

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Stöckheim-Süd", ST 83, Stadtgebiet zwischen Leiferdestr., Leipziger Str. und der 110 kV-Leitung (Geltungsb. A), Stadtgebiet Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Flurstücke 94/2, 118/1 und 119 (Geltungsb. B), Stadtgebiet Gemarkung Leiferde, Flur 2, Flurstück 30 (Geltungsb. C), Stadtgebiet Gem. Rautheim, Flur 4, Flurstück 199/2 (Geltungsb. D), Stadtgebiet Gem. Rautheim, Flur 3, Flurstück 121 (Geltungsb. E) Behndl. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

26.01.2017

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)  
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

08.02.2017  
14.02.2017  
21.02.2017

*Status*

Ö  
N  
Ö

**Beschluss:**

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, 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 NKomVG.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Am 14. Oktober 2014 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss gefasst, für das Gebiet südlich des Ortsteiles Stöckheim, westlich der Stadtbahnendhaltestelle, den Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“, ST 83, aufzustellen. Planungsziel war die Schaffung eines Wohnbaugebietes zur Deckung von dringendem Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnraumversorgungskonzept.

Es sind ca. 300 Wohneinheiten (WE) in unterschiedlichen Bauformen geplant. Davon sollen ca. 130 bis 150 WE durch Einfamilienhäuser und gereimte Stadthäuser sowie ca. 150 bis 170 WE durch Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Es ist vorgesehen, dass 20 % der im Geschosswohnungsbau zulässigen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau bzw. mit Belegungsbindungen ausgeführt werden.

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) wird als Erschließungsträgerin die Entwicklung des Baugebietes und die Vermarktung eines wesentlichen Teiles der Baugrundstücke übernehmen. Einer der derzeitigen Eigentümer im Plangebiet wird einen Teil seiner Flächen selbst vermarkten.

Zur Regelung der Kostenübernahme von Folgekosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit der GGB abgeschlossen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. Mai 2016 bis 24. Juni 2016 durchgeführt.

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

Die aus diesem Beteiligungsverfahren resultierenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes wurden bereits zum Auslegungsbeschluss eingearbeitet.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Da der Bebauungsplanentwurf nach der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geändert wurde, war eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB erforderlich. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 01. September 2016 bis zum 10. Oktober 2016 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr.7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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

Am 06. September 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 16. September 2016 bis zum 17. Oktober 2016 durchgeführt.

Von Anliegern des nördlich an das Baugebiet angrenzenden Wohngebietes wurde eine Sammelstellungnahme abgegeben u. a. zu der heranrückenden Wohnbebauung und der künftigen Lärmbelastung aus dem durch das Neubaugebiet resultierenden Verkehrslärm, verbunden mit der Forderung nach aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr.8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung wurden Planänderungen vorgenommen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB beschränkt werden.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes wurden vorgenommen:

#### Zeichnerische Festsetzungen:

- Anpassungen der Straßenbegrenzungslinien an den Straßenausbauplan. Bis auf den Abschnitt südlich der Stadtbahnwendeschleife sind diese nur marginal. Im Bereich

der neuen Erschließungsstraße südlich der Stadtbahnwendeschleife verbreitert sich die erforderliche Straßenverkehrsfläche zu Lasten der südlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen aufgrund eines größeren Flächenbedarfes für Böschung und Seitenanlage.

- Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation innerhalb der öffentlichen Grünfläche südwestlich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.
- Standort für eine Wertstoffsammelstelle auf der Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen: (Änderungen sind in der Anlage markiert)

- Anpassung der textlichen Festsetzung A IV 1 an die modifizierte Ausführung des Lärmschutzwalles.
- Redaktionelle Änderung der Nummerierung der textlichen Festsetzungen A VI 6 – 9.

Das Nutzungsbeispiel und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Änderungen oder Ergänzungen sind in der Begründung kenntlich gemacht.

Die genannten Änderungen sind der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben worden. Die ALBA hat sich zu dem geplanten Wertstoffsammelstandort negativ geäußert. Die Verwaltung hält den Standort dennoch für geeignet. Die Stellungnahme der ALBA und die Stellungnahme der Verwaltung sind in der Anlage 7 aufgeführt. Alle anderen Beteiligten haben den Änderungen zugestimmt.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr.6, Nr.7 und Nr.8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1a: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A, B und C)
- Anlage 1b: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche D und E)
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich C
- Anlage 3 d: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich D
- Anlage 3 e: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich E
- Anlage 3 f: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB
- Anlage 8: Behndl. der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ge § 3 (2) BauGB



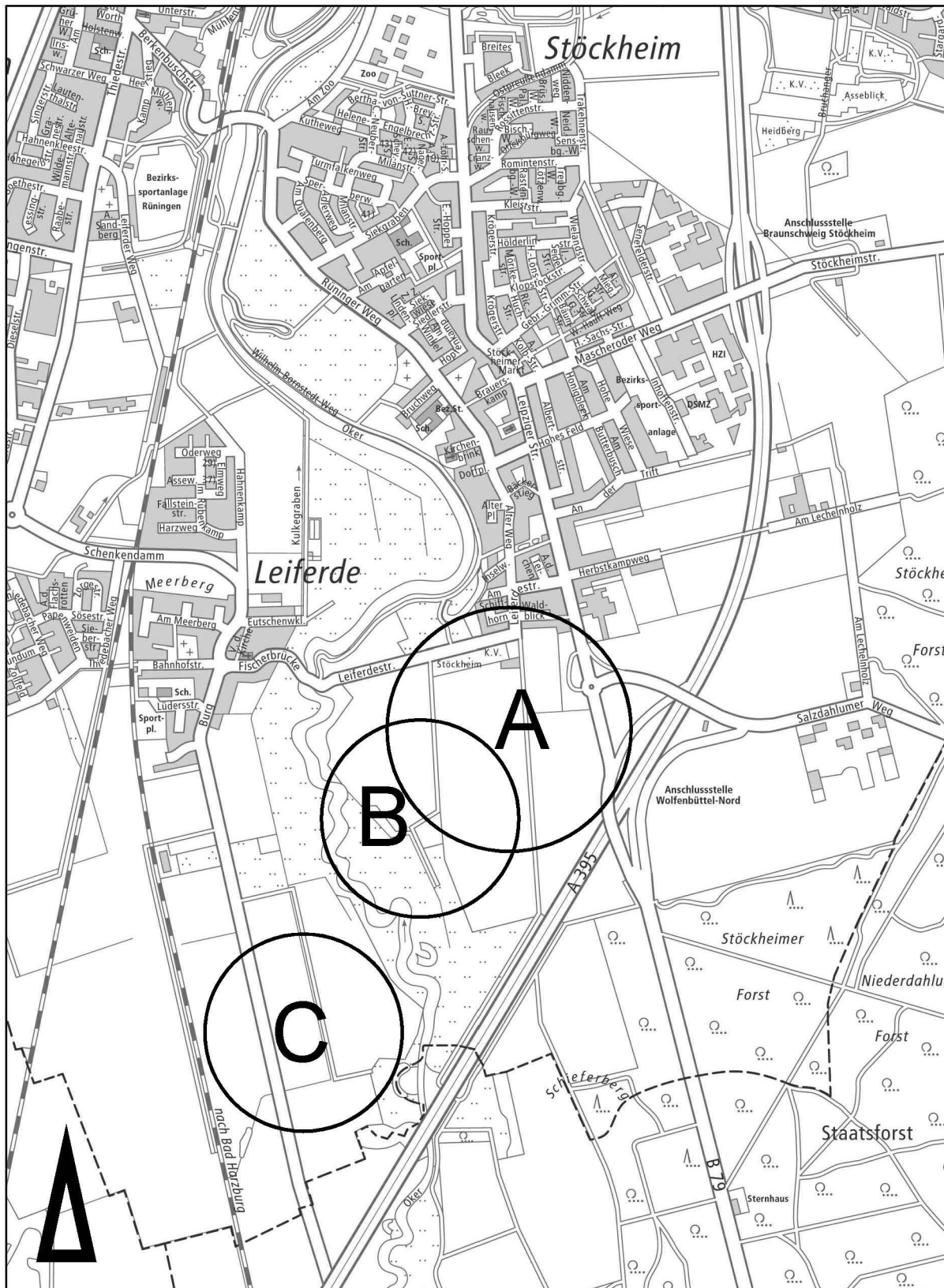
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

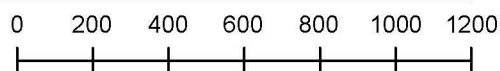
**ST83**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C

28. Dezember 2016, Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB



Maßstab 1: 20000





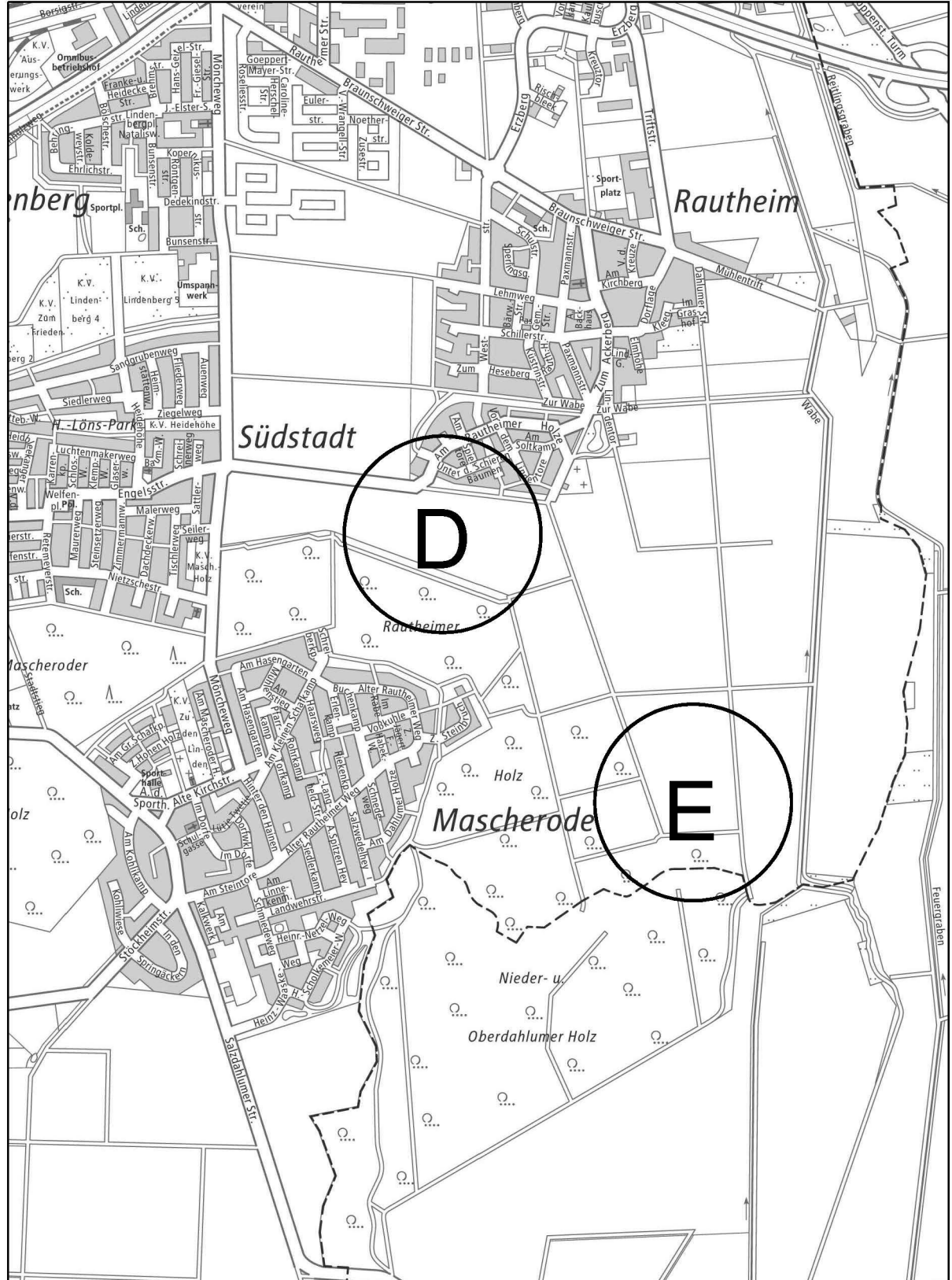
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST83**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche D und E

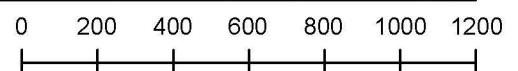
28. Dezember 2016, Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB



Maßstab 1: 20000

Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

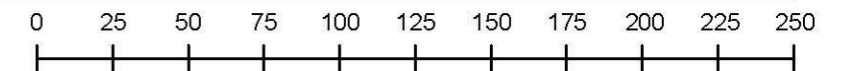
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation





Gemarkung Stöckheim, Flur 4 und 5, Stadtgebiet zwischen Leiferdestraße, Leipziger Straße und der 110 KV-Leitung.

Maßstab 1: 2500



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

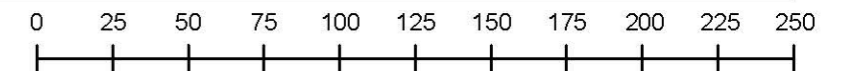
<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Gemarkung Stöckheim, Flur 4 und 5, Stadtgebiet zwischen Leiferdestraße, Leipziger Straße und der 110 KV-Leitung.

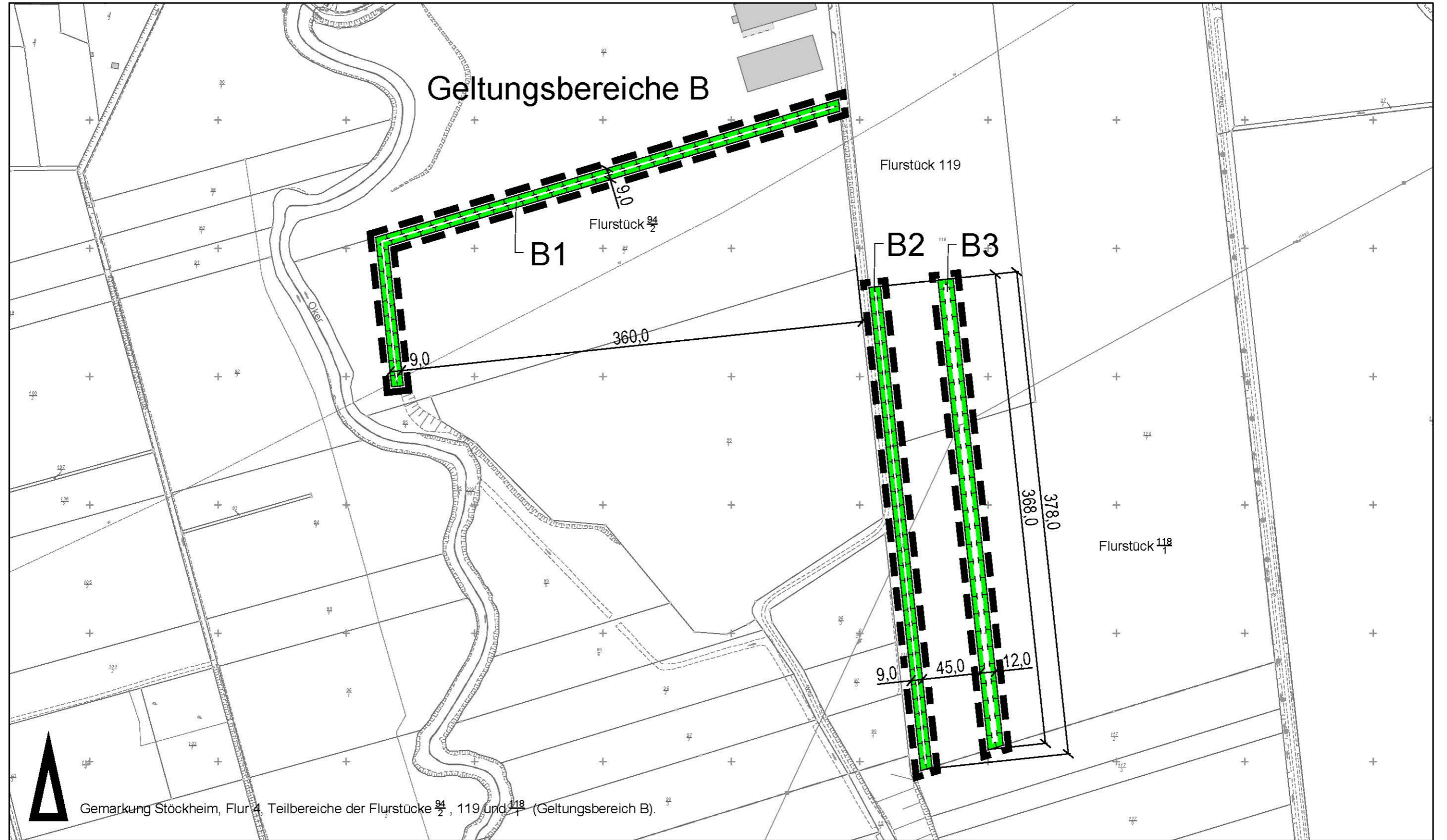
Maßstab 1: 2500



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

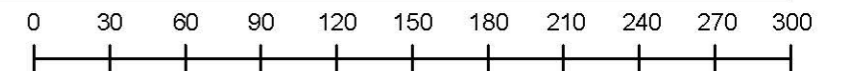
<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Teilbereiche der Flurstücke 94, 119 und 118 (Geltungsbereich B).

Maßstab 1: 3000

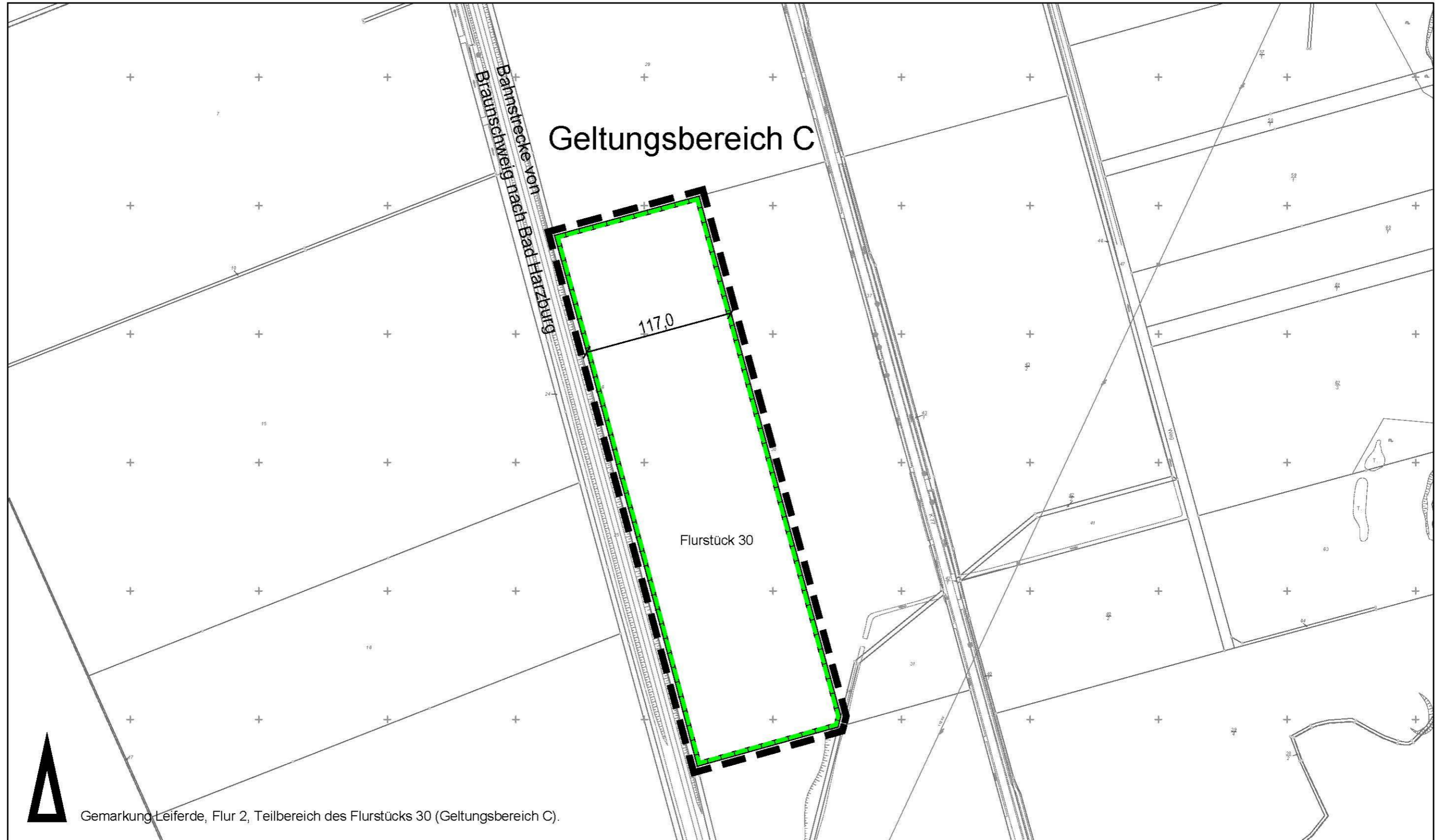


Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

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

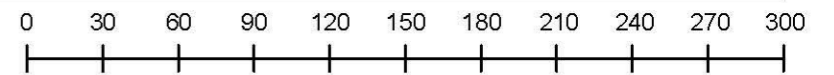
<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig





Gemarkung Leiferde, Flur 2, Teilbereich des Flurstücks 30 (Geltungsbereich C).

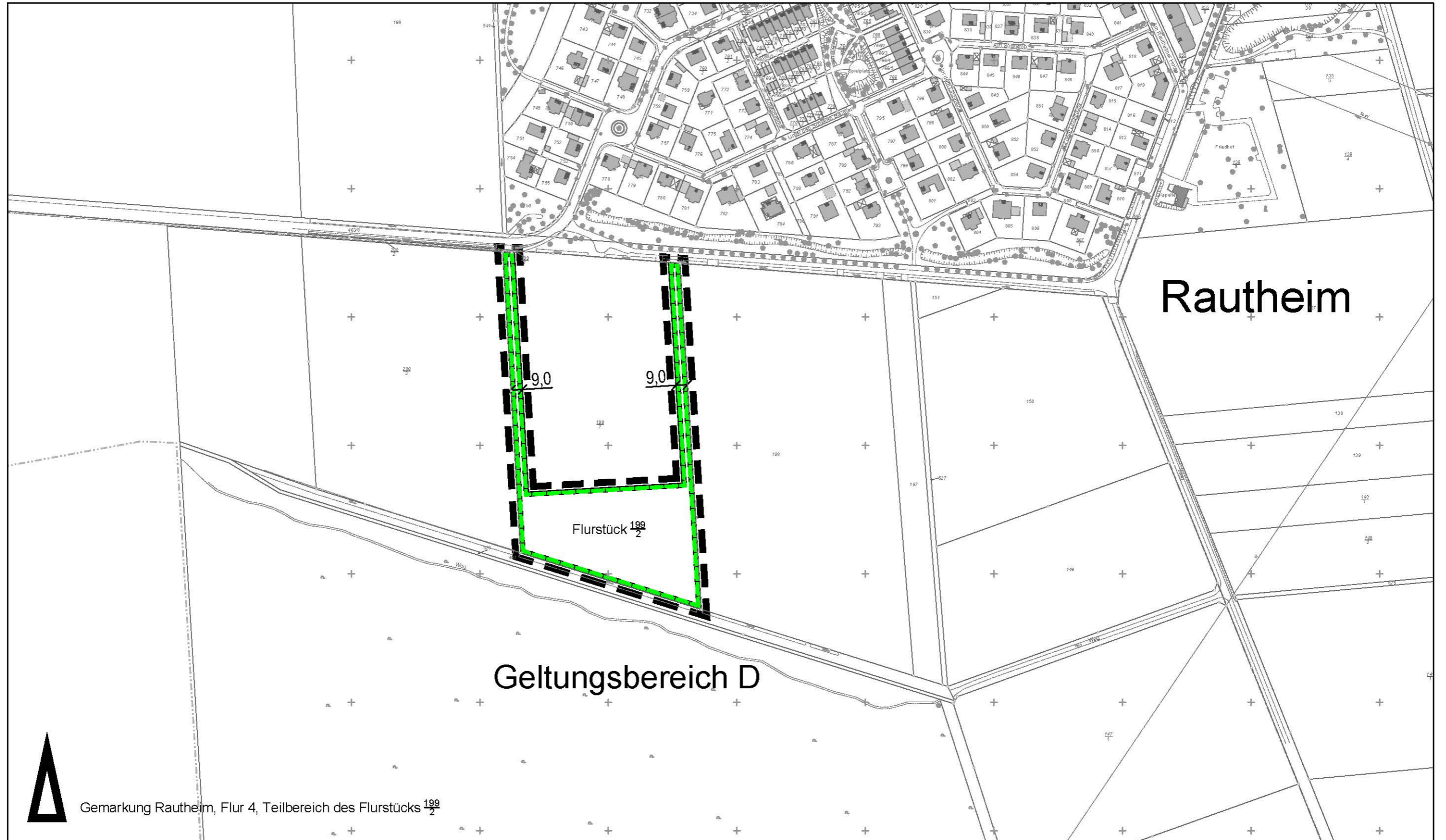
Maßstab 1: 3000



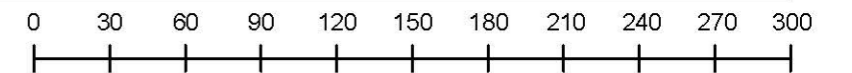
Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

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

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



Maßstab 1: 3000



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



Maßstab 1: 3000

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

**Zahlenangaben sind Beispiele**

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I-II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise

-  Baulinie
-  Baugrenze





Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

-  Kindertagesstätte



Verkehrflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg
-  Bike + Ride - Platz
-  Park + Ride - Platz
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

-  Wertstoffcontainer
-  Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
-  Hochspannungsleitung oberirdisch
-  Hauptversorgungswasserleitung unterirdisch


Grünflächen


-  Parkanlage (öffentlich)
-  Spielplatz


Wasserflächen

-  Wasserflächen




Maßnahmen für Natur und Landschaft


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


-  Anpflanzung einzelner Bäume entsprechend textlicher Festsetzung


-  Anpflanzung einer Hecke entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Nutzungsabgrenzung
-  Fläche für Stellplätze
-  Fläche für Garagen
-  Fläche für Tiefgaragen

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche




-  Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

Hinweise






-  Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.

-  Maßangaben in Metern

Nachrichtliche Übernahmen

-  Bahnanlagen
-  Stadtbahn
-  Gewässer III. Ordnung

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
-  Flurstücksgrenze
- II** vorh. Geschoszahl
- $303 \frac{117}{18}$  Flurstücksnummern
- $74,0$   
 $-73,5$  Höhenangaben über NN
-  Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST 83**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude,</li> <li>nicht störende Handwerksbetriebe.</li> </ul>
2.	In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>
3.	In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
4.	In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</li> </ul>
II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
  - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 9 und WA 10 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
  - 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

1.4 Die Flächen von Tiefgaragen sind nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m versehen sind und es sich nicht um Zu- und Ausfahrten, Wege sowie Terrassen oder andere versiegelte Flächen handelt.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG (Sockel), Gebäudehöhe GH, Traufhöhe TH, Firsthöhe FH

	OKFF EG	GH	TH	FH
WA 1	0,6 m	6,5 m		
WA 2	0,6 m		4,0 m	9,0 m
WA 3	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 4	0,6 m	13,5 m		
WA 5	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 6	0,6 m	10,5 m		
WA 7	1,2 m	13,5 m		
WA 8	1,2 m	13,5 m		
WA 9	0,6 m	13,5 m		
WA 10	0,6 m	13,5 m		
WA 11	1,2 m	13,5 m		
WA 12	1,2 m	13,5 m		

2.2 Die unter 2.1 festgesetzten OKFF EG dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ausnahmsweise bis maximal 1,2 m überschritten werden unter der Voraussetzung, dass zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage realisiert wird.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen GH dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 2,0 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

2.4 Die festgesetzten Traufhöhen TH dürfen ausnahmsweise auf maximal einem Drittel der Traufe je Gebäudeseite durch Zwerchhäuser überschritten werden.

