

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Am Mascheroder Holz 1“
Begründung

MA 68

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Rechtsgrundlagen - Stand: 17. August 2011 - | 2 |
| 2. | Bisherige Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3. | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 4. | Umweltbelange | 5 |
| 5. | Begründung der Festsetzungen | 10 |
| 6. | Gesamtabwägung | 14 |
| 7. | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 15 |
| 8. | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 15 |
| 9. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 16 |
| 10. | Außer Kraft tretende Bebauungspläne | 16 |

1. Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. August 2011 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch **Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)**

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch **Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)**

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)**

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt **geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)**

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

1.9 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch **Art. 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)**

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

„Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.“ (Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008)

„Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung sind die drei Großstädte und ihre unmittelbar angrenzenden Gemeinden. Der oberzentrale Bereich steht in der besonderen Verantwortung, den Abwanderungstendenzen ins Umland entgegenzuwirken. Die nach wie vor stattfindende Abwanderung aus den großen Städten - jedoch auf einem deutlich geringeren Niveau - gilt es in bestimmte Zentrale Orte des näheren Umlandes (Verflechtungsbereich) des oberzentralen Bereichs zu lenken. Diese Zentralen Orte bieten aufgrund ihrer Lagegunst und ihrer Infrastrukturausstattung günstige Voraussetzungen für eine weitere Konzentration.“ (Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig).

Die Stadt Braunschweig als Oberzentrum mit Salzgitter und Wolfsburg kommt u.a. der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nach.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben. Der Geltungsbereich ist bereits als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Die Stadt Braunschweig möchte der Bevölkerung innerhalb der eigenen Stadtgrenzen attraktive Wohnorte anbieten. Der Stadt nahe, durch den ÖPNV gut erschlossene Flächen, die zudem einen guten Zugang zu öffentlichen Grünräumen haben, sind dafür im Besonderen geeignet.

Die Entwicklung eines Wohngebietes in Mascherode entspricht dieser Aufgabe.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 27. August 2010. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird der Flächennutzungsplan nicht mit einer entsprechenden Darstellung für Bauflächen angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt zurzeit der Bebauungsplan „Möncheweg- West“, MA 50. Dieser setzt für den betreffenden Bereich private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die PROJECTA-WIVV GmbH & Co KG, vertreten durch den Architekten Winkelhaus, beabsichtigt auf dem südlichen Teilbereich der Kleingartenanlage „Zu den Linden“ eine Seniorenresidenz zu errichten. Der Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. und der betroffene Kleingartenverein werden auf die von der Planung betroffenen Kleingartenparzellen verzichten.

Die Besonderheit dieses Bauvorhabens besteht in der beabsichtigten Wohnform. Es handelt sich nicht um eine Pflegeeinrichtung, sondern es soll eine Wohnanlage ausschließlich für eine Seniorenwohngemeinschaft geschaffen werden, die die Bedürfnisse von älteren Menschen in Bezug auf Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen sowie bequeme Erreichbarkeit durch niveaugleiche Erschließung mit Aufzügen berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine Kooperation mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband vorgesehen, so dass die Bewohner Serviceleistungen über gesonderte Verträge in Anspruch nehmen können und bei Bedarf auch über Notruf eine Pflegekraft erreichen können.

Mit dieser Wohnform soll ein Angebot für ältere Menschen geschaffen werden, denen der Pflegeaufwand ihrer bisherigen Wohnungen oder Wohnhäuser mit Gärten zu groß geworden ist, für die aber der Schritt in ein klassisches Seniorenwohnheim mit Pflegeeinrichtung noch keine Perspektive darstellt.

Das Plangebiet für das Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 2.850 m². Für den Baukörper sind 2 Vollgeschosse mit ca. 16 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie einem Gemeinschaftsraum vorgesehen. Im Erdgeschoss ist neben einer Praxis für Krankengymnastik / Podologie ein Büro geplant, das stundenweise durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband besetzt ist.

