

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Auf dem Anger-Nord",  
BI 40  
Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger (Geltungsbereich A)  
und  
Teilbereich des Flurstückes 91, Flur 3, Gemarkung Waggum  
(Geltungsbereich B)  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

27.09.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

19.10.2016

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

25.10.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

01.11.2016

Ö

**Beschluss:**

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 5 und 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Gewerbebetriebe sind auf den vorhandenen Flächen südlich der Straße Auf dem Anger weitgehend erschöpft. Grundsätzlich soll den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebsstandorte und der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren erfolgte am 5. Juni 2007 durch den Verwaltungsausschuss.

Zu Beginn des Jahres 2011 haben sich die Eigentümer je eines Grundstücks an der Straße Auf dem Anger zu einer Planungsgesellschaft zusammengeschlossen, um das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu verfolgen. Die Planungsgesellschaft führt die Entwicklung der Bauflächen durch und übernimmt die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Schutzansprüche des nahegelegenen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde im Nachgang der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB das Flurstück westlich der Verlängerung des Maschweges als Allgemeines Wohngebiet (anstelle eines Mischgebietes) festgesetzt.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sind besondere Maßnahmen aufgrund der Nähe zum Erholungsgebiet Bienroder See zu treffen. Die Ausbildung eines Ortsrandes zur offenen Landschaft ist außerdem ein wesentlicher Belang des Landschaftsschutzes und Landschaftserlebens.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 6. Mai bis zum 6. Juni 2014 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 8. März 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 6. Juli bis zum 8. August 2016 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 5 und 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Auf dem Anger-Nord“, Bl 40, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

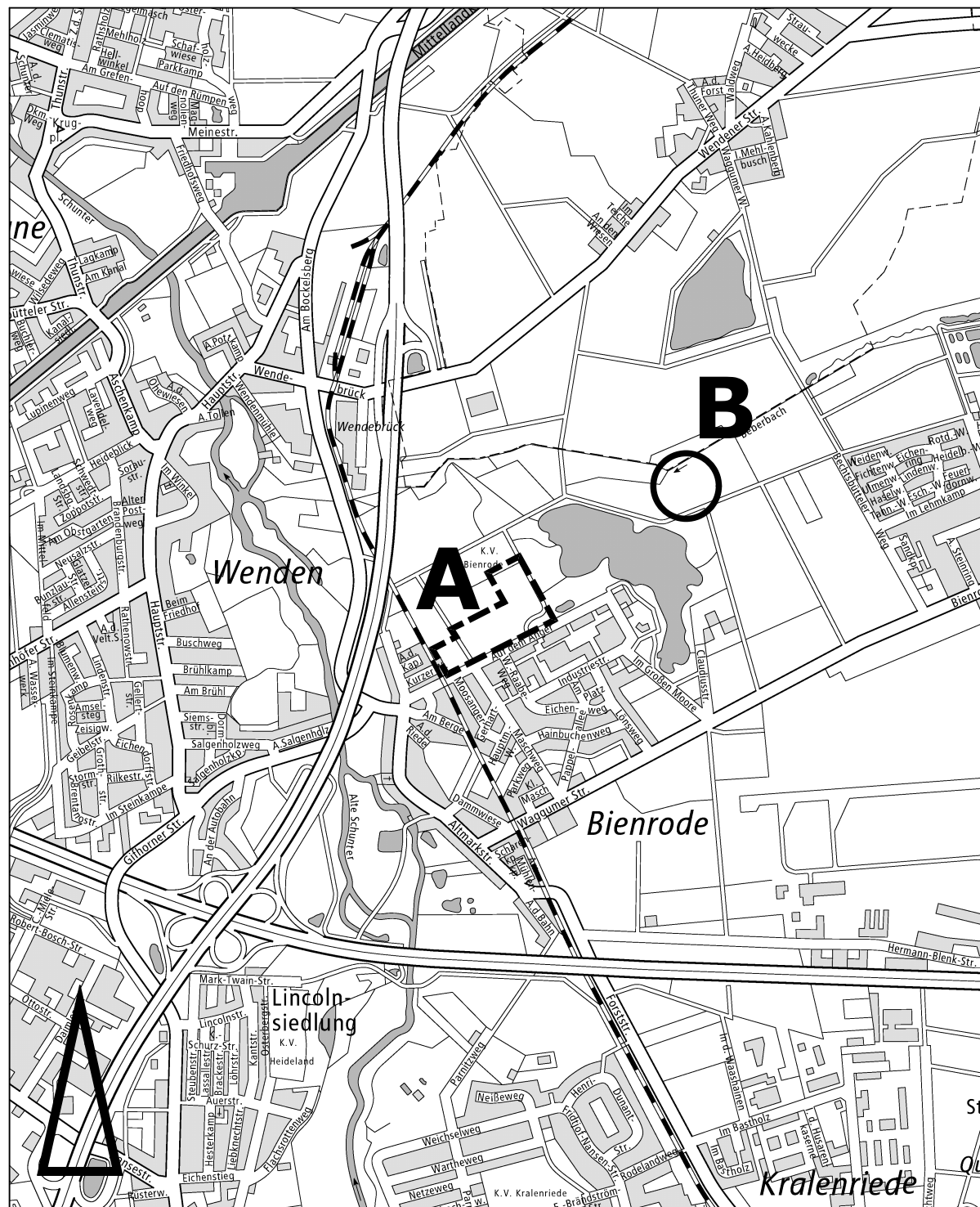
**Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A und B im Stadtgebiet
- Anlage 2 a: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 2 b: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 2 c: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Auf dem Anger - Nord**

BI 40

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A und B



Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord**

**BI 40**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 28. Januar 2016, § 10 (1) BauGB



Geltungsbereich A, Gemarkung Bienrode Flur 1 und 2, Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger

Maßstab 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig/Wolburg

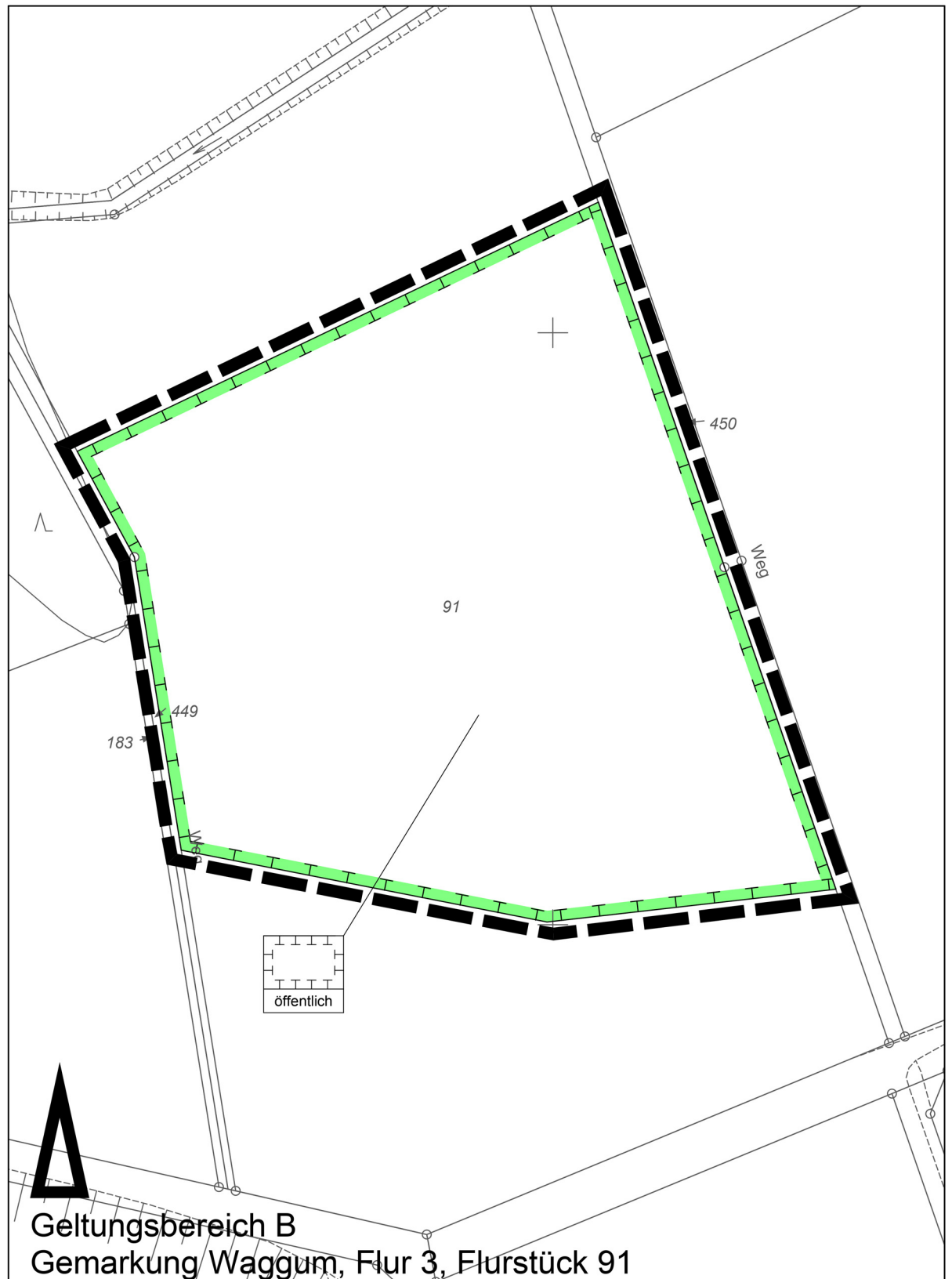
vorgelegt von  
**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord**

**BI 40**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B, Stand: 17. Dezember 2015, § 10 (1) BauGB

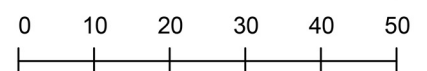


Maßstab 1: 1.000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg



vorgelegt von

**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Auf dem Anger - Nord**

**BI 40**

Planzeichenerklärungen, Stand: 17. Dezember 2015, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet



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

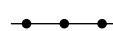
**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. **0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Sonstige Festsetzungen**



Grenze des Geltungsbereiches




Nutzungsabgrenzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

**Bauweise**

- o** offene Bauweise
-  Baugrenze

TF 1:  $L_{WA}''$   
59/44 dB(A)

Teilfläche mit zulässigem flächenbezogenem Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Tag/ Nacht



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche


**Verkehrsflächen**

-  Straßenverkehrsflächen

**Hinweise**


- z.B. **① ②** Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. VI

**Wasserflächen**





-  Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

-  Maßangaben




**Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

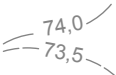

-  Flächen für die Landwirtschaft

**Bestandsangaben**

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
-  Flurstücksgrenze
- II** vorh. Geschosshzahl

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (öffentlich)
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)

- $303 \frac{117}{18}$  Flurstücksnummern
-  Höhenangaben über NN
-  Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger-Nord**

**BI 40**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Die einzelnen Mischgebiete werden in Bezug auf die Nutzungsmischung wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.

2.1 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

2.2 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.3 In den Mischgebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

3. Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)

3.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.3 In den Gewerbegebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

II Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten GE sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.



---

III	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
1.	<p>In den Mischgebieten MI dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.</p> <p>In den Gewerbegebieten GE darf die Gesamthöhe baulicher Anlagen maximal 12,00 m betragen.</p>
2.	<p>In den Mischgebieten MI darf bei Wohngebäuden durch geneigte Dächer oder durch Staffelgeschosse die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m überschritten werden, wenn die Gebäude eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten.</p>
3.	<p>In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.</p>
4.	<p><u>Bezugspunkte der Höhenangaben</u></p> <p>Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßengrenzungsline, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.</p> <p>Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.</p>

---

IV	<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</u>
1.	<p><u>Überschreitung von Baugrenzen</u></p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der direkt an die Pflanzgebotsflächen angrenzenden Bereiche durch Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu 1,5 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p>
2.	<p><u>Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI</u></p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
3.	<p><u>Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE</u></p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder</p>

den dafür festgesetzten Flächen nur wie folgt zulässig:

- Einfriedungen,
- Müllboxen, Fahrradständer, Briefkastenanlagen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten.

---

V	<u>Verkehrsflächen</u>
---	------------------------

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine größere Zufahrtsbreite oder eine zweite Zufahrt zulässig, wenn verkehrliche oder betriebliche Belange dies erfordern.

---

VI	<u>Grünordnung</u>
----	--------------------

1. Flächen für die Landwirtschaft
  - 1.1 Die innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft bestehenden fünf Laubbäume sind zu erhalten.

Bei Abgang einzelner Bäume ist an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Gehölzart nachzupflanzen.
  2. Begrünung privater Flächen:
    - 2.1 Innerhalb der mit [1] gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.
    - 2.2 Innerhalb der mit [2] gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.

Dabei sind in der der westlichen Grundstücksgrenze am nächsten liegenden Pflanzreihe fünf Einzelbäume als großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) stehenden Laubbaumreihe zu orientieren, so dass sie mit diesen eine Allee bilden.
    - 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI sind die mit [3] gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenzen vollflächig mit halbhohen Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mind. 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. Die Bestimmungen gemäß A VI 2.4 sind zu beachten.
    - 2.4 Unterbrechungen der gemäß A VI 2.3 festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung durch erforderliche Grundstückszufahrten sind bis zu

einer Gesamtbreite von max. 8,0 m je Grundstück zulässig.

In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

- 2.5 In den Gewerbegebieten GE und den Mischgebieten MI sind jeweils mindestens 10 % der gesamten Grundstücksflächen wie folgt qualifiziert zu begrünen:

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksfläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbaren Einzelflächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 3,0 m aufweisen.

Die Flächen mit Pflanzbindung und die darauf vorzunehmenden Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen angerechnet werden, sofern sie die festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 2.6 Bei Neuanlage oder Umbau von Stellplatzanlagen ist zusätzlich zu den gemäß A VI 2.2 und 2.5 anzupflanzenden Bäumen auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i. d. R. 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

- 2.7 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

### 3. Ausführung der Begrünung:

- 3.1 Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU), von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.2 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung einzubeziehen.

- 3.3 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Inge-

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

## VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich A sind die festgesetzten Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1, Gemarkung Bienrode durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln:

1. Innerhalb der mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand mit nördlich vorgelagerten Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren aufzubauen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Saumzonen sind unter Erhalt vorhandener Laubgehölzstrukturen in wechselnder Breite von mindestens 2,5 m auszubilden.

Innerhalb der mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen. Auf der öffentlich festgesetzte Fläche mit der Nr. 3 ist zusätzlich je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

- 1.1 Auf den Maßnahmenflächen mit den Nummern 1, 2 und 3 ist zwischen der Gehölzpflanzung und den privaten Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breiter Saum als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- 1.2 Die Anpflanzungen gemäß der Festsetzung A VII – Geltungsbereich A, Nummern 1 sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen.

2. Innerhalb der mit der Nummer 4 gezeichneten Fläche ist aus der vorhandenen Brachfläche durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland von 4.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln und zu erhalten.

Parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 66/12 ist eine 500 m<sup>2</sup> umfassende, 5,0 m breite Hecke aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten auszubilden.

Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich B ist eine 9.925 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 91, Flur 3, Gemarkung Wagum, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln.

