweils eine Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung zum Schutz der Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Begrünungsfestsetzungen für Stellplatzanlagen, Garagen und Tiefgaragen getroffen (Eingrünung, Dachbegrünung), 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 Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzanlagen. Insbesondere die Dachbegrünung von Tiefgaragen-, Garagenanlagen und größeren Nebenanlagen ist sinnvoll, da diese Dachflächen von der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung einsehbar sind und eine Dachbegrünung die optischen Beeinträchtigungen reduzieren kann.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten (Mindeststammumfänge) für anzupflanzende Bäume 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. Mit der Verpflichtung zu einer zügigen Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Anpflanzungen wird für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes zeitnah ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet.

Darüber hinaus können durch die gärtnerische Gestaltung der gesamten privaten Freiflächen besondere freiräumliche Nutzungsbereiche (z.B. Spielflächen für Kleinkinder und Bewegungsangebote für Senioren) oder Zugangssituationen durch den Baumbestand räumlich akzentuiert und die Aufenthaltsqualitäten in den privaten Freiflächen verbessert werden.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich eines Eingriffs ist somit nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung der grünordnerischen Planungsziele zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen ist.

5.7 Weitere technische Infrastruktur

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers soll in das Kanalnetz in der Greifswaldstraße erfolgen.

Elektro- und Wasserversorgung und Telekommunikation

Durch die vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Verkehrsflächen der Greifswaldstraße kann das Gebiet technisch ver- und entsorgt werden.

Fernwärme

Das Gebiet wird zurzeit komplett mit Fernwärme aus Kraftwärme-Kopplung des Braunschweiger Fernwärmenetzes versorgt. Hierdurch entstehen keine Emissionen und Immissionen aus örtlichen Wärmeerzeugungsanlagen für

die Gebäudebeheizungen sowie Warmwasserbereitungen. Eine Weiterführung der Fernwärme-Versorgung wird angestrebt.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Leitungsrechte

Das Plangebiet und die umliegenden Gebiete werden zurzeit komplett mit Fernwärme aus Kraftwärme-Kopplung des Braunschweiger Fernwärmenetzes versorgt. Das System der Leitungstrassen für die Fernwärmeversorgung der o.g. Gebiete liegt vielfach auf privaten Flächen. Die vorhandenen Fernwärmetrassen sind im Grundbuch gesichert. Im Osten des Plangebiets verläuft von Nord nach Süd eine Heizwassertrasse mit zwei Abzweigungen nach Osten zur Versorgung angrenzender Gebiete. Diese Fernwärmetrassen werden mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Um die Anbindung an das vorhandene Wegenetz innerhalb des Blocks von den Fuß- und Radwegen der Greifswaldstraße aus zu sichern, wird der bestehende, von der Greifswaldstraße aus nach Norden verlaufende Weg, im Osten des Geltungsbereichs mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Bereich des Weges befinden sich Strom- und Wasserversorgungsleitungen zur Versorgung angrenzender Gebiete. Diese Leitungstrassen werden mit Gehrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

5.8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Funktionsfähigkeit der Einmündung Greifswaldstraße/ Rostockstraße sowie der Einmündung Kolbergstraße zu gewährleisten und den vorhandenen Grünbestand auf den privaten Grundstücksflächen in diesem Bereich zu erhalten, werden im Bereich der Kurve Greifswaldstraße Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Dies dient insbesondere auch der verkehrlichen Sicherheit ausfahrender Fahrzeuge im Kurvenbereich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, so dass einerseits eine spezifische gestalterische Qualität zur Bildung einer Adresse stattfindet, 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.

5.9.2 Dächer

Um bei individueller Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen, sind gewisse gestalterische Festsetzungen für die Ausbildung von gering geneigten Dächern und Flachdächern zu treffen.

a) Dachneigung

Für die Zulässigkeit von Dachneigungen wird ein möglichst großer Rahmen gesetzt. So dürfen geneigte Dächer Neigungen von 6° bis 15° aufweisen. Individuellen Wünschen im Rahmen der Festsetzung der maximalen Traufhöhen und der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen der nach einem großen und ausbaufähigen oder einem kleinen Dachraum wird somit entsprochen.