### 3. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

---

## III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.1 Überschreitung von Baugrenzen

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, Balkone und andere vortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschritten werden.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist eine Überschreitung der inneren Baugrenze ausnahmsweise zulässig, soweit

- die Überschreitung der Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit dient,
- der Baukörper mindestens um das Maß der Überschreitung hinter der straßenseitigen Baugrenze zurück bleibt und
- die Überschreitung nicht mehr als 4,0 m beträgt.

#### 1.2 Nebenanlagen

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstandflächen sind vollflächig zu begrünen, dabei sind auf 50% der jeweiligen Fläche mindestens 1,5 m hohe Laubgehölze zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens beidseits parallel zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Hauptversorgungswasserleitung bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

#### 1.3 Stellplätze und Garagen

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Soweit der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen weniger als 3,0 m beträgt, sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und die Abstandsflächen vollflächig zu begrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen). Dabei darf ein Abstand von 1,0 m nicht unterschritten werden.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

#### 1.4 Zufahrten

1.4.1 Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 darf bei Garagenanlagen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, die getrennte Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrten benötigen, die maximal zulässige Zufahrtsbreite entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen überschritten werden.

1.4.3 Die Zufahrtsseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### 2. Bauweise

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen zulässig. Diese dürfen 50 m Länge überschreiten.

---

## IV Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### 1. Lärmschutzanlage – aktiver Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist ein Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 90 m und einer Höhe von mind. 5,5 m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Am nördlichen Ende ist er mit einer Lärmschutzwand von 16 m Länge und einer Höhe von mind. 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verlängern.

### 2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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.

2.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone an Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 55$  dB(A) nur auf der von der

Lärmquelle (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 2.3. Von den Festsetzungen 2.1 und 2.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Nachweis im Einzelfall
  - 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0,3$  (teilweise porös) und meteorologische Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 2$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
  - 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
  - 3.3 Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu berücksichtigen.
  - 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
  - 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

---

## V Grünordnung

---

1. Begrünung öffentlicher Flächen
  - 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Spielflächen für Kinder mit einer Gesamtgröße von mindestens 2500 m<sup>2</sup> zu integrieren. Die Fläche ist strukturreich mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Im Schutzbereich der Hauptversorgungswasserleitung sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
  - 1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist der Lärmschutzwall mit Ausnahme der Walkkrone und der südlichen Böschung vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen.
  - 1.3 Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah zu gestalten mit 30% dichter Gehölzpflanzung sowie 70% locker mit Bäumen überstellter Rasen- und Wiesenfläche, davon sind max. 30% als intensiv zu nutzende und zu gestaltende Erholungsflächen herzustellen.

Dabei sind in den zur freien Landschaft orientierten öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes zwischen dem Lärmschutzwall und dem Alten Weg blüten- und samenreiche Lebensräume für Vögel und andere Tierarten durch entsprechende Einsaaten und Pflege sowie durch Anlage von Habitaten wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

- 1.4 Der Freizeitweg auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Nr.1 ist einschließlich des begleitenden Grabens und der öffentlichen Grünfläche beidseitig mit einer Baumreihe aus insgesamt mindestens 40 heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu säumen.
- 1.5 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit großkronigen Laubbäumen wie folgt zu begrünen:
  - In der Planstraße A mindestens 56 Stück,
  - In der Planstraße B mindestens 8 Stück,
  - In der Planstraße C und E jeweils mindestens 4 Stück,
  - In der Planstraße E mindestens 8 Stück.
- 1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P + R Platz ist mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Bäume können ausnahmsweise im unmittelbaren Randbereich der Anlage gepflanzt werden. Die Flächen zwischen der Anlage und den umgebenden Verkehrsflächen sind mit mindestens 1,5 m hohen vollflächigen Strauchpflanzungen zu versehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 1.7 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.
- 1.8 Für Anpflanzungen und sonstige Begrünungen auf öffentlichen Flächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.
2. Begrünung privater Flächen
  - 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
  - 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 12 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Sub-

- strathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 2.4 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.5 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs PKW sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.6 Von der Oberkante von Tiefgaragenabdeckungen ist durch Bodenmodellierung ein stufenloser Übergang zum angrenzenden Geländeniveau herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn erforderliche Erschließungs- oder Stellplatzanlagen entgegenstehen. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.
- 2.7 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes fertiggestellt sein.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe:
- auf öffentlichen Flächen
    - Laubbäume mit einem StU 18-20 cm,
    - Obstbäume mit einem StU 10-12 cm,
  - auf privaten Flächen
    - Laubbäume mit einem StU 16-18 cm,
    - Obstbäume mit einem StU 10-12 cm.
- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

---

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

---

1. Geltungsbereich A

- 1.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der zu verlegende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Es sind dabei durch Gehölze beschattete Abschnitte, Bereiche mit Dauerwasserzonen sowie Uferabflachungen zu schaffen. Dabei dürfen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

- Die offenen Flächen sind so zu pflegen, dass ein blütenreicher Wiesencharakter erreicht wird und sich insbesondere im Nahbereich des Gewässers halbruderales Gras- und Staudenfluren entwickeln.

- Die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten Weges ist zulässig.

- 1.2 Am südöstlichen Rand der Fläche ist auf einem ca. 9,0 m breiten Streifen parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein Blühstreifen von insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

2. Geltungsbereich B

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Es sind jährlich Blühstreifen mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat aus einjährigen Pflanzen zu bestellen. Zum Erhalt einer kargen Vegetation innerhalb des Blühstreifens mit kleinen offenen Stellen, erfolgt eine oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) mit vorheriger Mahd zwischen dem 1. August und dem 31. März.

3. Geltungsbereich C

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen

- Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Feldhamsters, Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober sowie Anbau von Luzernen.

4. Geltungsbereich D

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> ist angrenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestuftem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen. Davor gelagert ist als Saum eine halbruderales Gras- und Staudenfluren zu schaffen. Diese ist durch eine fünfjährige Entwicklungspflege mit einer Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu



entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.

- Auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> sind parallel zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 9 m breite Blühstreifen anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

5. Geltungsbereich E

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 14.530 m<sup>2</sup> ist angrenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestuftem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen.
- Davor gelagert ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> zu schaffen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.
- Auf einer Fläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup> ist ein Wildacker anzulegen, der jährlich mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat bestellt wird.
- Auf einer Fläche von ca. 9.725 m<sup>2</sup> ist eine Wiese mittels jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Eine extensive Beweidung ist möglich.
- Innerhalb der Wiesenfläche sind zwei Tümpel mit einer Größe von je 250 m<sup>2</sup> anzulegen.
- Entlang des Weges im Osten der Fläche ist auf einer Fläche von 1.190 m<sup>2</sup> eine mindestens dreireihige Strauch-/Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

6. Vor dem Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück 118/1, südlich der Kleingartenanlage, sind drei künstliche Nisthilfen für Gebäude-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen.

7. An Mehrfamilienhäusern und an Gebäuden des Gemeinbedarfs sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nist- und Lebensstätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

8. Die unter A VI 1.1 festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R – Platz: **100 %**

9. Die unter A VI 1.2. bis 5. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete  
 WA 1, 2, 3, 5: **36,74 %**  
 WA 4, 6, 9, 10: **18,89 %**  
 WA 7, 8, 11, 12: **10,03 %**

Fläche für Gemeinbedarf: **2,68 %**

Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie B + R – Anlage: **31,66 %**

VII Sonstige Festsetzungen

1. Über die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht.
2. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“<sup>①</sup> ist die Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Hauptversorgungswasserleitung. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen sowie Bäume und Sträucher unzulässig. Ein Abtrag oder eine Erhöhung des Geländes ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.
- ② Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Bauungskonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.

**B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß §§ 80 und 84 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Stöckheim-Süd“, ST 83.

---

II	Dächer
----	--------

---

1. Dachformen

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Dachneigungen von Dachgauben, Zwerchgiebel sowie Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen dürfen hiervon abweichen.

1.2 Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, gemeinsamem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.

1.3 Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.

1.4 Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m vom seitlichen Ortgang sowie 1,0 m von der Firstlinie einhalten. Die Dachneigung darf 60° nicht überschreiten. Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken. Zwerchgiebel sind auf maximal ein Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken.

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 sowie WA 6 bis WA 12 sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung müssen die oberen Fassadenkanten (Attika) horizontal abschließen.

1.6 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig.

2. Material und Farbe

2.1 Als Dacheindeckungen von Satteldächern und gegenseitig versetzten Pultdächern sind Beton- und Ziegelsteine mit nicht glänzenden Oberflächen (Glasuren) sowie untergeordnete Glasdachelemente zulässig. Die Hauptdachflächen dürfen als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet oder mit einzelnen -elementen bestückt werden.

2.2 Dachflächen von Zwerchgiebeln und Gauben sind im gleichen Material wie die Flächen des Hauptdaches auszuführen. Dachgauben dürfen ausnahmsweise auch mit einer Zinkblecheindeckung ausgeführt werden.

- 2.3 Beton-, Ziegelstein- und Zinkblecheindeckungen sind nur in den Farbtönen anthrazitschwarz bis dunkelgrau zulässig (RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7016, 7021, 7043 und 8022).
- 2.4 Flachdächer sind mindestens zu 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünte Fläche angerechnet werden.
- Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind auch oberhalb der Begrünung Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

---

III	Fassaden
-----	----------

---

1. Fasadengliederung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 sind bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 20 laufende Meter durch Material- und oder Farbwechsel zu gliedern. Ausnahmsweise kann die Gliederung auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

2. Material und Farbe

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden auszuführen (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018). Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 12 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018) oder als dunkelrotes Klinkermauerwerk (RAL 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4007, 8012, 8016, 8017 und 8023) auszuführen. Dabei sind auch Farbnuancen von rotbraun, rotblaubraun, rotbraunbunt bis blaubraunbunt zulässig. Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.

---

IV	Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen
----	---

---

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

- als Schnitthecke,
- als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis maximal 1,2 m Höhe in Verbindung mit einer Schnitthecke,
- als Holzzaun bis maximal 1,2 m Höhe,
- als Mauerwerksockel bis maximal 0,5 m Höhe; dieser kann mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m kombiniert werden,
- aus Naturstein bis maximal 0,5 m Höhe.

- 
- V Einstellplätze
- 
1. Für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
  2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
  3. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei ungeraden Zahlen ist die Summe der erforderlichen Einstellplätze aufzurunden.

- 
- VI Geländeveränderungen
- 
1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig. Sofern die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks von der Straßenausbauhöhe mehr als 30 cm abweicht, kann innerhalb eines maximal 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Geländehöhe auch über die 30 cm hinaus bis an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden. Innerhalb dieser Fläche ist das Gelände jeweils so ansteigend oder abfallend zu gestalten, dass ab einem Abstand von mehr als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die allgemein zulässige maximale Abweichung von 30 cm eingehalten wird.
  2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 12 darf zwischen der nördlichen Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) über diese Regelungen hinaus an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden.

---

VII Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## C Nachrichtliche Übernahmen

### Gewässer dritter Ordnung

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Wasserfläche „Entwässerungsgraben“ stellt den in Aussicht genommenen Verlauf eines zu verlegenden erforderlichen Entwässerungsgrabens dar. Für die Umgestaltung und Verlegung des Grabens ist ein gesondertes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Der konkrete Verlauf der Trasse und die Ausgestaltung der Seitenanlagen können sich hierdurch verändern.

## D Hinweise

### 1. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Autobahn A 39 und saisonalen landwirtschaftlichen Tätigkeiten lärmvorbelastet.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IV „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ 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“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

### 2. Baugrund

Der Baugrund weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf (siehe Bautechnisches Bodengutachten 2015). Aufgrund des wechselhaften Baugrundaufbaus sind die Voraussetzungen zur Festlegung einer zulässigen Bodenpressung nicht gegeben. Die Bemessungswerte sind einzelfallbezogen zu ermitteln.

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Darüber hinaus ist von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken abzurufen.

Teilbereiche der durch diesen Bebauungsplan überplanten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch ein Drainagesystem entwässert. Dieses Drainagesystem ist außerhalb der zukünftigen Baulandflächen fachgerecht abzufangen und an die Vorflut anzuschließen. Die verbleibenden, nicht mehr benötigten Drainageleitungen sind ggf. zurückzubauen.

### 3. Bodenfunde

Im gesamten Geltungsbereich muss mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind.

4. Kampfmittel

Die Gefahrenforschung und die Beseitigung von Kampfmitteln wurden im Geltungsbereich A durchgeführt. Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen (Fläche um die bestehende Scheune, Schutzstreifen der Hauptwasserversorgungsleitung sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Nr.1) ist bei einer Bebauung oder Erdarbeiten eine Bauaushubüberwachung auf Kampfmittel erforderlich.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST 83**

Begründung und Umweltbericht

---

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	29
6	Gesamtabwägung	50
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	51
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	52
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	54

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: **28. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

### **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 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

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

### **1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

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

### **1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2012 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig soll diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von RegioBuslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Für den Planbereich stellt das RROP Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Erholungsgebiet dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel geändert, Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen darzustellen. Mit der Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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 Stadt Braunschweig wächst. Seit 2009 steigt die Zahl der Einwohner stetig an und wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Die aktuelle Prognose des GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat einen Bedarf von 5000 zusätzlichen Wohneinheiten, circa 1.300 im Einfamilienhausbau und ca. 3.700 im Geschosswohnungsbau, bis zum Jahr 2020 für Braunschweig ermittelt. Dieser Bedarf soll zum einen durch vermehrte Projekte der Innenentwicklung, aber auch durch die Ent-

wicklung von Standorten in den äußeren Stadtteilen, die infrastrukturell gut ausgestattet und verkehrlich gut an die Braunschweiger Kernstadt angeschlossen sind, gedeckt werden.

Der Standort „Stöckheim-Süd“ verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung. Mehrere Kindertagesstätten, umfassende Nahversorgungsangebote, medizinische Praxen, eine Grundschule und ein Standort des Gymnasiums Raabeschule sind im Stadtteil vorhanden und bieten in Stöckheim eine in Teilen über den Grundbedarf hinausgehende Versorgung.

Der Standort „Stöckheim-Süd“ liegt zudem an der Wendeschleife der Stadtbahnlinie 1 und ist hierdurch sehr gut mit dem ÖPNV sowohl an die Kernstadt als auch an die nördlich gelegenen Stadtteile angebunden.

In den letzten Jahren sind in den äußeren Stadtteilen überwiegend Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt worden. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und der vorhandenen Ortsstruktur ist das Plangebiet prädestiniert, auch verdichtete Wohnhausformen einzubinden.

Die städtische Grundstücksgesellschaft (GGB) hat vertraglich den Zugriff auf maßgebliche Flächen des Baugebietes. Damit eröffnet sich der Stadt die Chance, die städtebauliche Entwicklung und den Verkauf der Baugrundstücke gezielt zu steuern.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 14.10.2014 wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren begonnen. Während der Bearbeitung der Planentwurfphase ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich zu erweitern. Im nördlichen Abschnitt, im Anschlussbereich zur Leiferdestraße, wurden weitere Flächen einbezogen, um den ordnungsgemäßen Anschluss der neuen Erschließung an die Leiferdestraße sicher zu stellen. Auf der Ostseite des Plangebietes wurden Flächen östlich der Leipziger Straße in das Plangebiet einbezogen, um für die Anlage eines P+R-Platzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können.

## **4 Umweltbericht**

---

### **4.0 Präambel**

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

### **4.1 Beschreibung der Planung**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Stöckheim. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 17,8 ha und wird landwirtschaftlich genutzt.



Wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung sowohl von Eigenheimen als Einfamilien- und Reihenhäuser, aber auch die Entwicklung von Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet wird im Süden durch eine Hochspannungsfreileitung begrenzt. Dieser freizuhaltende Bereich wird zur qualitätvollen Ausgestaltung des Ortsrandes herangezogen, sodass mit der Siedlungsentwicklung „Stöckheim-Süd“ ein neuer organischer Abschluss von Stöckheim als südlicher Ortsrand definiert werden kann.

In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet von der Trasse einer Wasserversorgungsleitung der Harzwasserwerke gequert. Die Trasse ist freizuhalten und darf nicht überbaut werden. Diese Fläche wird in eine Freiflächenstruktur integriert, die sowohl Kinderspielplatzangebote beinhaltet, als auch eine räumliche Vernetzung des Baugebietes mit den umgebenden Grünstrukturen und Freizeitwegen ermöglicht.

#### 4.2 **Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

In der Stadt Braunschweig besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum sowohl in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern als auch im Geschosswohnungsbau. Die derzeit zur Verfügung stehenden Baugebiete können die anhaltende Nachfrage nicht ausreichend befriedigen. Der Bedarf soll durch Entwicklungsmaßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Standorten vorwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. In den äußeren Stadtteilen soll eine Entwicklung von Standorten dort erfolgen, die bereits infrastrukturell gut ausgestattet und verkehrlich gut erschlossen sind. Aufgrund des vorhandenen Stadtbahnanschlusses ist diese Fläche besonders für die Entwicklung des dringend benötigten Wohnraumes geeignet.

#### 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. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Schalltechnisches Gutachten (GeräuscheRechner, 02.08.2016)
- Boden- und Altlastengutachten (Ingenieurbüro BGA, 28.10.2015)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 07.12.2015)
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle.
- Grabungsbericht zur archäologischen Prospektionsgrabung ,09.10.2015
- Landschaftsplan Südliche Okeraue 1995, Hille & Müller Büro für Freiraumplanung

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

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung bezieht sich auf das Plangebiet, geht aber über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Die Umweltbelange sind insbesondere unter Auswertung der genannten bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet worden.

Für die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt eine vergleichende Bewertung der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem nach diesem Bebauungsplan zulässigen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Basis für die Bewertung ist das sogenannte „Osnabrücker Modell“. 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.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht. Weitergehende Anforderungen an die Umweltprüfung waren anhand der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) nicht erkennbar.

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

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt durch gegenwärtigen Kenntnisstand und durch geeignete Prüfungsmethoden für die Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

##### 4.5.1 **Mensch und Gesundheit**

###### Bestand und Bewertung:

Das Gebiet südlich des Ortteiles Stöckheim ist fast ausschließlich durch großflächige landwirtschaftliche Nutzungseinheiten geprägt. Eine Gliederung durch Feldholzinseln oder Feldhecken existiert nicht, das Landschaftserleben ist entsprechend eingeschränkt. Hervorzuheben ist allerdings die Erlebbarkeit des Reliefs und hier vor allem die Grenze der Niederung der Oker. Das Gewässer mit seinen begleitenden Strukturen ist von den westlichen Feldwegen im Planungsraum aus erlebbar. Die weiträumige Ackerflur dient den Anwohnern des angrenzenden Ortsteiles der wohnungsnahen, landschaftsgebundenen Erholung. Durch die Bundesautobahn A 395 südöstlich und die Okerniederung westlich des Plangebietes ist der erlebbare landschaftliche Freiraum räumlich begrenzt. Eine Vernetzung mit den überörtlichen Freizeitwegen nach Wolfenbüttel und nach Westen über die Oker erhöht die Qualität der Erholungsnutzung.

Die Autobahn begrenzt nicht nur den Freiraum, sondern belastet das Plangebiet ebenso wie die östlich tangierende Leipziger Straße (K29) mit Verkehrslärm. Als weitere Vorbelastungen sind darüber hinaus der Schienenverkehrslärm der Stadtbahn mit Endhaltestelle, saisonal bedingte landwirtschaftliche Tätigkeiten sowie die südlich angrenzende Hochspannungsfreileitung zu nennen.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage, die der privaten Erholung dient und zwar innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten zugänglich ist, im Übrigen aber nicht in das öffentliche Erholungsnetz eingebunden ist.

Nördlich davon und nördlich der Leiferder Straße beginnt bzw. endet das sich entlang der Oker erstreckende Wegesystem.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Die geplante Bebauung wird zur Reduzierung der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie zu einer Verschlechterung der lufthygienischen und bioklimatischen Situation führen. Durch die Strukturierung des Baugebietes durch ein Freizeitwegenetz und die Verknüpfung mit dem überörtlichen Freizeitwegenetz wird der Verlust von landschaftsgebundener Erholungsnutzung ausgeglichen.

Das Bild der offenen Landschaft mit der Erlebbarkeit des Reliefs einer Flusstalkante wird stark überprägt.

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Lärm durch landwirtschaftliche Nutzungen vorbelastet. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen Nutzungen kann es gelegentlich saisonal auch zu Geruchs- und Staubimmissionen kommen. Um die Schutzanforderungen für ein allgemeines Wohngebiet zu erfüllen, sind zum Teil, je nach Plangebietsbereich, bauliche (Gebäude-/Raumorientierung sowie Lärmschutzanlagen) und / oder passive (Schalldämmung gemäß DIN 4109) Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern der Hochspannungsfreileitung werden durch Freihaltung einer Schutzzone die Anforderungen gemäß 26. BImSchV (Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes über elektromagnetische Felder) erfüllt. Über diese gesetzlichen Anforderungen hinausgehend wird eine Vorsorgezone festgelegt, die von Wohnbebauung freizuhalten ist, siehe hierzu auch Kapitel 4.5.6 b).

#### 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

##### Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar in Richtung Nordosten an den südlichen Ortsrand von Stöckheim und in Richtung Nordwesten an eine Kleingartenanlage. Im Osten wird es durch die Leipziger Straße begrenzt. In Richtung Süden und Westen befindet sich freie Ackerlandschaft. Die Fläche gehört naturräumlich noch zur Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde und wird bördetypisch ackerbaulich genutzt. Topografische Besonderheit ist das Ansteigen des Geländes in südwestlicher Richtung um ca. 7,5 m. Als vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die das Plangebiet am südlichen Rand tangierende und den umgebenden Landschaftsraum dominierende Hochspannungsfreileitung zu nennen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften ist im Landschaftsrahmenplan als stark bis sehr stark eingeschränkt beschrieben (überwiegend Ackerbau). Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete), keine Naturdenkmale und keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen. Die hierfür relevanten Erfassungen zu Flora und Fauna wurden im Jahr 2015 durchgeführt. Diese umfassten eine Kartierung der Biototypen, Rote-Liste-Gefäßpflanzen, Brutvögel und Feldhamster. Greifvögel als Nahrungsgäste wurden im Rahmen der Brutvogeluntersuchung mit erfasst.

Hierbei wurden Vorkommen des Feldhamsters sowie mehrere Vogelarten festgestellt, darunter auch gefährdete Arten der offenen Feldflur.

Auf die Untersuchung der Fledermausfauna wurde verzichtet, da mögliches Quartierpotential lediglich bei der alten Feldscheune besteht. Diese weist jedoch nur Strukturen für potenzielle Einzelquartiere, aber nicht für Kolonie- oder Winterquartiere auf. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes ist davon auszugehen, dass diverse Strukturen geschaffen werden, die Fledermäusen als Einzelquartier dienen können. Die Bedeutung der Ackerflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse ist eher gering, zumal die erforderlichen Leitstrukturen für Fledermäuse im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Eine Untersuchung der Amphibien erfolgte nicht, da im Plangebiet keine Stillgewässer vorhanden sind und auch keine Hinweise für einen Amphibienwechsel über die Leiferdestraße vorliegen. Grundsätzlich werden durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Bereiche geschaffen, welche Amphibien als potentielle Sommerlebensräume dienen.

Die durchgeführten Untersuchungen beziehen sich nicht nur auf das Plangebiet. So wurden in Abhängigkeit von den zu erwartenden Auswirkungen die entsprechenden Randbereiche, einschließlich der Kleingärten, in die Untersuchung mit einbezogen

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Auf den im Plangebiet entstehenden Hausgärten und öffentlichen Grünflächen können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten, bedingt sogar verbessert werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei, es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Die bisher ansässigen Offenlandarten werden diese Grün- und Freiflächen nicht oder höchstens sehr begrenzt als Ersatzlebensräume annehmen.

Der zu verlegende Entwässerungsgraben südöstlich der geplanten Bebauung soll durch entsprechende naturnahe Ausgestaltung eine möglichst hohe Strukturvielfalt erhalten, sodass diese auch Arten wie solitär lebenden Wespen und Bienen sowie Eisvögeln als Nistmöglichkeit dienen kann.

Auch unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen im Baugebiet verbleiben erhebliche Eingriffe in die von dem Vorhaben betroffenen Lebensraumfunktionen, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Mit entsprechenden Maßnahmen für Tiere und Pflanzen werden Lebensräume allgemein aufgewertet. Da die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umkreis des Plangebietes besonders hochwertig sind, sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden.

Hierfür werden im städtischen Eigentum befindliche Flächen in der Gemarkung Rautheim als entsprechende Maßnahmeflächen in den Geltungsbereichen D und E festgesetzt.

Neben dem Erfordernis des Ausgleiches für den Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Allgemeinen besteht das Erfordernis zum Ausgleich für besonders bzw. streng geschützte Tierarten.

### Brutvögel

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes westlich des „Alten Weges“ befindliche Feldscheune wird abgerissen. Das Gebäude bietet Vogelarten wie Gebäude-, Höhlen- oder Nischenbrütern Nistmöglichkeiten.

Durch den Abriss der Feldscheune gehen potentielle Nistplätze für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter verloren. Als Ausgleich im Rahmen einer CEF-Maßnahme werden drei künstliche Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung angebracht. Darüber hinaus soll der Abriss außerhalb der Brutsaison erfolgen.

Die Betroffenheit der Frei-, Baum- und Gebüschbrüter ist gering, da durch die geplanten Baumaßnahmen eine Zerstörung von Brutmöglichkeiten in Sträuchern nur sehr kleinräumig stattfindet und diese Arten nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen. Für diese Arten ist kein Ausgleich erforderlich.

Im Plangebiet kommen gefährdete Arten von Bodenbrütern vor. Es handelt sich dabei um Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenpieper. Durch den Verlust

von Ackerflächen geht der natürliche Lebensraum für diese Arten verloren. Zur Kompensation des Verlustes wird als CEF-Maßnahme eine Fläche von mindestens 1,5 ha erforderlich, die als 9 bis 12 m breite Brach- und Blühstreifen anzulegen sind. Diese Flächen werden im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches A sowie im Geltungsbereich B angelegt.

### Hamster

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung sind im Plangebiet mehrere Feldhamsterbaue festgestellt worden. Es ist von mindestens zwei Feldhamstern auszugehen.

Feldhamster gehören zu den streng geschützten Arten mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ihr Erhaltungszustand ist für Niedersachsen als schlecht bewertet. Damit gilt für diese Art das Zugriffsverbot nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Liegen für das Projekt keine Alternativen vor, kann mit Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ein Verbotstatbestand verhindert werden. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich.

Das Projektgebiet befindet sich in Bezug auf den Aktionsraum des Feldhamsters in einer Insellage zwischen der Autobahn BAB A 395 im Süden, der Oker im Westen und dem Siedlungsraum mit Straßen im Norden und Osten der Planfläche. Durch das Neubaugebiet gehen innerhalb der Insellage Flächen verloren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit wesentlich für den Fortbestand der Population sind. Die verbleibenden Flächen sind aufgrund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit für Hamster nicht auskömmlich. Daher ist die Neuanlage einer externen Kernfläche mit einer Mindestgröße von 5 ha erforderlich. Um den Anschluss an die Population zu gewährleisten und den Metapopulationsraum zwischen A 39 und A395 zu erhalten, wird eine Fläche westlich der Oker im Geltungsbereich C festgesetzt.

Es ist vorgesehen, Streifen der Kernfläche mit einer breiten Ackerfurche parzelliert und mit unterschiedlichen Feldfrüchten (Getreide, Leguminosen, v. a. Luzerne) in bestimmter Abfolge zu bewirtschaften. Die Luzerne spielt dabei als wichtige Nahrungspflanze und ganzjährig Deckung bietende Vegetation eine wichtige Rolle. Die Flächen werden ökologisch ohne Pestizide und Einsatz stark riechender organischer Dünger bewirtschaftet. Eine Ernte findet erst Ende Herbst statt, um dem Feldhamster genügend Zeit zum Eintragen der Wintervorräte zu lassen und bis zum Beginn des Winterschlafs Deckung zu bieten.

Bei Durchführung der beschriebenen CEF-Maßnahmen treten keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein.

