

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Stellplatzanlage Friedenskirche

AP 22

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

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

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 (RRÖP) 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 damit mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar und an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet „Grünfläche“ dar. Die vorgesehene Stellplatzanlage lässt sich aus dieser Darstellung nicht entwickeln.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans AP 22 wird der Flächennutzungsplan im Sinne von § 13 a Absatz 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die bisherige Darstellung „Grünfläche“ wird durch die Darstellung als „Wohnbaufläche“ ersetzt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan AP 9 aus dem Jahr 1965. Er setzt hier „Öffentliche Freiflächen“ fest.

3 **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Für das Stadtgebiet zwischen Kälberwiese, Schölke und Kleiner Mittelriede hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 16. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Kälberwiese-Süd“, AP 21, beschlossen. Damit sollte das Planungsrecht für eine Stellplatzanlage der Friedenskirche und für eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Ferner sollten die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans AP 9 zu Wohnbauflächen und zu öffentlichen Grünflächen entlang der Schölke an die heutigen Erfordernisse angepasst werden.

Am 29. August 2013 stellte die Friedenskirche einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das von ihr als Stellplatzfläche benötigte Flurstück 126, Flur 1, Gemarkung Altpetritor. Da das Interesse der Friedenskirche an der Schaffung des Planungsrechtes für die Stellplatzanlage besonders groß ist und eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation auch im öffentlichen Interesse liegt, wird nunmehr für das betroffene

Grundstück der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Stellplatzanlage Friedenskirche“, AP 22, aufgestellt.

Planungsziel ist demnach im Wesentlichen die Festsetzung einer Stellplatzanlage. Darüber hinaus soll entlang der Schölke eine öffentliche Grünfläche mit einem Freizeit- und Unterhaltungsweg für die Schölke gesichert werden.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, eine Fläche für Stellplätze mit der dafür notwendigen Erschließung dauerhaft festzusetzen. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige versiegelte Fläche beträgt ca. 1.000 m². Die Fläche wurde seit Jahren gewerblich bzw. als Fläche für Garagen genutzt.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. 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 § 13 a 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

Die ursprünglich als Lagerplatz einer Bauunternehmung für Straßen- und Tiefbau hergerichtete Grundstücksfläche ist im westlichen und im südöstlichen Teil durch Garagen unterschiedlicher Bauart bebaut. Aufgrund dieser Bebauung ist ein Zugang zur Schölke lediglich nordöstlich dieser Bebauung möglich. Eine Nutzung zur Erholung ist deshalb nicht möglich.

Bei Realisierung der Planung wird der bisher bebaute und versiegelte Bereich teilweise entsiegelt und begrünt. Es besteht die Möglichkeit einer Führung eines Freizeitweges- und Unterhaltungsweges am Ufer der Schölke.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Aufgrund der Nutzung und der weitgehenden Versiegelung der Fläche bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen. Lediglich im Bereich der nördlichen Grenzmauer ist die Fläche unversiegelt und weist geschotterte Bereiche bzw. Rasenflächen auf.

Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt.

4.3 Boden

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich zwischen den beiden Garagenkomplexen eine asphaltierte Fläche. Im Nordwesten sind zwei betonierte Flächen vorhanden, die zu hier ehemals vorhandenen Gebäuden gehörten. Der restliche Großteil der Fläche ist unversiegelt und weist geschotterte Bereiche bzw. Rasenflächen auf.

Aufgrund der früheren Nutzung bestand ein Altlastenverdacht im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Auf eine weitergehende Bodenuntersuchung wurde verzichtet, da sich durch die Ergebnisse einer Historischen Recherche keine konkreten Hinweise für den Betrieb einer bisher vermuteten Eigenverbrauchstankstelle ergeben haben. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, Flächenversiegelungen und Fundamentreste lassen außerdem keine konkreten Flächen erkennen bzw. ausweisen, auf denen Tankanlagen gestanden haben könnten.

Jedoch sind die Erdarbeiten für die Errichtung der Stellplatzanlage fachgutachterlich zu begleiten. Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, sind umwelttechnische Untersuchungen bzw. ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen baubegleitend durchzuführen.

Im Geltungsbereich gab es Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung).

4.4 Wasser

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Wassereinzugsgebietes der nördlich verlaufenden Oker, einem Fließgewässer 2. Ordnung, und grenzt an die Schölke an (Gewässer 3. Ordnung). Das Gebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

4.5 Klima, Luft

Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet als thermisch und lufthygienisch stark belasteter verdichteter Siedlungsbereich

mit hoher Empfindlichkeit ausgewiesen. Durch das Vorhaben entstehen gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Belastungen.

4.6 Lärm

Die nächstgelegenen Wohngebäude mit schützenswerten Nutzungen befinden sich auf der Nordseite der Kälberwiese in mindestens 32 m Entfernung.

Es ist davon auszugehen, dass die Summe der auf die Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen nicht überschreitet.

Eine Sicherstellung des Schutzanspruches der Nachbarschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Fläche für Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage von ca. 33 Stellplätzen möglich. Damit kann der bauordnungsrechtlich notwendige Bedarf der Friedenskirche, Kälberwiese 1, und des gegenüberliegenden Familienzentrums „Spatz 21“ gedeckt werden, soweit er nicht auf den beiden Baugrundstücken nachgewiesen werden kann. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Friedenskirche und wird seit einiger Zeit provisorisch entsprechend genutzt.