1. Auf einem Flächenanteil von 8.650 m<sup>2</sup> ist auf einer vorhandenen Ackerfläche aus dem Diasporenvorrat durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
2. Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
3. Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch bei Bedarf auszuführende Rückschnitte sicherzustellen.
4. Parallel zur südlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer 1.275 m<sup>2</sup> umfassenden, 7,5 m breiten Hecke aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu entwickeln. Die Hecke hat sich in geschwungenem Verlauf von einem westlich des Flurstücks gelegenen Waldrand in Richtung eines südöstlich des Flurstücks gelegenen Wegekreuzes zu erstrecken und dann in ost-westliche Richtung einzuschwenken. An der östlichen Grenze des Flurstücks ist sie auf einer Länge von 30,0 m nach Norden fortzuführen.

Geltungsbereiche A und B

1. Die Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und die Flächen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einer Fertigstellungs- und einer fünfjährigen Entwicklungspflege herzustellen.

2. Für die festgesetzten Baum-, Strauch-, und Heisterpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß A VI 3.1 vorzusehen.
3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen mit folgenden Ausnahmen unzulässig:  
Die privat festgesetzte Fläche Nr. 3 in Geltungsbereich A darf mit einer für Kleintiere durchlässigen Einfriedung eingezäunt werden.

Die Fläche mit der Nummer 4 in Geltungsbereich A sowie die Fläche in Geltungsbereich B dürfen zum Zwecke der Beweidung eingefriedet werden.

Die Regelungen unter A VII – Geltungsbereiche A und B, Nummer 1 bleiben hiervon unberührt.

4. Die festgesetzten Flächen mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In allen Gebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI sind Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) auf der zur Geräuschquelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung der schutzbedürftigen Räume schalldämmte Lüftungssysteme (z.B. nach VDI 2719 [17]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.
- 1.3 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 bis 1.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP, Lw<sup>it</sup>) dürfen nicht überschritten werden:

Baugebiet	Lw <sup>it</sup> in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	59	44
GE 2	60	45

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodendämpfung  $G = 0,5$  und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 1$  m (über Geländeoberkante (GOK)) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in seiner Gesamtwirkung nicht überschritten wird.

---

**IX Sonstige Festsetzungen**

---

- 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - ① Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) zu belastende Fläche.
  - ② Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

**B Örtliche Bauvorschrift**  
gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

**I Geltungsbereich**

---

Die örtliche Bauvorschrift gelten für die baulichen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40.

---

**II Werbeanlagen**

---

- 1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, in den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, müssen 1,0 m unterhalb der Oberkante des Gebäudes enden.
- 3. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine Größe von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Werbefläche darf maximal 6 m<sup>2</sup> betragen.
- 5. Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hierbei sind alle Flächen mit Werbung mitzurechnen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A III Nummer 3 nicht überschreiten:

- Fahnenmasten bis max. 6,0 m,
  - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4,0 m.
- 6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung) und mit turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, City-Light-Boards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED -Boards) sind unzulässig.

---

**III Einfriedungen**

---

- 1. Einfriedungen dürfen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun.
- 2. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Einfriedung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

---

**IV Ordnungswidrigkeiten**

---

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

**C Hinweise**

- 1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerkennungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung mit EDV-Aufzeichnung).
- 2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VIII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
  - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999,
  - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
  - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

3. In den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger-Nord**

**BI 40**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17. Februar 2016 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	24
6	Gesamtabwägung	41
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	42
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	43
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll	43

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 17. Februar 2016 -

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- 1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)  
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- 1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region festgelegt. Dabei soll sich den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) entsprechend Braunschweig als verkehrlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Region weiter zum hochqualifizierten Dienstleistungs-, Forschungs- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang und als Wohnstandort entwickeln.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Geltungsbereich als vorhandener Siedlungsbereich ausgewiesen. Östlich angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Im näheren Umfeld westlich kennzeichnet der Plan eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr).

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 Fassung der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dar.

Der westliche Teil des Planbereichs liegt in der Siedlungsbeschränkungszone II und innerhalb des Bauschutzbereichs für den Luftverkehr. Hier sind Bauhöhen bis maximal 109,00 m über NN zulässig.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesen Darstellungen nicht entwickelt werden können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha.

Zukünftig ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ vorgesehen.

### **2.3 Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereiches existiert kein gültiger Bebauungsplan. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.



### **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Gewerbebetriebe sind auf den vorhandenen Flächen südlich der Straße Auf dem Anger weitgehend erschöpft. Grundsätzlich soll den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebsstandorte und der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren erfolgte am 5. Juni 2007 durch den Verwaltungsausschuss.

Zu Beginn des Jahres 2011 haben die Eigentümer je eines Grundstücks an der Straße Auf dem Anger sich zu einer Planungsgesellschaft zusammengeschlossen, um das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu betreiben. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im westlichen Teilbereich südlich der Straße Auf dem Anger wird das Gebiet durch die Anordnung von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung und gebietstypischen Einschränkungen von Emissionen ergänzt.

Die Planungsgesellschaft führt die Entwicklung der Bauflächen durch und übernimmt in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Schutzansprüche des nahegelegenen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sind besondere Maßnahmen aufgrund der Nähe zum Erholungsgebiet Bienroder See zu treffen. Die Ausbildung eines Ortsrandes zur offenen Landschaft ist außerdem ein wesentlicher Belang des Landschaftsschutzes und Landschaftserlebens.

### **4 Umweltbericht**

---

#### **4.1 Beschreibung der Planung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bienrode. Die überplanten Flächen erstrecken sich nördlich der Straße Auf dem Anger zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und einem nach Nor-

den zu einem Kleingartengelände führenden Fahrweg im Osten. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Naherholungsgebiet Bienroder See.

Das Planungsgebiet dient der Anlage von Betrieben und Wohnen sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Fläche des Geltungsbereiches A dieses Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,98 ha. Eine weitere Ausgleichsfläche ist mit 0,99 ha im Geltungsbereich B festgesetzt.

Die Größe der versiegelbaren Flächen (unter Einbeziehung des genehmigten Bestands) beträgt insgesamt ca. 1,98 ha (Verkehrsfläche: ca. 0,18 ha, Wohngebiet WA ca. 0,23 ha, Mischgebiet MI 1 ca. 0,32 ha, Mischgebiet MI 2 ca. 0,21 ha, Gewerbegebiet: ca. 1,04 ha).

Zur Sicherung der Erschließung der nördlich anschließenden Feldmark wird der in der Verlängerung des Maschweges liegende landwirtschaftliche Weg als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Gehrecht (Fußgänger und Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit und Wasserfläche mit ca. 0,1 ha festgesetzt.

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und zur Vermeidung von Verbotverletzungen des Artenschutzrechts sind ca. 2,12 ha interne und externe Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B erforderlich.

#### 4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ein siedlungsbezogener Freiraumbedarf für den Ortsteil Bienrode lässt sich zusätzlich zu den Erholungsflächen am Bienroder See nicht ableiten.

Naturschutzflächen oder eine Biotopvernetzung liegen sinnvollerweise nördlich der Kleingartenfläche am Beberbach.

Für eine landwirtschaftliche Dauernutzung als Ackerflächen liegen die Flächen langfristig zu isoliert. Eine Anlage von Wald ist wegen der Beschattung der nördlich gelegenen Kleingartenanlage nicht sinnvoll.

Eine Ausweitung der auf einer Teilfläche vorhandenen Weihnachtsbaumkultur wäre möglich.

Eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen verbietet sich aufgrund der unterschiedlichen Lärmimmissionen.

Eine Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe auf den bestehenden Flächen hat zu keinem positiven Ergebnis geführt. Der Bedarf an Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Betriebe ist gegeben. Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplans besteht die Gefahr der Abwanderung von Betrieben.

### 4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

#### Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

#### Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas, 1998
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept Stadt Braunschweig (2008)
- Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“ in Braunschweig (GeräuscheRechner, 2015)
- Verkehrsgutachten (Zacharias 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Lagerhalle, Seilflechter-Tauwerk GmbH in Braunschweig, Stadtteil Bienrode (LaReG 2007)
- Erfassung der gefährdeten Gefäßpflanzen und Einschätzung des Habitatpotentials für verschiedene Tiergruppen (Kling, 2012)
- Erfassung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) (Kling, 2012)
- Brutvogelkartierung (Kling, 2012)

Der Landschaftsrahmenplan sah in dem bereits bebauten östlichen Teil des Geltungsbereiches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet als erfüllt an. Als Teil des potentiellen Naturschutzgebiets N 16 „Bienroder Kiessee“ sollte der Schutzzweck der Erhalt von Ruderalvegetation und kleinen Gehölzstrukturen sein. Der Bereich sollte als Pufferzone für den Kiessee dienen.

Der Landschaftsrahmenplan wie auch die übrigen Fachplanungen und Gutachten sind im Weiteren schutzgutbezogen in Kapitel 4.5 ausgewertet.

#### 4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, sofern räumliche und funktionale Beziehungen dies erfordern. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Im Schallschutzgutachten sind die relevanten Lärmquellen der Umgebung mit in die Untersuchungen einzubeziehen.

Die Umweltbelange sind unter Auswertung der vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen (vgl. 4.3) erfasst und gewichtet worden. Die Bestandsdaten zu Biotoptypen, Flora und Fauna sind durch Kartierungen aktuell erhoben worden.

Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung erfolgte eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sog. Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass für die zu bilanzierenden Planbereiche bei dem Vergleich zwischen Bestand und Planung von dem baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad auszugehen ist.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf Basis der verfügbaren Daten sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die vorhandene Bebauung auf der östlichen Parzelle des Bebauungsplangebiets eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Bestandteil der Baugenehmigung war ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LaReG 2007).

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,8 für diesen Bereich vor. Die zusätzlich mögliche Bebauung ist nach der Eingriffsregelung zu bewerten.

#### 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

##### 4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand und Bewertung: Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Eine Nutzung der Fläche als Gartenland erfolgt nicht.

Auf dem westlich des landwirtschaftlichen Weges „Maschweg“ gelegenen Flächenteil wurde ein Gewächshaus errichtet, daneben befinden sich ein Grünlandbereich sowie eine kleine Ackerfläche. Entlang der

nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets BI 40 „Auf dem Anger-Nord“ wächst eine junge Strauch-Baumhecke.

Der Maschweg wird auf der Westseite von einer hauptsächlich aus älteren Eichen und Birken gebildeten Baumreihe begleitet.

Eine östlich des Wegs angelegte Weihnachtsbaumkultur weist auf Grund ihrer extensiven Nutzung ein unregelmäßiges Mosaik aus unterschiedlich hohen Nadelbäumen verschiedener Arten auf. Die Krautschicht der Kultur wird von Landreitgrasbeständen, in die Grünlandbereiche eingestreut sind, gebildet.

Zwischen der Weihnachtsbaumplantage und der am östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen und mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude bebauten Parzelle wurde ein provisorischer Parkplatz angelegt. Dieser wird nach Norden durch einen Erdwall abgeschirmt, auf dem sich Ruderalfluren entwickelt haben.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist für die Erholung von untergeordneter Bedeutung, da es nicht durch Wege erschlossen ist. Mit Ausnahme der entlang des landwirtschaftlichen Wegs verlaufenden Baumreihe aus hohen und älteren Einzelbäumen sind keine für das Landschaftserleben attraktiven Strukturen vorhanden.

Der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Fahrweg erschließt die Kleingärten und ermöglicht zudem einen Zugang zum Erholungsgebiet Bienroder See.

Das Erholungsgebiet Bienroder See hat eine große Bedeutung für die Naherholung mit einer entsprechend starken Inanspruchnahme der Ressource.

Maßgebliche Vorbelastungen des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete entstehen durch die Lärmbelastung aus dem benachbarten vorhandenen Gewerbe und von den überörtlichen Verkehrsverbindungen, insbesondere der BAB A 391 und der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Die derzeitige Struktur des Plangebiets bliebe bestehen. Die Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Lärmimmissionen bliebe unverändert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Der Rand zur freien Landschaft wird bei Bebauung des Plangebiets um ca. 85 m nach Norden verschoben und ihre Erreichbarkeit dadurch erschwert.

Die für das Landschaftserleben wichtige Baumreihe entlang des Maschwegs bleibt jedoch erhalten und kann als Leitlinie in die freie Landschaft dienen. Die für die Erholung wichtigen Bereiche am Beber-

bach und das Kleingartengebiet bleiben unbeeinflusst. Die Zugänglichkeit des Erholungsgebiets Bienroder See bleibt ebenfalls unbeeinflusst.

Die Anlage eines von Gehölzen verschiedener Wuchshöhe gebildeten und aufgelockerten Landschaftsrandes entlang der Nordseite des Plangebiets vermindert die visuelle Beeinträchtigung der erholungsrelevanten Bereiche durch die bereits vorhandene und geplante Gewerbebebauung.

Die Bautätigkeit löst eine zeitlich begrenzte visuelle Beeinträchtigung und erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung im Randbereich von Bienrode sowie auf erholungsrelevanten Flächen am Bienroder See aus.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Lieferverkehr auf den hierfür vorgesehenen Straßen zunehmen. Zusätzlich besteht durch die Änderung und Verbesserung der Erschließung die Möglichkeit der Entlastung der Ortslage von Bienrode von Werksverkehren.

Ausnahmsweise ist eine Abweichung von den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln möglich, wenn nachgewiesen wird, dass durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Abschirmung durch Gebäude oder Orientierung derselben, das entsprechende Immissionskontingent der Anlage an den Immissionsorten nicht überschritten wird.

Zusammenfassend können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsmöglichkeiten und die Gesundheit als insgesamt unerheblich gewertet werden.

#### 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“.

##### Pflanzen

Östlich des Maschwegs werden große Teile der momentan noch unbebauten Bereiche des Plangebiets von einer extensiv genutzten Weihnachtsbaumkultur eingenommen.

In dieser wachsen Nadelgehölze verschiedener Arten und unterschiedlicher Höhe. Um die Fläche begehbar zu machen, werden in mehr oder weniger regelmäßigem Abstand Streifen gemäht.

Die Neuanpflanzungen werden ausgemäht. Die Krautschicht unter den älteren Bäumen bleibt sich selbst überlassen.

In den gemähten Bereichen haben sich in geringen Anteilen artenreiche Grünlandbereiche mit Magerkeitszeigern entwickelt; in den ungemähten Bereichen dominiert das Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Die Fläche wird zeitweise mit Schafen in geringer Stückzahl beweidet. Die Weihnachtsbaumkultur hat eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz.

In der Weihnachtsbaumkultur wurden drei Exemplare des im Tiefland stark gefährdeten Goldklees *Trifolium aureum ssp aureum* (Rote Liste, Gefährdungskategorie 2) gefunden. Weitere Exemplare sind nicht auszuschließen.

Obwohl nur wenige Exemplare des Goldklees gefunden wurden, besitzt die Kultur aufgrund der starken Gefährdung der gefundenen Pflanzenart eine mittlere bis hohe Bedeutung als Pflanzenlebensraum.

#### Tiere

Durch eine Brutvogelkartierung wurden in der Weihnachtsbaumkultur neben sog. Allerweltsarten wie Ringeltaube oder Amsel, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen als Brutvögel nachgewiesen.

Der Bluthänfling ist eine Art der Vorwarnliste, die Goldammer und das Schwarzkehlchen stehen nicht auf der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel.

Der Bluthänfling und die Goldammer besiedeln die Weihnachtsbaumkultur mit jeweils 6 Paaren, das Schwarzkehlchen mit einem Paar.

Auf Grund der hohen Besiedlungsdichten von Goldammer und Bluthänfling sowie dem Vorkommen des Schwarzkehlchens hat die Weihnachtsbaumkultur eine mittlere bis hohe Bedeutung als Tierlebensraum.