### Landschaft

Für das Landschaftsbild entstehen mit Realisierung des Baugebietes Beeinträchtigungen insbesondere durch den Verlust von freier Landschaft. Es werden deshalb am Ostrand des Baugebietes Grünflächen festgesetzt, die das Baugebiet in geeigneter Weise in die umgebende Landschaft einbinden sollen. Ergänzt wird die äußere Gestaltung durch die innere Durchgrünung des

Baugebietes mit einem öffentlichen Grünzug, Straßenbäumen und der zu erwartenden Grüngestaltung in den privaten Hausgärten.

Mit der Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen werden.

#### 4.5.3 **Boden**

##### Bestand und Bewertung:

Da der Boden grundsätzlich nicht vermehrbar ist und seine natürlichen Funktionen unentbehrlich sind, gehört er zu den schützenswertesten Naturgütern. Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um relativ fruchtbaren Boden der Börde. Mit Hilfe von Ackerzahlen, wird die Qualität von Ackerflächen differenziert. In Braunschweig liegen die Ackerzahlen zwischen A30 und A75. Für den Planbereich wird eine Ackerzahl von A60 angegeben.

Für die Beurteilung der Tragfähigkeit, der Versickerungsfähigkeit und Vorkommen von Altlasten wurde ein Bodengutachten erstellt. Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens wurden im Plangebiet Lösslehm, Sande mit Einlagerungen aus Ton und Schluff sowie Mergel und Kalkstein der Oberkreide festgestellt. Der Boden weist nur geringe Konzentrationen an bestimmten Metallen auf. Insgesamt ist dieser als „nicht schadstoffbelastet“ anzusehen.

Aufgrund der Bodenzusammensetzung ist im gesamten Areal mit zeitweise hohen Grund- oder Stauwasserständen zu rechnen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich. Bei unterkellerten Bauweisen bzw. beim Bau von Tiefgaragen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Trockenhaltung einzuplanen.

Der Baugrund weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf. Aufgrund des wechselhaften Baugrundaufbaus und der zeitweise hohen Grund- und Stauwasserstände können keine abschließenden Aussagen über die zulässige Bodenpressung getroffen werden. Daher ist die Bemessung des Sohlwiderstandes einzelfallbezogen durch Setzungs- und Grundbruchnachweise zu ermitteln.

Im Geltungsbereich bestand der Verdacht auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg. Daher ist das Gebiet nahezu flächendeckend auf Kampfmittel untersucht worden. Die untersuchten Verdachtspunkte haben keine Kampfmittelfunde ergeben. Die von der Untersuchung nicht überprüfbaren Geländeteile unter und um der bestehenden Scheune am „Alten Weg“ sowie dem Schutzstreifen der Hauptwasserversorgungsleitung der Harzwasserwerke müssen bei späterer Bebauung oder Erdarbeiten mit einer Bauaushubüberwachung begleitet werden.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für naturnahe Freiraumnutzungen umgewandelt. Die Festsetzung von neuen Verkehrs- und Wohnbauflächen führt zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung auf ca. 5,6 ha (39 %) des gesamten Geltungsbereiches. Die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden sind somit erheblich.

Dem gegenüber stehen die umfangreichen öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder können in Verbindung mit den geplanten Ruderal- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die ökologischen Aufwertungen auf Teilen der öffentlichen Grünflächen und Teilen der Maßnahmenflächen durch eine extensivere Nutzung des Bodens als ausgeglichen angesehen werden können.

#### 4.5.4 **Wasser**

##### Grundwasser

##### Bestand und Bewertung:

Die Sande innerhalb der vorhandenen Bodenstruktur führen Grundwasser. Die Grundwasser führenden Schichten werden nach unten durch schwach wasserdurchlässigen Mergel der Oberkreide begrenzt. Der Grundwasserspiegel lag zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen rd. 1,0 bis 2,8 m unter den Ansatzpunkten der Kleinrammbohrungen. Dies entspricht Werten zwischen ca. NN +77,0 und NN +74,4 m. Die höchsten Grundwasserstände müssen in dieser Position mindestens 0,5 bis 1,0 m über den gemessenen Werten erwartet werden. Das Gefälle des Grundwasserspiegels ist entsprechend der geomorphologischen Position etwa von Südosten nach Nordwesten gerichtet. Bei der vorliegenden Bodenstruktur kann sich nach ergiebigen Niederschlägen zeitweise Stauwasser ansammeln. Derartige Wasserstände können bis an die Geländeoberfläche ansteigen. Zurzeit wird der Anstieg durch umfangreiche landwirtschaftliche Dränungen begrenzt.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Durch die Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses mit verminderter Qualität. Auf knapp einem Drittel der Plangebietsfläche wird durch



Bebauung und neue Verkehrsflächen die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zukünftig nicht mehr möglich sein.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das vorhandene, zwar geringe, Beeinträchtigungsrisiko für Stoffeinträge durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung aufgehoben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der baulichen Grundstücksausnutzung minimiert. Die Pufferwirkung der umfangreichen, dauerhaft mit Vegetation bedeckten Grün- und Maßnahmenflächen führt zu einer Verbesserung der Situation für den örtlichen Wasserhaushalt. Insgesamt werden verbleibende Beeinträchtigungen auf ein hinnehmbares Maß reduziert.

#### Oberflächengewässer

##### Bestand und Bewertung

Der östliche Teil des Plangebietes wird von zwei zeitweise wasserführenden Gräben durchzogen. Der Eine verläuft in Ost-West-Richtung und wird im Osten unter der Leipziger Straße hindurchgeleitet, bevor er in das Plangebiet eintritt. An seinem westlichen Ende mündet dieser in den Zweiten, der parallel zum „Alten Weg“ verläuft. Beide Gräben weisen nahezu keine gewässertypische Vegetation auf. Die Gräben dienen im Wesentlichen der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben wird an den südlichen Rand des Plangebietes verlegt. Seine Lauflänge wird hierdurch vergrößert und er wird mit naturnahe Elementen umgestaltet, sodass seine Bedeutung als Lebensraum für an derartige Biotop gebundene Tierarten und entsprechende Pflanzenarten steigt. Zudem verringert sich der Eintrag aus landwirtschaftlichen Flächen, da diese nicht mehr in dem Maße an den Graben angrenzen. Letzteres gilt auch für den Graben, der parallel zum Alten Weg verläuft.

Flächen des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.5.5 Klima, Luft

##### Bestand und Bewertung:

Das Klima des Bereiches wird im Klimagutachten 2012 als Freilandklima mit ausgeprägten Tagesgängen von Strahlung, Temperatur und Feuchte beschrieben. Es herrscht Windoffenheit und eine intensive nächtliche Kalt- bzw. Frischluftproduktion. Das Gebiet weist eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger oder starker Belastung auf. Dabei ist

die westlich angrenzende Okeraue für die Funktion einer regional bedeutsamen Luftleitbahn im weiteren nördlichen Verlauf bedeutsam.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Die geplante Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Klimatische Ausgleichsflächen gehen verloren.

Eine intensive Durchgrünung des Baugebietes und eine partielle Pflicht zur Dachbegrünung sollen mögliche negative bioklimatische Auswirkungen weitgehend minimieren.

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre führen in den angrenzenden Quartieren zu einer höheren Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen. Die gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV minimiert diese Effekte. Eine sinnvolle Verkehrsinfrastruktur, insbesondere für Fahrräder in Form von zusätzlichen Fahrradständern im Bereich der Stadtbahnhaltestelle, soll diese Belastungen weiter minimieren. Lufthygienische Belastungen durch die A 39 sind aufgrund der ausreichenden Distanz nicht zu erwarten.

Eine negative Auswirkung auf die Funktion der Okeraue als regionale Luftleitbahn ist aufgrund der Lage und Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.

#### 4.5.6 Immissionsschutz

##### a) Lärm

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der ca. in 250 m östlich verlaufenden BAB A 395 vorbelastet. Weitere Lärmemissionsquellen sind im Osten die K 29, die Straßenbahnwendeschleife und im Westen – vor allem zur Erntezeit - die beiden landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen. Des Weiteren ist saisonal (Frühjahr bis Herbst) mit landwirtschaftlich bedingtem Lärm durch Nutzung und Bewirtschaftung der südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie mit weiteren landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Geruch) vor allem zur Erntezeit durch Nutzung und Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Das Gebiet wird im Süden von einer 110 kV-Hochspannungsleitung durchzogen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Geltungsbereichs A und für bestehende Nutzungen im Umfeld wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. (GeräuscheRechner, Henning Arps, P 38/15; 02.08.2016).

Im Schallgutachten werden als immissionsrelevante Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, die Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr sowie den Anlagenbetrieb (Gewerbe- und Sportanlagen) berücksichtigt. Die Geräuschquellen werden dabei getrennt voneinander betrachtet, indem sie jeweils für sich mit den schalltechnischen Orientierungswerten (DIN 18005) bzw. Immissionsrichtwerten (TA Lärm, 18. BImSchV) verglichen werden.

Obwohl aufgrund der vorgesehenen Gebietsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der Plangebietsgröße i. d. R. davon ausgegangen werden kann, dass keine immissionsrelevanten Geräusche aus dem Plangebiet auftreten, werden zum Schutz der bestehenden umliegenden Nutzungen auch die Auswirkungen von Geräuschen, die künftig vom Plangebiet ausgehen können, untersucht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet (Erschließungsverkehr).

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

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodendämpfung  $G = 0,3$  (teilweise poröser Boden) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 der DIN ISO 9613-2. Des Weiteren werden die Reflexionen nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 bzw. der RLS 90 bis zur ersten Reflexion berücksichtigt. Für die Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt. Die meteorologische Korrektur ( $C_{met}$ ) wird bei der Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel mit  $C_0 = 2$  dB berücksichtigt. Für die Immissionsaufpunkte wird eine Immissionspunkthöhe von 3 m für den Erdgeschossbereich und 2,8 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

### Straßenverkehrslärm:

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen (innerhalb und außerhalb des Plangebiets, einschließlich P+R-Parkplatz) unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 bei Berücksichtigung der Bebauung (Nutzungsbeispiel) gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die Beurteilungshöhen EG bis 2. OG bezogen auf die Baugrenzen wie folgt dar:

Zeitraum		OW* <sup>1)</sup> in dB(A)	Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)		
			EG (3 m ü. GOK)	1. OG (5,8 m ü. GOK)	2. OG (8,6 m ü. GOK)
Tagzeit	6.00-22.00	55	43 – 59	44 - 59	44 - 59
Nachtzeit	22.00-6.00	45	37 - 51	39 - 52	40 - 53
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

D.h., durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr -insbesondere der Autobahn BAB A 395 - werden im Plangebiet die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 4 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei der Berechnung zeigt sich, dass der Verkehr auf der Autobahn BAB A 395 pegelbestimmend ist. Die kritische Immissionshöhe liegt im Bereich des 2. OG.

Neben dem Gesamtverkehr ist ergänzend der Erschließungsverkehr im Plangebiet für sich allein zu berücksichtigen. Aufgrund des Erschließungsverkehrs im Plangebiet ergeben sich bezogen auf die überbaubaren Flächen zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte < 3 dB(A). An der am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets (hier: Waldblick 7) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Unabhängig von der Beurteilung nach DIN 18005 ist bei einem Straßenneubau auch eine schalltechnische Überprüfung nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vorzunehmen. Überschlägig ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bei einer Gemeindestraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in einer Distanz von ca. 10 m erst bei einem Verkehrsaufkommen von DTV ≥ 2.000 Kfz/ Tag erreicht bzw. überschritten werden können.

Im vorliegenden Fall sind maximal 750 Fahrzeugbewegungen pro Tag auf den beiden Haupterschließungsstraßen zu erwarten, entsprechend ist erst ab einem Abstand von weniger als 2,5 m zwischen Fassade und Straße mit Überschreitungen zu rechnen. Dieser Abstand wird jedoch von allen Baugrenzen an allen Straßen im Plangebiet überschritten. Demgemäß werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet vom Erschließungsverkehr an allen Baugrenzen eingehalten.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des Plangebiets über die Bestandsstraßen Leiferdestraße und Leipziger Straße, ist im Rahmen der Lärmvorsorge für die Bestandsbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, eine Ermittlung und Beurteilung nach den Kriterien der 16. BImSchV durchzuführen. Hierbei wird - sofern ein erheblicher baulicher Eingriff an einem bestehenden Verkehrsweg vorgenommen wird - geprüft, ob durch die Baumaßnahme eine wesentliche Änderung der Immissionssituation im Sinne der 16. BImSchV an der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Waldblick 7) hervorgerufen wird.

Trifft dies zu, besteht bei Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz. Liegt jedoch keine wesentliche Änderung vor oder wurde an dem bestehenden Verkehrsweg kein erheblicher baulicher Eingriff vorgenommen, besteht kein öffentlich-rechtlicher Schallschutzanspruch. In diesem Fall ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Gesamtverkehrsmenge durch das Vorhaben die gerichtlich gefestigten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, sog. „Gesundheitswerte“, von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmals erreicht oder weitergehend überschritten werden. Trifft dies zu, ist im Rahmen der Bebauungsplanerstellung die durch das Vorhaben hervorgerufene Pegelerhöhung zu „heilen“.

Für die Erschließung des Neubaugebietes ergibt sich auf den Zubringerstraßen Leiferdestraße und Leipziger Straße jeweils ein Mehrverkehr von rund 750 Fahrzeugbewegungen pro Tag.

Durch die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der vom neu entstehenden Erschließungsverkehr am stärksten betroffenen Wohngrundstücke werden die für WA-Gebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäß 16. BImSchV (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Dabei zeigte sich, dass die höchsten Immissionen (aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet und der Leiferdestraße) am Wohngebäude Waldblick 7 vorliegen. An diesem am stärksten betroffenen Bestandsgebäude ermittelte sich die Gesamtbelastung durch Straßenverkehrslärm unter Berücksichtigung des Planvorhabens auf 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Entsprechend wird der Immissionsgrenzwert am Tag um mindestens 5 dB(A) und in der Nacht um mindestens 2 dB(A) in der relevanten Nachbarschaft des Plangebiets unterschritten. Insofern sind für diese Wohnnutzungen nach den Regelungen der 16. BImSchV negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein Schallschutzanspruch ist daraus nicht abzuleiten.

#### Schieneverkehrslärm:

Östlich an das geplante Baugebiet angrenzend endet die Stadtbahnlinie 1. Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03, 1990) unter Verzicht auf die Berücksichtigung des Schienenbonus‘.

Für die schalltechnische Berechnung werden die Verkehrszahlen aus dem aktuellen Streckenfahrplan übernommen. Weil nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Veränderungen erwartet werden, sind diese Angaben auch geeignet, die Prognosesituation abzubilden.

Zeitraum		OW*1) in dB(A)	Schieneverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
			EG (3 m ü. GOK)	1. OG (5,8 m ü. GOK)
Tagzeit	6.00-22.00	55	< 30 - 43	< 30 - 44
Nachtzeit	22.00-6.00	45	< 20 - 37	< 20 - 38
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1				

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind tagsüber und nachtsüber keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Das 1. Obergeschoss erweist sich als kritische Immissionshöhe.

#### Landwirtschaftlicher Betrieb

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Der eigentliche Betrieb befindet sich im alten Ortskern. Der Betreiber hat Teile des landwirtschaftlichen Betriebes an diese Stelle ausgelagert.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm.

Für die Ermittlungen der Emissionen werden die aktuellen Baugenehmigungen mit den Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Die nördliche Halle dient der Getreidelagerung und -belüftung (mit Dieselgenerator) und wird ggf. Tag und Nacht betrieben. Die südliche Halle dient neben der Lagerung auch zur Ausbildung und Haltung von Pferden (20 Pferde in 15 Boxen).

Zur Berücksichtigung der Geräuschbelastung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb von außerhalb auf das Plangebiet erfolgen die Berechnungen frequenzunabhängig auf Grundlage des allgemeinen Verfahrens nach 7.3.1. der DIN ISO 9613-2. Hierzu wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel in Höhe von 68 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht und eine mittlere Quellpunkthöhe von 2,0 m GOK zugrunde gelegt. Damit werden das aufgrund der aktuellen Genehmigungen geltende Emissionskontingent ausgeschöpft und potenzielle Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt.

Da erste Berechnungen zum Teil deutliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte im Plangebiet prognostiziert, wurde entlang des landwirtschaftlichen Betriebs am Rand der westlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall mit einer Gesamtlänge von mindestens 90 m und in einer Höhe von mindestens 5,5 m und einer anschließenden Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 16 m Länge und 4 m Höhe berücksichtigt:

Zeitraum		OW*1) in dB(A)	Geräuschemissionen landwirtschaftlichem Betrieb Beurteilungspegel in dB(A)	
			EG (3 m ü. GOK)	1. OG (5,8 m ü. GOK)
Tagzeit	6.00-22.00	55	< 30 - 54	< 30 - 55
Nachtzeit	22.00-6.00	40	< 20 - 39	< 20 - 40
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1				

Aufgrund des Gewerbelärms sind innerhalb des Erdgeschossbereichs bzw. auf den Freiflächen tags und nachts keine Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dies trifft auch für die Fassaden im Bereich des 1. Obergeschosses zu. Geringfügige Überschreitungen sind lediglich für Außenwohnbereiche im Obergeschoss der westlichen überbaubaren Flächen nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechend erweist sich das 1. Obergeschoss als kritische Immissionshöhe.

#### Jugendplatz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden verschiedene Standorte betrachtet. Letztendlich wurde darauf verzichtet im Plangeltungsbereich einen Standort vorzusehen.

#### Kinderspielplatz

Innerhalb der Grünfläche, die das Baugebiet in Ost-Westrichtung durchquert, sind Spielgeräte im Zusammenhang mit einem Kinderspielplatz vorgesehen. Die Spielgeräte sind nicht auf einen Bereich räumlich beschränkt, sondern werden innerhalb des Grünzuges als eine Art Spielemeile angelegt. Im Lärmgutachten wird der Kinderspielplatz nicht weiter untersucht, da er im Sinne des § 22 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) immissionschutzrechtlich unter dem Aspekt der Sozialadäquanz eingestuft wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Nutzung des geplanten Spielplatzes eine höhere Lärmintensivität entwickeln wird als üblicherweise.

Es ist vorgesehen, die südliche Böschung des im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Lärmschutzwalles so auszuformen, dass sie bei entsprechenden Witterungsverhältnissen von Kindern zum Rodeln genutzt werden kann. Aufgrund der geringen Höhe einer solchen Rodelbahn ist davon auszugehen, dass diese von kleineren Kindern und weniger von Jugendlichen genutzt wird. Unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten ist daher die geplante Rodelnutzung wie ein Kinderspielplatz zu bewerten.

#### Lärmpegelbereiche (LPB)

Im schalltechnischen Gutachten werden auch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. So kann die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich gemacht und den Schutzerfordernungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen werden. Dazu werden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der kritischen Aufpunkthöhe von 8,6 m GOK (2. OG) bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls im Westen des Plangebiets ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Gewerbelärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche im vorlie-

genden Fall auf Grundlage des um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegels im Beurteilungszeitraum Nacht.

Dies vorangestellt ergeben sich Außenlärmpegel von 59 dB(A) bis 70 dB(A). Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis IV.

Für die äußeren westlichen überbaubaren Flächen entlang des Lärmschutzwalls wurde die zulässige Geschosshöhe auf das 1. OG beschränkt. Aufgrund des Einflusses des Lärmschutzwalls auf den westlichen Bereich des Plangebiets und dieser Gebäudehöhenbegrenzung in diesem Bereich, ergibt sich für diese überbaubaren Flächen die kritische Immissionshöhe für das 1. Obergeschoss (5,8 m GOK). Entsprechend ergeben sich aufgrund der abschirmenden Wirkung des Walls gegenüber dem Gewerbelärm für diese Bereiche geringere Außenlärmpegel, die sich mit einer Reduzierung um einen Lärmpegelbereich bemerkbar machen.

#### Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische und Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

#### b) Geruch/ Staub

##### Bestand und Bewertung:

Der zuvor beschriebene, westlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb erzeugt neben Lärm auch gelegentlich Geruch- und Staubimmissionen.

Durch die südlich von der Mehrzweckhalle am Feldweg zwischengelagerte Mistfläche ist mit Gerüchen zu rechnen. Der Mist wird regelmäßig in den umliegenden Ackerflächen als Dünger untergearbeitet.

Die Lage des Baugebietes am Rande des vorhandenen Ortsteiles Stöckheim bedeutet, dass Randbereiche des Plangebietes an den Außenbereich angrenzen. Der Außenbereich wird hier durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. Bei einer bestimmungs- und ordnungsgemäßen Nutzung der Flächen ist zeitweise mit typischen Emissionen zu rechnen, die mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung einhergehen. Dabei handelt es sich insbesondere um Staubaufwirbelungen bei trockenen Witterungsverhältnissen, die beim Pflügen oder bei Erntevorgängen sowie um Geruchsemissionen, die bei Gülledüngungen auftreten können. Darüber hinaus ist mit dem Einsatz von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen mit Lärm zu rechnen.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.



Die mit der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen verbundenen saisonalen Emissionen können zu Konflikten mit einer Wohnbebauung führen. Das Potential zu diesem Nutzungskonflikt tritt regelmäßig an den Ortsrändern auf. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt dieser Nutzungskonflikt am alten Ortsrand.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Im Zusammenhang mit der Pferdeausbildung in einer der benachbarten landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen ist südlich der beiden Hallen eine Mistlagerfläche mit wöchentlicher Leerung angelegt zur Unterbringung des Mistes in umliegende landwirtschaftliche Flächen. Entsprechend kann es im Plangebiet bei ungünstigen Wind- und Wettersituationen zu Geruchseindrücken kommen. Eine erhebliche Geruchsbelästigung (Wahrnehmungshäufigkeiten > 10% der Jahresstunden) ist jedoch aufgrund der geringen Tierzahl (20 Pferde in 15 Boxen), der Windrichtungsverteilung Braunschweigs, der räumlichen Lage zueinander, der wöchentlichen Leerung der Zwischenlagerstätte, der Entfernung von mind. 50 m zu den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden und dem Ausbreitungshindernis „Lärmschutzwall“, nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Staub sind vor allem durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als auch insbesondere zur Erntezeit durch die westlich benachbarte Getreidehalle (Mehrzweckhalle) lediglich saisonal zu erwarten.

Geruchs- und Staubimmissionen sind in unmittelbarer Wohnnachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen als ortstypisch zu bezeichnen und daher im Allgemeinen hinzunehmen. Des Weiteren ist bei einem vorauszusetzenden ordnungsgemäßen Betrieb dieser landwirtschaftlichen Nutzungen/ Anlagen mit keinen erheblichen Belästigungen zu rechnen, die bzgl. Geruch oder Staub maßgebliche Richt- oder Grenzwerte überschreiten.

#### c) Elektromagnetische Felder

##### Bestand und Bewertung:

Südlich des Baugebietes verläuft eine 110 kV- Hochspannungsfreileitung (Niederfrequenzanlage). Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitung treten elektrische und magnetische Felder auf. In der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen geregelt. Demnach dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nicht überschritten werden. Bisher wird die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Grenzwerte sind in diesem Zusammenhang daher nicht relevant.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert. Es liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse über Auswirkungen auf Flora und Fauna vor.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung entstehen in Nachbarschaft zur Hochspannungsfreileitung Wohnhäuser. Im Anhang der 26. BImSchV sind Grenzwerte für die elektrische Feldstärke (5 kV/m) und die magnetische Flussdichte (100  $\mu\text{T}$  = mikro Tesla) festgelegt, die an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht überschritten werden dürfen.

Darüber hinaus ist gemäß „Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV“ des Niedersächsischen Umweltministeriums von 2004 sowie gemäß „Abstands-erlass des Landes Nordrhein-Westfalen“ von 2007 zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei 110 kV-Leitungen ein Sicherheitsabstand erforderlich.

Die Bemessung des Sicherheitsabstandes basiert auf dem von der Strahlenschutzkommission (SSK) in ihren Empfehlungen zum Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung von 2008 genannten Ermessensspielraum, um eine Reduktion der elektrischen Feldstärke auf bis zu 1,5 kV/m und der magnetischen Flussdichte auf bis zu 10  $\mu\text{T}$  zu erreichen. Der Vorsorgewert von 10  $\mu\text{T}$  gewährleistet auch den Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate vor den nachteiligen Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder.

Der somit erforderliche Sicherheitsabstand beträgt für Nutzungen zum dauernden Aufenthalt (hier Wohnen) aufgrund der o.g. Bestimmungen 10,0 m zwischen dem jeweils äußeren ruhenden Leiter und den Wohngebäuden. Der Sicherheitsabstand beginnt dabei bereits am Rande der Wohngrundstücke.

Aufgrund nicht vollständig erforschter Langzeitwirkungen und unter freiraumplanerischen Gesichtspunkten wurde im Jahr 2000 von den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Braunschweig ein einheitlicher Abstand von 30,0 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden bei Neuplanungen vereinbart. Unter Anrechnung des Abstandes des äußeren Leiters von der Leitungsmitte ergibt sich somit ein Abstand von 40 m zwischen Wohngebäuden und der Leitungsmitte, der von einer Wohnnutzung freigehalten werden soll.

Dieser Abstand wird durch die vorliegende Planung eingehalten bzw. zum Teil deutlich überschritten und geht somit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

#### 4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

##### Bestand und Bewertung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis gegeben, dass aufgrund von Oberflächenfunden im Plangebiet auf intensive Siedlungstätigkeit aus mehreren vorgeschichtlichen Zeitaltern zu schließen sei. Archäologische Siedlungsreste gelten als Bodendenkmale und unterliegen dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Zur Vorbereitung einer Entscheidung, wie bei der Baugebietsentwicklung mit archäologischen Bodenfunden umgegangen werden soll, wurde die Denkmaleigenschaft mit Hilfe einer rasterförmigen Sondierungsgrabung des gesamten Geländes untersucht. Dabei wurden jedoch keine relevanten Funde sichergestellt, sodass sich die Vermutung von siedlungsgeschichtlich wertvollen Bodenfunden nicht bestätigt hat. Durch die Entwicklung des Neubaugebietes werden insofern nach den vorliegenden Erkenntnissen Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Sollten dennoch im Zusammenhang von Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, sind diese nach § 14 NDSchG den zuständigen Stellen zu melden, vorübergehend zu schützen und ggf. durch die zuständigen Stellen zu bergen.

Mit Realisierung der Bebauung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren. Auswirkungen auf sonstige Kulturgüter sind nicht bekannt.

#### 4.5.8 Wechselwirkung zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht zwischen den einzelnen Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere Schutzgüter weiterwirken. Auswirkungen können aufgrund dieser Verkettungen gesteigert werden. Aus diesem Grund müssen die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen betrachtet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion in Verbindung mit der Beeinträchtigung der örtlichen Wasserhaushaltsfunktion sowie der klimatischen Ausgleichsflächen und zum Verlust von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt führt.

Darüber hinaus sind erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von festgestellten Eingriffen ermittelt. Die hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1 a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit den folgenden Ergebnissen angewendet worden.

##### 4.6.1 **Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. BNatSchG)**

In Kap. 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen) und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Im Bauleitplanverfahren ist daher über Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu entscheiden.

##### 4.6.2 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu mindern, werden folgende städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen ergriffen:

- Durch Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen werden die Eingriffe insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, und Klima minimiert.
- Durch die Anbindung des Wohngebietes an das Stadtbahnnetz wird der Anteil an motorisiertem Individualverkehr reduziert.
- Die Verdichtung der Bebauung im Nahbereich der Stadtbahnhaltestelle berücksichtigt den Belang eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.
- Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen des öffentlichen und privaten Raumes führen zur Minimierung der Eingriffsfolgen von Versiegelung/ Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Hierzu zählt auch die teilweise Begrünung von Dachflächen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen sind die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu beachten.

- Die Staffelung der Anzahl der zulässigen Geschosse in Abhängigkeit zur Lage des Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr bis hin zum Ortsrand mit ansteigender Topografie minimiert negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Die Einbindung des Baugebietes durch standortgerechte Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft minimiert ebenfalls negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Darüber hinaus werden durch Verwendung von hauptsächlich einheimischen und standorttypischen Pflanzen auf den öffentlichen Freiflächen innerhalb des Plangebietes und im öffentlichen Raum Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild minimiert.
- Durch Festsetzung zum Schallschutz werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.
- Größere Parkplatz- und Stellplatzflächen werden durch die Integration von Bäumen aufgewertet. Diese Maßnahme mindert die Beeinträchtigung von Kleinklima und die Luftqualität (Trockenluftreduzierung, Feinstaubfilterung) im Bereich der versiegelten Flächen.

Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert.

#### 4.6.3 **Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer Umweltbeeinträchtigungen**

Wie unter 4.6.2 beschrieben, können die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die beschriebenen Maßnahmen in einem gewissen Grad verringert werden. Jedoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen, insbesondere für das Schutzgut Boden, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan deshalb zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Eingriffsbebauungsplan selbst (Geltungsbereich A), sowie in den Geltungsbereichen B bis E Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft fest.

Die Flächen des Geltungsbereiches D und E grenzen nördlich bzw. östlich an das Rautheimer Holz an. Durch Aufforstung auf einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und Schaffung von Waldrandstrukturen werden die Grenzstrukturen zwischen Wald und offener Feldflur vergrößert bzw. es werden Übergänge von den Baumbeständen zu den niedrigwüchsigen Pflanzenstrukturen des Offenlandes geschaffen. An die Waldrandstrukturen werden im Geltungsbereich E extensiv zu nutzende Wiesenflächen auf einer Größe von insgesamt ca. 1 ha geschaffen, innerhalb derer mehrere Tümpel mit einer Gesamtgröße von ca. 250 m<sup>2</sup> angelegt werden. Außerdem werden entlang von Grenzen zu Ackerschlägen bzw. angrenzend an die Waldstrukturen Blühstreifen bzw. ein Wildacker in einer Gesamtgröße von 5.300 m<sup>2</sup> angelegt und fortlaufend bestellt. Durch diesen Strukturreichtum werden unterschiedlichste Lebensräume auch für Tierarten der Feldflur geschaffen. Durch die Anlage von Tümpeln werden auch Amphibienlebensräume geboten. Das Landschaftsbild wird

durch den Strukturreichtum entscheidend erhöht, was gerade auch im Nahbereich der Siedlungen von Bedeutung ist. Durch die weit überwiegende Schaffung von Dauervegetation werden vor allem auch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ kompensiert.

Auch die Maßnahmen, die im Wesentlichen aus artenschutzrechtlichen Belangen begründet sind, tragen zum allgemeinen Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs in den Naturhaushalt bei. Hier sind zum einen die im Geltungsbereich B im Nahbereich des B-Plangebietes festgesetzten Blühstreifen mit einer Breite zwischen 9 und 12 m sowie der Blühstreifen entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs A mit einer Gesamtgröße von 1,45 ha zu nennen. Diese Maßnahmen dienen vorrangig als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum von Offenlandarten.

Im Geltungsbereich C (Teil des Flurstücks 30 Gemarkung Leiferde, Flur 2) ist auf 5 ha Fläche, die für die Begründung eines Hamsterlebensraumes vorgesehen ist, überwiegend ackerbauliche Bewirtschaftung unter Einhaltung von Auflagen wie die Getreidenutzung mit lang zu erhaltendem Stoppelstand, die Aussaat bestimmter Kräuter und der Verzicht auf Pestizide und mineralischen Dünger vorgesehen.

Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, das sich im Plangeltungsbereich A ergebende Bilanzierungsdefizit bzw. die damit kenntlich gemachten Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig zu kompensieren.

Die Anlage einer P+R-Anlage am östlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt auf einer planfestgestellten Kompensationsmaßnahmenfläche für Eingriffe durch den Bau der Stadtbahn. Hier wurden Flächen der freien Entwicklung überlassen mit dem Ziel, dass sich halbruderale Staudenfluren entwickeln. Durch den Bau der P+R-Anlage auf einer Fläche von 2.875 m<sup>2</sup> kommt es zum Verlust der dort bereits vorhandenen Ruderalfluren und von Teilen eines naturnahen Feldgehölzes. Zur Kompensation dieses Eingriffs werden unmittelbar angrenzend an die Anlage 25 heimische Laubbäume u.a. zur Einbindung der Anlage in die Landschaft gepflanzt sowie die Anlage mit Strauchpflanzungen umgeben. Des Weiteren wird am südlichen Rand der geplanten Siedlungsstruktur ein Graben umgelegt und im Nahbereich Wiesen-, Ruderal und Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 5.911 m<sup>2</sup> geschaffen. Bei dieser Kompensationsplanung wurde durch einen 30%igen Aufschlag bei der Bilanzierung berücksichtigt, dass die planfestgestellte Maßnahme ihren Endzustand noch nicht erreicht hat. Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff durch die P+R-Anlage als ausgeglichen betrachtet werden.

#### 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.

Ein Bedarf für diese Umweltüberwachung (sog. Monitoring) ist im Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“, ST 83, zurzeit für folgende Maßnahme erkennbar:

Im Geltungsbereich A wurden Feldhamster vorgefunden. Die vor Beginn der Erschließungsmaßnahme erforderliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zur Umsiedlung der Feldhamster würde die Bedingung enthalten, dass im 1. bis 3., im 5. und im 10. Jahr eine Erfolgskontrolle der Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt werden muss. Sind hier Defizite erkennbar, so müsste die Untere Naturschutzbehörde über geeignete Maßnahmen zur Förderung der Feldhamsterpopulation im Umsiedlungsbereich entscheiden.

#### 4.8 **Zusammenfassung**

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung eines Wohngebietes in Ortsrandlage vor. In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

##### Mensch und Gesundheit:

Von in der Umgebung befindlichen Verkehrsflächen ist insbesondere von der BAB A 395 und der Leipziger Straße mit Lärmimmissionen zu rechnen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Neubaugebiet innerhalb von Gebäuden werden Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile in Verbindung mit der Möglichkeit weiterer planerischer Maßnahmen gestellt.

Der erschließungsbedingte Verkehrslärm, der durch das Neubaugebiet verursacht wird, führt zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung.

Die Geräuschemissionen aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Hallen westlich des Plangebietes werden durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles und der Berücksichtigung entsprechender Abstände ausreichend abgeschirmt, so dass keine Überschreitung der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 zu erwarten ist.

Es ist mit keinen relevanten Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen. Des Weiteren sind Geruchs- und Staubimmissionen in unmittelbarer Wohnnachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen als ortstypisch zu bezeichnen und daher im Allgemeinen hinzunehmen.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit durch elektromagnetische Strahlung der Hochspannungsfreileitung sind aufgrund des vergrößerten Sicherheitsabstandes nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen:

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Diesen negativen Auswirkungen stehen Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber. Hier kann mit entsprechenden Maßnahmen der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

Landschaft, Landschaftsbild:

Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Bebauung werden durch die Begrünung sowie das Baugebiet umgebende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen reduziert. Unterstützt wird dies durch die Festsetzung von privater Begrünung und von Hecken als Einfriedung der Grundstücke angrenzend an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Boden:

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 eine besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen von ca. 5,8 ha steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf den öffentlichen Grünflächen und im besonderen Maße auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft gegenüber. Dort ist durch Aufgabe bzw. Extensivierung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke eine Aufwertung zu erwarten. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden daher als kompensiert angesehen werden.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser -Grundwasser- resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und die allgemein positive Wirkung öffentlicher Grün- und extensiv genutzter Maßnahmenflächen auch auf den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser –Oberflächengewässer-, die im Wesentlichen in der Überbauung eines bestehenden Entwässerungsgrabens bestehen, werden durch dessen Verlegung und Laufverlängerung sowie naturnahe Gestaltung kompensiert.

Klima:

Insgesamt steht dem Verlust von Freilandklima ein Klima des Siedlungsraums gegenüber. Aufgrund des hohen Anteils das Klima positiv beeinflussender Vegetationsflächen sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen



sowohl des bestehenden Siedlungsbereichs als auch des Neubaugebiets nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Archäologisch bedeutsame Siedlungsreste konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist damit nicht gegeben.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die teilweise Versiegelung der Flächen wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Klima/ Luft, und Landschaft aus. Festgestellte Eingriffe können zu einem erheblichen Grad kompensiert werden durch Minimierung des Gesamtversiegelungsgrades, durch Schaffung von funktionsfähigen und zum Teil ökologisch hochwertigen öffentlichen Grünflächen innerhalb sowie Maßnahmenflächen für Ausgleich und Ersatz außerhalb des Baugebiets. Durch Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Herstellung neuer Lebensräume sind gleichfalls Kompensationswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die getroffenen Festsetzungen so weit kompensiert werden, dass ggf. verbleibende Beeinträchtigungen als hinnehmbar angesehen werden können.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden alle Wohnbauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dadurch wird es ermöglicht, dass hier Bereiche entstehen, die zwar „vorwiegend dem Wohnen“ dienen, in denen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Im gesamten Plangebiet sind neben Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Darüber hinaus sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Plangebietes wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer einzelner wohnverträglicher Nutzungsarten gegliedert. So sind im nordöstlichen Teilbereich nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Im östlichen Teil, im Einwirkungsbereich der Stadtbahnendhaltestelle, sind des Weiteren der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Ausgeschlossen sind jedoch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese stellen flächenbeanspruchende Nutzungen dar, die dem Planungsziel, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, widersprechen und sich in das städtebauliche Konzept nicht einfügen würden. Innerhalb des

Stadtgebietes gibt es für diese Nutzungen besser geeignete Standorte.

Die Festsetzung der Gebietsarten Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) als Puffer zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Hallen wurde geprüft. Eine Wohnnutzung innerhalb von Dorf- oder Mischgebieten genießt zwar einen geringeren Immissionsschutz als eine Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Dennoch ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen als Misch- oder Dorfgebiet nicht zielführend. Mit einer solchen Gebietsartfestsetzung geht das Erfordernis einher, innerhalb solcher Gebiete Nutzungsmischungen von Wohnen und gewerblicher Nutzung oder aber Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zu realisieren. Innerhalb der geplanten Wohnbauflächen sind solche Nutzungsmischungen jedoch nicht gewünscht und sie können innerhalb des Gebietes weitere nicht gewünschte Konflikte erzeugen. Es würde lediglich eine Verschiebung von Konflikten erreicht werden. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen den landwirtschaftlichen Hallen und der geplanten Wohnbebauung als Pufferzone und der Festsetzung eines Lärmschutzwalles ist den immissionsschutzrechtlichen Belangen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes ausreichend Rechnung getragen worden.

## 5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Parameter sind entsprechend § 16 BauNVO ausreichend für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Im gesamten Baugebiet werden besondere Ansprüche an eine harmonische Höhenentwicklung der räumlich besonders wirksamen Hauptgebäude gestellt. Damit soll sowohl der Fernwirkung der Ortsrandlage als auch der gezielten Verdichtung im Nahbereich der Stadtbahnhaltestelle Rechnung getragen werden. So sind im südwestlichen Randbereich des Plangebietes mit ansteigender Topographie, zur offenen Landschaft hin, nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Im östlichen, dem der Stadtbahn nahegelegenen Bereich, sind dagegen vier Vollgeschosse zulässig.

Die Spielräume, die durch die bauliche Ausnutzung eröffnet werden, sollen einerseits nicht zu stark eingeschränkt werden, andererseits sollen zu große Abweichungen voneinander vermieden werden. Daher wird zusätzlich die maximal zulässige Höhe der Gebäude bestimmt.

Für Gebäude mit Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit geneigtem Dach hingegen die Trauf- und Firsthöhe geregelt. Als Ergänzung der Höhenregelung werden die maximal zulässigen Sockelhöhen bestimmt. Für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wird die Sockelhöhe auf maximal 0,6 m beschränkt. Bei Gebäuden mit Geschosswohnungsbau wird die Sockelhöhe abweichend bis 1,2 m zugelassen, um den Bau von Tiefgaragen zu erleichtern.

Die zulässige GRZ wird entsprechend der geplanten Bautypen und deren spezifischen Anforderungen unterschiedlich gegliedert. Für die Bereiche mit

freistehenden Einfamilienhäusern wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, für die Bereiche mit Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau hingegen eine GRZ von 0,4. Damit wird eine höhere Verdichtung im Nahbereich der Stadtbahnhaltestelle erreicht. Im westlichen Bereich, im Übergang zur freien Landschaft, wird hingegen eine aufgelockerte Bebauung erzielt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. werden entsprechend der unterschiedlichen Bauformen ebenfalls unterschiedlich gegliedert. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser wird die Überschreitung auf maximal 30 % beschränkt um einerseits den Charakter einer lockeren Bebauung zu fördern und andererseits den Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen zu minimieren.

Im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung und dem Geschosswohnungsbau wird die Überschreitungsmöglichkeit unterschiedlich geregelt. Reihenhausbebauung ist eine Bauform ohne seitlichen Grenzabstand auf sehr kleinen Grundstücken. Die für diese Wohnnutzung übliche Ausstattung der Grundstücke mit Terrasse, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen erzeugen in Bezug auf die kleinen Grundstücke naturgemäß eine höhere prozentuale bauliche Versiegelung. Um diese baulichen Anlagen in angemessenem Umfang zu ermöglichen, wird die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu 50 % zugelassen. Beim Geschosswohnungsbau werden üblicherweise Überschreitungen der überbaubaren Grundfläche im besonderen Maß durch Stellplatzanlagen erzeugt. Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die erforderlichen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen zu realisieren, wird die Überschreitungsmöglichkeit auf max. 20 % reduziert. Gleichzeitig wird durch die Nichtanrechnung von Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche als Anreiz für Tiefgaragen ein Bonus geschaffen. Voraussetzung ist, die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einer Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

### 5.3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Sie sind so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die Bebauung der privaten Grundstücke vorhanden sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen aber zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass beispielsweise Gartenhäuser nicht an die Grenze zu öffentlichen Flächen platziert werden und so unmittelbar in den öffentlichen Raum hineinwirken. Gleichzeitig sollen entsprechende Nebenanlagen in den rückwärtigen Gartenbereichen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig sein.

Im westlichen Bereich der Einfamilienhausbebauung weisen die Baufelder im Teilbereich WA 2 und WA 3 bei den von Süden oder Westen erschlossenen

Grundstücken durchweg eine größere Tiefe auf als bei den von Norden oder Osten erschlossenen. Diesen Grundstücken soll eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Baukörper zugestanden werden. Zwischen der West- und der Ostbebauung eines Baublockes soll der innere Bereich von Hauptgebäuden freigehalten und gärtnerisch genutzt werden.

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In besonderen Lagen können sie jedoch auf eigens definierten Baufeldern mit ihren Längsseiten bis auf 1,0 m an öffentliche Flächen heranrücken. Ist der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen geringer als 3,0 m, so ist die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite vollflächig zu begrünen, damit das Bauwerk optisch zurücktritt. Dies gilt auch für baulich integrierte Geräteräume, die im Zusammenhang mit den Garagen/ Carports ermöglicht werden sollen.

Die Bauweisen werden innerhalb des Plangebietes gegliedert entsprechend der unterschiedlichen Bautypen (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau). Im westlichen Teilbereich (WA 1, WA 2 und WA 3) sind im Rahmen der offenen Bauweise Einfamilienhausbebauungen zulässig. Damit der Charakter einer lockeren Wohnhausbebauung gewahrt bleibt, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Somit sind Einliegerwohnungen möglich. Die Entstehung von sogenannten „Wohnanlagen“ hingegen wird ausgeschlossen. Hierfür stehen innerhalb des Baugebietes andere Flächen zur Verfügung.

Im nordöstlich gelegenen Teilbereich WA 5 sollen im Rahmen der offenen Bauweise neben freistehenden Wohnhäusern auch Doppelhäuser zugelassen werden. Damit soll in einem in sich abgeschlossenen, überschaubaren Teilbereich auch diese Wohnform ermöglicht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird hier ebenfalls auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Im mittleren Teilbereich (WA 4) wird mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise eine Reihenhausbebauung ermöglicht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen zugelassen werden, die 50 m Länge überschreiten dürfen. Mit dieser Regelung wird in diesem Teilbereich die Flexibilität sichergestellt, dass sowohl eine Reihenhausbebauung, wie westlich oder südlich angrenzend, als auch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht wird, wie östlich angrenzend.

Der geplante Geschosswohnungsbau, angrenzend an die Stadtbahnendhaltestelle (WA 6, WA 7, WA 11 und WA 12), kann im Rahmen der offenen Bauweise umgesetzt werden. Im WA 8 kann der ermöglichte Baukörper, bestehend aus mehreren aneinander gebauten Gebäuden eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, daher ist auch hier eine abweichende Bauweise erforderlich.

## 5.4 **Garagen und Stellplätze**

Offene Garagen (Carports) und Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt, was wiederum die Verkehrssicherheit erhöht. Zudem besteht die Möglichkeit, das Auto kurzzeitig vor der Garage abzustellen, ohne den Verkehr zu beeinträchtigen.

Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch eine Doppelgarage angefahren werden kann. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen, damit dabei auch die Standorte notwendiger Bestandteile des öffentlichen Straßenraumes berücksichtigt werden können, wie Beleuchtungsmasten, Verkehrszeichen, Begrünung, Besucherparkplätze, Schaltkästen, Straßenbäume usw. Durch die Reduzierung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite ist beabsichtigt, den öffentlichen Straßenraum durch Vorgärten und die damit verbundenen Grünstrukturen zu prägen sowie eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erreichen. Für Grundstücke am östlichen Abschnitt der Haupterschließungstrasse (Planstraße A), werden Ein- und Ausfahrten an der Grenze zur Haptererschließungsachse ausgeschlossen, um den Verlust von Parkplätzen in den vorgesehenen Parkstreifen zu vermeiden.

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind. Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist im Regelfall abhängig von der Art der Bebauung. Bei Geschosswohnungsbau werden üblicherweise Stellplätze in Form einer Sammelanlage als Tiefgaragen oder ebenerdige Anlagen zusammengefasst, meistens im Innenblockbereich. Im Zusammenhang mit einer Reihenhausbebauung werden auf den jeweiligen einzelnen Grundstücken einzelne Stellplätze nachgewiesen, sofern keine Sammelanlagen realisiert werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 sind die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke so getroffen worden, um eine Flexibilität zu ermöglichen, sowohl Geschosswohnungsbau als auch Reihenhausbebauung realisieren zu können. Hierfür ist bezüglich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen eine abweichende Regelung getroffen worden, die die unterschiedlichen Ansprüche berücksichtigt.

## 5.5 **Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung**

### 5.5.1 **Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1. Dies stellt eine besondere Standortqualität dar und sichert eine hervorragende Erreichbarkeit der Innenstadt durch öffentlichen Personennahverkehr trotz der Randlage innerhalb des Stadtgefüges.

Zur Sicherung einer etwaigen Verlängerung der Stadtbahntrasse in Richtung Wolfenbüttel wird ein Korridor in einer Breite > 20 m im östlichen Bereich des Baugebietes parallel zur Leipziger Straße von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sofern eine Verlängerung der Stadtbahn tatsächlich realisiert werden soll, ist dafür ein gesondertes Rechtsetzungsverfahren (Planfeststellung) erforderlich.

### 5.5.2 **Motorisierter Individualverkehr MIV**

Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an das vorhandene Straßensystem. Im Norden wird das Baugebiet an die Leiferdestraße, im Osten an die vorhandene Kreisverkehrsanlage der Leipziger Straße angeschlossen. Die Anschlusspunkte müssen baulich angepasst und teilweise umgestaltet werden.

Zwischen diesen beiden Anschlusspunkten verläuft die Hapterschließungsachse mäandierend durch das Baugebiet, sodass einerseits eine interne Durchlässigkeit des Baugebietes ermöglicht wird, andererseits für Schleichverkehr durch das Baugebiet die Verbindung unattraktiv wird. Die Durchlässigkeit des Gebietes erleichtert darüber hinaus Besuchern und Rettungsfahrzeugen die Auffindbarkeit von Adressen.

Das Erschließungssystem ist klar gegliedert. Die Hapterschließungsachse ist als Tempo-30-Zone vorgesehen. Neben der Fahrbahn sind beidseitig Fußwege angeordnet. Parkstreifen sind einseitig vorgesehen. Im Bereich der Kindertagesstätte (KiTa) und des ermöglichten Geschosswohnungsbaues ist mit einem höherer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen zu rechnen. In diesen Abschnitten werden Parkstreifen beidseitig angeordnet.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt in Form von Einhängen, die von der Hapterschließungsachse ausgehen und als verkehrsberuhigte Bereiche (VB) gestaltet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken private Stellplätze zu schaffen. Der Schlüssel für nachzuweisende Stellplätze wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift geregelt. Siehe hierzu auch Kapitel 5.9.6.

### 5.5.3 **P+R-Verkehrsanlage**

Im Bereich der Stadtbahnendhaltestelle besteht ein Bedarf an P+R-Plätzen. Auf der Fläche östlich der Leipziger Straße ist die Anlage eines P+R-Platzes mit ca. 90 Parkplätzen geplant. Die Umsetzung soll entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Auf der betreffenden Fläche befinden sich planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stadtbahnlinie 1. Hierfür wird eine Entlassung aus der Planfeststellung in Form eines sogenannten Planverzichtes parallel zum Bebauungsplanverfahren herbeigeführt. Voraussetzung ist, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches A im Bereich des neu zu verlegenden Entwässerungsgrabens vorgesehen.

#### 5.5.4 **B+R-Verkehrsanlage**

Nordöstlich der Stadtbahnendhaltestelle ist eine Erweiterung der vorhandenen Fahrradabstellplätze vorgesehen, um das Umsteigen auf die Stadtbahnlinie 1 attraktiv zu gestalten. Damit kann ein Teil von Fahrten in die Innenstadt durch motorisierten Individualverkehr reduziert werden.

#### 5.5.5 **Fuß- und Radverkehr**

Um eine gute Erreichbarkeit der Stadtbahnhaltestelle und der Kindertagesstätte für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, ist eine Vernetzung von fußläufigen Wegeverbindungen vorgesehen, die auch für Radfahrer benutzbar sind. Des Weiteren wird die Attraktivität der Wegevernetzung durch Verknüpfung mit einem Freizeitwegesystem innerhalb der das Wohngebiet durchquerenden und umgebenden öffentlichen Grünflächen gesichert.

Mittig das Baugebiet in Nord-Südrichtung querend verläuft die Trasse „Alter Weg“. Dieser Weg hatte in der Historie die Funktion eines Handelsweges nach Wolfenbüttel. Ende des 17. Jahrhunderts ist dann der sog. „Herrschaftliche Weg“ (jetzt Leipziger Straße / Neuer Weg in Wolfenbüttel) weiter östlich angelegt worden. Der „Alte Weg“ hat damit an wirtschaftlicher Bedeutung verloren und wird zurzeit als landwirtschaftlicher Feldweg genutzt. Der Feldweg hat jedoch neben seiner eigentlichen Funktion Bedeutung für die Naherholung für Fußgänger und Radfahrer. Er ist zudem Teil einer wichtigen Alltagsverbindung des Radverkehrs zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel.

Aufgrund seiner historischen Bedeutung und der Bedeutung für den Rad- und Fußverkehr wird die Trasse „Alter Weg“ in seiner Geradlinigkeit als städtebaulich wirksame Achse erhalten. Der Weg dient sowohl der Freizeitwegnutzung als auch der Erschließung des landwirtschaftlichen Verkehrs der südlich angrenzenden Ackerflächen. Durch wegebegleitende Baumreihen und Pflanzflächen sowie eine Umgestaltung des parallel verlaufenden Grabens soll die Wegeverbindung seiner Bedeutung entsprechend aufgewertet werden.

Im nordwestlichen Planbereich wird zwischen der geplanten Bebauung und dem Kleingartengelände eine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird die Option einer Vernetzung des Freizeitwegesystems mit dem Okerwanderweg nach Nordwesten oder nach Norden über die Fläche des Kleingartengeländes für den Fall einer etwaigen Aufgabe der Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht.

#### 5.5.6 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die südlich der Ortslage von Stöckheim befindlichen Ackerflächen werden durch zwei Wirtschaftswege der Feldmarksinteressentschaft Stöckheim (FI) erschlossen. Beide erstrecken sich in Nordsüd-Richtung und münden in die Leiferdestraße. Der westliche Wirtschaftsweg grenzt an das Plangebiet, wird von der Planung aber nicht betroffen.

Der östliche Wirtschaftsweg quert das Plangebiet mittig. Der Wirtschaftsweg wird im nördlichen Abschnitt für die Erschließung des Baugebietes benötigt.

Der daran angrenzende Abschnitt der Trasse „Alter Weg“ soll als Fuß- und Radweg so ausgebaut werden, dass in Bezug auf Breite und Verkehrslast der landwirtschaftliche Verkehr hierüber erfolgen kann. Um unerwünschten Schleichverkehr zu vermeiden, wird der Fuß- und Radweg entsprechend für landwirtschaftlichen Verkehr gewidmet. Darüber hinaus wird mit geeigneten Mitteln, z.B. Poller oder Schranke, der MIV ausgeschlossen.

#### 5.5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften. Erforderliche Leitungen werden im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen vorgesehen. Für die Stromversorgung des Baugebietes wird eine Trafostation innerhalb der öffentlichen Grünfläche südwestlich der geplanten Kindertagesstätte erforderlich. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Regen- und Schmutzwasser werden im Trennsystem zur Leiferdestraße hin abgeleitet. Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass die Ableitung des Oberflächenwassers ohne zusätzliches Regenrückhaltebecken auskommt.

Der in Ostwest-Richtung verlaufende Graben dient der Entwässerung der angrenzenden Äcker. Da dieser Bereich überbaut werden soll, ist die Verlegung an den südlichen Siedlungsrand erforderlich. Dabei soll eingebettet in eine öffentliche Grünfläche eine naturnahe Gestaltung erfolgen, die einerseits zur Attraktivitätssteigerung der Grünfläche beiträgt, andererseits aber auch den innerhalb des wasserrechtlichen Verfahrens voraussichtlich erforderlich werdenden naturschutzfachlichen Ausgleich darstellen kann. Mit der Festsetzung Wasserfläche soll die in Aussicht genommene Verlegung des Entwässerungsgrabens dargestellt werden. Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, in dem die genaue Lage und Ausgestaltung geregelt wird. Die grundsätzliche Umsetzung einer Grabenverlegung, insbesondere auch im Hinblick auf die Topographie, ist in Form einer Machbarkeitsuntersuchung überprüft worden.

Der in Nord-Südrichtung parallel zum „Alten Weg“ verlaufende Graben soll ebenfalls umgestaltet werden. Für die Verlegung bzw. Umgestaltung dieses Grabens ist ebenfalls ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für den aus dem Neubaugebiet entstehenden Bedarf für eine Wertstoffsammelstelle ist im nördlichen Zufahrtsbereich des Baugebietes westlich der Planstraße A ein Standort gegenüber der geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Dieser Standort im Zufahrtsbereich des Baugebietes ermöglicht Synergieeffekte durch Mehrfachnutzung von Wegen.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Kindertagesstätte soll der Wertstoffcontainerstandort zur Fahrbahn einen begrünten Sichtschutzzaun erhalten. Mit die-



ser Maßnahme in Verbindung mit der dazwischenliegenden Fahrbahn ist eine Gefährdung von Kindern durch möglicherweise herum liegende Wertstoffe, insbesondere durch Glassplitter, als äußerst gering einzustufen. Es ist unwahrscheinlich, dass Kinder der Altersstufe, die die Kita besuchen werden, die Fahrbahn unbeaufsichtigt queren und allein den Wertstoffcontainerstandplatz aufsuchen werden.

### 5.5.8 Leitungsrechte und Schutzzonen

#### Harzwasser-Leitung

Das Plangebiet wird diagonal in Ost-Westrichtung von einer Wassertransportleitung gequert. Zur Sicherung und Freihaltung der Trasse ist ein Leitungsrecht von jeweils 4,0 m beidseitig der Leitungssachse innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Trasse darf weder überbaut noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus ist ein Abtrag oder eine Erhöhung des Geländes nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Bei den Leitungsverlegungen im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen dürfen im Nahbereich der Wassertransportleitung keine Erdraketen eingesetzt werden.

Damit die mit der Leitungstrasse einhergehende öffentliche Grünfläche nicht die Wirkung einer rasenbestandenen Schneise durch das Baugebiet erhält, sind in wiederkehrenden Abständen Aufweitungen der Grünfläche vorgesehen. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, Anpflanzungen von Bäumen und die Einbettung von Spielplatzangeboten innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzuordnen, ohne die eigentliche Leitungstrasse zu beeinträchtigen.