Der geltende Bebauungsplan „Möncheweg-West“, MA 50, setzt für diesen Bereich private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnanlage für Senioren geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des dafür vorgesehenen beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Zentrum des Stadtteils von Mascherode in Braunschweig an der „Alte Kirchstraße“ (L 632) und „Am Mascheroder Holz“. Das Planverfahren dient der Realisierung eines Bauvorhabens innerhalb der Ortslage. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

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

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

4.1 Pflanzen und Tierwelt

Im Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich derzeit eine Kleingartenanlage, deren Lebensräume stark durch menschliche Nutzung geprägt sind. Die vom Vorhaben betroffenen Flächen treten ausnahmslos als strukturarme bzw. durchschnittlich strukturierte Kleingärten in Erscheinung. Es überwiegen artenarme, regelmäßig gemähte Scherrasenflächen und Anbauflächen mit oft lückenhafter bzw. zeitweise fehlender Vegetationsbedeckung. Folge der starken Beanspruchung, intensiven Pflege und Bewirtschaftung der Flächen sind Einschränkungen im floristischen Artenspektrum sowie eine Anpassung der Pflanzengesellschaften an diese Bedingungen, so dass diese einen vergleichsweise geringen Biotopwert besitzen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet, das sich im besiedelten Raum befindet und in hohem Maß unter menschlichem Einfluss steht, für Tiere nur von mäßiger Bedeutung. Die Fauna setzt sich aus anpassungsfähigen, in der Regel weit verbreiteten und häufig vorkommenden Arten zusammen.

Das Plangebiet unterliegt derzeit keinem gesetzlichen Schutzstatus als FFH-, EU-Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Plangebiet vor. Bei Realisierung der Planung werden durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung größtenteils Rasen- und Anbauflächen,

aber auch eine Anzahl kleinerer Obstgehölze in Anspruch genommen. Aufgrund der überwiegend geringen Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt, gehen keine wertvollen Strukturen verloren. Bei Durchführung der Planung im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben.

4.2 Boden

In Folge der gärtnerischen Nutzung sind Bodenstruktur und Bodenleben gestört, insbesondere durch langjährige Bearbeitung und Beeinträchtigungen durch Schad- bzw. Nährstoffeinträge bei übermäßigem Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln. Teilbereiche innerhalb der Kleingärten sind überbaut und versiegelt, so dass die natürlichen Funktionen des anstehenden Bodens hier vollständig verloren gegangen sind.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen bei Realisierung der Planung durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden werden.

Kenntnisse über Altablagerungen bzw. Altlasten liegen nicht vor. Jedoch wird im Plangebiet eine Bombardierung vermutet, so dass Kampfmittel vorhanden sein könnten.

4.3 Wasser

Bei Realisierung der Planung werden zusätzliche, bisher versickerungswirksame Bodenflächen versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine wesentliche Änderung des Grundwasserspiegels durch die Neuversiegelung von Flächen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Im benachbarten Bereich, insbesondere auf dem angrenzenden Friedhofsgelände, sind erhöhte Grundwasserstände bekannt. Während der Durchführung von Baumaßnahmen im näheren Umfeld besteht die Gefahr von Veränderungen der hydrogeologischen Verhältnisse. Dies ist bei der Planung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen, da eine Änderung der Grundwasserhältnisse auf dem Friedhofsgelände aus gesundheitshygienischen Gründen zu vermeiden ist.

4.4 Klima und Luft

Wegen der planungsrelevanten Abgrenzung ist das Bearbeitungsgebiet im Wesentlichen nur für das Lokalklima von Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage wird im Wesentlichen von monotonen Rasen- und Anbauflächen geprägt, die nur vereinzelt von kleineren Obstgehölzen oder Koniferen strukturiert werden. Sowohl die vorhandenen Gartenlauben und

Schuppen als auch die Einfriedungen der einzelnen Parzellen – insbesondere die westlichen Abgrenzungen zum Friedhof hin – bieten zumeist ein unansehnliches Bild.

Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung wird zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Die Auswirkungen bleiben jedoch im Wesentlichen auf die Nahzone beschränkt. Mit einer entsprechenden Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen der "Seniorenresidenz" wird eine visuelle Aufwertung erreicht. Die geplante Eingrünung des Plangebietes bewirkt zudem eine optische Abschirmung.

4.6 Lärm

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind zwei Schallquellen besonders zu beachten. Die Geräuschbelastung des Plangebietes setzt sich aus den Verkehrsgeräuschen der umgebenden Straßen und des nordöstlich zum Plangebiet gelegenen Nahversorgungseinzelhandels zusammen. Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die beiden direkt angrenzenden Straßen den größten Einfluss auf das Plangebiet:

1. Östlich, „Am Mascheroder Holz“:
Der Verkehr auf der Straße „Am Mascheroder Holz“ setzt sich neben dem Anliegerverkehr auch aus dem Kunden- und Lieferverkehr des Edeka-Marktes zusammen.
2. Südlich, „Alte Kirchstraße“ (L 632):
Bei der Straße „Alte Kirchstraße“ handelt es sich um die westliche Verlängerung des „Möncheweg“. Dies ist die bevorzugt befahrene Verbindungsstraße zwischen Südstadt und Stöckheim bzw. Salzdahlum.

