

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**Efeuweg**

**GL 48**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25. Mai bis 24. Juni 2011

| Stellungnahme Nr. 1  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|--|---|
| <p><b>Schreiben von</b></p> <p></p> <p>vom 27. Mai 2011 (Eingang)</p> <p>„Hiermit nehme ich, auch im Namen der Anwohner des bisherigen Wohngebiets, westl. der Gliesmaroder Str. Stellung. Die einzige Erschließung der W.-Börker-Str., E.-Spohr-Str., F.-Knoll-Str. Und Querumer Str. erfolgt in Richtung Efeuweg von der Nord-Südachse Querumer Straße. Gegen die geplante Bebauung nordöstl. des vorh. Efeuwegs bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aber bereits heute ist die Einmündung in die Querumer Str. eine Gefahrenquelle für Auto- bzw. Radfahrer beim Einbiegen. Es muss nun mit zusätzlichem Anliegerverkehr aus dem geplanten Wohngebiet gerechnet werden. Nachdem ausreichend stadteigene Flächen zur Verfügung stehen, schlage ich einen Kreisverkehr vor, der zudem auch für eine Verkehrsberuhigung der viel zu schnell befahrenen Straße sorgen würde.</p> <p>Ich bitte im Interesse der jetzigen und zukünftigen Anwohner, diesen Vorschlag ernsthaft zu prüfen und im Zuge der Baumaßnahme „Efeuweg“ zu berücksichtigen.</p> <p>Ähnlich, jedoch dramatischer hat sich der Bereich der Einmündung unserer zur Friedr.-Voigtländer-Str. entwickelt, dass es zu langen Staus stadtauswärts kommt, die auch den ÖPNV betreffen.</p> | <p>Die Verkehrsmenge wird bei der geringen Anzahl von ca. 14 möglichen Baugrundstücken keine wesentliche Erhöhung verzeichnen. In der morgendlichen oder abendlichen Spitzenstunde werden etwa 5 Fahrzeuge ein oder ausfahren. Da die Fläche vorher gewerblich genutzt wurde, waren auch schon Verkehre vorhanden, anders als ob eine freie Fläche neu bebaut wird.</p> <p>Ein Kreisverkehr würde erhebliche Mehrkosten verursachen und ist auch Verkehrsmengen- und Lagebedingt für die Einmündung Efeuweg nicht sinnvoll. Die Probleme an dem Knoten Querumer Str./ Friedrich- Voigtländer- Str./ Bevenroder Straße können nicht kurzfristig behoben werden, da Grunderwerb erforderlich ist um den Knoten, wie erforderlich, mit einer Signalanlage auszubauen. Die Planungen dafür werden</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Ein Kreislauf wäre hier mindestens eine Abhilfe.</p>  | <p>derzeit durchgeführt und die Grunderwerbsanfragen laufen. Der Bau eines Kreisverkehrs an diesem Knoten wird nicht weiter verfolgt.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Die Einwendungen werden <b>nicht</b> berücksichtigt.</p>   |
| <p><b>Stellungnahme Nr. 2</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p><b>Schreiben von</b></p> <p></p> <p>vom 27. Mai 2011 (Eingang)</p> <p>„Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Efeuweg“, GL 49: Wie stark wird der reflektierende Schall vor der Lärmschutzwand der östl. Seite des Bolzplatzes die Bewohner der Ferdinand-Spehr-Str. belästigen? Denn auch wir haben das Recht auf Schutz vor erhöhtem Geräuschpegel.</p> | <p>Bei der Errichtung von Schallschutzwänden wird besonders auf die Reflexion des Schalls geachtet. Ansonsten führt evtl. der Schallschutz für die Bewohner an gegenüber gelegenen Immissionsorten zu einer Erhöhung des Lärmpegels, die bis zu 3 dB(A) betragen kann.</p> <p>Der Schallgutachter bestätigt, dass Lärmschutzwände nach heutigem Stand der Technik keine Reflexionen abgeben, die für die umgebende Nachbarschaft zu zusätzlichen Belästigungen führen, die die Orientierungswerte überschreiten.</p> <p>Die Absorptionseigenschaften von Lärmschutzwänden und absorbierenden Wandverkleidungen werden nach der DIN EN ISO 354 bestimmt. Von hoch absorbierenden Lärmschutzwänden spricht man, wenn der reflektierte Schallstrahl um 8 dB unter dem auf die Wand auftreffenden Schall liegt.</p> <p>Auch diese Lärmschutzwand wird „hochschallabsorbierend“ gemäß ZTV Lsw 06 ausgeführt.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Ein Abwägungsvorschlag ist nicht erforderlich.</p> |