Um eine Beeinträchtigung des Arbeitsraumes bei eventuell erforderlichen Bauarbeiten an der Leitung innerhalb des Baugebietes zu minimieren, wird in einem Abstand von beidseits je 5 m neben dem festgesetzten Leitungsrecht die Zulässigkeit von baulichen Anlagen eingeschränkt. Sollten im Zusammenhang mit den Arbeiten zum Austausch der Leitung Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche gefällt werden müssen, sind diese zu ersetzen.

#### Hochspannungsfreileitung

Parallel zur Hochspannungsfreileitung ist beidseitig eine Schutzzone von jeweils 20 m zur Mittelachse entsprechend den Vorgaben der 26. BImSchV zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind keine Nutzungen zulässig, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Beim Einsatz von Baugeräten innerhalb der Schutzzone ist ein Sicherheitsabstand zur Freileitung einzuhalten. Darüber hinaus dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden, da die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Wie unter 4.5.6 beschrieben, wird über den gesetzlich geregelten Sicherheitsabstand von 20 m hinausgehend ein Vorsorgeabstand für die Errichtung von Wohnhäusern von insgesamt 40 m zur Mittelachse berücksichtigt.

An den Maststandorten dürfen keine Abgrabungen vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Abstandes von 10 m um einen Maststandort Abgra-

bungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

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

Das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept für den Bebauungsplan leitet sich aus übergeordneten fachlichen Zielstellungen, den in der Bestandsanalyse für das Gebiet konkret festgestellten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und der landschaftlichen Situation ab.

Die vorgesehenen Maßnahmen erfüllen sowohl ökologische als auch städtebauliche Funktionen. Zu den wichtigsten Belangen zählen gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Maßnahmen wurden in Kap. 4.5 und 4.6 bereits mit ihrer Wirkung für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen als Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz fest.

### 5.6.1 **Grünordnung**

#### Grünordnung öffentliche Flächen

Die öffentlichen Grünflächen prägen maßgeblich Struktur und Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie sind für die innere und äußere Gestaltung des Gebietes von besonderer Bedeutung und sollen entsprechend ihrer Lage und Funktion als interner Grünzug bzw. Siedlungsrandgrün differenziert gestaltet werden. Größe und Lage der öffentlichen Grünflächen werden dabei nicht allein von grünordnerischen und städtebaulichen Belangen gesteuert.

So ist die Lage der das Baugebiet in Ost- West-Richtung querenden Grünzone durch die Leitungstrasse der Wasserhauptversorgungsleitung bedingt. Die für die Leitung erforderliche Leitungstrasse beträgt mindestens 8 m und darf nicht überbaut oder mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Damit diese Schneise unter städtebaulichen und grünordnerischen Aspekten verträglicher gestaltet werden kann, wird die öffentliche Grünfläche südlich der Leitungstrasse um einen ca. 2 m breiten Streifen erweitert, um hier Strauchwerk anpflanzen zu können. Darüber hinaus werden in Abständen Aufweitungen vorgenommen, auf denen größerer Bewuchs angepflanzt werden kann in Form von Sträuchern und Baumgruppen. In diese interne Grünfläche werden die erforderlichen Spielplatzflächen integriert.

Die Breite des Grünstreifens, der das Baugebiet im Süden und Westen umschließt, wird u.a. durch die Größe der erforderlichen Lärmschutzanlage zu den landwirtschaftlich genutzten Hallen, den Abstand der Bebauung zu den aus Aspekten des Landschaftsbildes besonders empfindlichen Bereichen in der Okeraue und den erforderlichen Abstand zur Hochspannungsleitung bestimmt oder beeinflusst. Hier steht neben der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung die Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft im Vordergrund. Wegebeziehungen innerhalb der Grünflächen ermög-

lichen es, diese durch die Nutzung von Rundwegen für die Feierabenderholung zu nutzen.

### Grünordnung private Flächen

Im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbau ist häufig festzustellen, dass die Begrünung der Freiflächen spartanisch ausfällt. Um dem zu begegnen wird daher als Mindestbegrünung von privaten Flächen mit Geschosswohnungsbau (WA 7 bis WA 13) die Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes oder Obstbaumes je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Da davon auszugehen ist, dass Teile der als private Grünfläche nutzbaren Grundstücksteile von Tiefgaragen unterbaut werden, wird durch die Festsetzung einer Mindestsubstratstärke die Dauerhaftigkeit einer Begrünung sichergestellt. Über das Geländeniveau herausragende Sockel der Tiefgaragen sollen durch Bodenmodellierung in das übrige Geländeniveau integriert werden und sollte das im Ausnahmefall nicht möglich sein, sind diese zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Übergang zu der Kleingartenanlage wird ein Pflanzgebot für eine Hecke aus bodenständigen Gehölzen festgesetzt, um eine gegenseitige Beeinträchtigung durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Nutzungen zu minimieren.

Auf weitergehende Festsetzungen zur allgemeinen Grundstücksbegrünung wird verzichtet, da aufgrund der Grundstücksgrößen und geplanten Bauformen eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes angenommen werden kann.

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sollen durch in die Anlage zu integrierende Baumpflanzungen überstellt werden. Auf diese Weise kann durch Beschattung und Luftfeuchteerhöhung im Nahbereich den kleinklimatischen Auswirkungen versiegelter Flächen wie Überwärmung, Lufttrockenheit und erhöhter Aerosolgehalt entgegengewirkt werden.

Durch die Eingrünung von Stellplatzanlagen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gegenüber dem öffentlichen Raum soll eine gestalterische Einbindung der Anlagen erreicht werden.

Mülltonnenstandplätze im Bereich von Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau werden häufig in Vorgartenbereichen oder Freiflächen platziert, die von allgemein zugänglichen Flächen einsehbar sind und im Allgemeinen zu Verunstaltungen führen. Daher soll mit einer Verpflichtung zur Einfriedung mit Begrünung die Einsichtnahme vermindert werden. Auf eine entsprechende Regelung für die Bereiche mit freistehender Einfamilienhausbebauung kann verzichtet werden, da bei dieser Bauform anderweitige Möglichkeiten für die Standortwahl bestehen wie beispielsweise im seitlichen Bauwich oder rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gefahr einer Verunstaltung in Form eines nicht integrierten Mülltonnenstandplatzes ist bei dieser Bauform gering.

## Grünordnung öffentliche und private Flächen

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen der Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der gestaltenden und eingriffsmindernden Wirkung der Begrünung verhindert. Für die zukünftigen Anwohner entsteht mit der zügigen Herstellung der öffentlichen Grünflächen zeitnah ein attraktives Wohnumfeld.

Um die angestrebte Wirkung der festgesetzten Gehölzpflanzungen dauerhaft zu sichern, sind abgängige Gehölze durch Neupflanzung zu ersetzen. Um die gestalterische und funktionale (z.B. Schaffung von Grünvolumen, Beschattung von versiegelten Flächen) dauerhaft sicherzustellen, ist der natürliche Habitus der gepflanzten Bäume auf Dauer zu erhalten.

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

Auf innerhalb der Geltungsbereiche A, B, D und E festgesetzten Maßnahmenflächen sind Blühstreifen derart anzulegen, dass durch die Ansaat von blütenreichem Saatgut und durch eine Bodenbearbeitung, die schütter bewachsene Bodenstrukturen ermöglichen, Strukturen als Rückzugs- und Reproduktionsraum für Arten der offenen Feldflur wie z.B. dem Rebhuhn, der Feldlerche oder dem Feldhasen, aber auch Insektenarten, die an derartige Strukturen gebunden sind, geschaffen werden.

Die in den Geltungsbereichen D und E festgesetzten Maßnahmen der Walderweiterung und Waldrandausformung führen zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt. Hierdurch wird auch eine Aufwertung des angrenzenden Bestandswaldes erreicht. Die Bestandsgründung erfolgt unter weitestgehender Ausnutzung der Vorgänge bei einer natürlichen Bestandsbildung. Hierdurch kann die Pflege in dieser Zeit stark reduziert werden und die Flächen entwickeln sich zu einem frühen Zeitpunkt bereits naturnah und stabil ohne ständig und häufig wiederkehrende menschliche Eingriffe. Durch die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials und Saatgutes wird die Widerstandsfähigkeit der Pflanzen genutzt und der Eintrag gebietsfremden Pflanzenmaterials vermieden.

Durch die Schaffung von extensiv genutztem Grünland im Geltungsbereich E mit dem Zielbiototyp „artenreiches mesophiles Grünland“ werden Lebensräume für an derartige Biotope gebundene Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Damit diese Flächen ähnliche Lebensraumfunktionen wie die o.g. Blühstreifen entwickeln können, ist die Nutzung entsprechend durch Festlegung von z.B. Mahdzeitpunkten und den Verzicht auf Pestizide und mineralische Dünger anzupassen.

Durch die Anlage von Tümpeln in den Randbereichen der Grünlandfläche, die im Spätsommer trocken fallen können, werden Lebensräume für Amphibien geschaffen.

Durch die Maßnahmenkombination im Geltungsbereich E wird durch die Schaffung offener Strukturen innerhalb der von drei Seiten angrenzenden

Waldflächen (im Norden geplant) ein Lichtungscharakter erreicht, so dass im Wesentlichen Arten, deren Hauptlebensraum der Wald ist, hiervon profitieren.

In gleichem Maße, wie ein Strukturreichtum für die Tierwelt von Nutzen ist, erhöht sich die Attraktivität des Landschaftsbildes.

Die Zuordnung der den zu kompensierenden Eingriff verursachenden Nutzungen in einer Zuordnungsfestsetzung zu den geplanten Maßnahmen stellt sicher, dass die Kosten für die Maßnahmen dem Maß des verursachten Eingriffs entsprechend ermittelt werden können

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das den Straßenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 (Straßenverkehr), den Schienenverkehrslärm von der Straßenbahnlinie 1, den Anlagenlärm des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie exemplarisch den Lärm von einem Jugendplatz untersucht. In diesem Zusammenhang wurde überprüft und festgestellt, ob für das Plangebiet Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

### Straßenverkehrslärm

Der auf das Plangebiet wirkende Straßenverkehrslärm wird im Wesentlichen von der BAB A 395 verursacht, wobei der Abstand zwischen dem Rand des Plangebietes und der Autobahn mindestens 250 m beträgt. Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Plangebiet tags und nachts Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) Tag/ Nacht zu erwarten. Es werden für den Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu maximal 59 dB(A) prognostiziert. Während der Nacht werden Geräuschimmissionen von bis zu 53 dB(A) prognostiziert, sodass der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) um bis zu 8 dB(A) überschritten wird.

Neben dem Gesamtverkehr ist ergänzend der Erschließungsverkehr im Plangebiet für sich allein zu berücksichtigen. Aufgrund des Erschließungsverkehrs im Plangebiet ergeben sich bezogen auf die überbaubaren Flächen zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte, die jedoch < 3 dB(A) sind. Aufgrund dessen, dass die Überschreitungen im Plangebiet durch die Eigennutzung hervorgerufen und 5 dB(A) nicht überschritten werden, liegt man bzgl. Verkehrslärm hier im Bereich der von der aktuellen Rechtsprechung akzeptierten Überschreitungshöhen. Auch wird eine Pegelerhöhung im Allgemeinen erst ab einem Pegel > 3 dB(A) wahrgenommen. Da hier Pegelüberschreitungen < 3 dB(A) vorliegen und des Weiteren lange Auffahrten von Haus zu Straße vermieden werden sollen, werden diese Überschreitungen städtebaulich als hinnehmbar bewertet. Des Weiteren finden der Erschließungsverkehr und die daraus resultierenden Überschreitungen in den Festsetzungen gegenüber der Gesamtverkehrsbelastung Berücksichtigung.

An der am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets (hier: Waldblick 7) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Erschließungsverkehr hingegen eingehalten.

Die höchsten Beurteilungspegel sind am südöstlichen Rand des Plangebietes zu erwarten. An den exemplarisch unterstellten Gebäuden entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen treten an den von der Hauptlärmquelle (BAB A395) abgewandten Gebäudefassaden deutlich niedrigere Beurteilungspegel auf. Im weit überwiegenden Teil des Planungsgebietes liegen die Beurteilungspegel im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) bei < 45 dB(A), so dass der Orientierungswert nicht überschritten wird. Im aktuellen städtebaulichen Entwurf ist nachgewiesen, dass nahezu alle Gebäude mindestens eine Fassadenseite aufweisen, an der der schalltechnische Orientierungswert zur Tag- und Nachtzeit eingehalten wird.

Überschreitungen der Orientierungswerte sind in Ballungsräumen im Einwirkungsbereich von übergeordneten Verkehrswegen häufig anzutreffen. Durch Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Nutzungen können die Innenpegel und bei sinnhafter Anordnung der Gebäude oder architektonischer Struktur für alle Gebäude im Plangebiet mindestens an einer Gebäudeseite die Orientierungswerte auch bzgl. der Außenwohnbereiche eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrslärms sind vor Ort nicht realisierbar. Zum Schutz sind zusätzliche Lärmschutzanlagen entlang der BAB A 395 nicht absehbar. Entsprechende Maßnahmen im Plangebiet hätten aufgrund der Ausbreitungswege eine geringe Wirksamkeit.

Durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen (siehe Ausweisung von Lärmpegelbereichen) wird sichergestellt, dass trotz Überschreitung der Orientierungswerte insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

#### Schienenverkehrslärm

Da im Plangebiet durch Schienenverkehrslärm die maßgeblichen Orientierungswerte deutlich unterschritten werden, werden keine Festsetzungen getroffen.

#### Gewerbelärm

Die westlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Hallen werden immissionsschutzrechtlich als Gewerbebetrieb eingestuft. Die von dem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen führen bei freier Schallausbreitung in allen Geschossen zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen Wohnbebauung. Es wird daher eine Lärmschutzanlage in Form eines Walles mit einer Höhe von 5,5 m und einer anschließenden 16 m langen Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 4 m über Geländeoberkante festgesetzt. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme werden, wie unter Nr. 4.5.6 a beschrieben, die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit auf den Freiflächen und an allen Fassaden eingehalten.

Geringfügige Überschreitungen sind lediglich für Außenwohnbereiche im Obergeschoss der westlichen überbaubaren Flächen nicht gänzlich auszu-

schließen. Da es sich bei diesen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien) jedoch um zusätzliche Außenwohnbereiche zu den pegelunterschreitenden Terrassen handelt, sind diesbezüglich keine Festsetzungen zu treffen.

Ausweisung von Lärmpegelbereichen:

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet potentiellen Bauherren kenntlich zu machen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Lärmpegelbereiche werden üblicherweise an Hand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Gewerbelärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) auf Grundlage des um 10 dB(A) erhöhten resultierenden Außenlärmpegels im Beurteilungszeitraum Nacht.

Die Immissionsbelastung ergibt im vorliegenden Fall die Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV (vgl. Nr. 4.5.6).

Aufgrund des pegelbestimmenden Straßenverkehrslärms, insbesondere durch die BAB A 395, ergibt sich für den Großteil des Plangebiets das 2. OG als kritische Immissionshöhe:

Lärmpegelbereich IV befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche. Da dort keine Außenwohnbereiche erforderlich sind, kann die Lärmbelastung hinter der städtebaulichen Absicht zurücktreten, an dieser Stelle Wohnbebauung zu realisieren. Lärmpegelbereich III ergibt sich aufgrund des pegelbestimmenden Autobahnverkehrs sowohl im Bereich der östlichen Plangebietshälfte, als auch entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet. Desweiteren unter Betrachtung des 2. OG aufgrund der Gewerbelärmemissionen auch im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Aufgrund des Einflusses des Lärmschutzwalls auf den nordwestlichen Bereich des Plangebiets und einer Gebäudehöhenbegrenzung auf das 1. OG, ergibt sich jedoch für die nordwestlichen überbaubaren Flächen das 1. Obergeschoss als kritische Immissionshöhe. Entsprechend ergibt sich für die nordwestlichen überbaubaren Flächen der Lärmpegelbereich LPB II.

In den relevanten Bereichen des Plangebietes werden folgende Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in den Festsetzungen aufgeführt und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich
56 – 60	II
61 – 65	III
66 – 70	IV

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden.

Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen

und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme). Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (Energieeinsparverordnung – EnEV) ergeben sich, dadurch dass diese Anforderungen mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten werden, bis Lärmpegelbereich III keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile.

Aber auch planerische und bauliche Maßnahmen stellen für die hier zum Teil hohen Straßenverkehrslärmimmissionen eine weitere effektive Lärminderung dar. So kann z. B. durch eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung durch Nutzung der Eigenabschirmung eine Pegelminde- rung von bis zu 10 dB(A) an den Fassaden bzw. vor den Fenstern erreicht werden.

Sofern keine Lüftungseinrichtung (z.B. gem. VDI 2719) vorgesehen ist, kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z.B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwert- überschreitungen vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schall- dämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster wei- sen unabhängig von ihrer Schallschutzklasse ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf. Um im Rahmen des zulässigen Wohnens einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) (Fens- ter) die Lüftung von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Dies ist entsprechend mit- tels Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen möglich.

Die Festsetzungen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften wurden entsprechend der obigen Ausführungen getroffen.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen wurden im Bebauungsplan auch Festsetzungen bezüglich der schutzwürdigen Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone getroffen. Demgemäß sind diese ab Lärmpegelbereich III auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten, so dass zum Schutz dieser Bereiche der direkte Schallschatten des Gebäudes genutzt werden kann. Davon abweichend oder aber auch er- gänzend können unter Nutzung von anderen/ weiteren Abschirmungen durch Nebengebäude oder Fassadenrandbebauungen (seitliche Vorsprünge, erhö- te Brüstungen, Teil- oder Vollverschalungen (z. B. Verglasungen, etc.) ge- schützte Außenwohnbereiche entstehen. Auch sinnvoll zurückversetzte Fas- saden schützen den Aufenthaltsbereich von Balkonen, Loggien und Terras- sen und nicht zuletzt dahinterliegende schutzbedürftige Räume.



Die Ermittlung bzw. Dimensionierung des diesbezüglich notwendigen Schallschutzes (Einhaltung des Orientierungswertes zur Tagzeit für WA (55 dB(A)) ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige oder zum Bauantrag, zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Insbesondere gegenüber Gewerbelärm sind, aufgrund der Schutzbedürftigkeit vor dem geöffneten Fenster, passive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind vielmehr unabhängig zu den o. g. Maßnahmen - neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen - planerische und bauliche Maßnahmen anzuwenden. Gegenüber dem Gewerbelärm sind hier jedoch aufgrund des ausreichend dimensionierten und festgesetzten Lärmschutzwalls keine weiteren Festsetzungen zu treffen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können bei Durchführung der genannten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

## 5.8 **Soziale Infrastruktur**

Mit der Realisierung des Baugebietes ergibt sich bei einer zu erwartenden Anzahl von ca. 300 Wohneinheiten ein Bedarf an bereitzustellenden Kita-Plätzen für über Dreijährige von ca. 45 Plätzen und von ca. 35 Krippenplätzen. Der Bedarf kann in vorhandenen Einrichtungen im Ortsteil Stöckheim nicht gedeckt werden. Daher wird der Neubau einer Kindertagesstätte mit voraussichtlich 4 Gruppen notwendig.

Für die Realisierung der Kindertagesstätte ist eine zentral gelegene Fläche mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen, die sowohl innerhalb des Neubaugebietes fußläufig gut vernetzt als auch vom alten Ortskern gut zu erreichen ist. Dabei wirkt sich der vorgesehene Standort mit der Zuordnung zu öffentlichen Spielangeboten innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünflächen positiv auf die Attraktivität der geplanten Einrichtung aus.

Die Realisierung des Baugebietes tangiert die schulische Infrastruktur der Grundschule Stöckheim. Die räumlichen Ressourcen sind bereits ausgelastet. Im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des geplanten Baugebietes Trakehenstraße und die gewünschte Erweiterung der Schulkindbetreuung sowie einen möglichen Ganztagsbetrieb reichen die Räumlichkeiten nicht mehr aus. Es werden zurzeit Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände der Grundschule geprüft.

Das Baugebiet ist dem Spielplatzbereich 72-4 zugeordnet. Ein Kinderspielplatz ist derzeit nicht vorhanden. Im Baugebiet wird zur Deckung des Gesamtbedarfes aus der Bestandsbebauung und dem Neubaugebiet ein Kinderspielplatz nach DIN 18034 von insgesamt ca. 2500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der aus dem Neubaugebiet resultierende Bedarf beträgt davon ca. 1350 m<sup>2</sup>. Der Kinderspielplatz wird in die das Baugebiet querende Grünfläche integriert.

## 5.9 **Örtliche Bauvorschriften**

### 5.9.1 **Geltungsbereich und Anlass**

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in dem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer und Material), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt.

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert unter anderem aus einer angemessenen Homogenität im Erscheinungsbild. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht.

Um dennoch ein Grundmaß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der vorliegende Bebauungsplan einen Rahmen, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Neben den unten näher erläuterten Elementen sind dabei auch die Trauf- und Firsthöhe sowie die Sockelhöhe ein wesentliches gestaltbildendes Element. Diese sind bereits durch städtebaurechtliche Festsetzungen geregelt.

Darüber hinaus hat es sich als erforderlich herausgestellt, Regelungen zur notwendigen Anzahl von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken zu treffen.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete, jedoch nicht für die Kita-Fläche. Die Funktion in Verbindung mit einer öffentlichen Nutzung erfordert nicht zwingend eine gestalterische Gleichbehandlung wie die umgebende Wohnbebauung. Da die Stadt Braunschweig als Bauherrin auftreten wird, ist ein angemessener Umgang mit Form und Material sowie Gestaltung gesichert.

### 5.9.2 **Dächer**

Eines der herausragenden Gestaltungselemente eines Baugebietes ist die Dachlandschaft. Sie prägt das Gesamtbild der Siedlung und ist aufgrund der Lage am Ortsrand weithin sichtbar. Auch die Straßen- und Freiräume innerhalb der Siedlung werden durch das Aussehen von Farbe, Form und Volumen der einzelnen Dächer stark beeinflusst.

Um den Bauherren einerseits genügend Gestaltungsspielraum zu gewähren, aber andererseits den Formenkanon der Dachlandschaft im Sinne eines harmonischen Siedlungscharakters einzuschränken, wird das Baugebiet bezüglich der Dachformen gegliedert. Im Hinblick auf die unterschiedlichen

Bautypen innerhalb des Baugebietes kommt insofern der Gliederung der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu. Durch eine stringente abschnittsweise gegliederte Regelung zu Dachformen und Farben wird ein diffuses Gesamterscheinungsbild des Siedlungskörpers vermieden.

Es werden daher voneinander abgegrenzte Bereiche mit jeweils ausschließlich geneigten Dächern sowie Flachdächern entwickelt. So wird einerseits eine gewisse Ruhe in der Gestaltung erzeugt, andererseits können innerhalb des Baugebietes unterschiedliche Wünsche von Bauherren bedient werden.

Im südwestlichen Bereich (WA 2 und WA 3) sowie im nordöstlichen Bereich (WA 5) mit freistehender Einfamilienhausbebauung sollen nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig sein. Walmdächer und deren Varianten wie z. B. Krüppelwalmdächer werden bewusst ausgeschlossen, da sie bei den im Einfamilienhausbau vorherrschenden, kleinen Dachflächen zu unharmonischen Dachproportionen führen. Gauben und Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachneigung bis max. 60° auf maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom seitlichen Ortgang sowie 1,0 m von der Firstlinie zulässig. Auf diese Weise sollen, ohne die Dachlandschaft insgesamt zu beeinträchtigen, individuelle Gestaltungswünsche umgesetzt werden können. Durch die Größenbeschränkung der Dachgauben und Zwerchgiebel soll sichergestellt werden, dass die Dachfläche gegenüber diesen Ausbauten dominant bleibt.

Die nördlich angrenzende vorhandene Bebauung des Ortsteiles Stöckheim weist in Bezug auf die Dachfarbe geneigter Dachflächen ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Es sind sowohl rötliche als auch anthrazitfarbene Dachflächen vorhanden, wobei die rötlichen Farbtöne aufgrund der Verwitterung teilweise bereits in Brauntöne übergehen. Da aus der benachbarten Ortslage keine Präferenz für eine Farbrichtung ableitbar ist, werden dem derzeitigen Zeitgeschmack folgend für geneigte Dachflächen nur graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen.

Glasuren werden ausgeschlossen, da diese mit ihren spiegelnden Oberflächen störende Lichtreflexionen hervorrufen können. Um dem umweltrelevanten Aspekt der alternativen Energiegewinnung Rechnung zu tragen, werden Dacheindeckungen zugelassen, die der Energiegewinnung dienen. Sie können zwar ebenfalls störende Reflexionen hervorrufen, es soll aber den umweltrelevanten Aspekten der alternativen Energiegewinnung Rechnung getragen werden.

Im nordwestlichen Bereich (WA 1) mit freistehender Einfamilienhausbebauung sowie im östlichen Bereich mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau (WA 4 sowie WA 6 bis WA 12) werden ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zugelassen. 50 % der Dachfläche von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen steigert die Attraktivität für die Bewohner und bietet Vorteile für das Kleinklima. Die Nutzung von Photovoltaik und Solaranlagen oberhalb der Begrünung bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung muss dabei gewährleistet bleiben. Grundsätzlich erscheint

es sinnvoller, Photovoltaik Elemente und Solaranlagen in nicht begrünten Dachbereichen unterzubringen. Die Ausnahmeregelung soll je nach Energiekonzept bei erhöhtem Bedarf eine gewisse Flexibilität gewährleisten.

Für überdachte Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig. Nebengebäude und -anlagen sollen auf diese Weise optisch in den Hintergrund treten und sich von den Hauptgebäuden absetzen.

Mit diesen Regelungen soll eine ruhige und zeitgemäße Dachlandschaft entstehen, die in Verbindung mit den Regelungen zur Fassadengestaltung eine Harmonie des Wohngebietes und ein geschlossenes Erscheinungsbild nach außen sichert.

### 5.9.3 **Fassaden**

Die Gestaltung der Fassaden ist ebenso wie die der Dächer von maßgeblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers.

Da dieses Baugebiet in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Bauformen gegliedert ist, kommt der Farbgebung und der Materialität der Fassaden besondere Bedeutung zu. Mit der Festlegung eines durchgängigen, im Detail jedoch gegliederten Duktus hinsichtlich der Gebäudematerialität und Farbgebung soll ein verbindendes Element für die unterschiedlichen Teilbereiche geschaffen werden, das in Verbindung mit den Regelungen zur Dachgestaltung ein harmonisches Gesamtbild erzeugt.

Im Wesentlichen sind als dominierende Materialien weißer Putz und / oder dunkelrote Klinker im Farbspiel von blaubraunbunt bis rotbraunbunt zulässig. Durch andere Materialien (Sekundärmaterialien) bis zu 30 % einer Fassade sollen Akzentuierungen in der Fassadengestaltung ermöglicht werden.

Für die Fassaden des Geschosswohnungsbaus wird eine Gliederung durch einen Material- und / oder Farbwechsel mindestens alle 20 m festgelegt. Mit dieser Gliederung soll die mit dieser Bauform häufig einhergehende monolithische Wirkung von Großformaten unterbunden werden und eine Verbindung zu der kleinteiligeren, westlich angrenzenden Bebauung geschaffen werden.

### 5.9.4 **Einfriedungen**

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes werden Art und Höhe der Einfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Einfriedungen von Privatgrundstücken entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum haben auf die Qualität von Straßen, Wegen und Plätzen, aber auch von öffentlichen Grünanlagen großen Einfluss. Die festgesetzte Art und Höhe der Einfriedungen beschränkt sich daher auf die Grenze zu öffentlichen Räumen, zwischen den privaten Grundstücken werden keine Festsetzungen getroffen.

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes wird das Material der Einfriedungen beschränkt. Zugelassen werden Hecken, Holzzäune, Maschen-

draht oder Stabgitter in Verbindung mit Hecken, Mauerwerkssockel in Verbindung mit einem Stabgitterzaun sowie Naturstein. Mit diesem Materialkanon ist ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum gewährleistet.