Zur näherungsweise Beurteilung der Verkehrslärmsituation kann die Lärmkartierung gemäß § 47a BImSchG (Lärminderungsplanung) als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Sie ist Grundlage für Lärmaktionspläne, kann aber aufgrund der abweichenden Berechnungsmethoden nicht für das Genehmigungsverfahren herangezogen werden. Während aufgrund der geringen Verkehrsmenge auf der Straße „Am Mascheroder Holz“ diese Straße trotz der Plangebietsnähe eher einen unerheblichen Einfluss auf das Plangebiet ausübt, werden gem. Lärmkartierung die nachfolgend genannten Immissionsbeiträge im südlichen Plangebiet durch den Verkehrslärm der Straße „Alte Kirchstraße“ und des Mönchewegs verursacht:

| WA-Gebiet | Entfernung zur südl. Plan-gebietsgrenze | Beurteilungspegel gem. Lärmkartierung |
|-----------|---|---------------------------------------|
| Tag | 0 - 15 m | 65 - 61 dB(A) |
| | 15 - 30 m | 60 - 56 dB(A) |
| | > 30 m | 55 - 51 dB(A) |
| Nacht | 0 - 15 m | 55 - 51 dB(A) |
| | 15 - 30 m | 50 - 46 dB(A) |
| | > 30 m | ≤ 45 dB(A) |

Die aus der Lärmkartierung entnommenen Verkehrsgeräuschpegel weisen darauf hin, dass durch die Straßenverkehrsgeräusche von der „Alte Kirchstraße“ und im geringen Maße vom „Möncheweg“ die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte (55 dB(A) /45 dB(A)) sowohl am Tag als auch in der Nacht bei freier Schallausbreitung erst in einer Entfernung von mehr als 30 m unterschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden etwa ab einer Entfernung von 15 m eingehalten. Zur Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm werden daher Anforderungen an die herzustellenden Außenbauteile gerichtet, deren Nachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen ist.

Die „Salzdahlumer Straße“ im weiteren Westen hat hingegen aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keinen nennenswerten Einfluss.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 40 m Entfernung ein Sondergebiet Einzelhandel. Aufgrund der Nutzung des Sondergebietes durch Nahversorgungseinzelhandel kommt es zu Schallemissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr, der Haustechnik sowie im Bereich der Ladezone durch Warenbewegungen. Gemäß dem - im Rahmen zum Bebauungsplan MA 63 - erstellten schalltechnischen Gutachten (Büro Bonk - Maire - Hoppmann GbR; Gutachten Nr. 04132, 2004) ist festzustellen, dass aufgrund des Gewerbelärms eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für den als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)_{tags}/ 40 dB(A)_{nachts}) zu berücksichtigenden Bereich des Plangebiets, weder in der Tag- noch in der Nachtzeit zu erwarten sind.

4.7 Mensch und Gesundheit

Die Kleingartenanlage im Bereich des Plangebietes erfüllt für die jeweiligen Gartennutzer wichtige Erholungsfunktionen. Die Umsetzung des Vorhabens verringert die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung, allerdings sind die Veränderungen aufgrund der geringen Vorhabensgröße als nicht erheblich einzuordnen. Beeinträchtigungen von benachbarten Gärten, insbesondere aufgrund visueller Störungen durch die direkt angrenzenden Erschließungs- und Stellplatzanlagen, werden durch geplante Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze vermindert.

Die künftigen Bewohner der "Seniorenresidenz" profitieren unmittelbar als Nutzer von dem geplanten Projekt, das insgesamt der Deckung der Nachfrage nach einer entsprechenden Wohnalternative im Stadtgebiet dient. Für das Schutzgut Mensch sind demnach mit dem Bauvorhaben auch positive Aspekte verbunden.