Das Schwarzkehlchen wurde in der weiteren Umgebung des Plangebiets nicht festgestellt.

Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind auf dem Gebiet der Stadt Braunschweig vereinzelte Brutvögel. Das Schwarzkehlchen ist im Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept (LaReG, 2008) der Stadt Braunschweig nicht als Brutvogel aufgelistet, wurde aber in der Wabeniederung und den Rieselfeldern festgestellt.

Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Alle europäischen Vogelarten sind nach der EG-Vogelschutzrichtlinie geschützt.

#### Landschaft

Halbruderale Gras-/ Staudenfluren mittlerer Standorte bewachsen die Wegeseitenräume des Maschwegs, die entlang des Wegs verlaufenden Entwässerungsgräben sowie einen Bereich nördlich eines geschotterten Parkplatzes. Für den Parkplatz besteht eine befristete Genehmigung aufgrund § 35 (2) BauGB. Für die Umweltprüfung ist der ursprünglich auf der Fläche vorhandene Biotoptyp, eine halbruderale

Gras-/ Staudenflur mittlerer Standorte zu bewerten (Quelle: Luftbild aus dem Jahr 2014).

Westlich des Maschwegs befindet sich ein durch häufige kleinflächige Mahd genutzter, relativ junger Grünlandbereich mit einem Gewächshaus. Vereinzelt haben sich junge Brachestadien entwickelt. Die Struktur des Grünlands entspricht, hervorgerufen durch die unregelmäßige Mähnutzung, eher einer gelegentlich gemähten halbruderalen Gras-/ Staudenflur mittlerer Standorte. Die Fläche wird durch Befahren und Begehen regelmäßig gestört. Als Strukturelement mit potentieller Lebensraumfunktion ist ein aus Betonsteinen aufgeschütteter Steinhaufen vorhanden.

Für das Gewächshaus besteht eine positiv beschiedene Bauvoranfrage. Für die Umweltprüfung ist der ursprünglich auf der Fläche vorhandene Biototyp, mutmaßlich Grünland, zu Grunde zu legen.

Die halbruderalen Gras-/ Staudenfluren und das Grünland besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz. Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen wurden nicht festgestellt. Sie besitzen daher auch für den Pflanzen- und Tierartenschutz eine mittlere Bedeutung.

Das Grünland wird im Süden von einer kleineren Ackerfläche mit einer geringen Bedeutung für den Biotopschutz begrenzt.

Nach Norden wird das Grünland von einer außerhalb des Plangebiets liegenden Ackerfläche durch eine augenscheinlich über Anflug entstandene Baum-Strauchhecke abgegrenzt. Auf Grund ihres geringen Alters ist die Hecke zwar noch relativ licht, besitzt aber bereits eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz.

Eine hohe Bedeutung besitzt auch die im Bereich des Plangebiets aus alten Eichen (*Quercus robur*) aufgebaute Baumreihe am Maschweg.

Häufiger gemähte Gras-/ Staudenfluren sind entlang der Straße auf dem Anger als Verkehrsbegleitgrün zu finden.

Aufgrund der aus dem Straßenverkehr resultierenden Belastungen hat das Verkehrsbegleitgrün eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz.

Die Freiflächen der mit einer Einzelbaugenehmigung bebauten östlichen Parzelle sind von Extensivrasen, einem Siedlungsgehölz und einem Ziergebüsch aus einheimischen Gehölzarten bewachsen. Trotz der vom Gewerbebetrieb ausgehenden Störungen besitzt der Extensivrasen aufgrund des trockenen und mageren Standortes eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz. Das Siedlungsgehölz und das Ziergebüsch werden von der freien Landschaft durch einen Metallstabzaun abgegrenzt bzw. liegen am östlich des Plangebiets verlaufenden Weg. Sie haben daher eine mittlere Bedeutung für den Biotop- aber eine geringe Bedeutung für den Artenschutz.



Trotz geeigneter Strukturen an einigen Stellen wie einem Steinhaufen, besonnten Brachflächen und kleinflächigen sandigen Offenbodenbereichen, wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen festgestellt.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebiets.

Laut Landschaftsrahmenplan sind im gesamten Plangebiet die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Als Teil des potentiellen Landschaftsschutzgebiets L 20 „Beberbachaue“ sollte der Schutzzweck gemäß LRP der Erhalt der Ruderalvegetation sowie der Erhalt wenig eingeschränkter klimatischer Ausgleichsräume sein.

#### Landschaftsbild:

Durch die über das Plangebiet hinausreichende Weihnachtsbaumkultur, die im Norden an ein Kleingartengebiet stößt, wird das Plangebiet nicht als Teil der freien Landschaft, sondern als Teil eines aufgelösten und von der Kleingartenkolonie begrenzten Siedlungsrandes wahrgenommen.

Auf Grund fehlender sichtabschirmender Gehölzstrukturen ist die auf der Südseite der Straße auf dem Anger befindliche Gewerbefläche weit sichtbar. Entsprechend wird der nördliche Ortsrand Bienrodes im LRP als städtebaulich negativer Rand vermerkt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei Verzicht auf die Planung bliebe es bei den in der Bestandsbeschreibung dargestellten Nutzungen. Die beschriebenen Biotoptypen hätten weiterhin Bestand. Allerdings wäre jederzeit eine Intensivierung der Weihnachtsbaumkultur und der Grünlandfläche oder deren Umwandlung in Ackerflächen möglich.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die Planung gehen auf ca. 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und Offenland die vorhandenen Biotoptypen mit daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten verloren.

Auf den unter Einbeziehung des Bestandes maximal zu versiegelnden Flächen (1,98 ha) gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren.

Auf den im Umfeld der Gewerbebauten angelegten Freiflächen (ca. 0,5 ha) und Extensivrasenflächen (ca. 0,24 ha) werden die zzt. vorkommenden Tier- und Pflanzenarten im Wesentlichen vollständig verdrängt und durch ein Artenspektrum ersetzt, das gegenüber menschlichen Nutzungen und Störeinflüssen unempfindlich ist.

Der Wuchsort des Goldkleees wird zerstört.

Jeweils drei Brutplätze bzw. Reviere von Bluthänfling und Goldammer sowie das Brutrevier des Schwarzkehlchens gehen verloren.

Die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild verändert sich mit der Bebauung dahingehend, dass die Siedlung in den Bereich des aufgelösten Siedlungsrandes vordringt.

Als Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild bleibt die Baumreihe aus alten Eichen und Birken entlang des Maschwegs erhalten.

Die westlich des Maschwegs am Rand des Plangebietes wachsende Baum- und Strauchhecke wird so weit wie möglich in den geplanten Gehölzstreifen integriert. Erhalten bleibt darüber hinaus die in der östlichen Parzelle des Plangebiets als Ausgleich für die bereits erfolgte Bebauung angelegte Baum- und Strauchhecke.

An Teilen der Straße Auf dem Anger wird eine randliche Eingrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Strauchhecken festgesetzt.

Mit der Anlage von Extensivrasenflächen und Pflanzung von Gehölzen wird eine innere Durchgrünung des Gebiets erzielt.

Auf Maßnahmenflächen am nördlichen Rand der Bauflächen ist eine strukturreiche Baum-/ Strauchhecke anzulegen, die sowohl Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die entstehende Bebauung auf ein unerhebliches Maß reduziert als auch dem Ausgleich für den Verlust von Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen dient.

Der Verlust der Lebensstätten von Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen werden durch die Neuschaffung und Optimierung von Habitatstrukturen auf internen und externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Die gemäß Artenschutzrecht erforderliche Entwicklung der Habitatstrukturen für die Vogelarten dient auch dem Ausgleich der sonstigen, gemäß Eingriffsregelung auszugleichenden Eingriffe. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen nach einem Zeitraum von 5 Jahren auch Funktionen als Ausweichhabitate für das Schwarzkehlchen übernehmen können.

Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan vom Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und ab Herstellung der Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten.

Bei satzungsgemäßer Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich daher aus dem Artenschutz ein Regelungsbedarf für den befristeten Fortbestand der Weihnachtsbaumplantage auf den verbleibenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und auf einem entsprechend großen Teil der östlich anschließenden Ackerbrache, bis die Ausgleichsflächen auch Funktionen als Ausweichhabitate für das Schwarzkehlchen übernehmen. Diese Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt.

#### 4.5.3 Boden

Bestand und Bewertung: Im Geltungsbereich kommen hauptsächlich sandige Sedimente vor, im Ostteil mit Schmelzwassersedimenten, im Westteil mit Talsanden der Niederterrasse.

Auf den Sanden haben sich Podsole entwickelt. Diese gehören nicht zu den seltenen Böden, besitzen aber das Standortpotential für eine spezialisierte und schutzwürdige Vegetation trockener und magerer Standorte.

Durch die extensive Nutzung der Weihnachtsbaumkultur und des Grünlandes im Plangebiet hat sich diese kleinflächig bereits entwickelt.

Die Sande bilden in aller Regel einen guten Baugrund. Die Versickerung von Niederschlagswasser dürfte flächig möglich sein.

Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet mehrere Altablagerungen und Altlasten verzeichnet.

Die Altablagerung im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist untersucht und in einem mit der Abteilung Umweltschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmten Verfahren beseitigt worden. Darüber hinaus sind keine Schadstoffe zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wird die Planung nicht verwirklicht, bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand mit ihrem Standortpotential erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Mit Umsetzung der Planung entstehen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung bis zu ca. 1,98 ha Neuversiegelungen. Unter bebauten/ versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Die für das Schutzgut Boden zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit erheblich. Unter den entstehenden Garten- und Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen mit Einschränkungen erhalten. Auf den internen und externen Maßnahmenflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Aufgabe bisheriger Nutzungen gestärkt.

Das Standortpotential des Bodens für spezialisierte und schutzwürdige Vegetation wird aber insgesamt nicht mehr zum Tragen kommen.

#### Kampfmittel:

Im Plangebiet gab es eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet flächendeckend auf Kampfmittel zu sondieren. Im Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover ein Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg geborgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bombenblindgänger vorhanden sind.

#### 4.5.4 Wasser

##### Bestand und Bewertung:

##### Grundwasser

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

Die Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen des Plangebietes ist gering bis sehr gering.

Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist aufgrund einer verminderten Schutzwirkung der Deckschichten hoch.

Die Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers ist damit insgesamt stark eingeschränkt.

##### Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist flächig möglich. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit entsprechender Drosselung des Abflusses notwendig wird.

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Oberflächengewässer vorhanden:

Landwirtschaftliche Wegeseitengräben des Maschweges (Gewässer 3. Ordnung). In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Gewässerökologische Funktionen sind nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Durchführung der Planung bleiben die Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt mit den bestehenden Vorbelastungen und Empfindlichkeiten im Wesentlichen unverändert bestehen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehende Versiegelung und Bebauung gehen ca. 1,98 ha bisher offene Bodenflächen verloren und verlieren damit ihre Versickerungsfä-

higkeit. Durch grundstücksbezogene Rückhaltung und Versickerung des auf den Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebietsflächen anfallenden Niederschlagswassers kann dieser Funktionsverlust minimiert werden. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Gefahr der Grundwasserverschmutzung sind durch geeignete Maßnahmen (Bodenfilter/ dezentrale Versickerung/ Retention) zu vermeiden.

Aufgrund der im Bestand bereits stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers sind damit die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser unerheblich.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Wasser sind somit als unerheblich zu werten.

#### 4.5.5 Klima, Luft

Bestand und Bewertung: Gebiet mit mittlerer Kaltluftproduktivität und wirksamem Übergangsbereich von mikroskalischen Austauschströmungen (Strukturwind, Kaltluftabflüsse) zur Bebauung. Es gibt keine Überschreitungen von Grenzwerten im Hinblick auf Luftschadstoffe.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Verwirklichung der Planung bleibt das Gebiet mit seiner heutigen Funktion unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, Überschreitungen von lufthygienischen Grenzwerten sind bei Betrieben ohne größere Luftschadstoffmissionen nicht zu erwarten.

#### 4.5.6 Lärm

##### Bestandsaufnahme:

Auf das Plangebiet wirken folgende Geräuschemissionen ein:

- Straßenverkehrslärm: BAB 391, Altmarkstraße, Auf dem Anger, Gifhorner Straße, Maschweg und Nebenstraßen,
- Schienenverkehrslärm (Regionalbahn Braunschweig-Gifhorn),
- Fluglärm (Flughafen Braunschweig-Wolfsburg),
- Anlagen-/ Gewerbelärm (Gewerbegebiet Bienrode).

Im Rahmen der Planung sind diese Lärmquellen, die sich unmittelbar auf das Plangebiet, sowie die Lärmmissionen des Plangebiets, die sich auf die bestehende umliegende Bebauung auswirken, zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten (ORW) gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005:

Nutzungsart	Orientierungswerte gem. 18005			
	Straße/ Schiene dB(A)		Gewerbe dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WR	50	40	50	35
WA	55	45	55	40
MI	60	50	60	45
GE	65	55	65	50

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die Einwirkungen in das Plangebiet in bestehenden Umfang erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung (siehe auch: Kapitel 5.7):

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (GeräuscheRechner, Bericht-Nr.: P25/15 v. 05.08.2015).

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der relevanten Immissionsorte der Umgebung wurde entsprechend den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne bzw. entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung gemäß § 34 BauGB vorgenommen.

**Straßenverkehrslärm:**

Die Ermittlung der Schallemissionspegel zur Berechnung des Einflusses des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

In Bezug auf die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Verkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmodell Braunschweig für das Prognosejahr 2025 im Werktagsverkehr zu Grunde gelegt.

Durch den Straßenverkehr sind im geplanten Mischgebiet (MI) Unterschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags unterschritten und von 45 dB(A) nachts leicht überschritten. Es werden dabei Lärmimmissionen von maximal 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts erreicht, so dass die Orientierungswerte mindestens um 1 dB(A) bzw. 3 dB(A) tags unterschritten werden, während sie nachts um höchstens 2 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im bzw. zum Plangebiet führt zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV an den nächstgelegenen Wohnnutzungen.

**Schienenverkehrslärm:**

Die Berechnung der Schienenverkehrsgeräusche erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 unter Zugrundelegung der Streckenbelastungen für den Prognosezeitraum 2025/2030, die auf Basis des Fahrplans 2017 ermittelt wurden.

Durch den Schienenverkehr sind sowohl tags als auch nachts keine Lärmimmissionen oberhalb der genannten Orientierungswerte zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen tagsüber bei maximal 49 dB(A) bzw. nachts bei 43 dB(A), so dass die Orientierungswerte jeweils um mindestens 2 dB(A) unterschritten bleiben.

**Fluglärm:**

Die Beurteilung des Fluglärms im Bereich des Plangebiets erfolgt auf Basis des im Jahr 2005 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Forschungsflughafens erstellten Schallgutachtens. Im Plangebiet ergeben sich tagsüber am nördlichen Rand Immissionen von 55 dB(A), so dass am Tag im weit überwiegenden Teil des Plangebiets Fluglärmbelastungen von < 55 dB(A) bestehen. Aufgrund der geringen Flugbewegungen in der Nacht, kann die Fluglärmbelastung während der Nacht gegenüber den weiteren Lärmquellen (v. a. Straßenverkehrslärm) vernachlässigt werden.