Einfriedungen aus Hecken werden in der Höhe nicht beschränkt. Im Allgemeinen ergeben sich durch das normale Wachstum auch bei regelmäßigem Rückschnitt im Laufe der Jahre ohnehin Abweichungen zu Höhenvorgaben. Der optionale Maschendraht- oder Stabgitterzaun ist auf 1,20 m Höhe beschränkt und dient vor allem einer Sicherung in der Anwuchsphase der Hecke und um zu verhindern, dass im Garten spielende Kinder oder Hunde plötzlich auf die Straße laufen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe bei Einfriedungen auf 1,2 m aus Mauerwerkssockel in Verbindung mit einem Stabgitterzaun sowie auf 0,5 m aus Naturstein soll eine massive und abweisende Barrierewirkung verhindern.

#### 5.9.5 **Geländeveränderungen**

Veränderungen der natürlichen Geländehöhen werden auf eine Höhe von maximal 30 cm begrenzt, um bei dem leicht nach Süden ansteigenden Gelände größere Geländeversprünge innerhalb der privaten Baugrundstücke oder zwischen einzelnen Grundstücken durch Aufschüttungen oder Abgrabungen, insbesondere in Verbindung mit Abfangungen zum Beispiel durch Betonwinkelstützen, zu verhindern. Größere Geländeänderungen fügen sich städtebaulich gestalterisch nicht in das Ortsbild ein.

Ausnahmsweise darf von der Begrenzung von Veränderungen der natürlichen Geländehöhen innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden, sofern die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks von der Straßenausbauhöhe um mehr als 30 cm abweicht.

Die Fläche westlich der Leipziger Straße südlich der Stadtbahnwendeschleife liegt bis zu 3 m tiefer als die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Diese verlaufen in diesem Bereich in Dammlage. Um eine bessere gestalterische Einbindung der Freiflächen in die Umgebung zu ermöglichen, darf hier auch großflächig die natürliche Geländehöhe aufgefüllt und an die Dammlage der angrenzenden Verkehrsflächen anmodelliert werden.

#### 5.9.6 **Stellplätze**

Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO wird der Einstellplatzbedarf in Abhängigkeit von der Nutzung, bzw. der Verkehrsquelle geregelt. Dabei werden für die Richtzahlen Minimal- und Maximalwerte genannt. Gemeinden können auf Basis von § 84 (1) Nr. 2 NBauO zur Regelung über die Anzahl der tatsächlich nachzuweisenden Einstellplätze örtliche Bauvorschriften erlassen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen.

Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit 1 Wohnung müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz

je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

Es hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass bei klassischer Einfamilienhausbebauung die Herstellung von einem Einstellplatz je Wohneinheit heutzutage nicht reicht, um den Bedarf zu decken. Viele Haushalte verfügen über zwei Pkw. Deshalb sind bei solchen Bauungsstrukturen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser) je Wohneinheit 2,0 Einstellplätze je Wohnung auf den Baugrundstücken herzustellen. Bei diesen Wohnformen stehen die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Um den Platzbedarf dennoch so gering wie möglich zu halten, sind auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig („gefangene Stellplätze“). Die Nachweispflicht kann so zum Beispiel dadurch erfüllt werden, dass die 5,0 m tiefe Vorfläche einer Garage als Einstellplatz genutzt wird. Es ist bei den für Einfamilienhäuser typischen Nutzergruppen davon auszugehen, dass die erforderliche Abstimmung über die Nutzung bzw. das gelegentlich erforderliche Umparken innerhalb der Bewohnerschaft (in der Regel der Familie) gelingt.

Für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Auch sollen verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser nicht erschwert werden. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihemittelhäuser und Mehrfamilienhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen.

Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für diese Wohnformen wird von einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Ihre Errichtung soll nicht durch unangemessen hohe Anforderungen an den Stellplatznachweis erschwert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen die Stadtrandlage des geplanten Wohngebietes, zum anderen die gute ÖPNV-Anbindung durch die Stadtbahnlinie 1 Richtung Innenstadt.

## **6 Gesamt abwägung**

---

Mit der Schaffung von Planungsrecht für Wohnbebauung wird für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ein angemessenes Angebot geschaffen. Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung werden sowohl zentral gelegene als auch Standorte am Stadtrand entwickelt, um der für Braunschweig nachteiligen Stadt-Umland-Abwanderung entgegenzuwirken und der Verantwortung als Oberzentrum gerecht zu werden.

Das geplante Wohngebiet „Stöckheim-Süd“ befindet sich am äußeren Rand des Stadtgefüges. Der Standort verfügt über besondere Standortqualitäten. Neben einer vorhandenen umfangreichen Infrastruktur stellt der Stadtbahnanschluss einen besonderen Standortvorteil dar.

Wie unter 4.5.6 erläutert, führt der durch die angrenzenden Straßenabschnitte verursachte Straßenverkehrslärm zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Dabei tritt insbesondere die BAB A 395 pegelbestimmend auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrslärms sind vor Ort nicht realisierbar. Zum Schutz sind zusätzliche Lärmschutzanlagen entlang der Autobahn nicht absehbar. Entsprechende Maßnahmen im Plangebiet hätten aufgrund der Ausbreitungswege eine geringe Wirksamkeit. Durch Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Nutzungen können in jedem Fall die Innenpegel und bei der Orientierung der Gebäude zu den emittierenden Verkehrswegen mindestens an einer Gebäudeseite die Einhaltung der Orientierungswerte auch im Außenbereich eingehalten werden. Aufgrund der besonderen Standortvorteile und der Notwendigkeit ausreichend Wohnraum zu schaffen, wird die Überschreitung der Orientierungswerte für vertretbar gehalten.

Lärmimmissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb werden durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles wirksam reduziert, sodass in diesem Zusammenhang keine Überschreitung der Orientierungswerte zu befürchten ist.

Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung der Flächen werden Auswirkungen auf Natur und Landschaft verursacht, die durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Mit der geplanten Bebauung am Ortsrand gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dieser Verlust kann nicht ausgeglichen werden. Dem Erfordernis der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen einer angemessenen Siedlungsentwicklung wird an dieser Stelle eine höhere Priorität beigemessen.

Die vorliegende Planung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung und ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### **7.1 Geltungsbereich A**

Es sind Bauflächen vorgesehen für ca. 130 Einfamilienhäuser in freistehender oder gereihter Form sowie für Geschosswohnungsbau mit ca. 170 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten kann bei Einrichtung von Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und durch unterschiedlichen Zchnitt von Wohnungen im Geschosswohnungsbau variieren.

Der hohe prozentuale Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche liegt darin begründet, dass die bereits ausgebaute Fläche der Leipziger Straße sowie die Flächen für die Stadtbahn in den Plangeltungsbereich mit einbezogen wurden, um den Zusammenhang mit der geplanten P+R-Anlage herzustellen.

Allgemeine Wohngebiete	8,7 ha	48,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt (einschließlich Bestand)	4,3 ha	24,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche Bestand	2,6 ha	14,6 %
Fläche für Stadtbahn	0,7 ha	3,9 %
Öffentliche Grünfläche allgemein	2,4 ha	13,4 %
Öffentliche Grünfläche inklusive Kinderspielplatz	0,5 ha	2,8 %
Fläche für Gemeinbedarf KiTa	0,3 ha	1,7 %
Fläche für wasserführende Gräben	0,3 ha	1,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,7 ha	3,9 %
<b>gesamt</b>	<b>17,9 ha</b>	<b>100 %</b>

## 7.2 **Geltungsbereich B**

Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,2 ha
--	--------

## 7.3 **Geltungsbereich C**

Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5,0 ha
--	--------

## 7.4 **Geltungsbereich D**

Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,3 ha
--	--------

## 7.5 **Geltungsbereich E**

Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3,3 ha
--	--------

# 8 **Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

## 8.1 **Maßnahmen**

Den Erwerb der wesentlichen Flächen des Baugebietes hat die GGB durch Verträge gesichert. Zum Erwerb einer Grabenfläche und einer landwirtschaft-



lichen Wegefläche werden zurzeit noch Grundstücksverhandlungen durchgeführt. Für die Flächen im Geltungsbereich B (Blühstreifen) werden vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Die Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich D und E befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig. Der Erwerb der Flächen, der für die CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung des Feldhamsters erforderlich ist (Geltungsbereich C), wird zurzeit mit dem Eigentümer ausgehandelt.

Auf der Westseite der vorhandenen Stadtbahnwendeschleife werden Randstreifen der Busspur überplant, die sich im Eigentum der Verkehrs-GmbH befinden. Hier ist ein Flächenankauf seitens der GGB oder der Stadt Braunschweig zu tätigen, um diese Flächen öffentlich widmen zu können und eine eindeutige Regelung der Zuständigkeiten für die Unterhaltung zutreffen.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Baugebietes ist im Wesentlichen die Schaffung der technischen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu nennen. Des Weiteren erfolgen die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind entsprechend den jeweiligen textlichen Festsetzungen zeitlich an die Erschließungsarbeiten gekoppelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden jedoch auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines P+R-Platzes östlich der Leipziger Straße geschaffen. Diese Anlage soll im Zusammenhang mit der Stadtbahnendhaltestelle als Umsteigemöglichkeit errichtet werden und dient insofern überörtlichen Zwecken.

## 8.2 **Kosten und Finanzierung**

Die städtische Eigengesellschaft (Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH – GGB) tritt als Erschließungsträgerin auf. Im Rahmen eines Erschließungs- bzw. eines Folgekostenvertrages wird die Übernahme der durch die Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten durch die GGB geregelt.

Im Wesentlichen umfasst dieses den Bau von Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, soziale Infrastruktureinrichtungen, die Anlagen von Grünflächen und die Herstellung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sowie die kapitalisierten Pflegekosten für deren Unterhaltungspflege für 20 Jahre geregelt. Danach müssen die Pflegekosten hierfür von der Stadt Braunschweig übernommen und entsprechende Mittel im Haushalt eingestellt werden.

### 8.2.1 **Versorgungsleitungen und Entwässerung**

Die Kosten und die Finanzierung für erforderliche Versorgungsleitungen werden in der Regel von den jeweiligen Leitungsträgern übernommen. Bezüglich der Wasserversorgungsleitungen ist vor Baubeginn der Ortsnetzerweiterung zwischen der GGB und dem Wasserverband ein gesonderter Erschließungsvertrag zu schließen, der die Kosten und Finanzierung der Wasserversorgungsanlagen regelt. Dabei werden von der GGB 50 % der Kosten für die

Regenwasserentwässerungsanlagen an die Stadt gezahlt, um die lfd. Gebühren für die Straßenentwässerung an die SEBS auszugleichen.

Für die Realisierung des Baugebietes ist die Verlegung eines Grabens als Gewässer dritter Ordnung erforderlich, der der Ableitung von Regenwasser aus Ackerdrainagen der südlich an das Plangebiet grenzenden Ackerfläche dient. Es handelt sich dabei um Folgekosten, die von der GGB durch den städtebaulichen Vertrag übernommen werden.

#### 8.2.2 **P+R-Anlage**

Die genauen Kosten sind noch nicht ermittelt. Nach grober Kostenschätzung ist mit einer Summe von ca. 585.000 € zu rechnen.

Die Mittel werden von den zuständigen Fachbereichen rechtzeitig zur Aufnahme in den Haushaltsplan bzw. Investitionsprogramm angemeldet. Die Kosten verbleiben zu 100 % bei der Stadt.

#### 8.2.3 **B+R-Anlage**

Die B+R-Anlage wird ca. zu 50 % dem Baugebiet zugeordnet werden können. Die Kosten für diesen Anteil werden von der GGB übernommen. Die darüberhinausgehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen.

#### 8.2.4 **Kinderspielplatz**

Die Kosten für den aus dem Baugebiet resultierenden Bedarf des Kinderspielplatzes werden anteilig von der GGB übernommen. Der darüber hinausgehende Kostenanteil für die Bedarfsdeckung aus der Bestandsbebauung in Höhe von ca. 100.000 € ist von der Stadt zu tragen. Die Mittel werden von den zuständigen Fachbereichen zur Aufnahme in den Haushaltsplan angemeldet.

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

---

Über die wesentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches A des Bebauungsplanes hat die GGB als Vorhabenträgerin verbindliche Kaufangebote vorliegen. Für die externen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich B (Blühstreifen) werden zurzeit mit den Eigentümern vertragliche Regelungen abgestimmt. Für die Fläche des Geltungsbereiches C (Ersatzfläche für Feldmaster) wird derzeit der Ankauf mit dem Eigentümer verhandelt. Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen der Geltungsbereiche D und E für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST 83**

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

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 20. Mai 2016 bis 24. Juni 2016 (Planungsstand 11. Mai 2016)

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

<p><b>Avacon AG,-Watenstedter Weg 75,-38229 Salzgitter Schreiben vom 10. Oktober 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Der räumliche Geltungsbereich Ihrer Planung wird im Südosten von unserer 110-kV- Freileitung Abzweig Moritzburg (LH-10-1855), Mast 24 - Mast 26 gequert.</p> <p>Unsere Belange sind in dem Anhang detailliert beschrieben. Diese sind von Ihnen in die Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Bei Berücksichtigung dieser Belange bestehen gegen Ihre weitere Planung des Bebauungsplanes „Stöckheim Süd“, ST 83 betreffend von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Am weiteren Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Anhang des Schreibens: Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Leitungsschutzbereich bereits festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Die Maststandorte befinden sich derzeit innerhalb von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Der Maststandort 25 im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes wird zukünftig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche stehen. Der Maststandort</p>

	<p>24 wird künftig innerhalb einer Ausgleichs- und Ersatzfläche mit einer Ausgestaltung als Blühstreifen stehen. Die notwendige Erreichbarkeit dieser Maststandorte wird im Rahmen der Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Erreichbarkeit wird durch die Planung gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht verschlechtert.</p>
<p>Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe ü.N.N. der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht. Der Leitungsschutzbereich betrifft ausschließlich öffentliche Flächen. Die Sicherheitsbelange werden bei der Ausführungsplanung und Ausführung berücksichtigt.</p>
<p>Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zu lassigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105-100, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.</p>	<p>Baugrundstücke liegen außerhalb der Sicherheitszone der Leitung. Eine Beteiligung in Baugenehmigungsverfahren erübrigt sich insofern.</p>
<p>Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigen wir die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle oder kurzzeitige Erdablagerungen etc. dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur mit unserer Zustimmung bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht. Die Sicherheitsbelange werden bei der Ausführungsplanung und Ausführung berücksichtigt und mit der Avacon AG abgestimmt.</p>
<p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Belang hingewiesen. Im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausführung der öffentlichen Grünflächen</p>

<p>Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p>	<p>werden diese Hinweise berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Braunschweiger Netz GmbH, Taubensstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 21. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stromversorgung:</u> Bei dem Umfang der geplanten Bebauung ist zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation mit den Außenmaßen (L x B x H) 3,00 m x 2,00 m x 1,60 m notwendig. Bedienhandlungen, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nur von außen möglich, daher sind drei Seiten der Station als Türen ausgebildet. Als Grundstücksfläche wird eine Fläche von 3,50 m x 5,50 m benötigt. Diese Fläche kann nicht bepflanzt werden und muss dauerhaft freigehalten werden. Es muss die Möglichkeit vorhanden sein, jederzeit mit einem LKW an diese Station heranzufahren. Dieser Standort muss im Bebauungsplan mit dem Symbol für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen werden.</p>	<p>Der Standort der Trafostation wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Erdverlegte Kabel müssen eine Mindestdeckung von 0,7m haben. Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Kabelverlegungen in den öffentlichen Geh- bzw. Straßenbereichen, in den privaten Wohnwegen sowie im Bereich der Grünzonen realisiert werden können. Im Hinblick der zukünftigen Erschließung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>können sich Veränderungen aus der Sicht der Stromversorgung ergeben.</p>	
<p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Gasversorgung der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Mit Heranführungen über die Leipziger Straße und Alter Weg ist ein Anschluss des Baugebietes an die öffentliche Gasversorgung möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Leitungsverlegungen mit dem Leitungsträger abgestimmt.</p>
<p><u>Betriebstelefon:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stöckheim Süd befinden sich keine Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Für das Baugebiet ist eine Breitbandversorgung mittels Fiber-to-the-home (FTTH) vorgesehen. Eine endgültige Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Grundsätzlich werden hierfür in den Planstraßen Schutzrohre verlegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Leitungsverlegungen mit dem Leitungsträger abgestimmt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Der Standort der Trafostation wird im nördlichen Teil des Baugebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Planstraße A festgesetzt.</p>
<p><b>BS-Netz, Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, 36106 Braunschweig Schreiben vom 05. Juli 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Im Konzept dieses Baugebietes sind Änderungen vorgenommen worden, die sich auch auf die Verbindung zwischen den Flächen nördlich und südlich der Fernwasserleitung beziehen. Die Querung der zentralen Fernwasserleitung mit Entwässerungskanälen, die an drei Stellen notwendig wird, erfolgt nur im Bereich der Planstraße A im öffentlichen Straßenbereich. Die übrigen Querungen liegen im Bereich öffentlicher Geh- und Radwege bzw. Grünflächen. Hier ist die Kanalun-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>terhaltung mit Kanalfahrzeugen nur mit ausreichend tragfähigem Wegeausbau sichergestellt.</p>	
<p>Die notwendige Verlegung von Entwässerungsleitungen in der zentralen Grünachse ist dadurch erschwert, dass für die Unterhaltung der Fernwasserleitung ein insgesamt 10 m breiter zusätzlicher Bereich vorgehalten werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Verlegung des "Ost-West"-Grabens, entsprechend dem Gutachten des Planers Brandt wird zugestimmt; die abschnittsweise Bepflanzung des Grabens wird auf der südlichen Böschung erfolgen. Dem Bebauungsplan ST 83 wird soweit zugestimmt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Braunschweiger Verkehrs-GmbH, Am Hauptgüterbahnhof 28, 38126 Braunschweig Schreiben vom 23. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Der B-Plan Stöckheim Süd ST 83 überplant Flächen, die im Besitz der Braunschweiger Verkehrs- GmbH sind, mit öffentlichen Verkehrsanlagen. Um diese Bereiche als öffentliche Verkehrsanlage widmen zu können und eine eindeutige Regelung der Zuständigkeiten für die künftige Unterhaltung zu treffen, ist ein Flächenankauf durch die Stadt BS zu tätigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Im Zuge der Abstimmungen hat die BSVG darauf hingewiesen, dass Fremdverkehre nicht im Bereich der Verknüpfungshaltestelle und der dazugehörenden Busspur fahren sollen und dieses durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden ist. Es ist aus den Unterlagen nicht erkennbar, wie die Trennung der Verkehre baulich oder technisch erfolgen soll. Wir halten unsere Bedenken aufrecht, dass Fremdverkehre u.a. zu Konflikten mit der Stadtbahn an der Knotenpunktausfahrt zur Leipziger Straße führen können und bitten bei der weiteren Planung um Be-</p>	<p>Nach Abstimmung mit der Verkehrs-GmbH wird zur Unterbindung von Fremdverkehren eine Busschleuse vorgesehen. Diese ist im Straßenausbauplan enthalten. Die Kostenübernahme durch die Erschließungsträgerin Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.</p>

<p>rücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Trennung der Verkehre.</p>	
<p>Eine Freihaltetrasse für eine mögliche Verlängerung der Stadtbahnstrecke in Richtung Süden am Rande der Leipziger Straße scheint prinzipiell berücksichtigt und machbar, eine Überprüfung im Detail hat hierfür nicht stattgefunden und wird bei Bedarf zu gegebener Zeit in gesonderten Planverfahren erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche parallel zur Leipziger Straße wird die Fläche von Bebauung freigehalten und kann für eine Verlängerung der Stadtbahntrasse prinzipiell genutzt werden. Für eine abschließende Rechtsetzung einer Stadtbahntrasse ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>BUND, Kreisgruppengeschäftsstelle, Schunterstraße 17, 38106 Braunschweig Schreiben vom 23. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Fläche im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft und zur Erholung ausgewiesen ist. Dies widerspricht der vorgelegten Planung. In seiner Lage im Nahbereich der Oker kommt dieser Fläche trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung als Freiraum zu.</p>	<p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sollen Siedlungsentwicklungen im Großraum Braunschweig vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen, konzentriert werden. Die Abwägung dieser unterschiedlichen Belange des RROP wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.</p>
<p>Bevor über eine Beschneidung dieses Freiraums entschieden wird, sind aus Sicht des BUND Untersuchungen zu folgenden Punkten vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere und Pflanzen der offenen Feldflur: Hier sind beispielsweise Ackerswildkräuter, Hamster, Feldhasen, Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Heuschrecken und Falter zu nennen.</li> <li>• Greifvögel, Fledermäuse: Die freie Feldflur ist Jagdgebiet, ggf. könnten sich im landwirtschaftlichen Gebäude Quartiere für Fledermäuse und Eulen befinden.</li> <li>• Amphibien: Die Feldraine sind potentielle Sommerlebensräume.</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen. Die hierfür relevanten Erfassungen zu Flora und Fauna wurden im Jahr 2015 durchgeführt. Diese umfassten eine Kartierung der Biotoptypen, Rote-Liste-Gefäßpflanzen, Brutvögel und Feldhamster. Greifvögel als Nahrungsgäste wurden im Rahmen der Brutvogeluntersuchung mit erfasst. Auf die Untersuchung der Fledermausfauna wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da mögliches Quartierpotential lediglich bei der alten Feldscheune besteht. Diese weist jedoch nur Strukturen für potenzielle Einzelquartiere, aber nicht für Kolonie- oder Winterquartiere auf. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes ist davon aus-</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzlich sind die in den Kleingärten und ihren Randbereichen lebenden Tiere, insbesondere Kleinsäuger und Vögel zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen erhöht, wodurch eine Querung der Leiferdestraße z. B. für Amphibien zum nördlich gelegenen Altwasser erschwert wird.</p> <p>Grundsätzlich sind für Bebauungsgebiete eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (z. B. Wiesen-, Ruderal- oder Sukzessionsflächen), Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartiere für Fledermäuse, Fassaden- und Dachbegrünung zu berücksichtigen. Vorhandene Gehölze sollten weit möglichst erhalten werden. Oberflächenwasser sollte so abgeleitet werden, dass naturnahe Gewässer (auch temporär) entstehen.</p>	<p>zugehen, dass diverse Strukturen geschaffen werden, die Fledermäusen als Einzelquartiere dienen können. Die Bedeutung der Ackerflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse ist eher gering, zumal die erforderlichen Leitstrukturen für Fledermäuse im Plangebiet nicht vorhanden sind.</p> <p>Eine Untersuchung der Amphibien erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht, da im Plangebiet keine Stillgewässer vorhanden sind und auch keine Hinweise für einen Amphibienwechsel über die Leiferdestraße vorliegen. Grundsätzlich werden durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Bereiche geschaffen, welche Amphibien als potentielle Sommerlebensräume dienen.</p> <p>Die durchgeführten Untersuchungen beziehen sich nicht nur auf das Plangebiet. So wurden in Abhängigkeit von den zu erwartenden Auswirkungen die entsprechenden Randbereiche, einschließlich der Kleingärten, in die Untersuchung mit einbezogen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Harzwasserwerke GmbH, Nikolaistraße 8 31137 Hildesheim Schreiben vom 02. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 18.01.2015 und das Vorabgespräch bei Ihnen im Hause am 07.10.2015, in dem wir auf die im o. g. Plangebiet kreuzende Wassertransportleitung (WL) Ecker, Durchmesser 600 mm, das betriebseigene Steuer- und Fernmeldekabel und auf das Entleerungsbauwerk im Bereich des Entwässerungsgrabens hingewiesen haben.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Harzwasserwerke in ihrem Schreiben vom 18.01.2015 ihre Forderungen zur Ausgestaltung eines Leitungsrechtes formuliert. Der Leitungsträger wünscht neben der Sicherung der derzeitigen Leitungstrasse von 8 m Breite zusätzlich die Sicherung eines weiteren 10 m breiten parallel daneben liegenden Leitungsrechtes für die Erneuerung der Leitung zu einem späteren Zeitpunkt. In dem Gespräch am 07.10.2015 wurden das Erfordernis einer Leitungserneuerung sowie entsprechende technische Rahmenbedingungen erörtert. Dabei wurde von der Verwaltung klarge-</p>

	<p>stellt, dass ein zusätzliches Leitungsrecht für eine Erneuerung der Leitung parallel zur vorhandenen Trasse mit entsprechenden Beschränkungen von Begrünungen oder Bebauungen die Planung des Baugebietes zu stark einschränkt. Durch textliche Festsetzungen können auf den privaten Grundstücksflächen bauliche Anlagen ausgeschlossen werden, um Beeinträchtigungen bei einer etwaigen späteren Neuverlegung der Leitung zu minimieren.</p>
<p>Zur Absicherung des Bestandschutzes, des sicheren Leitungsbetriebs und einer möglichen Neuverlegung in dem Plangebiet benötigen wir eine zeichnerisch und textlich eindeutige Ausweisung im Bebauungsplan. Des Weiteren fehlt uns zur Prüfung ein verbindlicher Grünplanentwurf, da wir keine Aussagen zu Nutzungsbeispielen abgeben werden, da diese keine Rechtswirkung haben.</p>	<p>Üblicherweise werden innerhalb von öffentlichen Flächen, also auch öffentlichen Grünflächen, keine gesonderten Leitungsrechte zugunsten von Leitungsträgern festgesetzt, sondern nur auf privaten Grundstücksflächen. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Hauptwassertransportleitung wurde zur Sicherung des Bestandschutzes im Bebauungsplan (Planungsstand 11.05.2016) innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits ein Leitungsrecht in einer Breite von 8 m festgesetzt.</p>
<p>Im Bebauungsplan (Zeichnerische Festsetzungen) und Grünplan sind Schutz- und Vorrangstreifen bemaßt auszuweisen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist das Leitungsrecht mit einer Bemaßung bereits ergänzt worden. Ein Grünplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>Die textliche Feststellung unter Punkt 5.5.7 der Begründung ist nicht ausreichend, die Aufnahme nachfolgender Textpassage ist erforderlich:</p> <p>„Die Wassertransportleitung (WL) Ecker, Durchmesser 600 mm durchquert das Baugebiet „Stöckheim-Süd“ ST83 diagonal in Ost-Westrichtung. Oberhalb der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel vorhanden. Die Leitung liegt in einem Schutzstreifen, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vorgenannten Schutzstreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Um auch die Sicherheit der angrenzenden Bebauung und im Schutzstreifen im Reparaturfall den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, ist gemäß DVGW-</p>	<p>Im Bebauungsplan ist das Leitungsrecht mit einer Bemaßung bereits ergänzt worden.</p>

<p>Arbeitsblatt W 400-1, bei zukünftigen Planungen grundsätzlich mindestens ein 8,0 m breiter Geländestreifen bei Wassertransportleitungen mit einem Durchmesser von DN 600 freizuhalten. Dieser 8,0 m breite Geländestreifen wird zusätzlich als Schutzstreifen mit nachfolgenden Auflagen im Bebauungsplan und Grünplan textlich und zeichnerisch ausgewiesen.</p>	<p>Die Begründung enthält in Kap. 5.5.8 entsprechende Hinweise auf die Leitung, ohne den konkreten Wortlaut zu übernehmen.</p>
<p>Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens darf kein Abtrag und keine Erhöhung des Geländes vorgenommen werden und er ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung zu halten, um die Zugänglichkeit in jedem Fall zu gewährleisten.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist bereits mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung (A VIII ①) ergänzt worden</p>
<p>Das Entleerungsbauwerk im Bereich des Entwässerungsgrabens, dient der Entleerungs- und Spülmöglichkeit der WL Ecker. Die Lage und Funktion des Bauwerks sowie die Aufnahmefähigkeit des Entwässerungsgrabens muss gewährleistet bleiben.</p>	<p>Das Entleerungsbauwerk im Kreuzungsbereich mit dem Graben parallel zum Alten Weg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. In diesem Abschnitt ist eine Umgestaltung des Grabens geplant, insbesondere der Böschungskanten. Hierfür wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. In diesem werden dann auch die Belange im Zusammenhang mit dem Entleerungsbauwerk geregelt.</p>
<p>Um eine Beeinträchtigung des Arbeitsraumes bei erforderlichen Bauarbeiten an der Leitung innerhalb des Baugebietes zu minimieren, wird in einem Abstand von beidseits je 5 m parallel zum festgesetzten Leitungsschutzstreifen - in einem Vorrangstreifen von insgesamt 18 m Breite - die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Zusätzlich zu dem 8,0 m breiten Schutzstreifen wird südlich zumindest ein 2,0 m breiter Vorrangstreifen als Arbeitsstreifen für künftige Leitungserneuerungen an der WL Ecker auch vertraglich zugesichert.</p>	<p>Durch die textliche Festsetzung A III 1.2.2 ist geregelt, dass beidseits des festgesetzten Leitungsrechtes im Abstand von 5 m mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Weitergehende Beschränkungen der angrenzenden privaten Grundstücksflächen werden für nicht angemessen gehalten. Südlich des festgesetzten Leitungsrechtes von 8,0 m Breite wird ein 2,0 m breiter Streifen als Grünfläche vorgesehen ohne die Festsetzung eines Leitungsrechtes. Auf dieser Fläche sollen Gehölze gepflanzt werden können, um die Fläche oberhalb der Wassertransportleitung, die von Bewuchs freizuhalten ist, seitlich mit einer Begrünung zu strukturieren und aufzuwerten.</p>
<p>Dieses Grundstücksbenutzungsrecht (Schutzstreifenbreite 10 m) ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Hierfür bitten wir bereits um Ihre Zustimmung.</p>	<p>Eine grundbuchrechtliche Sicherung des Leitungsrechtes in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit soll bei der grundbuchrechtlichen Übertragung der entsprechenden Flächen an die Stadt erfolgen, nachdem die Vermessung des</p>