Das Plangebiet ist vom Straßenverkehrslärm der östlich und südlich verlaufenden Straßen vorbelastet. Um die Schutzanforderungen für ein WA-Gebiet zu erfüllen, sind bauliche (Gebäude-/ Raumorientierung) und/ oder passive (Schalldämmung gemäß DIN 4109) Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Denkmale noch sonstige Kulturgüter bekannt. Bei Bodenfunden ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung, bestehend aus kleinen Gartenlauben und Schuppen, ist als sonstiges Sachgut zu betrachten. Allerdings sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund des geringen Sachwertes als nicht erheblich zu betrachten.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, welche die örtliche Situation, die geplante Nutzung und die in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt von Einzelbäumen zur Minimierung von Verlusten floristisch und faunistisch bedeutsamer Grünstrukturen;
- Erhaltung eines möglichst hohen Grünflächenanteiles sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrades;
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie Anlage von Grünflächen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung klein-klimatischer Belastungen und optischen Abschirmung;
- Herstellung von Fassaden- und Dachbegrünungen an den geplanten Garagen;
- Verwendung von einheimischen und standorttypischen Pflanzen für die geplanten Anpflanzungen;
- Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes, wie erhöhter Oberflächenabfluss, durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers in angrenzenden Grünflächen und die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster bzw. die Anlage von Schotterrasen im Bereich von Stellplätzen;
- Durchführung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der erhöhten Grundwasserstände in angrenzenden Bereichen und gegebenenfalls Ergreifung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung einer temporären Veränderung der Grundwasserverhältnisse während der Bauphase, da dies, insbesondere auf dem Friedhofsgelände, aus gesundheitshygienischen Gründen zu vermeiden ist.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebäude mit 16 Wohneinheiten sowie Räumen für Gymnastik und eine Arztpraxis ist zwar für eine bestimmte Bewohnerstruktur zugeschnitten. Es handelt sich im Sinne der BauNVO aber um Allgemeines Wohnen. Dementsprechend wird im Plangebiet die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Durch den Vorhabenplan i.V. mit dem Durchführungsvertrag liegt der Schwerpunkt der Nutzung jedoch auf Wohnen mit Praxisräumen. Die nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die Kriterien der für die geplante Wohnform beabsichtigten Wohnruhe beeinträchtigen und auch dem dafür erforderlichen Flächenbedarf widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Die Festsetzungen der GRZ-Werte erfolgen nutzungsorientiert, angepasst an die umliegende städtebauliche Struktur. Die Festsetzungen der GFZ-Werte und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der umgebenden Bebauungsstruktur.

Die Realisierung von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss wird in der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl ermöglicht.

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist das Vorhaben, das eine überbaute Fläche von ca. 750 m² beansprucht, realisierbar und entspricht der benachbarten Wohnbebauungsdichte.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt und bleibt damit unter dem zulässigen Höchstmaß von 1,2. Sie orientiert sich an der Ausnutzung der näheren Umgebung (s. Bebauungsplan „MA 51“ und „MA 63“) und gewährleistet somit eine einheitliche städtebauliche Ordnung.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Form von einem Staffelgeschoss mit Penthouse-Wohnungen geplant. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit des Planvorhabens passt sich der vorhandenen Höhe des Nahversorgungseinzelhandels an der „Alte Kirchstraße“ städtebaulich

an. Dieser ist im Bebauungsplan MA 63 mit 7,0 m Gebäudehöhe zulässig. Das geplante Wohngebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Gebäudehöhe von ca. 6,27 m (Traufhöhe der Zweischossigkeit) vorgesehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Mit Ausnahme von Einfriedungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, um entsprechende Freiraumqualitäten für den Aufenthalt im Freien zu gewährleisten.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze hinter einer 3,0 m breiten Hecke sind 9 Stellplätze und 3 Garagen, sowie ein Müllstandplatz geplant. Die übrigen erforderlichen 7 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche auf der gegenüberliegenden Seite vorgesehen. Entsprechende Darstellungen enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Anpassungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Erschließung des Grundstücks erforderlich (s. Pkt. 8.1).

5.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Über die Haltestelle „Hinter den Hainen“ ist das Plangebiet über die Buslinien „M 11“ und „442“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 400 m.

5.4.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Mit dem PKW ist das Plangebiet über das bestehende Straßennetz gut erreichbar. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Mascheroder Holz“.

5.4.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Fuß- und Radwege gesondert festgesetzt.