**Anlagen-/ Gewerbelärm:**

In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet Bienrode) wurden nachfolgende flächenbezogene Schalleistungspegel unterstellt, die die typischerweise zu erwartenden Geräuschemissionen durch die bestehenden Betriebe abbilden:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_w$	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	dB(A)	dB(A)
GE	65	50

Aufgrund der prognostizierten Geräuschemissionen treten unabhängig von der Immissionspunkthöhe im Plangebiet weder tags noch nachts Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE) auf. Unter den getroffenen Annahmen sind tagsüber und nachts Unterschreitungen um mindestens 4 dB(A) bzw. 6 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Neben der Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets wurden zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schalleistungspegel L <sub>WA</sub> ''	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	dB(A)	dB(A)
GE 1	59	44
GE 2	60	45

#### 4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung: Im Untersuchungsraum sind keine Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Im Prognose- Nullfall sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die Planung ist kein kulturhistorisch bedeutsames Objekt betroffen.

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

Nach § 13 und § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von festgestellten Eingriffen in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Landschaft, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/ Luft bewertet.

Im Kap. 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Es gehen unter Einbeziehung von bereits bebauten Flächen auf ca. 2,5 ha Fläche Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Biotopschutz verloren. In Teilbereichen besitzen sie eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Pflanzen- und Tierartenschutz und sind Lebensraum für besonders geschützte Arten.



Auf ca. 1,98 ha Fläche führt die Versiegelung unter Einbeziehung des Bestandes zu einem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushalts.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung festgesetzt.

#### a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. zu mindern, werden die folgenden städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen ergriffen:

Innere Durchgrünung des Gebiets durch die Anlage von Extensivrasenflächen und Pflanzung von Gehölzen.

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter.*

Erhalt einer Baumreihe, von Baum-/ Strauchhecken und temporär wasserführender Gräben.

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser.*

Randliche Eingrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Strauchhecken am Maschweg und an Teilen der Straße Auf dem Anger

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild.*

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange nicht berührt. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen werden daher keine Festsetzungen getroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

#### b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft (s.a. Kap. 4.5) und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (s.a. Kap. 7) wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwar gemindert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Boden. Daher werden nach planungsrechtlicher Abwägung Ausgleichsmaßnahmen auf Flä-

chen außerhalb der Eingriffsfläche in den Geltungsbereichen A und B festgesetzt: Mit der Neuanlage von Biotopen z. B. extensivem Grünland und Anlage von Gehölzstreifen werden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, und das Landschaftsbild in hohem Maße aufgewertet. Unter Berücksichtigung der privaten Maßnahmenfläche und Ortsrandbegrünung auf dem Grundstück Seilflechter besteht bei den festgelegten Maßnahmen ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ca. 2,12 ha.

Daher werden nach planungsrechtlicher Abwägung folgende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Geltungsbereich A soll auf den Flurstücken 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1 und 2, Gemarkung Bienrode am nördlichen Rand der Baugebietsflächen ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Östlich des Maschwegs ist auf dem nördlich anschließenden Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode ein weiterer 10 m breiter Gehölzstreifen (Baum-/ Strauchhecke) vorgelagert, der somit zu einem insgesamt 20 m breiten Landschaftsrand ergänzt wird. Innerhalb dieses Streifens wird die Anlage einer geschwungenen Gehölzpflanzung aus Arten unterschiedlicher Wuchshöhe auf einer derzeit als extensive Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche und einer Ackerbrache mit Gras-/ Staudenfluren festgesetzt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen öffentlich festgesetzt. Im östlichen Abschnitt ist die aus einer vorangegangenen Baugenehmigung im Bestand vorhandene Gehölzpflanzung als private Maßnahmenfläche in das Konzept eingebunden. In dieser privaten Maßnahmenfläche liegt eine Anlage zur Regenwasserversickerung, die Bestandsschutz genießt.

Auf der nordöstlich angrenzenden Ackerbrache (Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode) soll eine ca. 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche durch die Anlage von mageren Grünlandflächen mit Strukturelementen (Einzelbüschen, Altgras-/ Hochstaudenbereiche) sowie abschirmenden Gehölzpflanzungen nach Osten zu Lebensräumen für Arten strukturreicher Offenlandbereiche entwickelt werden, die somit auch als Ausweichhabitat für das Schwarzkehlchen dienen können.

→ *Ausgleich von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Schaffung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Ermöglichen einer ungestörten Bodenentwicklung, landschaftsgerechte Neugestaltung des Siedlungsrandes.*

Im Geltungsbereich B ist auf dem Flurstück 91, Flur 3, Gemarkung Waggum, auf einer Gesamtgröße von ca. 9.925 m<sup>2</sup> ebenfalls die Entwicklung einer Ackerfläche und einer von Gras-/ Staudenfluren bewachsenen Ackerbrache zu einem Mosaik aus Magerrasen, mageren Grünlandflächen, Gras-/ Staudenfluren und Einzelbüschen durch Ansaat und gelegentlichen Mahd zu entwickeln. Nach Süden ist die Fläche durch Anpflanzung einer Hecke abzuschirmen.

→ *Ausgleich von Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Boden. Durch die Schaffung von Gehölzstrukturen und extensivem, magerem Grünland kann Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung können die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt werden.*

Durch die Maßnahmen werden außerdem die Lebensraumfunktionen für Vögel des Halboffenlandes auf einer angrenzenden Magerrasenfläche verbessert.

### c) Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung

Unter der Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich A und B des Bebauungsplans sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Biotop- und Lebensraumverlust im Geltungsbereich A des Bebauungsplans stehen Maßnahmen zur Biotop- und Habitatentwicklung im Geltungsbereich A und B gegenüber.

Durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen werden im vom Eingriff betroffenen Raum die Lebensraumfunktionen aufgewertet. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen dienen auch der Herstellung von geeigneten Ausweichlebensräumen für nach Artenschutzrecht besonders geschützte Vogelarten. Um das Artenschutzrecht nicht zu verletzen, müssen diese als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ihre Funktion erfüllen, bevor die bisherigen Lebensräume (siehe Brutvogelerfassung) durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen steht hier die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf den Ausgleichsflächen gegenüber.

Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch Maßnahmen zur Ver-

meidung und Verringerung von Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft können durch die Anlage von lufthygienisch wirksamen Gehölzpflanzungen im unmittelbar an die Baugebietsflächen anschließenden Teil des Geltungsbereiches A auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch die Anlage von Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich A, die zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung führen, auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Zur Überprüfung der für die Beurteilung getroffenen Annahmen werden einzelne Maßnahmen nach ihrer Umsetzung mit einem Monitoring begleitet.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen in Geltungsbereich A und B sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen. Verletzungen des Artenschutzrechts erfolgen nicht.

#### 4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert.

#### 4.8 Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Bienrode soll für eine Fläche von ca. 2,85 ha ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet aufgestellt werden. Die maximal überbaubare Fläche beträgt ca. 1,98 ha. Zusätzlich dient ein ca. 2,12 ha großer Bereich zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Es werden Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz überbaut. Teilflächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung

für den Artenschutz in Bezug auf Pflanzen und Tiere und sind Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten.

Negative Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Luft/ Klima - die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Maßnahmenflächen am Ortsrand / Neugestaltung ausgeglichen- werden durch das Ergreifen von Verminderungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitschwelle verringert.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B kompensiert. Die Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild werden durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auf Maßnahmenflächen in Geltungsbereich A ausgeglichen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dient ein Teil der Maßnahmen auch der Schaffung von Ausweichlebensräumen für die besonders geschützten Vogelarten.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.0 Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfes**

Das wesentliche Kriterium für die Standortsicherung des Gewerbegebietes Bienrode ist das direkte Gegenüber von gewerblichen Nutzungen und schützenswerten Wohnnutzungen. Um eine insgesamt verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, ist vorgesehen, im östlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet und im westlichen Bereich Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrandes festzusetzen. Um die Schutzansprüche der südlich der Straße Auf dem Anger und westlich des Wilhelm-Raabe-Weges gelegenen Wohngebiete in Bezug auf die Immissionen aus den geplanten Nutzungen zu berücksichtigen, werden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

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

Weiterhin sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, da hier nur Betriebe mit einer geringen Betriebsfläche zu entwickeln sind, die typischerweise nicht zu

Konflikten mit benachbarter Wohnnutzung führen und ein solcher Betrieb bereits vorhanden ist und als anerkannt gelten kann.

Anlagen für Verwaltungen sind, ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da die verkehrliche Situation hier keinen Einzelhandelsstandort zulässt. Als Nahversorgungsstandort ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet. Daher ist der Standort auch im Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig nicht als Standort für die Nahversorgung gekennzeichnet.

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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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 Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen, insbesondere in den Abendstunden.

### Mischgebiete

Durch die Festsetzung „Mischgebiet“ sollen unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden, die nichtstörendes Gewerbe und Wohnnutzungen gleichermaßen zulassen. Somit übernehmen diese Gebiete durch ihre Nutzungsmischung die Funktion eines „Puffers“ zwischen dem westlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet, den südlich gegenüberliegenden z. T. Reinen Wohngebieten und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

In den Mischgebieten MI sind sowohl Wohnnutzungen als auch Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sicherzustellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen. Damit soll erreicht werden, dass zwar die Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht wird, andererseits

keine Zweckentfremdung des Gebietes durch Gaststätten oder Restaurants mit übergreifendem Einzugsbereich stattfindet. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da die verkehrliche Situation hier keinen Einzelhandelsstandort zulässt. Als Nahversorgungsstandort ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet.

Da sie dem Charakter des Gebietes widersprechen, sind Tankstellen in diesem Baugebiet unzulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenso unzulässig, da sie in aller Regel mit mannigfaltigen Belästigungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, einhergehen. Außerdem sind derartige Betriebe von ihrem Charakter her an anderer Stelle besser geeignet.

### Gewerbegebiete

Für die geplanten Erweiterungsflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet ist vornehmlich für den produzierenden und den Dienstleistungssektor vorgesehen. Aufgrund der Lage in relativer Nähe zu Wohngebieten erfolgt die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel, sodass die Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehen sind, im Wesentlichen zugelassen werden können. Für folgende Nutzungsarten werden jedoch spezielle, vom Regelkatalog gemäß § 8 BauNVO abweichende Regelungen getroffen:

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

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

Notwendigkeit der engen räumlichen und funktionalen Nähe zwischen Betrieb und Betriebswohnung darzulegen.

Wohnungen müssen in das betriebliche Hauptgebäude integriert werden. Dadurch soll die Errichtung von Einfamilienhäusern vermieden werden. Es sind keine Gründe dafür erkennbar, dass eine betriebsbedingte Wohnnutzung zwingend in einem Einfamilienhaus untergebracht werden muss bzw. im Umkehrschluss, dass der Wunsch z.B. des Betriebsinhabers, in einem Einfamilienhaus zu wohnen, zwingend auf seinem Gewerbegrundstück realisiert werden muss und nicht in einem Wohngebiet verwirklicht werden kann. Einfamilienhäuser fügen sich nicht in die Bau- und Nutzungsstruktur von Gewerbegebieten ein. Vor allem aber besteht die Gefahr, dass sich die Wohnnutzung später verselbständigt, wie es in bestehenden Gewerbegebieten häufig der Fall ist: Die betriebsbedingte Wohnnutzung wird aufgegeben, der Grundstücksteil mit dem Einfamilienhaus wird abgeteilt und verkauft. Das Grundstück wird als vermeintliches Wohngrundstück von nichtgewerblichen Nutzern erworben/ gemietet. Später werden Immissionsschutzansprüche gegenüber den benachbarten Betrieben vorgebracht. Auch wenn diese Entwicklung prinzipiell unzulässig ist, kann sie im Regelfall nicht rechtzeitig verhindert werden, da der Verkauf oder die Vermietung nicht genehmigungspflichtig sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll eine gewisse Nutzungsvielfalt und die Nutzung durch die allgemeine Öffentlichkeit ermöglicht werden. Insbesondere können hier Einrichtungen untergebracht werden, die der Wohnbevölkerung der benachbarten Wohngebiete und darüber hinaus dienen.

Ferner ist Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör ausnahmsweise zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einer Kraftfahrzeugwerkstatt. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die örtlichen Versorgungsbereiche sind von diesen Nutzungen nicht zu erwarten.

Der Ausschluss von Einzelhandel begründet sich wie unter den Ausführungen zum Mischgebiet dargestellt. Lediglich Kioske können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, dass eine Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten ermöglicht werden kann. Kioske sind durch ein bestimmtes Sortiment geprägt, das in der Regel aus einem begrenzten Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Zeitungen und Zeitschriften besteht. Von diesen Betrieben gehen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf die in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Nutzungen aus, da sie lediglich der Versorgung innerhalb des Gebiets dienen und keinen übergreifenden Einzugsbereich bedienen.

Da sie dem Charakter des Gebietes widersprechen, sind Tankstellen in diesem Baugebiet unzulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bor-



dellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ebenfalls unzulässig.

Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt.

Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ sieht in Bezug auf diesen Bebauungsplanbereich keinen Standort vor.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Für das Wohngebiet WA und die Mischgebiete MI werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,6 festgesetzt. Diese entsprechen einerseits einer für die Ortsrandlage angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung. Andererseits berücksichtigen die Dichtewerte ein harmonisches Nebeneinander mit den benachbarten Wohngebieten.

Für das Wohngebiet WA und die Mischgebiete MI wird die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht eingeschränkt, ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich ist durch Maßnahmen außerhalb des Baugebietes sichergestellt.

Für die Gewerbegebiete GE wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da für das bestehende Gewerbegebiet mit diesem Verfahren eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden kann, soll eine ausreichend intensive Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke sichergestellt, zum anderen erreicht werden, dass ausreichend große Flächen verbleiben, die nicht durch Hochbauten in Anspruch genommen werden und dadurch eine gewisse Auflockerung der Gebäudestruktur sicherstellen. Da die zulässige Grundflächenzahl bereits mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene maximale Versiegelung von 0,8 festgesetzt wird, sind Überschreitungen dieser durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird eine übliche gewerbliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht; andererseits wird Raum für Begrünungsmaßnahmen gesichert.

### 5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Während in dem Wohngebiet dem Bestand der südlich der Straße Auf dem Anger liegenden Wohngebiete entsprechend eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt wird, wird in den Mischgebieten MI eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl von einer GFZ von 0,8 im Mischgebiet MI 1 auf 0,6 in dem Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 abgestuft.

In den dem Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI wird durchgängig eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Eine solche Höhe erlaubt in den Mischgebieten z. B. im Falle von Wohngebäuden und Bürobauten eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. In den Gewerbegebieten GE wird die Höhe auf 12,0 m festgesetzt, diese Höhe orientiert sich an einer für Hallenbauten in einem Gewerbegebiet üblichen Nutzung.

Mit dieser Höhenfestsetzung orientieren sich die Gewerbegebiete an der Höhenentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes.

Für Wohngebäude in den Mischgebieten wird ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch geneigte Dächer oder ein Staffelgeschoss bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m zugelassen, wenn die Gebäude dabei eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten. Mit dieser Regelung werden Wohngebäude mit geneigtem Dach und zwei Vollgeschossen ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen orientieren sich die Mischgebiete an der zulässigen Geschossigkeit und der daraus resultierenden Höhenentwicklung in den angrenzenden Wohngebieten.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen und Grundstücksaufteilung zu. Von der Überbauung sind im Wesentlichen lediglich die Pflanzstreifen zur Fläche für Landwirtschaft und zum östlichen Abschluss des geplanten Gebietes, die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die erforderlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen und den Maßnahmenflächen im Norden des Plangebietes ausgeschlossen.

### 5.4 Stellplätze

In Bezug auf Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Anzahl und Ausführung werden in der Nds. Bauordnung geregelt.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

### 5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit der Buslinie 413 über die Haltestelle Lönsweg oder mit der Buslinie 424 über die Haltestelle Am Berge.