Ziel der Planung ist es, den heutigen städtebaulich unbefriedigenden Zustand zu verbessern: die älteren abgängigen Garagenanlagen, die noch aus der Zeit des vorherigen Eigentümers stammen, werden abgebrochen. Die Stellplatzanlage wird neu befestigt und begrünt.

Die Verkehrsführung wird neu geordnet: Anstelle der bisher zwei Zufahrten erhält das Grundstück künftig nur noch eine Zufahrt, die gegenüber einer unbebauten Grundstücksfläche an der Kälberwiese angeordnet ist. Neben der Zufahrt ist ein weiterer Zugang möglich. Dadurch können eventuelle Störungen von Wohngrundstücken vermieden werden.

5.2 Grünordnung

In den Randbereichen zur Straße Kälberwiese, zur Schölke und zum westlich angrenzenden städtischen Grundstück (Flurstück 127, zurzeit öffentliche Grünfläche, Planungsziel: Kindertagesstätte) werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, die durch Laubbäume sowie Blütensträucher und Bodendecker zu begrünen sind. Die Teilfläche gegenüber der Straße Sommerlust bietet dabei etwas mehr Raum für eine besondere Gestaltung. Durch die Abgrenzung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum kann ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes an dieser Stelle erreicht wer-

den, sowie eine Anbindung an die Grünfläche des westlich angrenzenden städtischen Grundstücks und an den Bereich der Schölke geschaffen werden.

Entlang der Schölke ist eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier soll ein Freizeit- und Unterhaltungsweg für die Schölke untergebracht werden. Es ist mittelfristig vorgesehen, diesen Weg entlang der Schölke bis zur Mittelriede und zum dortigen Wegenetz fortzusetzen. Der Bebauungsplan AP 9 sah diese Grünverbindung bereits vor, jedoch in einer deutlich größeren Breite, als es heute für notwendig erachtet wird. Im Wesentlichen soll nunmehr eine Wegeverbindung geschaffen werden, die sowohl der Allgemeinheit als auch dem Unterhalt der Schölke dient. Über diesen Weg ist auch eine Zufahrt für die Feuerwehr möglich, für den Fall eines Brandes an der Oswald-Berkhahn-Schule.

Auch wenn es zurzeit nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt eine Fortsetzung dieser Wegeverbindung möglich sein wird, erfüllt bereits der in diesem Bebauungsplan AP 22 festgesetzte Abschnitt seinen Zweck: zum einen sind auch kurze Abschnitte von Flächen, die für die Unterhaltung der Schölke in Anspruch genommen werden, für die Stadtentwässerung wertvoll. Zum anderen kann der Weg bereits bis zum städtischen Grundstück (Flurstück 127) genutzt werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

5.3.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild wird u.a. maßgeblich durch die Übergänge von den Privatgrundstücken zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und durch die Außenanlagen (z.B. durch Werbeanlagen) bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften zu den Aspekten „Werbeanlagen“ und „Einfriedungen“ getroffen. Das Plangebiet befindet sich im Umfeld eines Allgemeinen Wohngebietes. Über die angrenzenden öffentlichen Straßen ist es gut einsehbar. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, auf dem direkt benachbarten Grundstück besteht das Planungsziel einer Kindertagesstätte.

5.3.2 Werbeanlagen

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich soll der Charakter des Wohngebietes, des Straßenraumes und des Ortsbildes geschützt werden.

5.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen widersprechen dem offenen Charakter der eingegrünten Stellplatzanlage und der Erlebbarkeit des durch die Bepflanzung aufgewerteten Ortes. Durch den Ausschluss von Einfriedungen soll außerdem eine Barrierewirkung zum städtischen Grundstück (Flurstück 127) und zur Schölke ver-

mieden werden.

6 Gesamtabwägung

Anstelle einer bisher im Bebauungsplan AP 9 festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird überwiegend eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der langjährigen Nutzung und dem Bedarf der Friedenskirche. Mit Abschluss der Planung und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Eigentümer, die Stellplatzanlage neu herzurichten und zu begrünen. Damit wird eine wesentliche Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Gleichzeitig kann eine öffentliche Grünfläche entlang der Schölke umgesetzt werden, die bisher nicht möglich war, und die der Erholung, dem Unterhalt der Schölke und der Feuerwehr dient. In der Summe sind die Vorteile für die Öffentlichkeit so groß, dass in der Abwägung die Rücknahme der bisher im Bebauungsplan AP 9 aus dem Jahr 1965 im gesamten Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche vertretbar ist.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Fläche Stellplatzanlage	0,14 ha
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha
Plangebiet insgesamt	0,18 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind eine neue Grundstückzufahrt und die Stellplatzanlage mit Begrünung herzustellen. Entlang der Schölke ist die öffentliche Grünfläche mit einem Weg herzustellen, der auch der Unterhaltung der Schölke und der Feuerwehr dient.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Stellplatzanlage mit Zufahrt und Begrünung wird durch die Friedenskirche hergestellt und finanziert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dieses Vorhaben innerhalb bestimmter Fristen auf eigene Kosten durchzuführen.

Das Grundstück für die außerhalb des Vorhabenplanes liegende künftige öffentliche Grünfläche wird durch die Friedenskirche der Stadt zur Verfügung gestellt.

Kosten für den Grunderwerb:	ca. 50.000,00 €
Kosten für die Herrichtung:	ca. 12.500,00 €

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.

Die Übertragung der Flächen der künftigen öffentlichen Grünfläche auf die Stadt wird durch einen Grundstückskaufvertrag zwischen der Friedenskirche und der Stadt geregelt.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes AP 22 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes AP 9 außer Kraft.