| <b>Stellungnahme Nr. 3</b>   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
|--|---|
| <p data-bbox="284 293 507 324"><b>Schreiben von</b></p> <p data-bbox="284 365 662 481"></p> <p data-bbox="284 517 544 548">vom 16. Juni 2011</p> <p data-bbox="284 593 861 853">„Als Eigentümer des Grundstücks Wilhelm-Börker-Straße 1, Grundbuch BS, Blatt  erheben wir Einspruch gegen den o. a. Bebauungsplan, wegen Fehlens von Lärmschutzanlagen an der Südseite des Spiel- und Bolzplatzes Efeuweg/ Wilhelm-Börker-Str.</p> <p data-bbox="284 896 877 1444"><b>Begründung:</b><br/>Für das Neubaugebiet Efeuweg wird an der Ostseite des vorhandenen Spiel-/ Bolzplatzes eine Lärmschutzanlage vorgesehen. Da der B-Plan des Neubaugebietes keine eigene Spielfläche ausweist, ist davon auszugehen, dass die Kinder/Jugendlichen des Neubaugebietes den vorhandenen Spiel-/Bolzplatz nutzen werden. Aus diesem Grunde wird der Platz zukünftig viel mehr als bisher frequentiert, denn die Kinder der Familien in der Wilhelm-Börker-Str. sind längst erwachsen und somit wird der Platz nur noch selten genutzt.</p> <p data-bbox="284 1601 877 1926"><b>Forderung:</b><br/>Wir fordern, dass uns als unmittelbare Nachbarn die gleichen Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Geräuschimmissionen vom Spiel-/ Bolzplatz zugebilligt werden, wie zum Neubaugebiet, weil durch den Zuzug der Familien im Neubaugebiet der bisherige Platz stärker genutzt werden wird.</p> | <p data-bbox="898 891 1500 1594">Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Spielplatzbereich 18-1, der den Spiel- und Bolzplatz Wilhelm-Börker-Straße / Efeuweg (18-1-2) sowie den Aktivspielplatz Gliesmarode (18-1-1). Die zukünftigen Nutzer tragen dazu bei, die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wieder auszulasten. Eigene Spielflächen innerhalb des zukünftigen Baugebietes wären bezogen auf den Flächenschlüssel in der Größe unwirtschaftlich. Deswegen wird der Mehrbedarf gegenüber dem Vorhabenträger kapitalisiert und dem Spielplatzbereich zugeführt. Dadurch wird der langfristige Erhalt der Gemeinschaftseinrichtung gewährleistet, damit die Spielfläche auch für die nachfolgenden Generationen der Nachbarschaft zur Verfügung steht.</p> <p data-bbox="898 1635 1500 1780">Grundsätzlich kann ein Hauseigentümer nur den Schallschutz beanspruchen, der zum Zeitpunkt der Herstellung des Hauseigentums bestand.</p> <p data-bbox="898 1971 1308 2004"><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p data-bbox="898 2049 1468 2116">Die Einwendung wird <b>nicht</b> berücksichtigt.</p> |