Die maximale Entfernung vom Planungsgebiet bis zur Haltestelle Lönsweg beträgt ca. 850 m und bis zur Haltestelle Am Berge ca. 650 m, so dass eine vertretbare Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist.

### 5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbebereichen ist die Vermeidung unerwünschter Schwerverkehrsfahrten durch die anliegenden Wohnstraßen vorrangiges Ziel einer Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Bienrode. Aus Anlass der Erweiterung dieses Gewerbegebietes durch Nutzung von Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger wurde im Rahmen einer Verkehrsstudie die verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen an das vorhandene Hauptstraßennetz untersucht. Wesentliche Hauptverbindungen sind bislang die

- Altmarkstraße, u.a. Richtung A 391/ B 4 AS-BS-Wenden und AS-BS-Hansestraße,
- Hermann-Schlichting-Straße, Hermann-Blenk-Straße u.a. Richtung A2 AS-BS-Flughafen und Innenstadt BS,
- Waggumer Straße, u.a. Richtung Waggum.

Durch eine Reihe von Lkw-Fahrverboten und die Einrichtung von Tempo-30-Zonen mit z. T. engen Straßenquerschnitten in den angrenzenden Wohngebieten stehen dem Lkw-Verkehr lediglich die Straßen Auf dem Anger (für die Abfahrt) und Im Großen Moore (für die An- und Abfahrt) zur Verfügung, während der Pkw- und Lieferwagenverkehr mit Bezug zu den Gewerbeflächen somit alle Straßen nutzen kann. Grundsätzlich dürfen Lkw die Gewerbeflächen nur über die Straße Im Großen Moore anfahren. Die Abfahrt von den Straßen Auf dem Anger und Wilhelm-Raabe-Weg kann sowohl über Im Großen Moore, als auch über die westliche Straße Auf dem Anger erfolgen.

Fahrten von der Industriestraße dürfen hingegen nur über Im Großen Moore abfließen. Eine Ausfahrt über den Wilhelm-Raabe-Weg und den westlichen Abschnitt Auf dem Anger ist durch das Lkw-Verbot im Wilhelm-Raabe-Weg nicht möglich. Ebenso können Lkw-Fahrten von der Straße Auf dem Anger nicht über den Wilhelm-Raabe-Weg und die Industriestraße ablaufen.

Auf diesen Anbindungen liegen allerdings zwei Konfliktpunkte: So müssen die Fahrzeuge auf der Straße Auf dem Anger einen unbeschränkten Bahnübergang queren. Von der Straße Im Großen Moore führt eine

Fuß- und Radwegeverbindung zur nahen Schule und dem angrenzenden See.

Die Straßenzüge Auf dem Anger (östlich Wilhelm-Raabe-Weg), Industriestraße und Im Großen Moore sind grundsätzlich noch in der Lage, die bestehenden Lkw-Verkehre aufzunehmen. Alternative Wegeführungen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind auch unter Berücksichtigung der bereits länger währenden Bestandssituation hinnehmbar.

Für die Straßenzüge im Bereich der Gewerbeflächen (östlicher Abschnitt Auf dem Anger und Industriestraße) stehen z.T. nur ca. 5 m schmale Fahrbahnen und keine oder schmale Gehwege zur Verfügung. Für die Lkw-Begegnungsverkehre sind diese Fahrbahnen nicht ausreichend.

Insbesondere die Kurve an der nördlichen Ecke der Straße Auf dem Anger ist gemäß überschläglicher Prüfung mit Schleppkurven des Lkw-Verkehrs nicht ausreichend dimensioniert. Zum Teil wurde die Asphaltfläche auf das nördlich angrenzende Grundstück erweitert.

Die Anlage einer vollkommen neuen Straßenverbindung in nördlicher oder nordwestlicher Richtung ist aufgrund des Landschaftsschutzgebiets L 20 „Beberbachaue“ nicht realistisch.

Einbahnstraßenregelungen könnten die Situation aufgrund der kleinen Fahrbahnbreite insbesondere der Straße Auf dem Anger verbessern. Allerdings führen Einbahnstraßenregelungen immer zu teilweise erheblichen Umwegfahrten und Suchverkehren. Dies ist gerade aufgrund der vorhandenen Gemengelage Wohnbereich/ Gewerbebereich nicht wünschenswert.

Eine Entlastung des westlichen Abschnitts der Straße Auf dem Anger durch ein Lkw-Fahrverbot in Fahrrichtung Westen würde dazu führen, dass Fahrten aus dem östlichen Abschnitt der Straße Auf dem Anger dann über die Straße Auf dem Anger und die Straße Im Großen Moore abfließen, was aufgrund des geringen Fahrbahnquerschnitts zu einem problematischen zusätzlichen Begegnungsverkehr in der Straße Auf dem Anger führen würde.

Durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Flächenerweiterungen des Gewerbegebietes Bienrode nördlich der Straße Auf dem Anger werden die bestehenden Mängel und Probleme noch verschlechtert. Ein- und Ausfahrten und Zielverkehr belasten die Straße Auf dem Anger zusätzlich.

Zur nunmehr notwendigen Verbesserung der Verkehrssituation in den östlichen Abschnitten der Straße Auf dem Anger ist ein Straßenausbau erforderlich, um eine ausreichende Fahrbahnbreite, breitere oder neue Fußwege oder großzügigere Kurvenausrundungen zu gewährleisten.

Um die Verkehrssituation auch für Lkw-Begegnungsverkehre zu verbessern, erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Verbreiterung von Fahrbahn und Gehwegen der Straße Auf dem Anger. Ein weiterer Straßenausbau erfordert allerdings auch Eingriffe in angrenzende Privatgrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Eine Sperrung der Straße in westlicher Richtung für den abfließenden LKW-Verkehr erscheint aus verkehrsplanerischer Sicht nicht notwendig, wird aber durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

### 5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb der übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breite Geh- und Radwege vorhanden. Im Zuge des Ausbaus wird ein je 2,50 m breiter Gehweg entlang der Fahrbahn Auf dem Anger ergänzt.

Bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen existieren durch den landwirtschaftlichen Weg Maschweg und den östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fahrweg. Diese erschließen die Kleingärten und führen in die Landschaft, insbesondere zum Naherholungsgebiet Bienroder See.

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

### 5.6.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

Zur Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen von Funktionen der Schutzgüter im Plangebiet gemäß den Zielen des Naturschutzgesetzes und dem Anforderungskatalog des Baugesetzbuches an die Planung (§§1,1a) sind insbesondere folgende Maßnahmen aus Sicht der Grünordnung zu nennen:

- Erhalt einer prägenden Baumreihe am Maschweg,
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen – mittelkronige Bäume und Sträucher, Anlage von Extensivrasenflächen,
- Festsetzung zur Stellplatzbegrünung,
- Pflanzbindungen angrenzend an Wege und an den Straßenraum in Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Der in der Verlängerung des Maschweges liegende landwirtschaftliche Weg wird auf der Westseite von einer hauptsächlich aus fünf älteren Eichen und Birken gebildeten Baumreihe begleitet. Die für das Landschaftserleben wichtige Baumreihe entlang dieses Weges bleibt erhalten und kann als Leitlinie in die freie Landschaft dienen.

Ebenfalls erhalten bleiben soll die westlich des landwirtschaftlichen Weges wachsende Baum-/ Strauchhecke, die in einen Gehölzstreifen integriert wird und der größere Teil der in der östlichen Parzelle des Plangebiets als Ausgleich für die bereits erfolgte Bebauung angelegte Baum-/ Strauchhecke.

Um zum Landschaftsrand hin eine einheitliche gestaltprägende Begrünung zu erzielen, wird für die privaten Flächen, die direkt an den Maschweg und an den östlich tangierenden Fahrweg zu den Kleingärten und zum Bienroder See grenzen, eine randliche Pflanzbindung festgesetzt. Auf den betreffenden Teilflächen ist ein geschlossener Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten aufzubauen. Um mit den vorhandenen Eichen und Birken auf der Westseite des Maschweges eine Allee bilden zu können, sind in der Pflanzbindung östlich des Maschweges zusätzlich fünf großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des Maschweges stehenden Laubbaumreihe zu orientieren.

Für die Gestaltqualität in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen wird für das Wohngebiet und die Mischgebiete zusätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Auf dem Anger eine randliche Pflanzbindung festgesetzt.

Für die Mischgebiete und das Gewerbegebiet wird eine qualifizierte Begrünung von mindestens 10% der Grundstücksfläche festgesetzt. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksflächen sollen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher gepflanzt werden. Anrechenbar hierauf sind die auf den Grundstücken festgesetzten Flächen für Anpflanzungen. Durch die Festsetzung einer qualitativen und quantitativen Mindestbegrünung wird, ohne die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken unzumutbar einzuschränken, eine gewisse kleinklimatische, ökologische, gestalterisch/ gliedernde Funktion auf den Grundstücken sichergestellt.

Für das Gewerbegebiet wird zusätzlich für die Freiflächen ein Auftrag von autochthonem Oberboden mit einer Extensivraseneinsaat festgesetzt. Hier sollen Maßnahmen weitergeführt werden, die im bebauten Teil des Gewerbegebiets bereits realisiert sind. Die Maßnahmen resultieren aus der Biotopkartierung und sind in ihrer Bewertung nah am Ausgangszustand.

Um einem negativen Erscheinungsbild von Stellplatzanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken, werden auf neu anzulegenden größeren Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt, die die Anlagen gliedern und optisch in das Umfeld integrieren. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen. In den Festsetzungen sind Anforderungen an die Ausbildung der Baumstandorte formuliert (Mindestgröße, Anfahrerschutz), um eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes zu ermöglichen.

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen und Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und dem Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert.

#### 5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zuordnung

Das unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung der grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet verbleibende Ausgleichsdefizit wird nach planungsrechtlicher Abwägung durch Kompensationsmaßnahmen auf Flächen innerhalb der Geltungsbereiche A und B ausgeglichen (siehe auch Umweltbericht). Die Flächen im Geltungsbereich A werden Eigentum der Stadt Braunschweig. Lediglich die innerhalb des Flurstücks 66/10 liegende Maßnahmenfläche, die bereits durch Baugenehmigung gesichert ist, verbleibt im privaten Eigentum. Die Ausgleichsflächen und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern zugeordnet.

##### Geltungsbereich A

Im Geltungsbereich A soll auf den Flurstücken 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1 und 2, Gemarkung Bienrode am nördlichen Rand der Baugebietsflächen ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Östlich des Maschwegs ist auf dem nördlich anschließenden Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode ein weiterer 10 m breiter Gehölzstreifen (Baum-/ Strauchhecke) vorgelagert, der sich somit zu einem insgesamt 20 m breiten Landschaftsrand ergänzt.

Innerhalb dieses Streifens wird die Anlage einer geschwungenen Gehölzpflanzung aus Arten unterschiedlicher Wuchshöhe auf einer derzeit als extensive Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche und einer Ackerbrache mit Gras-/ Staudenfluren festgesetzt.

Auf der nordöstlich angrenzenden Ackerbrache (Teilfläche des Flurstückes 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode) wird eine ca. 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche durch die Anlage von mageren Grünlandflächen mit Strukturelementen (Einzelbüschen, Altgras-/Hochstaudenbereiche) sowie abschirmenden Gehölzpflanzungen nach Osten zu Lebensräumen für Arten strukturreicher Offenlandbereiche entwickelt, die somit auch als Ausweichhabitat für das Schwarzkehlchen dienen kann.

Zur Erhaltung von Lebensstätten geschützter Vogelarten bis zur Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, die Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität auf einer Teilfläche der Flurstücke 66/12 und 66/11, Flur 2, Gemarkung Bienrode außerhalb des Geltungsbereichs A zu belassen und nach der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten.

#### Geltungsbereich B

Auf dem Flurstück 91, Flur 3, Gemarkung Waggum, auf einer Gesamtgröße von ca. 9.925 m<sup>2</sup> ist ebenfalls die Entwicklung einer Ackerfläche und einer von Gras-/ Staudenfluren bewachsenen Ackerbrache zu einem Mosaik aus Magerrasen, mageren Grünlandflächen, Gras-/Staudenfluren und Einzelbüschen durch Ansaat und gelegentliche Mahd durchzuführen. Nach Süden ist die Fläche durch Anpflanzung einer Hecke abzuschirmen.

Bei der Neuanlage von Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft haben sich als Pflanzqualität bei Sträuchern und Heistern relativ kleine Sortierungen bewährt. Diese haben einen hohen Anwuchserfolg und sind preisgünstig.

Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen nach einem Zeitraum von 5 Jahren auch Funktionen als Ausweichhabitate für das Schwarzkehlchen übernehmen können.

Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan vom Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und ab Herstellung der Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Maßnahmen in den Geltungsbereichen A und B sind durch das breite Spektrum an Standorten und neuen Lebensräumen (extensives Grünland - Feldgehölz - Einzelbaumpflanzungen) geeignet, den Verlust an Lebensräumen (Gehölz-, Ruderal-, Sukzessions-, Grünlandflächen) durch vergleichbare oder höherwertige Biotop auszugleichen. Mit dem Aufbau einer strukturreichen Baum-/ Strauchhecke wird der Siedlungsrand landschaftsgerecht gestaltet, sodass für das Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### 5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Geräusche untersucht.



Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung von VVBauG (,Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz‘) i.V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 (,Schallschutz im Städtebau‘).

#### Verkehrslärm

Wie unter Nr. 4.5.6 beschrieben werden aufgrund des Straßenverkehrslärms die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005 (60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts) im geplanten Wohngebiet WA im Erdgeschoss tags leicht unter- und nachts leicht überschritten und im Mischgebiet (MI) tags und nachts im Erdgeschoss jeweils um mindestens 6 dB(A) bzw. 3 dB(A) Tag/Nacht unterschritten. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) sind keine Überschreitungen zu erwarten. Im Bereich des Plangebietes sind der unmittelbar angrenzende Straßenabschnitt der Straße Auf dem Anger und die Bundesautobahn BAB 391 pegelbestimmend.

Aus dem Schienenverkehr sind tags und nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Fluglärmbelastungen liegen tagsüber im weit überwiegenden Teil des Plangebietes unter 55 dB(A) und sind nachts wegen der geringen Flugbewegungen gegenüber den anderen Lärmquellen zu vernachlässigen.

#### Gewerbelärm

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und einer Bodendämpfung  $G = 0,5$  unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 1 m.

In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet Bienrode) wurden für Gewerbegebiete typische immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts unterstellt. Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass unter den getroffenen Annahmen tags und nachts Unterschreitungen um mindestens 8 dB(A) bzw. 3 dB(A) Tag/Nacht der Richtwerte gem. TA Lärm bzw. der DIN 18005 im Plangebiet zu erwarten sind.

Neben der Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden in der schalltechnischen Untersuchung für die vorgesehenen baulichen Nutzungen im Plangebiet geeignete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP,  $L_{WA}$ ) ermittelt, die die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleis-

ten (siehe auch Kap. 4.5.6). Damit ist sichergestellt, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhundprinzip“).

Unabhängig davon besteht für die Nutzer des Gewerbegebietes die Möglichkeit von den festgesetzten IFSP abzuweichen, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass - z. B. mittels geeigneter Abschirmmaßnahmen - die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung ( $L_{WA}^{ges} = L_{WA} + 10 \lg F/F_0$ ; mit  $F$  = relevante Betriebsfläche in  $m^2$  und  $F_0 = 1m^2$ ) nicht überschritten werden.