	<p>Baugebietes durchgeführt ist und neue Grundbuchblätter angelegt werden.</p>
<p>Sollten im Zusammenhang mit den Arbeiten zum Austausch der Leitung Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche gefällt werden müssen, so werden diese an geeigneter Stelle seitens der Stadt Braunschweig ersetzt und gepflanzt.</p>	<p>Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes Zugunsten der Harzwasserleitung sind bauliche Anlagen sowie Bäume und Sträucher unzulässig. Soweit im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen durch den Leitungsträger auch außerhalb des nicht bepflanzbaren Bereiches Grünstrukturen zu beseitigen sind, ist über die Kostentragung von Ersatzpflanzungen nach dem Verursacherprinzip zu entscheiden.</p>
<p>Bei der Planung und Verlegung neuer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie auch Beleuchtungskörper ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zu unserer Wassertransportleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen ist ein Mindestachsabstand nördlich von 4,0 m und südlich von 6,0 m vorzusehen. Daten- bzw. stromführende Kabel sind im Kreuzungsbereich im Kabelschutzrohr mit darüber liegendem Trassenband zu verlegen. Im Achsabstand von 1,0 m zu unserer Leitung sind Such- und Schachtarbeiten ausschließlich in Handschachtung durchzuführen. Die Verlegung mittels Erdrakete o. ä. ist im Nahbereich der Leitung nicht gestattet. Die Einhaltung der Abstände ist am offenen Kabel- bzw. Rohrgraben nachzuweisen. Im Leitungsbereich angelegte Kabel- und Rohrgraben dürfen erst, nachdem unsere Vermessungsabteilung alle neu verlegten Leitungen aufgemessen hat, verfüllt werden."</p>	<p>Technische Details zu Leitungsverlegungen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Leitungs Koordination der Erschließungsarbeiten werden diese Aspekte jedoch bei den Abstimmungen mit den verschiedenen Leitungsträgern berücksichtigt.</p>
<p>Wir bedauern, Ihnen mitteilen zu müssen, dass wir dem o. a. Bebauungsplan bis zur Klärung, Überarbeitung und Prüfung der vollständigen Unterlagen nicht zustimmen können.</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde bereits zur öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bemaßung des festgesetzten Leitungsrechtes</li> <li>• Ausschluss von Bäumen und Sträuchern</li> <li>• Ausschluss von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen innerhalb</li> </ul>

	<p>eines weiteren beidseitig angrenzenden 5 m breiten Streifens. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. Rühmer Weg 50, 38112 Braunschweig Schreiben vom 08. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Das geplante Baugebiet grenzt an den südlichen Rand der vorhandenen Kleingartenanlage Stöckheim. Die Anlage besteht zurzeit aus 39 Einzelgärten, Erschließungswegen, einer Gemeinschaftsfläche für Veranstaltungen und einem PKW Parkplatz am Eingang Ost. An der Westseite der Anlage ist eine Nebeneingangstür für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Das in den Gärten und der Gemeinschaftslaube anfallende Abwasser wird jeweils in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und bei Bedarf in der zentralen Grube des Vereins gesammelt. Im Zusammenhang mit der Planung des Neubaugebietes bittet der Vereinsvorstand folgende Wünsche zu berücksichtigen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Zwischen den Grundstücken an der Südseite der Anlage und der Anlagengrenze sollte ein ca. 1,5 bis 2 m breiter Streifen angelegt werden, der mit einer Sichtschutzhecke bepflanzt wird. Die Pflege der Hecke würde der Verein übernehmen. Die Höhe wird dabei auf ca. 1,60 m gehalten.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde bereits auf den angrenzend an die Kleigartenanlage heranrückenden privaten Wohnhausgrundstücken jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Damit ist den Sichtschutzinteressen des Vereins ausreichend genüge getan.</p>
<p>2. An der Westseite des Vereins sollte eine zusätzliche Parkfläche für ca. 8-10 PKW angelegt werden. Dabei müsste die Nutzung des derzeitigen Wirtschaftsweges geklärt werden.</p>	<p>Die betreffende Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Dieser Aspekt kann nicht in diesem Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p>
<p>3. Bei der Erschließung des Neubaugebietes an das städtische Kanalnetz sollte die Anlage eine Einleitstelle für Abwasser erhalten. Damit würde die zentrale Grube überflüssig und die aufwändige und kostenintensive Entsorgung mit dem Saugwagen würde entfallen.</p>	<p>Unter hydraulischen Aspekten ist ein Anschluss an das Kanalnetz im Prinzip möglich. Der Verein muss einen entsprechenden Entwässerungsantrag bei der Stadtentwässerung Braunschweig stellen. Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig</b>  <b>Schreiben vom 22. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir werden erneut am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Stöckheim-Süd“ der Stadt Braunschweig und der 130. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Braunschweig beteiligt. Nach Durchsicht der Planunterlagen und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft kommen wir zu folgendem Ergebnis:</p>	
<p>Mit Schreiben vom 26.01.2015 hatten wir uns zum Planvorhaben geäußert. Die getroffenen Aussagen halten wir aufrecht. Erhebliche Bedenken hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] bestehen nach wie vor.</p>	
<p><i>Das Schreiben vom 26.01.2015 lautet wie folgt:  Nach Durchsicht der Planunterlagen, Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft kommen wir aus fachbehördlicher Sicht zu folgendem Ergebnis:</i></p>	
<p><b>Bebauungsplanung</b>  <i>Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 160 bis zu 300 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern zu schaffen. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in der Fertigstellung. Das nördliche Wirtschaftsgebäude soll u.a. der Getreidelagerung und -belüftung dienen. Das Belüftungssystem wird mittels Dieselgenerator betrieben. Während und nach der Erntezeit läuft der Dieselgenerator erforderlichenfalls Tag und Nacht, da das Getreide für eine sachgerechte Lagerung unmittelbar nach der Ernte belüftet werden muss und dieser Lüftungsprozess nicht unterbrochen werden darf. Das südliche Wirtschaftsgebäude ist u.a. für die Ausbildung und Haltung von Pferden vorgesehen. Hier sollen zukünftig 20 Pferde in 15 Boxen stehen. Der landwirtschaftliche Betrieb hält außerdem ca. 70 Schafe und 7 Mutterkühe zuzüglich Nachzucht. Erforderlichenfalls</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>wird beabsichtigt, einige Pferdeboxen übergangsweise auch mit Schafen und/oder Mutterkühen zu belegen. Durch die oben beschriebene Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude können Beeinträchtigungen im Umfeld in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen entstehen. Diese können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.</i></p>	<p>Die immssionsrelevanten Aspekte wurden im Umweltbericht erfasst und bewertet.</p>
<p><i>Der o.g. landwirtschaftliche Betrieb hat in die Verlagerung seines Standortes in den Außenbereich investiert, um Immissionskonflikten zu entgehen und die betrieblich eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung wird der Standortvorteil im Außenbereich zunichte gemacht. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sehen wir zukünftig gefährdet, da denkbare Stallerweiterungen fraglich sind. Auch ist mit Immissionskonflikten zu rechnen.</i></p>	<p>Die bestandsgeschützten Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Betrieb kann für den Standort nicht einfordern, dass er dauerhaft von jeglicher schutzbedürftiger Nachbarschaft verschont bleibt. Der aktuelle Wohnraumbedarf in der Stadt erfordert, dass neben Verdichtungen im Bestand auch Siedlungsränder erweitert werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Miteinander zwischen dem Betrieb und der zukünftigen Wohnnutzung sichergestellt.</p> <p>Bei Erweiterungsabsichten müssen bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung neue Nachbarschaften berücksichtigt werden.</p>
<p><i>Laut Aktenlage wurde am 02.04.2014 die Baugenehmigung von der Stadt Braunschweig für den Neubau der Wirtschaftsgebäude erteilt. Die Stadtplanung war über das Genehmigungsverfahren informiert. Es ist davon auszugehen, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits Überlegungen zur Ausweisung des o.g. Baugebietes bestanden. Dann hätte der Landwirt auf das mögliche Planvorhaben hingewiesen werden müssen. So hätte er die Chance gehabt, den Hallenbau auf einem Alternativstandort umzusetzen.</i></p>	<p>Zum Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens waren Planungsabsichten noch nicht ausreichend verfestigt. Das Planverfahren wurde erst im Oktober 2014 durch Beschluss durch den Verwaltungsausschuss begonnen.</p>
<p><i>Insgesamt sehen wir die heranrückende Wohnbebauung kritisch und erheben zum Planvorhaben erhebliche Bedenken.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Wir setzen uns für die Wahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung, durch Festsetzung einer großzügigen Pufferzone, ein. Sollte an der Planung festgehalten werden, trotz unserer dargelegten Bedenken, sind Lärm- und Geruchsgutachten zu erstellen, die die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes mit berücksichtigen.</i></p>	<p>Bei der Planung sind zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange des Betriebes die baurechtlich genehmigten immissionsrelevanten Daten bei der Erstellung eines das Baugebiet begleitenden Lärmgutachtens berücksichtigt worden. Daraus resultierend wird ein Lärmschutzwall am Rand des Baugebietes gegenüber den landwirtschaftlichen Hallen festgesetzt. Darüber hinaus sind breite Grünstreifen als öffentliche Grünfläche zwischen geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Auf ein Geruchsgutachten wurde in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde verzichtet, da die zu erwartende Geruchs-situation keine Konflikte erwarten lässt.</p>
<p><i>Die Fläche des Geltungsbereiches wird als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Mit Blick auf die oben beschriebene angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind Nutzungsfestsetzungen zu treffen (Grünflächen, Dorfgebiete), die mit den zu erwartenden Immissionen vereinbar sind.</i></p>	<p>Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) als Puffer zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Hallen wurde geprüft. Eine Wohnnutzung innerhalb eines Dorfgebietes genießt zwar einen geringeren Immissionsschutz als eine Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Mit einer solchen Gebietsartfestsetzung geht das Erfordernis einher, eine Nutzungsmischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung innerhalb des festgesetzten Gebietes zu realisieren. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel. Innerhalb der geplanten Wohnbauflächen ist die Ansiedlung auch landwirtschaftlicher Betriebe jedoch nicht gewünscht und sie können innerhalb des Gebietes weitere nicht gewünschte Konflikte erzeugen. Es wären vielmehr neue Konflikte zu erwarten.</p>
<p><i>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in Richtung Norden abgeleitet und dann in den Altarm der Oker eingeleitet werden. Entlang des in Nord-Süd-Richtung mittig des Plangebietes verlaufenden Feldwegs befindet sich ein Graben, der rechtwinkelig in östliche Richtung abknickt, und mittels Verrohrung ebenfalls Richtung Norden entwässert. Der Graben steht im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft Stöckheim. Er nimmt die Dränagen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auf und ist für die Entwässerung der Ackerflächen von besonderer Bedeutung. Seine Funk-</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.</p>



<p><i>tionsfähigkeit ist sicherzustellen und darf durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt werden.</i></p>	
<p><i>Erforderlichenfalls ist für das anfallende Regenwasser die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzlichen Vernässungen aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.</i></p>	<p>Das Geländeniveau des Baugebietes ist niedriger als die westlich und südlich umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird ordnungsgemäß in die Kanalisation entwässert. Ein Rückstau auf die angrenzenden ansteigenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu erwarten. Um eventuell nicht versickerndes Niederschlagswasser der südlichen angrenzenden Ackerflächen aufzufangen wird südlich des Baugebietes an der Grenze zu den Ackerflächen eine Grabenmulde angeordnet um Oberflächenwasser abzuleiten.</p>
<p><i>Das Plangebiet ist unserem Wissen nach dräniert. Sollten die Dränagerohre im Zuge der Planumsetzung angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen.</i></p>	<p>Nach den der Verwaltung vorliegenden Plänen befindet sich im nordwestlichen Teilbereich und im südöstlichen Teilbereich jeweils ein voneinander unabhängiges Drainagesystem. Das nordwestliche System wird nahezu komplett überbaut. Das südöstliche System wird teilweise überbaut. Hier wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine fachgerechte Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit des Systems vorgenommen.</p>
<p><i>Die Erschließung des Baugebietes soll im Osten über zwei Verbindungen an die Leipziger Straße und im Norden über die Verlängerung des Alten Weges vorgenommen werden. Die Verlängerung des Alten Weges ist als Wirtschaftsweg ausgebaut und steht im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft Stöckheim. Der Wirtschaftsweg durchquert das geplante Baugebiet in Nord-Süd-Richtung und ist als Haupteerschließungsweg der nachgelagerten Feldmark von besonderer Bedeutung. Seine Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Somit sind Breite und Tragfähigkeit den landwirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurde der Aspekt berücksichtigt.</p>
<p><i>Die Feldmarkinteressentschaft Stöckheim ist weder vom Planvorhaben informiert noch in irgendeiner Weise mit in die Planung eingebunden worden. Hier besteht unbedingter Handlungsbedarf, um einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten.</i></p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient insbesondere der Ermittlung von planungs- und umweltrelevanten Aspekten und wird üblicherweise vor der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Mit der Feldmarkinteress-</p>

	entschaft wurde zu einem späteren Zeitpunkt Kontakt aufgenommen.
<i>Im nördlichen Teil des Plangebietes, westlich an den o.g. Wirtschaftsweg angrenzend, steht eine Feldscheune, die u.a. zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen dient. Da ihr Abriss mit dem Eigentümer verhandelt wurde, bestehen hierzu keine Bedenken.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<i>Die Kompensationsmaßnahmen sollen im südlichen und westlichen Geltungsbereich des Plangebietes in Form von Gehölzpflanzungen umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereichs als Aufwertung von Offenland erfolgen. Da insbesondere im Bereich der Stadt Braunschweig Fläche knapp bemessen ist, stellt jeder Flächenverlust eine Belastung für die Landwirtschaft dar und sollte so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt auch für Kompensationsmaßnahmen. Wir empfehlen den Eingriff in den Naturhaushalt durch finanzielle Ausgleichszahlungen zu kompensieren und das Geld in bereits vorhandene Naturschutzprojekte fließen zu lassen. Eine weitere geeignete Maßnahme ist die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen. Die Kompensationsmaßnahmen sollten so gewählt werden, dass Entwässerungssysteme bzw. Dränagestränge nicht durch Gehölzpflanzungen verstopft werden.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine pauschale Abgeltung der Kompensationsmaßnahmen in Geld ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich.
<i>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass dieser Aspekt in Bezug auf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen des Bauvorhabens <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> nicht berücksichtigt wurde. Zwar betrifft die mit dem Hallenbau verbundene Kompensationsplanung nicht direkt die vorliegende Bauleitplanung, trotzdem bitten wir um Nachbesserung, da andernfalls die Gehölze die Dränagerohre durchwurzeln und damit die Entwässerung der Ackerflächen gefährdet wird.</i>	Die Kompensationsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Halle sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie befinden sich, wie die Halle selbst und die Dränagerohre, auf demselben Grundstück. Insofern liegt es im Interesse des Bauherrn selbst, auf die Funktionalität der Rohre zu achten.
<i>Abschließend ist festzuhalten, dass wir zum Planvorhaben erhebliche Bedenken erheben. Wir bitten um umfängliche Berücksichtigung der thematisierten Aspekte.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung wurden die landwirtschaftlichen Belange bewertet und so weit möglich berücksichtigt.

<p>In Bezug auf die Verkehrsnutzung des „Alten Weges“ sind Lösungen zu erarbeiten, die nicht zu Lasten des landwirtschaftlichen Verkehrs gehen. Achslasten und Abmessungen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge sind hierbei zu berücksichtigen.</p>	<p>Zum Auslegungsbeschluss wurde die geplante Wegeführung der Erschließung im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass die historische Wegeführung des „Alten Weges“ als besonderer Freizeitweg (einschließlich landwirtschaftlichem Verkehr) wieder geradlinig auf der alten Trasse beibehalten werden kann. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden Achslasten und Abmessungen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge berücksichtigt.</p>
<p>Da der Wirtschaftsweg neben der Landwirtschaft auch von Erholungssuchenden frequentiert wird, sollte gegebenenfalls - um Nutzungskonflikte zu vermeiden - durch eine Beschilderung auf den Vorrang des landwirtschaftlichen Verkehrs hingewiesen werden.</p>	<p>Regelungen zu Beschilderungen von Wegen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen entstehen Immissionen, die in das Plangebiet hineinwirken können. Deshalb ist die planerische Festsetzung einer Schutzhecke zwischen Acker und Wohnbebauung sinnvoll, insbesondere dort wo Wohnbebauung relativ nah an landwirtschaftliche Nutzflächen und landwirtschaftliche Gebäude angrenzt. Dies ist im westlichen Grenzbe- reich sowie im südlichen Grenzbereich zwischen den zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftswegen der Fall. Im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches A sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Unter anderem sollen hier Gehölze gepflanzt werden. Wir weisen darauf hin, dass die an die Äcker und den Wirtschaftsweg angrenzenden Gehölze zu unterhalten sind, damit Bewirtschaftungserschwernisse oder Ertrags- einbußen durch herüberwachsende Äste oder Schattenwurf minimiert werden.</p>	<p>Geruchs- und Staubimmissionen sind in unmittelbarer Wohnnachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen als ortstypisch zu bezeichnen und im Allgemeinen hinzunehmen. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wird ein Geruchsgutachten nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Zwischen Acker und Wohnbebauung sind durchgehend öffentliche Grünflächen fest- gesetzt, die zur Gestaltung eines ange- messenen Ortsrandes mit Gehölzpflan- zungen gegliedert werden. Eventuell auf- tretende Staubimmissionen können hier- durch ebenso wie mit einer Heckenpflan- zung entgegengewirkt werden.</p> <p>Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Rege- lung von nachbarrechtlichen Belangen können nicht im Bebauungsplan festge- setzt werden. Die öffentlichen Grünflächen werden durch die Stadt Braunschweig ge- pflegt.</p>
<p>Die südwestlich des Plangebietes liegen- den Ackerflächen sind unseres Wissens dräniert. Durch das Planvorhaben wer- den Dränagerohre angeschnitten, die fachgerecht abzufangen sind, damit das außerhalb des Plangebietes liegende Dränsystem in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Dieser Belang ist in der Begründung um- fassend dargelegt worden und wird im Rahmen der Ausführungsplanung berück- sichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Funktionstüchtigkeit des durch die Verlegung des Grabens ange- schnittenen Drainagesystems wieder her- gestellt werden muss.</p>
<p>Den Flächenverbrauch hatten wir in un- serer vorherigen Stellungnahme kritisch</p>	<p>Der Flächenverbrauch durch die Entwick- lung von Baugebieten und dem damit ver-</p>

<p>beleuchtet. Diesen Standpunkt vertreten wir weiterhin auch im Hinblick auf die Kompensationsmaßnahmen.</p>	<p>bundenen Erfordernis zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein grundsätzliches Problem im Umfeld einer Großstadt. Im Bebauungsplanverfahren werden an dieser Stelle die landwirtschaftlichen Belange mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Eine Bevorrechtigung der Belange der Landwirtschaft besteht nicht. Die Bereitstellung von adäquaten Angeboten für die Wohnraumschaffung wird an dieser Stelle höher gewichtet als der vollständige Erhalt aller landwirtschaftlichen Flächen.</p>
<p>Die externe Kompensation soll auf Ackerflächen der Stadt Braunschweig umgesetzt werden (Geltungsbereich B und C). Es handelt sich um die Flurstücke 121 und 199/2, Flur 4 der Gemarkung Rautheim. Die Flächen grenzen nördlich bzw. östlich an das Rautheimer Holz an. Im Geltungsbereich B soll Aufforstung, die Anlage von Waldrandstrukturen, die Schaffung von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen innerhalb der mehrere Tümpel angelegt werden und die Pflanzung von Obstbäumen entlang der Straße stattfinden. Außerdem sind entlang von Grenzen zu Ackerschlägen und Wald Blühstreifen bzw. Wildacker geplant. Im Geltungsbereich C ist die Anlage von Wald, Schutzhecke, halbruderaler Grasflur, Wildacker und extensiver Wiese vorgesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu Geltungsbereich B ist folgendes anzumerken: Die Fläche liegt inmitten zweier angrenzender Flurstücke. Die drei Flurstücke werden insgesamt als ein Schlag bewirtschaftet. Durch das Planvorhaben wird die Schlagstruktur ungünstig zerschnitten. Aus agrarstruktureller Sicht sehen wir das Planvorhaben kritisch.</p>	<p>Nach Auswertung von Luftbildern wurden die drei Flurstücke nicht als ein Schlag bewirtschaftet. Darüber befindet sich die Fläche im Eigentum der Stadt Braunschweig, die etwaige Pachtverhältnisse in eigener Zuständigkeit regelt.</p>
<p>Sollte trotz unserer Einwände daran festgehalten werden weisen wir darauf hin, dass der Geltungsbereich und die östlich angrenzende Fläche drainiert sind. Durch die geplanten Gehölzpflanzungen besteht die Gefahr, dass die Dränagen durch Wurzelwerk sich zusetzen und in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das</p>	<p>Der Stadt Braunschweig liegt kein Hinweis vor, dass auch diese Flächen drainiert sind. Der Aspekt Drainage wird im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausführung weiter verfolgt und berücksichtigt.</p>

<p>umliegende Dränsystem mit seiner Entwässerungsfunktion unbeschadet erhalten bleibt.</p>	
<p>Die Unterhaltung der an Acker, Wirtschaftsweg bzw. Graben angrenzenden Gehölze ist sicherzustellen, damit mögliche Ertragseinbußen, Bewirtschaftungserschwernisse, Wegverengungen und Beeinträchtigungen des Wasserabflusses minimiert werden. Unserer Kenntnis nach gehören der südlich angrenzende Graben und der Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressentschaft Rautheim. Der Graben entwässert in Richtung Westen und nimmt die Dränagen der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf. Seine Funktionsfähigkeit ist durch das Planvorhaben nicht zu beeinträchtigen. Für die Unterhaltung der extensiv genutzten Wiese und Blühstreifen ist zu sorgen. Distelherde sind vor der Blüte abzumähen damit eine Verunkrautung der angrenzenden Ackerflächen verhindert wird.</p>	<p>Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Regelung von nachbarrechtlichen Belangen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist vorgesehen, dass die SE-BS die Pflege des Grabens übernehmen wird. Die Pflege der angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird die Stadt Braunschweig übernehmen.</p>
<p>Geltungsbereich C wird westlich, südlich und östlich umschlossen von einem Wirtschaftsweg, der im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft Rautheim steht. Der Rundweg wird benötigt für die Rübenabfuhr und ist somit unverzichtbar für die örtliche Landwirtschaft. Die Gehölzunterhaltung entlang des Weges und der nördlich angrenzenden Ackerfläche ist zu gewährleisten, damit der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch herüberwachsende Äste behindert wird bzw. Verschattungen und Ertragseinbußen minimiert werden. Entstehende Distelherde auf den extensiv genutzten Flächen sind vor der Blüte abzumähen, um Verunkrautungen der angrenzenden Ackerflächen zu verhindern.</p>	<p>Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Regelung von nachbarrechtlichen Belangen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausführung berücksichtigt.</p>
<p>Die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz sollen auf einer Ausgleichsfläche umgesetzt werden, die allerdings zum aktuellen Planungsstand noch nicht benannt ist. Eine Bewertung entfällt.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zur öffentlichen Auslegung im Geltungsbereich A, B und C aufgenommen worden.</p>
<p>Aus forstfachlicher Sicht weist das <b>Forstamt Südniedersachsen</b> der Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hin, dass das Pflanzgut für die Waldentwicklung entsprechend der Vorgaben des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausführung berücksichtigt.</p>

<p>Forstvermehrungsgutgesetzes auszuwählen sind.</p>	
<p>Abschließend halten wir fest, dass zur Planung verschiedenartige Bedenken bestehen. Wir bitten diese im weiteren Verfahren umfänglich zu berücksichtigen und unsere Anregungen und Hinweise mit aufzunehmen</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel Schreiben vom 09. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Der o.a. Bebauungsplan weist ein Bau- gebiet in einer Entfernung von größer 70 m nordwestlich der Abfahrtsrampe Fahrtrichtung Wolfenbüttel der Bunde- sautobahn 395 im Abschnitt 30 aus.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Stadtstraßen sowie die Kreisstraße 29. Gegen den Bebauungs- plan bestehen keine grundsätzlichen Be- denken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis ge- nommen.</p>
<p>Aus Gründen der Sicherheit und Leich- tigkeit des Verkehrs gelten gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) inner- halb 40 m vom äußeren Fahrbahnrand zu Bundesautobahnen Anbauverbote und innerhalb 100 m vom äußeren Fahrbahn- rand Anbaubeschränkungen. Diese Ab- stände gelten auch für Anschlussstellen- rampen.</p>	<p>Das Plangebiet umfasste zunächst im südwestlichen Bereich einen weiteren Teilbereich. Diese Fläche ist zum Zeit- punkt des Auslegungsbeschlusses entfal- len. Damit befindet sich der Plangeltungs- bereich außerhalb der Anbaubeschrän- kungszone.</p>
<p>Die grundsätzlichen Regelungen zu Wer- beanlagen an Autobahnen aus dem All- gemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 (Anlage) des Bundesministerium für Ver- kehr und digitale Infrastruktur (BMVI) müssen beachtet werden, d.h:</p> <p>Werbeanlagen nur am Ort der Leistung Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20 m keine Prismenwendeanlagen keine Lauflichtbänder keine Rollbänder</p>	<p>Außerhalb der Baubeschränkungszone finden diese Regelungen keine Anwen- dung. Ein Hinweis in den textlichen Fest- setzungen erübrigt sich.</p>