| <b>Stellungnahme Nr. 4</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
|---|---|
| <p data-bbox="100 293 323 327"><b>Schreiben von</b></p> <p data-bbox="100 367 456 483"></p> <p data-bbox="100 521 360 555">vom 20. Juni 2011</p> <p data-bbox="100 595 687 741">„Leider haben wir erst jetzt vor einigen Tagen von dem geplanten Baugebiet Efeuweg in BS-Gliesmarode durch einen Zeitungsausschnitt erfahren.</p> <p data-bbox="100 745 699 1037">Nach der Skizze in der Zeitung wird der Efeuweg gekappt und es ist nicht ersichtlich, wie der Friedhof und die Firma RUD sowie die Anwohner erreichbar sein werden. Wozu soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, wenn eine zzt. bestehende hohe Backsteinmauer Lärmschutz bietet?</p> <p data-bbox="100 1375 687 1783">Wenn überhaupt, so müsste ein Lärmschutzwall zur Wilhelm-Börker-Str. und zum Grundstück der Familie  entstehen. Wir leben seit 30 Jahren mit dem angeblichen Lärm des Bolzplatzes. Das Telekom-Grundstück hat doch eine Zufahrt, die innerhalb der geplanten Häuser nur anders geführt werden könnte. Dann könnte die bestehende Backsteinmauer verlängert werden und nach Begründung das Gesamtbild aufwerten.</p> <p data-bbox="100 1899 699 2078">Wer soll die geplante neue Lärmschutzwand bezahlen?? Warum sollen die „Neubürger“ gegen Kinderlärm geschützt werden und die eingesessenen Anwohner nicht??</p> <p data-bbox="100 2083 679 2114">Wir hätten doch durch die geplante Ein-</p> | <p data-bbox="715 595 1311 701">Der Efeuweg bleibt in seiner Erschließungsfunktion und seinen Abmessungen ohne Änderung erhalten.</p> <p data-bbox="715 745 1283 891">Die vorhandene Backsteinmauer ist Bestandteil eines abzubrechenden Bestandsgebäudes und in die zukünftige Nutzung nicht integrierbar.</p> <p data-bbox="715 931 1311 1189">Gemäß Lärmschutzverordnung ist eine Lärmschutzanlage umso effektiver, je näher diese am Emittenten den Spiel/Bolzplatz liegt. An dem festgesetzten Ort kann diese entsprechend niedrig ausfallen und somit städtebaulich besser integriert werden.</p> <p data-bbox="715 1229 1311 1375">Grundsätzlich kann ein Hauseigentümer nur den Schallschutz beanspruchen, der im Zeitpunkt der Begründung des Hauseigentums bestand.</p> <p data-bbox="715 1415 1311 1706">Die bestehende Zufahrt zum Telekom Grundstück kann aufgrund ihrer peripheren Lage auf der Zufahrtsseite des Grundstückes wirtschaftlich nicht zur Hapterschließung des neuen Wohngebietes herangezogen werden, diese ist lediglich zur direkten Erschließung von Privatgrundstücken geeignet.</p> <p data-bbox="715 1747 1287 1892">Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert. Es entstehen der Stadt Braunschweig keine Kosten.</p> <p data-bbox="715 1933 1311 2114">Die Verkehrsmenge wird bei der geringen Anzahl von ca. 14 möglichen Baugrundstücken keine wesentliche Erhöhung verzeichnen. In der morgendlichen oder abendlichen Spitzenstunde werden etwa</p> |

fahrt „Planstraße A“ schon genug Lärm durch wesentlich verstärkten Autoverkehr.

Gegen die aufgezeigte Planung in der Braunschweiger Zeitung vom 12.4.2011 möchten wir hiermit Einspruch erheben und Sie bitten, eine vernünftige Lösung zu finden, die auch den Alteinwohnern der Wilhelm-Börker-Str. und der Ferdinand-Spehr-Str. gerecht wird.

5 Fahrzeuge ein oder ausfahren. Da die Fläche vorher gewerblich genutzt wurde, waren auch schon Verkehre vorhanden, anders als ob eine freie Fläche neu bebaut wird.

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die Einwendungen werden **nicht** berücksichtigt.

**Stellungnahme Nr. 5**

**Schreiben von**



vom 22. Juni 2011 (abgesandt)

„Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks Ferdinand-Spehr-Str. 3 und damit sehr nahe Nachbarn des o. a. geplanten Baugebiets. Wir haben besorgt zur Kenntnis genommen, dass (nur) zu Gunsten des Neubaugebietes eine Lärmschutzanlage an der Ostseite des bestehenden Spiel- und Bolzplatzes geplant ist.