#### Ausweisung von Lärmpegelbereichen

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Innerhalb des Plangebietes sind in 5,5 m Höhe (1. OG) maßgebliche Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 61 dB(A) bzw. entsprechend Lärmpegelbereich II und III schalltechnisch ermittelt worden. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 aus den Gewerbelärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen, wobei der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend ist. Dabei ist der weit überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet als Lärmpegelbereich II einzustufen, lediglich eine Teilfläche der vorgesehenen Baufläche MI 1 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Aufgrund der hohen nächtlichen Straßenverkehrsgeräusche besteht keine Differenz von 10 dB(A) zwischen Tag- und Nachtzeitraum. Daher erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage des um 10 dB(A) erhöhten resultierenden Außenlärmpegels aller Schallquellen zur Nachtzeit. Somit werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Plangebiet Lärmpegelbereiche (LPB) II und III in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet.

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

Entsprechend sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche auszubilden. Eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel derart verringert wird, dass sich besondere bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren.

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

Im Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Freisitze, Balkone und Loggien auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten, so dass zum Schutz dieser Bereiche weitest möglich der direkte Schallschatten des Gebäudes genutzt werden kann. Unter Nachweis, dass der erforderliche Schallschutz (Einhaltung des Orientierungswertes zur Tagzeit) eingehalten wird, können diese Bereiche auch alternativ durch andere Abschirmmaßnahmen geschützt werden. Adäquate Abschirmmaßnahmen können z.B. Wände oder sinnvoll angeordnete Nebengebäude mit einer Mindesthöhe von 2 m oder aber auch eine Schallschutzverglasung („Wintergarten“) sein.

Innerhalb der Bauflächen im westlichen Plangebiet ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 61 dB(A) im 1. OG und während der Nacht Beurteilungspegel aufgrund des Straßenverkehrs von bis zu 47 dB(A). An den Fassaden an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung zu empfehlen. Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) sind auf der zur Geräuschquelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzulegen.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### 5.8.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die in Höhe des Maschweges liegende Zufahrt zu den verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen nördlich des Geltungsbereiches wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) gesichert.

Um die zukünftigen Nutzungen in den relativ tiefen Baufeldern der Mischgebiete MI 1 und MI 2 erschließen zu können, wird diese Funktion durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

### 5.8.2 Wasserflächen

Bei dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden offenen Seitengraben des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) handelt es sich um ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung.

## 5.9 Technische Infrastruktur

Durch eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Auf dem Anger kann die Ver- und

Entsorgung der im Plangebiet befindlichen Nutzungen gewährleistet werden.

#### Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers soll in das Kanalnetz in den Vorfluter in der Straße Auf dem Anger erfolgen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal ist ohne Drosselung derzeit nicht möglich. Alternativ ist eine Versickerung des Oberflächenwassers z. B. durch Rigolen auf den Grundstücken einzuplanen.

#### Elektro- und Wasserversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt über eine Netzerweiterung in der Straße Auf dem Anger.

### 5.10 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Wohngebiet WA, die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 im Plangebiet.

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 innerhalb des Bebauungsplans BI 40 wird maßgeblich durch den Übergang von den gewerblichen Grundstücken zum anschließenden Freiraumbereich im Norden sowie durch das südlich angrenzende Gebiet mit I- bis II-geschossigen Wohngebäuden bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift insbesondere zu den Aspekten „Werbeanlagen“ getroffen.

#### 5.10.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Masierung von Werbung zum Freiraum und zur benachbarten Wohnnutzung soll aber vermieden werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen und um die Verkehrssicherheit nicht einzuschränken wird nur Werbung an der Stätte der Leistung an den Hauptgebäuden oder außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung zugelassen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Während diese Festsetzung in den direkt gegenüber dem Wohnbestand liegenden Wohngebiet WA und den Mischgebieten MI begründet

ist, bedeutet diese für die Gewerbegebiete GE eine deutliche Beschränkung gegenüber den allgemeinen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung, wonach in Gewerbegebieten auch die sogenannte „Fremdwerbung“ zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Gewerbegebiet entstehungsgeschichtlich bedingt um eine relativ isoliert liegende gewerbliche Fläche handelt. Deshalb soll das Gebiet sich zwar in seinem Bestand erneuern und entwickeln können, jedoch keine nennenswerten Außenwirkungen entfalten, da diese sich auch negativ auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auswirken würde.

Werbeanlagen sind im Regelfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf öffentliche Verkehrsflächen und auf den Freiraum reduziert werden.

Als Ausnahme hiervon sind jedoch Hinweisschilder auf ansässige Betriebe im Bereich der Grundstückszufahrten und damit auch im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Hiermit kann die Orientierung im Gebiet erleichtert werden. Um die im Übrigen angestrebte Abgrenzung des Standortes von seinen benachbarten Nutzungen nicht zu erschweren, sind diese Werbeanlagen innerhalb der Pflanzflächen in ihrer Größe begrenzt. Sie sollen bei mehreren ansässigen Betrieben als Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die zulässige Gesamtfläche von 6 m<sup>2</sup> ermöglicht z.B. eine Werbesteele in einer Abmessung von 1,5 x 4 m und bietet somit ausreichend Präsentationsfläche. Im unmittelbaren Grundstückszugangsbereich steht nicht mehr die Auffindbarkeit eines Gewerbestandortes im Vordergrund, vielmehr ist der kleinräumige Orientierungsgedanke an dieser Stelle von Bedeutung. Mit den getroffenen Abmessungen kann diesem Erfordernis ausreichend Rechnung getragen werden.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Anlage getroffen. Dabei muss die Oberkante der Werbeanlage 1,0 m unterhalb der Oberkante des zugehörigen Gebäudes enden. Damit wird erreicht, dass Gewerbebetriebe zwar auch aus der weiteren Entfernung wahrgenommen bzw. identifiziert werden können, zugleich wird aber verhindert, dass sich Fernwirkungen von Werbeanlagen über weitere Strecken entfalten.

Die Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größe begrenzt. Die Begrenzung auf 15 m<sup>2</sup> stellt sicher, dass die Werbeanlage gegenüber dem Gebäude keine Dominanz entfaltet. Der Bebauungsplan verfolgt hier das Ziel, die Eigenschaft der Werbeanlage als Nebenanlage zu sichern, die insgesamt als Einheit mit dem Gebäude wahrgenommen wird.

Im Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft, die eine erhebliche Bedeutung für die Naherholung besitzt, sollen weitere störende Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Ziel der Festsetzungen ist ebenfalls, das bewohnte Gebiet mit I- bis II-geschossigen Wohngebäuden in der näheren Umgebung westlich und südlich des Plangebie-

tes vor einer unangemessenen Fernwirkung und einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes zu schützen.

Aus diesem Grund sind Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, nicht zulässig. Sie würden mit ihrer optischen Wirkung eine zu große Unruhe in die Nachbarschaft bringen.

Durch die getroffenen Festsetzungen erhalten Werbeanlagen eine Begrenzung in ihrer Fernwirkung. Fahnenmasten sind in einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Mit der Beschränkung auf 6,0 m soll vermieden werden, dass künftig höhere Masten aufgestellt werden mit weitreichenderen städtebaulichen Auswirkungen, z.B. zur Umgehung der eingeschränkten Gesamthöhe von Werbetürmen. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind in einer Gesamthöhe von maximal 4,0 m zulässig.

Aus den gleichen Gründen wird für freistehende Werbeanlagen eine Festsetzung in Bezug auf die Größe getroffen. Dadurch kann erreicht werden, dass die Anzahl und Höhe von freistehenden Werbeanlagen in einem angemessenen und stadtbildverträglichen Verhältnis zu dem dazugehörigen Gewerbebetrieb und dessen Grundstück steht und Fernwirkungen berücksichtigt werden.

### 5.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Straßenbild. Ebenso ist ihre Wirkung im Übergang vom besiedelten Bereich zum angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund dürfen Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.

## 6 Gesamtabwägung

---

Mit den Planungen zum Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“ reagiert die Stadt Braunschweig auf den Wunsch nach Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Betriebe zur Sicherung des Standortes.

Demgegenüber steht die erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. In der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Zielen werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich festgelegt, mit dem Ziel nach Möglichkeit die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs kann auf den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen in Gel-

tungsbereich A erfolgen. Für den über dieses Flächenpotential hinausgehenden Bedarf wird ein Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen in Geltungsbereich B nötig. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von Misch- und Gewerbeflächen mit Wohnnutzung wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet wird ein „Lärmkontingent“ festgesetzt. Für die Gebiete wird auf diese Weise ihre Schallabstrahlung exakt definiert. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Zuge der Planung werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen soweit wie möglich vermieden.

Es zeigte sich, dass diese Problematik durch Lärmschutzmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, zu lösen ist.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit 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.

## 7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

---

### Absolute Werte

<b>Plangebiet insges.</b>	<b>4,97 ha</b>	<b>100,00 %</b>
---------------------------	----------------	-----------------

---

### **Nettobauland:**

Wohngebiet WA	0,52 ha	10,46 %
Mischgebiet MI 1	0,40 ha	8,05 %
Mischgebiet MI 2	0,35 ha	7,04 %
Gewerbegebiet GE 1	0,51 ha	10,26 %
Gewerbegebiet GE 2	0,79 ha	15,90 %

---

### **Verkehrsflächen:**

Straßenverkehrsflächen	0,18 ha	3,62 %
------------------------	---------	--------

---

### **Flächen für Landwirtschaft und Wald**

Flächen für Landwirtschaft	0,09 ha	1,99 %
Wasserflächen	0,01 ha	0,02 %

---

### Geltungsbereich A

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft

	1,13 ha	22,74 %
--	---------	---------

---

### Geltungsbereich B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,99 ha	19,92 %
-------------------------------------------------------------------	---------	---------

---

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind Straßenausbaumaßnahmen und technische Erschließungsmaßnahmen, wie Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Das Baugebiet wird durch die Vorhabenträger des Verfahrens entwickelt, die auch die Kosten für die aus dem Baugebiet begründeten Maßnahmen übernimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Darin werden zugleich die Kostenansätze für den Grunderwerb durch bzw. die Grundstücksübertragung an die Stadt Braunschweig der Flächen für die äußere Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

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

---

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

Die Vorhabenträger haben die Bauflächen erworben und werden diese entsprechend der Festsetzungen nutzen, wobei die Flächen für öffentliche Zwecke der Stadt Braunschweig unentgeltlich, kosten- und lastenfrei übertragen werden.



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger-Nord**

**BI 40**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06. Mai 2014 bis 06. Juni 2014.

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p><b>Stellungnahme Nr. 1</b> <b>Schreiben von</b> <b>Braunschweiger Verkehrs-AG,</b> <b>Am Hauptgüterbahnhof 28</b> <b>38126 Braunschweig</b> <b>vom 06. Mai 2014</b></p>	
<p>„Die Braunschweiger Verkehrs-AG ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden.</p> <p>Unsererseits bestehen derzeit keine Planungsüberlegungen, die den Bereich des Bebauungsplans tangieren.</p> <p>Sonstige Bedenken oder Anregungen erheben wir nicht.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 2</b> <b>Schreiben von</b> <b>Deutsche Telekom Netzproduktion</b> <b>GmbH, Friedrich- Seele- Str. 7</b> <b>38122 Braunschweig</b> <b>vom 06. Juni 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	

beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Bitte beachten sie unseren Trassenverlauf am Rand und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unsere Bestandstrasse dort darf nicht überbaut und über pflanzt werden. Auch bei der geplanten Errichtung der Lärmschutzanlage ist unser Trassenverlauf dort zu beachten.

Für den Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Zum Geltungsbereich B; Lage der Ausgleichsfläche:

Könnten Sie uns die Lage des Geltungsbereiches B (Lage der Ausgleichsfläche) zur Orientierung in einem kleineren Maßstab zusenden?

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau Der TK-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, un-

entgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks- Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Sonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Die Deutsche Telekom AG orientiert

<p>sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.</p> <p>Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 3 Schreiben von Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig vom 06. Juni 2014</b></p>	

<p>„Gegen die uns dankenswerterweise vorgelegte Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen allerdings darauf hin, dass sich der Planbereich in Bienrode nordwestlich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg befindet. Zum Flughafenausbau wurde am 15. Januar 2009 ein Planfeststellungsbeschluss erlassen.</p> <p>Ausweislich der hierbei vorgelegten Gutachten liegt der Planbereich außerhalb jeglicher Lärmschutzzonen nach dem Fluglärmsgesetz. Die Südgrenze des Planbereichs ist im konkreten Fall von der Start-/ Landebahn ca. einen Kilometer entfernt. Mögliche Störwirkungen einwirkenden „Fluglärms“ können daher nur noch subjektiv sein.</p> <p>Daher erlauben wir uns anzuregen, dass in Begründung und Umweltbericht auf die Immissionen hingewiesen wird, die mit den Starts und Landungen auf dem Flughafen verbunden sind. Auch die Nachtflugbewegungen liegen ausweislich der Stellungnahme der Luftaufsichtsbehörde beim Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr vom Juni 2013, die den zuständigen Stellen der Stadt Braunschweig vorliegt, unterhalb der nach den gesetzlichen Regelungen und höchstrichterlichen Entscheidungen als zumutbar anzusehenden Grenzen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Entscheidungsergebnisses sowie um weitere Beteiligung im Verfahren.“</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Thematik wird in der Begründung und im Umweltbericht behandelt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 4 Schreiben von Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig vom 12. Mai 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>

<p>„Die im Zuge der o.g. Planung vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes in Norden des Stadtteiles Bienrode ist aus wirtschaftlicher Sicht sehr zu begrüßen, zumal hierdurch den im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Unternehmen sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten verschafft werden.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange hatten wir mit Schreiben vom 25.05.2014 außerdem mitgeteilt, dass wir die zum damaligen Zeitpunkt geplante gleichzeitige Neuausweisung von Wohngebieten im westlichen Teil des Plangebietes aufgrund der dort bestehenden mehrfachen Immissionsbelastung (aus Straßenverkehr, Eisenbahnverkehr, Luftverkehr und den Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes) kritisch betrachten. Hierauf wurde in der Zwischenzeit planerisch reagiert. So sollen den aktuellen Planunterlagen zufolge im westlichen Plangebiet statt Wohngebieten nunmehr Mischgebiete ausgewiesen werden. Obwohl auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, erscheint uns dieses Vorgehen als ein tragfähiger Kompromiss. Daher möchten wir an dieser Stelle nur noch darauf hinweisen, dass die in der Planbegründung (auf Seite32) erwähnten flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Mischgebiete M1, M2 und M3 in den rechtsverbindlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nicht enthalten sind.</p>	<p>Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Mischgebieten ist nicht sinnvoll, da die Festsetzung sich auf Betriebe und Anlagen bezieht, deren Emissionskontingente einen bestimmten Wert nicht überschreiten dürfen. Innerhalb der Fläche eines Mischgebietes sind aber auch Wohnungen allgemein zulässig, sodass eine Kontingentierung ausschließlich über das Zusammenspiel von gewerblichen und schutzwürdigen Wohnnutzungen bestimmt wird. Die Passage in der Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Darüber hinaus wurde entgegen der ursprünglichen Fassung der Planung im westlichen Teilbereich doch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ziel dieser Maßnahme war es, die Verträglichkeit zum angrenzenden bestehendem Wohngebiet zu verbessern und deren zusätzliche Belastungen zu vermeiden. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass dies aus immisionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 5 Schreiben von Landwirtschaftskammer Hannover Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig vom 24. Juli 2012</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Zu o.g. Planung einschließlich 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig haben wir mit Schreiben vom 15.06.2011 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. mit Schreiben vom 08.05.2014 zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Stellungnahmen abgegeben, auf welche wir hiermit verweisen. Diese haben weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Was die externe Kompensationsmaßnahme des Geltungsbereiches B angeht, so gehen wir davon aus, dass die Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland mit dem Eigentümer/ Bewirtschafter der Fläche einvernehmlich abgestimmt ist – dies vorausgesetzt könnten wir unsere Bedenken diesbezüglich zurückstellen.

Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB:

*Die Stadt Braunschweig beabsichtigt im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“ aufzustellen. Planungsziel ist die Entwicklung von ca. 3 ha gewerblicher Baufläche nördlich der Ortslage Bienrode. Das Plangebiet liegt nördlich der Straße auf dem Anger. Die Fläche wird im Osten durch das Naherholungsgebiet Bienroder See und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt. In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt. In weiten Teilen des Geltungsbereiches stehen Weihnachtsbäume.*

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. werden aus dem Eigentum eines Gesellschafters der GbR an die Stadt übertragen. Es handelt sich durchweg um extensiv bewirtschaftetes Ackerland oder Brachland. Eine einvernehmliche Abstimmung ist in den flankierenden Vertragsentwürfen dokumentiert.

<p><i>Im Grundsatz bestehen zur Planung keine Bedenken, wir weisen jedoch darauf hin, dass der im Osten angrenzende Wirtschaftsweg und die nach Norden hin ausgerichtete Verlängerung des Maschweges für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt weiter nutzbar bleiben müssen. Über die Wirtschaftswege werden die an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen erschlossen und sind unverzichtbar für die örtliche Landwirtschaft.</i></p> <p><i>Des Weiteren sind einvernehmliche Absprachen mit den Wegeunterhaltern bzw. Wegeeigentümern zu treffen. Die Beanspruchung bzw. Abnutzung der Feldwege darf keinesfalls zu Lasten der hiesigen Landwirte gehen.</i></p> <p><i>Gerade im Stadtgebiet ist Fläche knapp bemessen. Jeder Flächenverlust stellt aus landwirtschaftlicher Sicht eine Belastung dar und sollte so knapp wie möglich gehalten werden. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen.</i></p>	<p>Den Anregungen wurde gefolgt. Die Verlängerung des Maschweges wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Nutzung dieser Fläche für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt somit uneingeschränkt erhalten. Der im Osten angrenzende Wirtschaftsweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich durchweg um extensiv bewirtschaftetes Ackerland oder Brachland trockener und magerer Standorte mit relativ geringen Bodenertragswerten. Als Ausgleichsflächen haben diese Böden ein relativ hohes Potential. Allgemein gesprochen beinhaltet das Konzept die Entwicklung von Ackerflächen und von Gras-/ Staudenfluren bewachsenen Ackerbrachen zu einem Mosaik aus Magerrasen, mageren Grünlandflächen, Gras-/Staudenfluren und Einzelbüschen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 6 Schreiben von Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig vom 02. Juni 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>



<p>„Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Auf dem Anger-Nord wird soweit zugestimmt. Wir weisen darauf hin, dass in der Straße Auf dem Anger zwischen Bahnübergang und Maschweg der vorhandene Regenwasserkanal für eine Aufnahme von Niederschlagswasser aus den neuen Bebauungsflächen nicht dimensioniert ist. Das Schmutzwassernetz wird in 2015 in Richtung Altmarkstraße vervollständigt. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 7 Schreiben von ALBA GmbH, Frankfurter Straße 251, 38122 Braunschweig, vom 23. Mai 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>„Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfallentsorgung, Straßenreinigung und des Winterdienstes bei der Planung berücksichtigt werden.“</p>	<p>Die Hinweise sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 8 Schreiben von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. Region: Niedersachsen/Bremen Planung Verteilnetz Süd Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover vom 22. Mai 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt</p>	

<p>ist. In welchem Maße diese aufgenommen/ gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 9 Schreiben von Stadtteilheimatpfleger Herrn Reinhard Wetterau, Hubertusweg 10, 38104 Braunschweig vom 21. Juli 2012</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>„Das bezeichnete Gebiet BI 40 ist aktuell für die Einwohner des Ortes Bienrode und für Besucher des Sees ein Teil des Naherholungsgebietes „Bienroder See“. Es wird als Zugang zum Naherholungsgebiet genutzt, aber auch als Zugang für gesellschaftliche und traditionelle Veranstaltungen, wie Osterfeuer, besondere Gottesdienste und auch private sportliche Aktivitäten. Die Einwohner nehmen das Gebiet als positive Grünfläche war, die als Übergangszone in das renaturierte Biotop „Beberbachaue“ und das Biotop „Imbusch“ übergeht. Der Randstreifen nördlich der Straße „Auf dem Anger“ misst 3 Meter und sollte als Grünstreifen erhalten bleiben.</p> <p>Auf Schallschutzwände in Form von Holzbarrieren, metallenen Sichtschutzzäunen oder Gabionenwällen sollte im geplanten Wohngebiet verzichtet werden, um das landschaftliche Bild nicht</p>	

zu verunstalten, den Blick in die freie Natur nicht zu stören, aber auch, um dem Naturschutz Genüge zu tun.

Eine Verbeerung der Straße „Auf dem Anger“ ist nur im Bereich der Einmündung der Straße „Moosanger“ bis zum östlich gelegenen Weg des bezeichneten Baugebietes möglich. Im weiteren Verlauf Richtung Westen der Straße „Auf dem Anger“ stehen der Bahnübergang, Häuser sowie auch in Richtung Osten eine Reihe von sehr alten Pappeln mit einem kleinen Teich der Verbreiterung entgegen.

Die Straße „Auf dem Anger“ selbst besitzt eine Fahrbahnbreite von 5 Metern. Auf der Südseite ist ein Fußweg, der 0,5 Meter breit ist. Die Bewohner der Straße „Maschweg“, der Straße „Wilhelm-Raabe-Weg“ und auch der Straße „Auf dem Anger“ nutzen die Fahrbahn einseitig in Fahrtrichtung Osten als Parkmöglichkeit, weil auf den Grundstücken der oben genannten Straßen keine bzw. keine ausreichenden Park- oder Stellplatzmöglichkeiten existieren.

Geplante Zufahrten, die nördlich der Straße „Auf dem Anger“ für die Grundstücke geplant sind, die sich zwischen dem Bahnübergang und in Richtung Osten am Ende des bezeichneten Gebietes befinden, sollten in dieser Hinsicht so ausgelegt sein, dass es nicht zu Behinderungen beim Raus- und Reinfahren auf die Straße „Auf dem Anger“ kommt.

Das Parkplatzproblem verschärft sich regelmäßig in den Sommermonaten, da zusätzliche Besucher des Naherholungsgebietes „Bienroder See“ die Straße „Auf dem Anger“ ebenfalls als Parkplatz nutzen.

Desgleichen geschieht auch in den Wintermonaten. Hier wird die Straße als Parkmöglichkeit genutzt, um auf dem zugefrorenen „Bienroder See“ und auch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Straßenausbau der Straße Auf dem Anger für die Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes festgesetzt. Mit Baubeginn der geplanten Nutzungen hat der Ausbau des nördlichen Fußweges zu erfolgen. Ein Ausbau der Fahrbahn ist vorgesehen, wenn eine Erneuerung des bestehenden Fahrbahnbelages, der zzt. In einem guten Zustand ist, dies erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Gehwegen der Straße zur Verbreiterung von Fahrbahn um die Verkehrssituation auch für Lkw-Begegnungsverkehre zu verbessern. Die angesprochene Situation liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Festsetzungen können also auch nicht Gegenstand des Planverfahrens sein. Ein weiterer Straßenausbau erfordert hier auch Eingriffe in angrenzende Privatgrundstücke

<p>auf den Rodelberg am „Bienroder See“ zu gelangen.“</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 10</b> <b>Schreiben von</b> <b>Niedersächsisches Landvolk</b> <b>Bezirksverband Braunschweig e. V.,</b> <b>Helene-Künne-Allee 5,</b> <b>38122 Braunschweig,</b> <b>vom 16. Juni 2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>„Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen. Jedoch möchten wir einige Hinweise geben.</p> <p>Das Flurstück 65/2 sollte im gleichen Zuge eine Ausweisung als MI bekommen.</p> <p>Als eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bietet sich die Fläche nördlich des Geltungsbereichs, stehend im Eigentum der Stadt Braunschweig, an. Der geplante Grünstreifen um den Kleingartenverein sollte parallel des "Maschweges" (im Eigentum der FI) "verlegt" werden. Der im Eigentum der FI befindliche Feldweg (Flurstück 150/1) würde bei Interesse von der FI an die Stadt veräußert werden.</p> <p>Die Zufahrt ist über "Auf dem Anger" zu erfolgen.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen. Deshalb werden die bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.</p> <p>Das Flurstück 65/2 als Mischgebiet auszuweisen, entspricht nicht dieser Zielsetzung, da es isoliert im Umfeld des Geltungsbereiches liegt. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar.</p> <p>Dementsprechend ist die Zielsetzung mit Hilfe von Ausgleichsflächen zwischen dem Maschweg und den östlich tangierenden Fahrweg eine zum Landschaftsrand hin geschlossenen Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.</p>

<p>Zu Seite 15, "Niederschlags- und Oberflächenwasser":</p> <p>Die Aufnahme des Niederschlags- und Oberflächenwassers von der neu zu versiegelnden Fläche in der Größenordnung von 1,8 ha wird sehr schwer, bei Starkregen sind die vorhandenen Rohre bereits jetzt komplett voll.</p> <p>Es gibt bereits jetzt einige Grundstücke, liegend im "Kurzer Weg", bei denen das Hochwasser in die Keller drückt.</p> <p>Die "Waggumer Straße", "Auf dem Anger" und die angrenzenden Gebiete "Industrie", "Wohn" und "Flughafen" leiten alle in den vorhandenen Graben ein. Hier ist entweder ein größeres Regenrückhaltebecken zu bauen oder die Einleitung über einen zusätzlichen Graben in die Schunter (unter der B 4 durch) ist zu überdenken.</p> <p>Unsere Anregungen bitten wir zu berücksichtigen.“</p>	<p>Als weitere Ausgleichsflächen steht eine nordöstlich angrenzende Ackerbrache (Teilfläche des Flurstückes 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode) zur Verfügung, auf der durch die Anlage von mageren Grünlandflächen mit Strukturelementen (Einzelbüschen, Altgras-/Hochstaudenbereiche) sowie abschirmenden Gehölzpflanzungen nach Osten Lebensräume für Arten strukturreicher Offenlandbereiche entwickelt werden sollen. Die beschriebene Fläche ist weder in dieses Konzept einzubinden, da nicht angrenzend, noch ist für diese Fläche ausgleichstechnisch ein anderer Zusammenhang erkennbar.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger-Nord**

**BI 40**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.Juli bis 08. August 2016

<p><b>Stellungnahme Nr. 1</b> <b>Schreiben von</b> [REDACTED] <b>vom 09.07.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Den Begründungen zum o.g. Vorhaben ist zu entnehmen, dass es einigen wenigen ansässigen Firmen ermöglicht werden soll, ihre Betriebsstandorte - zum Teil ein weiteres Mal - zu erweitern. Bei Realisierung des Vorhabens entfällt für diese der komplizierte Weg über § 35 BauGB. Zur Erreichung dieses Ziels haben sich die Eigentümer je eines Grundstücks an der Straße Auf dem Anger zu einer Planungsgesellschaft zusammengeschlossen.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind aber auch im besonderen Maße die Schutzansprüche der benachbarten oder in naher Umgebung befindlichen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Mithin ist eine umfassende Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Firmeninteressen einiger weniger einerseits und denen des öffentlichen Interesses andererseits vorzunehmen.</p>	<p>Den betreffenden Firmen im Gewerbegebiet Bienrode soll eine Entwicklung ihres Betriebsstandortes und somit ein Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Das wesentliche Kriterium für die Standortsicherung des Gewerbegebietes Bienrode ist das direkte Gegenüber von gewerblichen Nutzungen und schützenswerten Wohnnutzungen. Um eine insgesamt verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, ist vorgesehen, im östlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet und im westlichen Bereich Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrandes festzusetzen.</p> <p>Um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohngebieten zukünftig zu vermeiden und die Schutzansprüche der südlich der Straße Auf dem Anger und westlich des Wilhelm-Raabe-Weges gelegenen Wohngebiete in Bezug auf die Immissionen aus den geplanten Nutzungen zu berücksichtigen, werden für das Gewerbegebiet immisionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte einhalten.</p>
<p>Ebenso ist in die Abwägungsüberlegungen das damalige und heutige Wissen mit einzubeziehen, dass es sich bei dem vorhandenen Gewerbegebiet entstehungsgeschichtlich bedingt um eine relativ isoliert liegende gewerbliche Fläche handelt (siehe Seite 40 der Begründung zum B-Plan). Hierzu finden sich in der Begründung keine abwägenden Ausführungen.</p>	<p>Die Feststellung, dass das in Rede stehende Gewerbegebiet aufgrund seiner Entstehung relativ isoliert liegt, begründet den differenzierten Abwägungsprozess im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Das heutige Gewerbegebiet, ursprünglich im Baunutzungsplan von Bienrode als Industriefläche festgesetzt.</p> <p>Unter heutigen Gesichtspunkten ist die Er-</p>

<p>Außerdem ist festzustellen, dass einige Überlegungen zu berücksichtigungswürdigen Aspekten gar nicht oder nur untergeordnet ange stellt wurden.</p> <p>In der Begründung wird amtlich festgestellt, dass das Gebiet keine nennenswerten Außenwirkungen entfalten soll, da sich diese negativ auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nut zungen auswirken würde (siehe Seite 40 der Begründung zum B-Plan).</p>	<p>schließung eines Gewerbegebietes über ein Wohngebiet planerisch kaum zu begründen. Insofern verdient der Schutz des angrenzenden Wohngebietes eine besondere Beachtung, der mit der differenziert abgestimmten Planung Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Die Standortsicherung der hier ansässigen Firmen ist jedoch ohne Alternative. Nachdem die Möglichkeiten eine Innenentwicklung ausgeschöpft sind, kann nur eine behutsame Flächenentwicklung bis zu einer planerischen Arrondierung des Ortsteils Bienrode zur Planungssicherheit der Betriebe führen. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurden im Rahmen des Verfahrens Festsetzungen getroffen, die in der Abwägung die Konflikte aus der Erschließung und Immissionskonflikte gegenüber dem Planbestand lösen und ein verträgliches Nebeneinander der Erweiterung und des Wohnbestandes vorbereiten.</p>
<p>Nun ergibt aber gerade das Schalltechnische Gutachten negative Lärmauswirkungen für das geplante Wohngebiet, weil Grenzwerte überschritten werden. Zudem wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes der Lieferverkehr auf den hierfür vorgesehenen Straßen zunehmen (siehe Seite 9 der Begründung zum B-Plan sowie Seite 8 der Begründung zur Änderung des F-Plans). Die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit insoweit zusammenfassend als unerheblich darzustellen ist schlicht fahrlässig, auf jeden Fall aber unzutreffend.</p> <p>Eine derartige Feststellung mag vielleicht darin begründet sein, dass Bienrode und damit auch das Plangebiet ohnehin schon durch starke Geräuschimmissionen (BAB 391, A2, Regionalbahn Braunschweig-Gifhorn, Fluglärm sowie Anlagen- und Gewerbelärm) benachteiligt ist. Dieser Umstand kann aber nicht dazu führen, weitere Benachteiligungen durch Bauplanungsrecht zu manifestieren und Grenzwertüberschreitungen und Verkehrszunahmen als bedeutungslos darzustellen.</p> <p>Hier wäre mehr Fingerspitzengefühl und Augenmaß angebracht und besser Lärmvermindernde Maßnahmen zielführender anstatt mit der Umsetzung des Planvorhabens zu einer weiteren Steigerung des Lärms beizutragen.</p>	<p>Aufgrund des Straßenverkehrslärms werden die Orientierungswerte im geplanten Wohngebiet nachts um 2 dB (A) überschritten. Diese Überschreitung resultiert aus der bestehenden Lärmvorbelastung aufgrund des Straßenverkehrs. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird daher für vertretbar gehalten. Zudem fällt die Überschreitung gering aus, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.</p> <p>Neben den an die Gewerbeflächen anschließenden Mischgebieten soll das Wohngebiet hinsichtlich seiner Nutzungsspezifika einen verträglichen Übergang zu den Reinen Wohngebieten im Bestand herstellen.</p> <p>Während in den geplanten Mischgebieten (MI) Unterschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 nachts durch Verkehrslärmimmissionen aus übergeordneten Quellen (BAB 391, Altmarktstraße, Auf dem Anger, Gifhorer Straße, Maschweg und Nebenstraßen zu erwarten sind, werden im Allgemeinen Wohngebiet die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags unterschritten und von 45 dB(A) nachts leicht überschritten. Dies ist tolerierbar.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei Nichtdurchführung der</p>