5.5 Grünordnung

Zur Minderung von Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden auf Grundlage eines begleitenden Grünordnungsplans grünordnerische Festsetzungen bestimmt. Die Regelungen haben ökologische, funktionale und gestalterische Zielsetzungen und betreffen folgende Maßnahmen:

- Eingrünung des Grundstücks durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung bei Garagen und Carports zur optischen Abschirmung bzw. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes;
- Verwendung überwiegend standortheimischer Gehölze für die geplanten Anpflanzungen zur Erhaltung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt; Es werden ausschließlich Gehölze gepflanzt, die in der Liste der zu verwendenden Gehölze im Anhang I des Grünordnerischen Fachbeitrages aufgeführt sind. Die Liste wird in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Vorhabensträgerin aufgenommen.
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird auf eine durchgehende Anpflanzungsfläche verzichtet, da unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen im öffentlichen Straßenraum verläuft. Ergänzend sind auf dem Grundstück einige Strauchgruppen vorgesehen.

Südlich des künftigen Baugrundstückes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche kann gärtnerisch in die Freifläche des Baugrundstückes integriert werden. Sie verbleibt im Eigentum der Stadt und wird von der Vorhabenträgerin gepachtet. Auf diese Weise können gegebenenfalls erforderliche Veränderungen an den Seitenanlagen der Alten Kirchstraße zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Vorhabenträgerin werden entsprechende Modalitäten geregelt wie z.B. die Gestaltung der zulässigen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen oder der Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze bei einer etwaigen Beendigung des Pachtvertrages.

5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.6.1 Verkehrslärm

Wie im Kapitel 4.6 beschrieben, werden gemäß Lärmkartierung durch Verkehrslärm im südlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV für ein WA-Gebiet überschritten. Gleichwohl ist eine konsequente Einhaltung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte aufgrund der gewachsenen Situation nur schwer möglich. Der Hauptgeräuschbeitrag wird vom Straßenverkehr der Straße „Alte Kirchstraße“ unter Einfluss des Verkehrs vom „Möncheweg“ verursacht.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) an der südlichen Plangebietsgrenze sind aus Gründen des Ortsbildes nicht sinnvoll.

Es besteht aber die Möglichkeit, durch die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren zu erbringen. In den Bereichen von Gebäu-

deaußenteilen mit einem Schallpegel größer 45 dB(A) sind für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Geeignete Maßnahmen sind z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen gemäß VDI 2719 oder Maßnahmen zur Wohnungsbelüftung gemäß DIN 1946-6.

Gemäß Nr. 1.1 des Beiblatts zur DIN 18005 sollen die Orientierungswerte auch für die Außenwohnbereiche zur Anwendung kommen. Im südlichen Planbereich liegen die geplanten Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) zum Teil im Überschreibungsbereich des maßgebenden Orientierungswertes für die Tagzeit von 55 dB(A). Da im vorliegenden Fall an einen bestehenden Verkehrsweg herangeplant wird, kann die bestehende Straße jedoch nicht in Frage gestellt werden. Um die Schutzanforderungen auch an Außenwohnbereiche für ein WA-Gebiet zu formulieren, wird ein maximaler Beurteilungspegel hierfür festgesetzt. Um diesen einzuhalten, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Art der Umsetzung obliegt dem Antragsteller. Eine geeignete Maßnahme ist z.B. die Gebäude- und/ oder Raumorientierung oder alternativ der Schutz durch eine mind. 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Mauer, Wand, Nebengebäude o.ä.). Da die DIN 18005 nur für die städtebauliche Planung heranzuziehen ist, wird die Berechnung anhand der 16. BImSchV vorgenommen.

5.6.2 Gewerbelärm

Wie im Kapitel Nr. 4.6 beschrieben, befindet sich nordöstlich des Plangebiets in ca. 40 m Entfernung ein Sondergebiet Einzelhandel.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Sondergebiet Einzelhandel (MA 63 „Möncheweg / Alte Kirchstraße“) schalltechnisch nachgewiesen, dass aufgrund des Gewerbelärms eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für den als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)_{tags}/ 40 dB(A)_{nachts}) zu berücksichtigenden Bereich des Plangebiets, weder in der Tag- noch in der Nachtzeit zu erwarten sind.

5.7 Soziale Infrastruktur

Das Vorhaben liegt inmitten des Ortskerns von Mascherode und bietet durch seine Lage gute Voraussetzungen, am gesellschaftlichen Leben des Ortes teilzunehmen.

Der kurzfristige Bedarf z.B. an Lebensmitteln kann in der Nachbarschaft beim SB-Markt gedeckt werden.