Wir sind der Ansicht, dass gerade durch den Bezug der Wohnanlage Efeuweg der Bolzplatz wieder intensiver genutzt werden wird und damit die Lärmbelastung für die Nachbarn im bestehenden Wohngebiet Ferdinand-Spehr-Str. und Wilhelm-Börker-Str. steigen wird. Es ist zudem zu befürchten, dass durch die geplante alleinige Lärmschutzanlage an der Ostseite des Platzes eine verstärkte Reflexion des Spiellärms in Richtung der beiden genannten Straßen erfolgt.

Aus diesen Gründen legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan ein und for-

**Stellungnahme der Verwaltung**

Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sollen von potentiellen Lärmquellen einen geeigneten Abstand halten, um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei stellen aus Sicht des Schallschutzes sog. Orientierungswerte im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Wo im Rahmen der Abwägung z. B. aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen der Bodenordnung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, kann ein Ausgleich z. B. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Orientierung der Gebäude) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei der Errichtung von Schallschutzwänden wird besonders auf die Reflexion des Schalls geachtet. Ansonsten führt evtl. der Schallschutz für die Bewohner an gegenüber gelegenen Immissionsorten zu einer Erhöhung des Lärmpegels, die bis zu 3 dB(A) betragen kann.

Der Schallgutachter bestätigt, dass Lärmschutzwände nach heutigem Stand

|  |   |
|--|---|
| <p>dern dazu auf, die angeführten Aspekte zu berücksichtigen und auch die Anwohner der Straßen Ferdinand-Spehr sowie Wilhelm-Börker durch geeignete Maßnahmen vor Lärmbelastung zu schützen.</p> | <p>der Technik keine Reflexionen abgeben, die für die umgebende Nachbarschaft zu zusätzlichen Belästigungen führen, die die Orientierungswerte überschreiten.</p> <p>Die Absorptionseigenschaften von Lärmschutzwänden und absorbierenden Wandverkleidungen werden nach der DIN EN ISO 354 bestimmt. Von hoch absorbierenden Lärmschutzwänden spricht man, wenn der reflektierte Schallstrahl um 8 dB unter dem auf die Wand auftreffenden Schall liegt.</p> <p>Auch diese Lärmschutzwand wird „hochschallabsorbierend“ gemäß ZTV Lsw 06 ausgeführt.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Die Einwendungen werden <b>nicht</b> berücksichtigt.</p> |
|--|---|

| <b>Stellungnahme Nr. 6</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b> |
|---|-------------------------------------|
| <p><b>Schreiben von</b></p> <p><b>Deutsche Telekom AG</b></p> <p>vom 18. August 2011 (abgesandt)</p> <p>„In Ihrem Schreiben führen Sie richtigerweise aus, dass die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan grundsätzlich nur zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung von Leitungen dient. Sie weisen auch zu Recht darauf hin, dass die Einräumung von Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB den begünstigten Leitungsträger noch nicht dazu berechtigen, das jeweilige Grundstück für seine Zwecke in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Ihrer Bewertung, wonach der Verbleib unserer Anlagen auf dem Grundstück und der Weiterbetrieb der Vermittlungsstelle durch die Verpflichtung zur Bestellung von Dienstbarkeiten im Grundstückskaufvertrag ausreichend gesichert seien, vermag ich mich jedoch nicht ohne Weiteres anzuschließen.</p> |                                     |

Zwar könnte eine Beeinträchtigung der durch Dienstbarkeiten gesicherten Nutzung nach §§ 1090 Abs. 2, 1027 i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB abgewehrt werden. Die Überplanung unserer Vermittlungsstelle und unserer unterirdischen Kabelkanalanlagen mit Wohngebieten könnte aber im schlimmsten Fall die Grundlage für eine Enteignung unserer durch Dienstbarkeit gesicherten Leitungsrechte nach § 85 Abs. 1 Nr. 1, § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauGB darstellen.

Vor diesem Hintergrund sind wir irritiert, warum die Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt, d.h., während sich noch in Betrieb befindliche Anlagen unseres Hauses darauf befinden, überhaupt mit offensichtlich von der derzeitigen Nutzung erheblich abweichenden Festsetzungen überplant werden. Auch sehen wir die Gefahr, der Erteilung einer Baugenehmigung für die Realisierung der im Nutzungsbeispiel der Stadt Braunschweig beispielhaft dargestellten Bebauungsmöglichkeiten, sofern der Bebauungsplan in dieser Form aufgestellt wird. Sollte der Bauherr unsere Anlagen beschädigen, könnten wir ihn dafür zwar –auch vor dem Hintergrund der von Ihnen vorgeschlagenen textlichen Ergänzung des Planes- auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Diese Situation würden wir aber nach Möglichkeit gerne von vornherein verhindern.