	<p>Planung die Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Lärmimmissionen unverändert bliebe. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im bzw. zum Plangebiet führt zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV an den nächstgelegenen Wohnnutzungen.</p>
<p>Für mich wirkt es sehr befremdlich, wenn die Stadt den Schutz zukünftiger Bauherren gegenüber Lärm damit sicherstellen will, dass diese Schlafzimmer und Kinderzimmer ebenso wie in Teilbereichen Terrassen und Balkone grundsätzlich nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses errichten dürfen. Viel besser wäre es dafür zu sorgen, dass die aktive Lärmeinwirkung gar nicht erst stattfindet.</p> <p>Und auch für die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft sowie für die durch zusätzlichen Lieferverkehr betroffene Bevölkerung entsteht eine Lärmerhöhung, wenn auch mitunter noch unter den Grenzwerten bleibend. Auch diese Qualitätsminderung muss im Gesamtzusammenhang mit der ohnehin schon hohen Lärmbelastung in Bienenrode gewürdigt werden. Das ist bisher unterblieben. Ermessensabwägungen bedeuten auch Abwägungen von Stressoren jenseits gesetzlicher Grenzwerte. Nicht alles, was vielleicht in Einzelwerten zulässig ist, ergibt in der Gesamtschau ein sinnvolles und in der urspr. gedachten Form umsetzungswürdiges Ganzes. Hier ist auf jeden Fall eine weitere Interessensabwägung nötig.</p>	<p>Wie im Schallgutachten dargestellt, resultieren die maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel nachts innerhalb der Bauflächen im westlichen Plangebiet aus dem Straßenverkehr der bestehenden Tangente.</p> <p>Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche auszubilden. Eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel derart verringert wird, dass sich besondere bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren.</p> <p>Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung ändert nichts an den festgesetzten Lärmpegeln.</p>
<p>Legt man die Dimensionen des Nettobaulandes (siehe Seite 42 der Begründung zum B-Plan) zugrunde, so ergibt sich für das geplante und zu begrüßende Wohngebiet WA mit einem Ausmaß von 0,52 ha lediglich ein Anteil von 20 % am gesamten Nettobauland mit 2,57 ha. Schon hieran wird deutlich, dass die Interessen der benachbarten Wohnbebauung leider in geringerem Maße berücksichtigt werden als wünschenswert und zwingend notwendig und dass die gewerbliche Interessenslage Priorität hat. Daran ändern auch die Mischgebiete nichts, deren Wesen es ja gerade ist Geschäfts- und Bürogebäude zu ermöglichen, die im Allgemeinen Wohngebiet i.d.R. unzulässig sind.</p>	<p>Unabhängig von der behutsamen standortsichernden Entwicklung der Gewerbeflächen wäre eine weitergehende Ausweisung von Wohnbauflächen städtebaulich wenig sinnvoll, da –wie zuvor erläutert- im westlichen Bereich die maßgeblichen Orientierungswerte nachts überschritten werden.</p> <p>Planungsziel ist nicht die Ausweisung eines Wohngebietes, sondern die Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe. Auch wenn ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen aus heutiger Sicht planerisch nicht mehr sinnvoll ist, so muss sich der Bebauungsplan mit der vorgefundenen Situation auseinandersetzen und versuchen, die bestmöglichen Rahmenbe-</p>



	<p>dingungen für ein verträgliches Nebeneinander vorzubereiten. Neben dem Schutz der Wohnbebauung ist auch die Möglichkeit einer Erweiterung der ansässigen Betriebe ein begründetes Anliegen, um ihren Fortbestand und ihre Entwicklung gewährleisten zu können. An diesem Standort ist gleichwohl nur eine eingeschränkte Erweiterung möglich. Dieser Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für die Betriebe, sich moderat weiterzuentwickeln, ohne die angrenzende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.</p>
<p>Dem wahrhaftigen Ausgleich aller Interessen würde es ausgewogener Rechnung tragen, wenn die prozentuale Aufteilung des Plangebietes zugunsten eines größeren Allgemeinen Wohngebietes erfolgen würde und der Anteil des reinen Gewerbegebietes deutlich kleiner ausfallen würde. Auch so könnte ein Entgegenkommen gegenüber den in Teilen nachvollziehbaren Interessen der Wirtschaft aussehen bei gleichzeitigem Einhalten der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Vielleicht der bessere Ansatz zur Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Bei einer derartigen Variante wären die Ziele als Wirtschafts- und Wohnstandort gleichermaßen gewahrt. In Zeiten knappen städtischen Wohnraums ein Aspekt, dem die Stadt Braunschweig auch an dieser Örtlichkeit größere Beachtung schenken sollte.</p>	<p>Die Planung geht von der bestehenden Situation aus und hat die Interessen resultierend aus den unterschiedlichen Nutzungen sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Festsetzung eines größeren Allgemeinen Wohngebietes führt dann aufgrund der einzig möglichen Lage nördlich der bestehenden Betriebe zwangsläufig zu Konflikten in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben. Eine Ausdehnung des Wohnanteils in nordwestlicher Richtung ist aufgrund der Immissionssituation dann nicht mehr möglich und würde aufgrund der Größe dann auch in seinem Zufahrtsbereich zu erheblichen Verkehren führen. Daher ist der Standort für ein größeres Wohngebiet ungeeignet, es findet lediglich eine Arrondierung des Ortsrandes statt. Das Planungsziel, die Bestandssicherung und moderate Erweiterung der Betriebe, ließe sich nicht mehr umsetzen. Zudem handelt es sich bei den festgesetzten Gewerbeflächen keineswegs um <i>reine</i> Gewerbegebiete, sondern aufgrund der Immissionssituation bereits um eingeschränkte Gewerbegebiete zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.</p>
<p>Aufgrund einer dann weiterhin vorgesehenen multiplen Nutzung des Plangebietes wäre auch dem Einwand ausreichend Rechnung getragen, dass sich eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen verbietet aufgrund der unterschiedlichen Lärmimmissionen (siehe Seite 5 der Begründung zum B-Plan). Wobei- warum verbietet es sich eigentlich? So ganz nachvollziehbar ist das nicht. Denn: Wenn das Bauen in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet mit entsprechenden Nebenbestimmungen gemäß B-Plan und Baugenehmigung ermöglicht werden kann und soll und das ist ja gerade seitens der Stadt in dem geplanten Vorhaben auch so</p>	<p>Eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen verbietet sich aufgrund der unterschiedlichen Lärmimmissionen. Wie bereits dargelegt, resultieren die maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel nachts Innerhalb der Bauflächen im westlichen Plangebiet aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Tangente (siehe oben).</p> <p>Für die übrigen Flächen gilt für die Überplanung bisher unbebauter Flächen der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG als Element geordneter städtebaulicher</p>

<p>gewollt, dann könnte man das auch grundsätzlich an anderer Stelle so machen. Zumindest aber in größerem Umfange, um auch die Interessen der umliegenden Wohnbebauung in angemessenem Umfang zu berücksichtigen.</p>	<p>Entwicklung, dass Wohngebiete und Gewerbegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollen. Da bei einer Neuplanung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben nicht von einer geminderten Schutzwürdigkeit des Wohngebietes ausgegangen werden kann, wäre eine solche Planung kaum zu begründen. Im vorliegenden Fall befindet sich zwischen dem neu geplanten (eingeschränkten) Gewerbegebiet dem neuen sowie dem bestehenden Wohngebiet ein Mischgebiet. Somit wird in der Neuplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen, die bestehende Situation entspricht diesem Standard nicht.</p>
<p>Kommen wir noch einmal zurück zur Lärmbelastung. Ausweislich der Begründung zum B-Plan ist aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbebereichen die Vermeidung unerwünschter Schwerverkehrsfahrten durch die anliegenden Wohnstraßen vorrangiges Ziel einer Erschließungsplanung (siehe Seite 30 der Begründung zum B-Plan). Auch die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erwähnt auf Seite 13, dass auf der Straße Auf dem Anger die Immissionen aus Verkehrslärm für die umgebende Wohnbebauung durch geeignete Maßnahmen zu minimieren sind. Dem stimme ich 100-prozentig zu. Und kann nur sagen: Bitte setzen Sie dieses auch konsequent in die Tat um, indem die Straße Auf dem Anger in westlicher Richtung ab der Einmündung Maschweg auch für den abfließenden LKW-Verkehr gesperrt wird wie es selbst schon auf Seite 31/32 der Begründung als Möglichkeit erwähnt ist. Und zwar spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahmen. Das wäre das richtige Zeichen an die vorhandene und zukünftige Bevölkerung, um nicht noch die letzte Wohnqualität zu verspielen. Eine derartige Festlegung bereits im Rahmen der Bauleitplanung stünde den Interessen der Wohnbevölkerung nicht entgegen. Vielmehr wäre dies ein deutliches Signal seitens der Stadt gegenüber der Bevölkerung die schon ohnehin hohe Lärmbelastung in einer Gesamtschau zu würdigen. Der schlechte Zustand des Bahnüberganges Auf dem Anger mit der damit verbundenen erheblichen Geräuschentwicklung insbesondere bei Nutzung durch LKW-Verkehr ist ein weiterer Aspekt, der in die Überlegungen mit einbezogen werden sollte und ebenfalls für eine Sperrung spricht.</p>	<p>Durch die möglichen Flächenerweiterungen nördlich der Straße Auf dem Anger werden die bestehenden Mängel und Probleme nicht nennenswert verschlechtert. Je nach Art der dort entstehenden Nutzungen ergibt sich ggf. kein oder nur geringfügiger Neuverkehr.</p> <p>Bei Einrichtung des Lkw-Fahrverbots auf dem westlichen Abschnitt Auf dem Anger auch in Fahrrichtung Westen durch Beschilderung müssten Lkw-Fahrten aus dem östlichen Abschnitt der Straße Auf dem Anger dann über die Straße Auf dem Anger und die Straße Im Großen Moore abfließen.</p> <p>Eine solche Maßnahme erzeugt aber zusätzlichen Begegnungsverkehr in der Straße Auf dem Anger, der aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts problematisch ist. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich eine Fahrbahnverbreiterung fest, im weiteren Verlauf bis zur Straße Im Großen Moore sind Begegnungen des LKW-Verkehrs aber nicht möglich.</p> <p>Alternative Wegführungen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind auch unter Berücksichtigung der bereits länger währenden Bestandssituation hinnehmbar. Aufgrund der geringen Größe des neuen Gewerbegebietes ist eine wesentliche Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten.</p>

<p>Zentrale An- und Abfahrtstraße für LKW sollte wie bisher auch schon die Straße im Großen Moore sein. Dies unterstreicht auch die Feststellung auf Seite 31 der Begründung zum B-Plan, wonach die Straßenzüge Industriestraße und im Großen Moore grundsätzlich noch in der Lage seien, die LKW Verkehre aufzunehmen und die Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung auch unter Berücksichtigung der bereits länger währenden Bestandssituation hinnehmbar sei. Der zusätzliche Begegnungsverkehr in der Straße Auf dem Anger wird dadurch entschärft, dass dort ein Straßenausbau vorgesehen ist, um eine ausreichende Fahrbahnbreite oder großzügigere Kurvenausrundungen zu gewährleisten (siehe Seite 31/32 der Begründung zum B-Plan). Sicherlich sind auch die an dem Planvorhaben interessierten Unternehmen durch eine optimierte Logistikeinteilung/Disposition von Zu- und Ablieferung dazu bereit, ihren Beitrag zu einer Verringerung des Begegnungsverkehrs beizutragen. Dies wäre bei diesen ggfs. noch zu erfragen.</p>	<p>Die aktuelle Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt bereits jetzt schwerpunktartig über die Straße Im Großen Moore. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche orientiert an den heutigen Standards der Straße Auf dem Anger wird eine Nutzung dieser im Begegnungsverkehr verbessert. Eine Schließung des Westabschnitts der Straße Auf dem Anger für den zurzeit in Einbahnrichtung abfließenden LKW-Verkehrs ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Da Ziel des neuen Bebauungsplanes die Bereitstellung von Bauflächen zur Erweiterung der örtlichen Betriebe - namentlich der in einer GbR zusammengeschlossenen Eigentümer der im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke - ist, und auf deren Betreiben hin das Vorhaben überhaupt erst angestoßen wurde, sollte seitens der Stadt spätestens im Zusammenhang mit einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag, besser bereits im Rahmen der Bauleitplanung, dringend darauf geachtet werden, dass insbesondere die durch den endgültigen Straßenausbau der Straße Auf dem Anger entstehenden Kostenbeiträge auch auf die tatsächlichen Verursacher bzw. Nutznießer des Vorhabens und somit ausschließlich der GbR in Rechnung gestellt werden. Alles andere stellt eine unverhältnismäßige Benachteiligung ggfs. anderweitig Betroffener dar. Hierzu finden sich in den Unterlagen bisher keine konkretisierenden Regelungen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt eine Fläche für den Ausbau der Verkehrsfläche fest, die es ermöglicht, die Straße auf 6,50 m Breite mit beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,50 m Breite auszubauen. Bis zu einem grundhaften Ausbau der Straße Auf dem Anger durch die Stadt sieht der Entwurf des städtebaulichen Vertrages vor, dass durch die GbR lediglich ein 2,00 m breiter Gehweg auf der Nordseite der Straße als Provisorium herzustellen ist.</p> <p>Die Sicherung der Verkehrsfläche erfolgt über den Bebauungsplan. Die Übertragung des Eigentums erfolgt in einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der GbR und der Stadt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>

<p><b>Stellungnahme Nr. 2</b>  <b>Schreiben von</b>  <b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH,</b>  <b>Hans-Böckler-Allee 5,</b>  <b>30173 Hannover</b>  <b>vom 27.07.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH  Neubaugebiete KMU  Südwestpark 15  90449 Nürnberg</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 3</b>  <b>Schreiben von</b>  <b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH,</b>  <b>Hans-Böckler-Allee 5,</b>  <b>30173 Hannover</b>  <b>vom 27.07.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>