Die Form des Flachdaches entspricht gestalterisch dem überwiegend unmittelbar angrenzenden Baubestand mit flachgedeckten Einzelhäusern. Die Dachneigung darf nur max. 6° betragen. Aus diesem Grund sind auch die Dachflächen von Garagen und Carports nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° und mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

Der nicht überbaute Anteil der Tiefgaragendächer (mindestens 80 % der Fläche) ist mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und differenziert zu begrünen. Der Aufbau der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm aufweisen. Zur gestalterischen Einbindung der Tiefgaragendächer ist ggf. ein stufenloser Übergang zum ursprünglichen Geländeniveau durch Bodenmodellierung herzustellen.

b) Material und Farbe

Auch nach einer guten Durchgrünung eines Wohngebietes bleiben die Pultdächer sichtbar und tragen somit wesentlich zu dem Erscheinungsbild eines Baugebietes bei. In Anlehnung an die örtliche Farbgebung wird im gesamten Plangebiet eine Dacheindeckung nur mit nicht glänzenden und nicht glasierten Dachsteinen oder -ziegeln in roten bis braunen und anthraziten Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Farbfächer lässt einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu. In der Region untypische hochglänzende Dachpfannen werden ausgeschlossen.

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Glasdächer und -elemente, Dacheindeckungen aus Schiefer und Zinkblech, Flächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung.

5.9.3 Einfriedungen

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes sind als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich nur Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Zufahrten ist die Höhe der Ein-

friedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,80 m zu begrenzen.

Diese Festsetzung bewirkt ein einheitliches Straßenbild, ermöglicht Blickbeziehungen zwischen privaten und öffentlichen Räumen und vermeidet das Entstehen einer Tunnelwirkung in der öffentlichen Straße.

5.9.4 Stellplätze

Im Planungsgebiet sind für den mehrgeschossigen Wohnungsbau pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für vorhandene Gebäude gilt Bestandsschutz. Daher kann für bereits planungsrechtlich zulässige Wohneinheiten ausnahmsweise auf den Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit verzichtet werden. Werden jedoch Neubauten oder Anbauten mit einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten an bestehenden Gebäuden vorgenommen, ist für die Differenz die höhere Stellplatzanzahl nachzuweisen.

6 Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan „Greifswaldstraße-Nord“, ME 56, soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen ermöglicht werden, die aufgrund ihrer Festsetzungen heutigen Anforderungen an bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr entsprechen. Das Plangebiet ist zzt. als Reines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb sehr enger Baugrenzen bzw. teilweise Baulinien ist die Fläche mit eingeschossigen Reihenhäusern bebaut, die z.T. bereits seit Jahren ungenutzt sind.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Heidberg und des attraktiven Umfeldes gut geeignet für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für Mehrfamilienhäuser. Damit reagiert die Planung auf die veränderten Ansprüche des demografischen Wandels mit einer entsprechenden Nachfrage nach städtebaulich integriertem Wohnraum in den Stadtteilen Braunschweigs. Sie erlaubt der älteren Generation, in ihrem gewohnten Umfeld und eingebunden in bekannte soziale Strukturen im Heidberg wohnen zu bleiben. Die Bebauung ist geeignet, eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur- und der Versorgungsangebote zu unterstützen.

Die Festsetzungen der zu überbaubaren Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einen dreigeschossigen Bautypus bei insgesamt angemessener Versiegelung der Fläche.

Die Qualität der vorhandenen, durch Einzelbäume und offene Grünflächen gekennzeichneten privaten Flächen wird durch die Festsetzungen der Grünordnung so weit wie möglich erhalten. Der hohe Grünanteil mit dem zum Teil großkronigen Baumbestand ist von Bedeutung für die siedlungsökologischen Funktionen sowie für das Ortsbild und die Freiraumqualität im Wohnumfeld.

Die bestehende Möglichkeit der Durchwegung auf den vorhandenen Gehwegen wird im Geltungsbereich gesichert.

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

Absolute Werte

Plangebiet insgesamt	1,32 ha	100,00 %
-----------------------------	----------------	-----------------

Nettobauland:

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	0,96 ha	72,73 %
-------------------------------	---------	---------

Öffentliche Verkehrsflächen:

<u>Straßenverkehrsflächen</u>	0,32 ha	24,24 %
-------------------------------	---------	---------

<u>Geh-/Radweg</u>	0,04 ha	3,03 %
--------------------	---------	--------

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind keine Erschließungsmaßnahmen wie Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Bau der Erschließungsstraßen und Anlage von öffentlichen Grünflächen erforderlich.

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.

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.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ME 43 außer Kraft.