Insbesondere sehen wir eine Gefahr für unsere in Nord-Süd-Richtung über das Grundstück verlaufende Kabelkanalanlage. Wie Sie richtig darstellen, schützt die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan vor widersprechenden Nutzungen. Bei einem Vergleich von unserem Trassenplan und den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs lässt sich jedoch unschwer feststellen, dass ein Leitungsrecht zu unseren Gunsten nur zwischen den beiden Flächen des Gebietes ‚WA 3‘ bis zur ‚Planstraße A‘ ausgewiesen wird. Über die ‚Planstraße A‘ und nördlich davon bis

Die Stadt Braunschweig strebt an, das Grundstück, welches im geltenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist, einer dauerhaften Nachnutzung zuzuführen. Daher unterstützt die Stadt Braunschweig grundsätzlich die Bestrebungen des Investors zur planerischen Umwidmung des Geländes in ein allgemeines Wohngebiet.

Um u. a. auch die aus dem Kaufvertrag resultierenden Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis des Investors mit der Deutschen Telekom AG planerisch zu berücksichtigen, werden auch die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gelegenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert, die ansonsten durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete unzulässig würde (Fremdkörperfestsetzung).

Nach Aufgabe der bestehenden Nutzungen kann anschließend ein Wohngebiet entsprechend der getroffenen WA-Festsetzung entwickelt werden.

Die auf dem Grundstück liegenden Kabelkanalanlagen werden vom Plangeber als Grundleitungen angesehen, die üblicherweise nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden müssen. Nach Aufgabe des Betriebs der Vermittlungsstelle wird auch davon ausgegangen, dass diese Grundleitungen funktionslos werden bzw. zukünftig erforderliche Trassen in den öffentlichen Raum gelegt werden.

zur Plangrenze fehlt jedoch eine entsprechende Festsetzung, obwohl unsere Kabelkanalanlage in 20 Zügen bis zur Ostspitze des Gebäudes und dann in 4 bzw. 6 Zügen um den Ostflügel bis zur Nördlichen Grundstücksgrenze und ab dort weiter an der Straße entlang verläuft. Auf diesem Abschnitt befinden sich noch einmal drei Kabelschächte. Unseren Trassenplan und den zeichnerischen Teil des Planentwurfs füge ich zum Vergleich bei.

Die genaue Tiefenlage der Kabelanlage ist nicht bekannt, üblicherweise weisen unsere unterirdischen Telekommunikationslinien auf Privatgrund aber eine Tiefe zwischen 60 und 90 cm auf. Ich bezweifle, dass die ‚Planstraße A‘ angelegt werden kann, ohne die darunter liegende Kabelkanalanlage zu beschädigen. Unabhängig davon ist unsere Anlage in diesem Bereich auch nicht für Lasten durch Kraftfahrzeugverkehr ausgelegt.

Ich wäre Ihnen daher dankbar, wenn Sie mir erläutern könnten, ob diese Belange bei den Planungen ausreichend berücksichtigt wurden bzw. warum das festgesetzte Leitungsrecht an der ‚Planstraße A‘ endet. Gerne können Sie mich hierzu auch in der nächsten Woche anrufen.

Da allerdings die Baufelder WA 1 und WA 3 voraussichtlich noch während des Betriebs der Vermittlungsstelle im Rahmen des Mietverhältnisses zur Bebauung anstehen, setzt der Bebauungsplan hier Leitungsrechte fest, um die Flächen vor widersprechenden Nutzungen zu schützen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Planstraße A ist die Lage der Telekom-Trasse zu berücksichtigen und gegebenenfalls so zu verlegen, dass ein Ausbau in der technisch erforderlichen Weise möglich ist.

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die Einwendungen werden **nicht** berücksichtigt.