Das Naherholungsgebiet „Rautheimer Holz“ liegt ca. 500 – 700 m vom Plangebiet entfernt.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

5.8.1 Entwässerung

In der Straße „Am Mascheroder Holz“ sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Das geplante Vorhaben wird an dieses Trenn-System angeschlossen. Der Abwasserkanal der Kleingartenanlage führt heute über das geplante Baufeld

und ist an das Trennsystem in der „Alte Kirchstraße“ angeschlossen. Zukünftig wird der Abwasserkanal des Kleingartens an die Kanalisation in der Straße „Am Mascheroder Holz“ angeschlossen.

5.8.2 Gas

Die zur Versorgung des Baugrundstückes erforderlichen Leitungen sind innerhalb der östlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

5.8.3 Strom

Im östlichen und südlichen Bereich, angrenzend zum Plangebiet, befinden sich Versorgungsanlagen für die Stromversorgung. Eine Erschließung mit elektrischer Energie ist aus Sicht des Energieträgers realisierbar.

5.8.4 Wasser

Die zur Versorgung des Baugrundstückes erforderlichen Leitungen sind innerhalb der östlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

5.8.5 Telekommunikation

Im Gehwegbereich der „Alte Kirchstraße“ liegt ein Fernmelde-Kabel der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG.

6. Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden Planung soll aufgrund der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen ein angemessenes Angebot geschaffen werden.

Die „aktiven Alten“ bleiben in ihrem gewohnten Umfeld in zentraler Lage wohnen, haben die Vorteile der Kontaktpflege durch die sozialen Strukturen in Mascherode und das Projekt selbst, indem Nachbarschaftskontakte entstehen können und die Isolierung Einzelner vermieden werden kann.

Da das Planvorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für den Eingriff in den Naturhaushalt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Durch einen Grünordnungsplan wird sichergestellt, dass die Freiflächen auf dem Plangrundstück eingegrünt werden und somit zur Einbindung des Vorhabens in den Siedlungskörper beitragen.

Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen der Planung. Die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen bewirken eine Verminderung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Menschen.

Das Vorhaben fügt sich in der Art und dem Maß der Nutzung in das vorhandene Ortsbild von Mascherode städtebaulich ein.

7. Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|---|--------------------------------|
| Fläche des Plangeltungsbereiches | ca. 3.360 m² |
| • Planvorhaben | ca. 2.850 m ² |
| davon: | |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 2.670 m ² |
| - überbaute Fläche / Gebäude | ca. 750 m ² |
| - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. 180 m ² |
| • Private Grünfläche | ca. 510 m ² |
| Bruttogeschossfläche | ca. 2.250 m ² |
| geplante Wohneinheiten: | 16 WE |

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Erschließung des geplanten Bauvorhabens sind jedoch Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen:

- Absenkung des Hochbords an der Straße Am Mascheroder Holz im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt;
- Umsetzung einer Mastaufsatzleuchte im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt;
- Unterbrechung der vorhandenen, parallel zur Straße Am Mascheroder Holz verlaufenden Strauchpflanzung im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt; die Unterbrechung der Strauchpflanzung darf nicht breiter als 4,50 m sein, um den Charakter der Eingrünung nicht zu beeinträchtigen.

Umlegung des bisherigen Zugangs zur Kleingartenanlage von der Alten Kirchstraße zur Straße Am Mascheroder Holz mit Unterbrechung der vorhandenen, parallel zur Straße Am Mascheroder Holz verlaufenden Strauchpflanzung.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Braunschweig entstehen im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten, da die Vorhabenträgerin die gesamten Kosten übernimmt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Vorhabenträgerin getroffen.

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

Eigentümerin des Flurstücks ist zurzeit die Stadt Braunschweig. Die Vorhabenträgerin schließt einen Kaufvertrag über das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 2.850 m² ab.

Die Flächen der privaten Grünflächen (ca. 510 m²) nördlich „Alte Kirchstraße“ werden von der Vorhabenträgerin gepachtet.

Die bisher vom Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. gepachtete Fläche wird einvernehmlich gekündigt. Da der Kleingartenverein „Zu den Linden“ über einen längeren Zeitraum Leerstände zu beklagen hat, besteht seitens des Kleingartenvereines Interesse, die Kleingartenanlage zu verkleinern.

Zur Realisierung des Vorhabens wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben einschl. aller Erschließungs- und Folgemaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen.

10. **Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mascheroder Holz 1“ MA 68 tritt der Bebauungsplan „Möncheweg-West“, MA 50, außer Kraft.