<p>keine Filmwände u.a.</p> <p>Diese Kernaussage des ARS 32/2001 bitte ich als nachrichtlichen Hinweis in den Planunterlagen aufzunehmen, um durch eine klare Aussage zur Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen im Einflussbereich der Autobahn, den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen bereits im Vorfeld zu verringern und die Verkehrssicherheit auf den Autobahnen zu gewährleisten.</p>	
<p>Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahn keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das den Bebauungsplan begleitende Lärmgutachten hat keine Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn zugrunde gelegt, da aufgrund des Abstandes zwischen Baugebiet und Autobahn die Lärmschutzmaßnahmen ohnehin nur geringe Wirksamkeit entfalten. Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde bereits zur öffentlichen Auslegung geändert. Eine Änderung darüber hinaus ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesforsten NFA Wolfenbüttel, Forstweg 1A, 38302 Wolfenbüttel Schreiben vom 21. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>In Bezug auf die vorliegenden Planungen zum eigentlichen Baugebiet bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange des Waldes und der Forstwirtschaft keine Einwendungen oder Anmerkungen, da hierdurch keine Waldflächen betroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Anzumerken ist im Zusammenhang mit der als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Waldaufforstung auf den externen Kompensationsflächen, dass bei den vorgesehenen Anpflanzungen mit Baumarten das zu verwendende Pflanzgut den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entspricht und nach Möglichkeit die Herkunftsempfehlungen Berücksichtigung finden (Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen, s.a. RdErl. d. ML v. 6.6.2014 – 405-64230/6-4 – VORIS 79100)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig Schreiben vom 23. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir haben mit Poststempel vom 24. Mai 2016 die Unterlagen für die oben genannten Verfahren erhalten. Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft teilen wir Ihnen folgende Anregungen und Bedenken zu den oben genannten Verfahren mit:</p>	
<p>Durch das Baugebiet führen Gräben und Feldwege, die im Besitz der Feldmarkinteressenschaft Stöckheim sind.</p> <p>Etwaig entstehende Veränderungen oder Einschränkungen an den FI-Wegen und Gräben während oder nach der Bauphase müssen in den jetzigen IST-Zustand zurückgeführt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Feldwegen um unverzichtbare Wege zur Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Ländereien handelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist beabsichtigt, dass der FI-Weg innerhalb des Plangeltungsbereiches von der GGB erworben und umgestaltet wird. Dabei sollen mit der Tragfähigkeit des Weges und der Wegebreite die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt werden.</p>
<p>Die Gräben dienen der Entwässerung der Ackerflächen südlich und östlich des Baugebietes. Auch die Flächen östlich der Leipziger Straße werden über diese Gräben entwässert. Um die Gräben zu unterhalten, wird ein beidseitiger Arbeits-</p>	<p>Es ist beabsichtigt, die Gräben ebenfalls zu erwerben und zum Teil zu verlegen sowie umzugestalten. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang werden ausreichende Flächen für die Be-</p>



<p>streifen von mindestens vier Metern benötigt.</p>	<p>wirtschaftung berücksichtigt.</p>
<p>Der Feldweg, der östlich an den Hallen „Leiferder Straße 35“ entlang führt, darf aus Sicht der Landwirtschaft nicht an das neue Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.</p>	<p>Für Feldwege in der freien Landschaft besteht nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Grundsatz ein allgemeines Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zum Zweck der Erholung. Das planerische Konzept sieht eine fußläufige Verbindung in Richtung Süden über den das Baugebiet mittig querenden derzeitigen Feldweg in Verlängerung des „Alten Weges“ vor. In Richtung Norden ist langfristig eine Wegeverbindung über das WA 1 und das Kleingartengelände zur Leiferderstraße vorgesehen. Eine Wegeführung über das Kleingartengelände ist zurzeit nicht gesichert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass der genannte Feldweg z.B. von Spaziergängern aus dem Gebiet heraus genutzt wird. Gegen eine solche Nutzung bis zur endgültigen Realisierung bestehen auch keine Bedenken.</p>
<p>Eine Klärung bzgl. der Wegenutzung mit dem Vorsitzenden der Feldmarkinteressenschaft ist herbeizuführen.</p>	<p>Die GGB steht bezüglich des Feldweges in Verlängerung des „Alten Weges“ zur Zeit in Kaufverhandlungen mit der FI</p>
<p>Die Parksituation vor der Gaststätte „Altes Weghaus“ und des Kindergartens „Sterntaler“ wird nach Mitteilung unserer Mitglieder zunehmend schwieriger. Es darf nicht sein, dass es dem landwirtschaftlichen Betrieb ■■■■■, Alter Weg 11, über einen längeren Zeitraum am Tage nicht möglich ist, den Hof zu befahren oder zu verlassen.</p>	<p>Der Bebauungsplanbereich Stöckheim-Süd hat keine Auswirkungen auf die Parksituation vor dem Kindergarten „Sterntaler“.</p>
<p>Eine Verlegung der Rind- und Schafhaltung in die Hallen Leiferderstraße 35 wird in den Wintermonaten stattfinden. Hierdurch kommt es ggf. zu einer Veränderung der Lärm- und Geruchsemissionen sowie vermehrtes landwirtschaftliches Verkehrsaufkommen auf dem Feldweg westlich des Baugebietes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aktuell geplante Änderung der Hallennutzung wurde bisher weder beantragt noch genehmigt. Ein etwaiges Baugenehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Es ist sehr bedauerlich, dass eine Ausweisung als „Mischgebiet“ (wie in unserer Stellungnahme vom 30. Januar 2015 gewünscht) bzw. wie im Begründungstext ebenfalls aufgeführte „Dorfgebiet“ nicht in Erwägung gezogen wird. Gegenüber zukünftigen Bauherren ist auf diesen Passus bereits im Vorfeld aus-</p>	<p>Die Festsetzung eines Dorf- oder Mischgebiet zieht das Erfordernis nach sich, Nutzungsmischungen zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung zu realisieren. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet.</p>

<p>drücklich hinzuweisen, um spätere Diskussionen oder ähnliches ausschließen zu können.</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Wasserverband Weddel-Lehre Hauptstraße 2b, 38162 Cremlingen Schreiben vom 01. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Zum o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Leipziger Straße sowie durch den Anschluss und die Verstärkung der Leitung in der Leiferdestraße sichergestellt. Hierzu sind für die Verlegung, den Betrieb und die spätere Unterhaltung der Leitungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugängliche Leitungstrassen in ausreichender Breite vorzusehen.</p>	<p>Die in der dem Schreiben beigefügten Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</p>
<p>Zu Anlage 6, Begründung und Umweltbericht, Punkt 8 bitten wir folgende Umstände zu berücksichtigen: <u>Kosten und Finanzierung:</u> vor Baubeginn der Ortsnetzerweiterung ist mit der GGB als Vorhabenträgerin ein Erschließungsvertrag der die Kosten und Finanzierung der Wasserversorgungsanlagen regelt zu schließen. <u>Brandschutz:</u> es ist davon auszugehen dass dem Trinkwasserversorgungsnetz Löschwasser mit einer Leistung von maximal 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden kann. Nach § 2 Abs.1 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes obliegt der abwehrende Brandschutz den Gemeinden. Der Wasserverband wird erforderliche Löschwasserhydranten auf Antrag der Stadt Braunschweig einrichten. Die Kosten trägt die Stadt Braunschweig.</p>	<p>Die Begründung wurde bereits zum Planungsstand zur öffentlichen Auslegung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits zum Auslegungsbeschluss um den Hinweis zu Kosten und Finanzierung</p>

	<p>zung ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Stadtheimatpfleger für den Stadtteil Stöckheim, Alter Platz 3, 38124 Braunschweig Schreiben vom 28. Juni 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Anmerkungen zum Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“ I. Allgemeines: Wie mir mehrere ehrenamtliche und politische Verantwortliche zur Zeit des damals amtierenden Oberbürgermeisters Dr. Gerd Hoffmann glaubhaft versichert haben, hat Herr Dr. Hoffmann gesagt, dass Stöckheim nicht mit weiteren Neubaugebieten belastet werden soll. Mit dem Baugebiet Stöckheim-Süd wird diese Versicherung außer Kraft gesetzt.</p>	<p>Eine Entscheidung bezüglich der Notwendigkeit zur Schaffung von Bauland unterliegt einem dynamischen Prozess aus Angebot und Nachfrage. Die Entscheidungshoheit hat letztendlich der Rat der Stadt Braunschweig. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14. Oktober 2014 hat der VA zum Ausdruck gebracht, dass er eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle anstrebt.</p>
<p>Auf Grund von schwankenden Prognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen von Braunschweig ein Baugebiet in der letzten freien Landschaft der Gemarkung Stöckheim zu planen, halte ich für äußerst fragwürdig und als unwiederbringlichen Raubbau an der Natur.</p>	<p>Der tatsächliche Bedarf an Wohnraum ist unbestritten und wird nicht nur durch Prognosedaten festgemacht, sondern ist deutlich am angespannten Wohnungsmarkt ablesbar. Die Stadtverwaltung Braunschweig hat zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfes ein Konzept erstellt, dass vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen wurde. Hiernach sollen unterschiedliche Wohnformen entwickelt werden an unterschiedlichen Standorten. Die Arrondierung von Ortsteilen mit Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bildet dabei einen Schwerpunkt neben der Nachverdichtung innerhalb des Stadtkernes.</p>
<p>Eine Stadtteilgemeinschaft hat sich durch die vielen Neubaugebiete in Stöckheim nicht entwickelt, insbesondere auch deshalb, weil Stöckheim nur als "Schlafplatz" genutzt wird und eine nicht unbeträchtliche Zahl der Neubürger Stöckheims ihren Arbeitsplatz nicht in Braunschweig hat. Es stellt sich die Frage, warum die Stadt Braunschweig dafür Bauland zur Verfügung stellen soll?</p>	<p>Es gehört zu den grundsätzlichen Aufgaben einer Stadt eine dem Bedarf angemessene Wohnraumentwicklung zu betreiben. Dabei ist es unerheblich, ob der Wohnraum Neubürgern oder alteingesessenen Bürgern dient.</p>
<p>II. Zum Bebauungsplan: (Detailpunkte siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan)</p> <p>zu 4.3.3 Schutzgut Wasser 4.3.3 a) Wie richtig vermerkt, fließt hier der sog. Berggraben. Historisch hatte er</p>	<p>Der Graben in Nord-Süd-Richtung bleibt bis auf den nördlichen Abschnitt in Höhe des geplanten Kindergartens in offener</p>

<p>aber einen anderen Verlauf und ist ab der Leiferde Straße verrohrt. Dieser Bach(Graben) sollte bei der Planung als offenes Gewässer erhalten bleiben. Die Gewässerführung sollte geologische Gegebenheiten (Gefälle) berücksichtigen und sich mehr dem historischen Verlauf anpassen und nicht um das Plangebiet, wie vorgesehen, herumführen. Diese Gewässerführung ist geologisch widersinnig und widerspricht der natürlichen Fließrichtung von Gewässern, insbesondere deshalb, weil der "Bergbach" z.Zt. in einem Graben 1-2 m unter dem Niveau des "Alten Weges" liegt.</p>	<p>Wasserführung. Der Graben in Ost-West-Richtung wird verlegt und naturnah ebenfalls mit offener Wasserführung gestaltet. Geologische und hydraulische Gegebenheiten werden dabei berücksichtigt.</p>
<p>zu 4.3.5.d) a) Straßenverkehrslärm In einem Neubaugebiet mit 300 Wohneinheiten sind mindestens 300 Kraftfahrzeuge zu erwarten. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr würde über die Leiferde Straße, den Alten Weg, Rüniger Weg und die Leipziger Straße fließen. Die vier Straßen sind schon heute stark durch Durchgangsverkehr belastet. Der Bebauungsplan sieht keine Vorkehrungen vor, um diese zusätzliche Belastung abzuwenden.</p>	<p>Der durch das Neubaugebiet verursachte Verkehr und dessen Auswirkung auf die angrenzende benachbarte Wohnbebauung wurden im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht. Ein Erfordernis zur Schaffung von aktiven Schallschutzmaßnahmen liegt demnach nicht vor.</p>
<p>zu 4.3.6 Schutzgut Landschaft Die Ausführungen unter 4.3.6.a) Bestand, 4.3.6.b) unterstützen meine Einschätzung, dass die geplante Bebauung Stöckheim-Süd einen erheblichen Eingriff in die letzte in Stöckheim verbliebene freie Landschaft darstellt.</p>	<p>Die Entwicklung eines Baugebietes in freier Landschaft stellt regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff wird im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Im Umweltbericht werden diese Sachverhalte umfassend dargestellt. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan werden die naturschutzfachlichen Belange mit den Belangen der notwendigen Wohnraumentwicklung und weiteren anderen Belangen gegeneinander abgewogen.</p>
<p>Zitat (Landschaftsrahmenplan 1997): "Versiegelung von Böden sollte ..... unter weitgehender <b>Vermeidung flächenzehrender Bauformen</b> wie dem Einfamilienhaus ..... zulässig sein. Die <b>Zersiedlung</b> der Landschaft <b>ist zu vermeiden.</b>"(Seite 351) Das wird auch durch die Karte 23 (Gebiet B1c Ostbraunschweigische Lößböden) bestärkt, in der ein Teil des Plangebietes als "erhaltenswert, jedoch verbessere-</p>	<p>Die Versiegelung von Böden und die Zersiedelung der Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange, die mit anderen Belangen gegeneinander abgewogen werden. Die Bereitstellung von adäquaten Angeboten für die Wohnraumschaffung wird an dieser Stelle höher gewichtet. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept sollen Wohnbauentwicklungen vornehmlich durch Nachverdichtung in der Innenstadt erfolgen, aber auch</p>

<p>rungsbedürftig" eingestuft wird (Landschaftsrahmenplan S. 316).</p>	<p>an Stadtrandlagen mit besonderen Standortvorteilen wie gute Anbindung an den ÖPNV und Infrastruktureinrichtungen.</p>
<p>Einen zusätzlichen Wurmfortsatz von einer Bebauung "Stöckheim-Süd" ist nicht nötig und wird dem Stadtteil nicht gerecht.</p>	<p>Das aktuelle Wohnraumentwicklungskonzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Bauformen und unterschiedlicher Entwicklungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes vor. Dabei bilden Standorte mit gutem ÖPNV-Anschluss einen besonderen Schwerpunkt. Der Aspekt eines direkten Stadtbahnanschlusses prädestiniert die Fläche südlich des vorhandenen Ortsteiles für eine städtebauliche Entwicklung.</p>
<p>Auch die Parzellierung der Eigenheimgrundstücke und auch deren Größen widerspricht den Aussagen des Landschaftsrahmenplans (Vermeidung flächenzehrender Bauformen).(s.o.)</p>	<p>Innerhalb des geplanten Baugebietes werden unterschiedliche Bauformen vorgesehen. Innerhalb des östlichen Teilbereiches, der der Stadtbahnhaltestelle am nächsten liegt, ist eine verdichtete mehrgeschossige Bauform vorgesehen. Im westlichen Teilbereich ist entsprechend der Lage am Ortsrand und der topografischen Verhältnisse eine lockerere Bebauung vorgesehen.</p>
<p>zu 4.3.6.d) und 4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter Der "Alte Weg", der noch heute seinen Namen in Stöckheim und in Wolfenbüttel trägt, ist eine sehr alte (ca. 800 Jahre; Prof. W. Meibeyer) Heer- und Handelsstraße, an der das Kulturdenkmal "Hohes Gericht" im Lechlumer Holz liegt. Unweit der Richtstätte lag in Richtung Wolfenbüttel bei der Belagerung von Wolfenbüttel im 30jährigen Krieg eine der Schanzen, die den heute sog. Schwedendamm sicherten. Das Hauptquartier des Generalwachtmeisters von Pappenheim hatte er 1627 in (Klein-) Stöckheim aufgeschlagen. Er ließ einen Damm zur Aufstauung der Oker errichten, um die Feste Wolfenbüttel unter Wasser zu setzen. So war auch der "Alte Weg" ein wichtiger Verbindungsweg (Straße) bei den kriegerischen Handlungen. Noch heute wird dieser historisch gewachsene Weg täglich von vielen Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen Stöckheim (Braunschweig) und Wolfenbüttel genutzt. Diese Nutzer bestätigen auch die traditionellen Bindungen zwischen Stöckheim und Wolfenbüttel.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der vorgelegte Bebauungsplan unterbricht die historisch gewachsene Wegführung, die geradlinig aus Stöckheim heraus mit Sicht auf den "Schiefen Berg" führt und in der Verlängerung die historische Verbindung mit Wolfenbüttel herstellt. Außerdem können die Landwirte (5) nach dem vorliegenden Bebauungsplan ihre Äcker, Wiesen und Weiden südlich des Baugebietes nicht erreichen. Vergleiche auch Stellungnahme des Amtes "Stadt- und Denkmalpflege". Sehr gut finde ich den Vorschlag, dass meine schon lange vorgebrachte Initiative, den durch die A395 unterbrochenen Verlauf des "Alten Weges" durch eine Rad- und Fußgängerbrücke zu schließen.</p>	<p>Zum Auslegungsbeschluss wurde die geplante Wegführung der Erschließung im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bereits geändert, sodass die historische Wegführung des „Alten Weges“ als besonderer Freizeitweg (einschließlich landwirtschaftlichem Verkehr) geradlinig auf der alten Trasse beibehalten werden kann.</p> <p>Eine Rad- und Fußwegebrücke über die Autobahn A 395 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Zitat Landschaftsrahmenplan Tab.40 Seite 351: "Elemente der historischen Kulturlandschaft und historischen Bauten/Strukturen sind als Zeugen der kulturellen und landschaftlichen Entwicklung langfristig zu erhalten. Sie sind vor Zerstörung durch Überbauung, Bodenabbau, Nutzungsumwandlung/-aufgabe und anderen Beeinträchtigungen zu bewahren."</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Fazit: Der Bebauungsplan, wenn er denn überhaupt realisiert wird, muss so geändert werden, dass der historisch gewachsene "Alte Weg" durchgehend in seiner alten Breite und Nutzung, auch für die Landwirtschaft, erhalten bleibt. Die Geschichte eines (eingemeindeten) Dorfes lebt nicht nur in Gebäuden, Straßen und Gassen fort. Auch die Landschaft um die Dörfer ist geschichtsträchtig. Dazu zählen auch die Verbindungen zu Nachbargemeinden und Nachbarstädten. Der "Alte Weg" ist ein Beispiel hierfür. Er muss deshalb in seiner jetzigen Struktur und Nutzung erhalten bleiben.</p>	<p>Durch die geänderte Wegführung wurde diesem Aspekt bereits zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefolgt.</p>
<p>Es wäre ein unwiderruflicher Raubbau an der Natur und Kultur, wenn Stöckheim-Süd verwirklicht werden sollte. Daran ändern auch nichts die stereotypen Wiederholungen unter 4.3.2.c), 4.3.4.c), 4.3.5.c), 4.3.6.c).</p>	<p>Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kulturgüter sind im Umweltbericht zusammengefasst und bewertet worden. Auch wenn sich eine Neubebauung auf diese Belange negativ auswirken, wird dem Bedarf der notwendigen Wohnraumversorgung hier der Vorzug gegeben. Durch Ersatz- und Kompensationsmaß-</p>

	nahmen werden die negativen Auswirkungen weitestgehend ausgeglichen.
Stöckheim war seit der Eingemeindung in die Stadt Braunschweig nur "Lieferant" für Baugebiete als Schlafstätten von Menschen, deren Arbeitsstätten wo anders liegen.	Der Ortsteil Stöckheim kann nicht isoliert betrachtet werden. Als Teil von Braunschweig genießt der Ortsteil einerseits die infrastrukturellen und kulturellen Vorteile einer Großstadt. Eine alleinige Funktion als „Schlafstadt“ innerhalb des Stadtgebietes wird nicht erkannt.
Initiativen aus Stöckheim von z.B. "Kunst im öffentlichen Raum" oder der Wunsch, den toten Okerarm im Süden Stöckheims wieder an die fließende Oker anzuschließen oder die unter Denkmalschutz stehende Wassergasse wieder für Fußgänger zu öffnen werden auf unterster Ebene der Stadtverwaltung abgeschmettert. Stöckheim ist offensichtlich für die Stadt Braunschweig nur interessant für die Zersiedelung von Landschaft.	Die genannten Projekte haben keinen inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und werden in diesem Zusammenhang nicht behandelt und abgewogen.
	<b>Vorschlag der Verwaltung:</b>  Der Bebauungsplan wurde bereits zur öffentlichen Auslegung geändert. Eine Änderung darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST 83**

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

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 01. September 2016 bis 10. Oktober 2016 (Planungsstand 02. August 2016) sowie vom 30. November bis 16. Dezember 2016 (Planungsstand 28. November 2016)

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

<p><b>Braunschweiger Netz GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 10. Oktober 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber bzw. Pächter der oben genannten Versorgungsleitungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stromversorgung:</b> Bei dem Umfang der geplanten Bebauung ist zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation notwendig. Sie hat die Außenmaße (L x B x H) 3,00m x 2,00m x 1,60m. Bedienhandlungen, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nur von außen möglich, daher sind drei Seiten der Station als Türen ausgebildet. Als Grundstücksfläche wird eine Fläche von 3,50m x 5,50m benötigt. Diese Fläche kann nicht bepflanzt werden und muss dauerhaft freigehalten werden. Es muss die Möglichkeit vorhanden sein, jederzeit mit einem LKW an diese Station heranzufahren. Dieser Standort muss im Bebauungsplan mit dem Symbol für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen werden. Erdverlegte Kabel müssen eine Mindestdeckung von 0,7m haben. Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Kabelverlegungen in den öffentlichen Geh-</p>	<p>Mit der BS-Netz GmbH wurde ein Trafostandort im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes südlich der Planstraße A, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, westlich der Freizeitwegeachse abgestimmt. Dieser Standort wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p>



<p>bzw. Straßenbereichen, sowie im Bereich der Grünzonen realisiert werden können. Die textliche Festlegung Punkt 5 Abs. VIII ist um den Passus „Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der El.-Versorgung" zu ergänzen.</p>	<p>Die Leitungsrechte sind im Allgemeinen allen Leitungsträgern zugänglich und werden daher nicht differenziert.</p>
<p>Im Hinblick der zukünftigen Erschließung können sich Veränderungen aus Sicht der Stromversorgung ergeben.</p> <p>Geltungsbereich A: Keine Belange                  Geltungsbereich B: Netzversorgung des anliegenden Funkmastes ist zu berücksichtigen.                  Geltungsbereich C: Keine Belange                  Geltungsbereich D: Keine Belange</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Gasversorgung:</b>                  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Gasversorgung der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Mit Heranführungen über die Leipziger Straße und Alter Weg ist ein Anschluss des Baugebietes an die öffentliche Gasversorgung möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Kommunikationstechnik/Breitbandversorgung:</b>                  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stöckheim Süd befinden sich keine Anlagen der Kommunikationstechnik. Für das Baugebiet ist eine Breitbandversorgung mittels Fiber-to-the-home (FTTH) vorgesehen. Eine endgültige Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Grundsätzlich werden hierfür in den Planstraßen Schutzrohre verlegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird um die Festsetzung eines Trafostandes im nördlichen Teilbereich ergänzt.</p>

<p><b>Niedersächsische Landesforsten NFA Wolfenbüttel, Forstweg 1A, 38302 Wolfenbüttel Schreiben vom 28. September 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Zu den vorgesehenen Planungen in den Geltungsbereichen A, B und C ergeben sich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft keine Einwendungen.</p> <p>Anzumerken ist im Zusammenhang mit den als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Waldaufforstungen auf den externen Kompensationsflächen in den Geltungsbereichen D und E, dass bei den vorgesehenen Anpflanzungen mit Baumarten das zu verwendende Pflanzgut den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entspricht und nach Möglichkeit die Herkunftsempfehlungen Berücksichtigung finden (Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen, s.a. RdErl. d. ML v. 6.6.2014 – 405-64230/6-4 – VORIS 79100).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig Schreiben vom 10. Oktober 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir werden erneut am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Stöckheim-Süd“ ST 83 der Stadt Braunschweig, Stadtteil Stöckheim beteiligt. Nach Durchsicht der Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis: Die Aussagen unserer im Vorfeld abgegebenen Stellungnahmen vom 26.01.2015 und 22.06.2016 halten wir aufrecht. Wir hatten Bedenken angemeldet hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung an die westlich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsgebäude des Betriebes [REDACTED] und in diesem Zusammenhang die Immissionsproblematik thematisiert. Des Weiteren haben wir die Vernässungs-</p>	<p>Die vorausgegangenen Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer sind in der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB (siehe Anlage 6) umfassend erörtert worden.</p>

<p>und Erschließungsthematik erörtert, ebenso die Unterhaltung der Gehölze.</p>	
<p>Der aktuelle Planentwurf sieht vor, die südöstliche Plangebietsgrenze zurückzusetzen. Aus agrarstruktureller Sicht entsteht hierdurch ein ungünstiger Zuschnitt. Da aber landwirtschaftliche Fläche an dieser Stelle geschont wird, stellen wir unsere Bedenken zurück.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Begründungstext auf der Seite 21 wird die Mistlagerung thematisiert. Wir weisen darauf hin, dass Entmistung und Mistlagerung abhängig sind vom Viehbestand, den rechtlichen Bestimmungen und betrieblichen Abläufen. Sie sind variabel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Betrachtung der Situation ist von der baurechtlich gesicherten Ausübung der Nutzung ausgegangen worden.</p>
<p>Externe Kompensationsmaßnahmen sind in den Geltungsbereichen B, C, D und E vorgesehen. Der Geltungsbereich B liegt südlich bzw. westlich des Bebauungsgebietes. Hier sind drei Blühstreifen geplant. Aus Bewirtschaftungsgründen empfehlen wir die zwei parallel verlaufenden Blühstreifen zusammen zu legen. Darüber hinaus sind bei den Abmessungen der Blühstreifen die gängigen Maße der Landtechnik zu berücksichtigen. Da die Erreichbarkeit der Flurstücke ein öffentlicher Belang ist, sind Lösungen zu erarbeiten, wie die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erreicht werden können. Erforderlichenfalls ist die Überfahrbarkeit der Blühstreifen zu gewährleisten.</p>	<p>Bei der Konzeption von Blühstreifen geht es um eine möglichst lange Kontakt- und damit ökologisch wirksame Grenzlinie zwischen diesen und der umgebenden Landwirtschaftsfläche. Die Lage der beiden parallel verlaufenden Blühstreifen B 2 und B 3 wurde dezidiert mit dem dort auch weiter wirtschaftenden Landwirt abgestimmt, so dass der östliche Streifen den Standort des Hochspannungsmastes sowie der Sendeanlage einschließt. Grundsätzlich wurde diese im Mehrfachen der maschinenüblichen Breiten von 3 m konzipiert, wie auch der Abstand zwischen den Streifen. Die Überfahrbarkeit der Blühstreifen ist zulässig</p>
<p>Geltungsbereich C liegt südwestlich des Plangebiets und grenzt an die Bahnstrecke Braunschweig/Bad Harzburg an. Hier soll eine Ackerbrache entwickelt werden. Der Umbruch soll spätestens jedes vierte Jahr erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass förderrechtlich stillgelegte Flächen bzw. Ackerflächen, die aus der Produktion genommen sind einem Mindestbewirtschaftungsgebot unterliegen. Und zwar sind sie einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ dazu sind mindestens einmal im Jahr die Flächen zu häckseln oder zu schlegeln und der Schnitt ganzflächig zu verteilen. An diesen Regelungen sollten sich die Pflegemaßnahmen orientieren, da hierdurch der entstehende Unkrautdruck auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flä-</p>	<p>Die Fläche wird ackerbaulich extensiv genutzt. Um die Lebensansprüche des Feldhamsters zu berücksichtigen werden Luzernestreifen mit Getreide abwechselnd angelegt. Die förderrechtlichen Mindestanforderungen werden eingehalten, sind aber für die planungsrechtlichen Festsetzungen ohne Bedeutung.</p> <p>Durch die extensive Nutzung wird ein Unkrautdruck auf benachbarte Flächen nicht ausgelöst.</p>

<p>chen eingedämmt wird. Distelherde sollten nach Bedarf entfernt werden.</p>	
<p>Hinsichtlich des Flächenzuschnitts bemängeln wir, dass es sich um agrarstrukturell gut zu bewirtschaftende Fläche handelt und nicht um ein schwer zu bewirtschaftendes Keilstück. Eine solche Keilfläche grenzt beispielsweise südlich an den Geltungsbereich an. In unseren Stellungnahmen thematisieren wir seit Jahren den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erklären welche Flächenzuschnitte bzw. Lagen aus landwirtschaftlicher Sicht eher entbehrlich sind und somit für Kompensationen geeignet. Wir bitten darum unsere Hinweise zu berücksichtigen, damit der Kompromiss zwischen landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange gelingen kann.</p>	<p>Eine Fläche für eine CEF- Maßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes vom Feldhamstern muss besondere Kriterien bezüglich der Bodenbeschaffenheit und der Lage innerhalb eines Gebietes erfüllen. Darüber hinaus muss die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gesichert sein. Nach Untersuchung mehrerer potentiell geeigneter Flächen und Verhandlung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern ist letztlich nur diese Fläche innerhalb des in Frage kommenden Suchraumes verfügbar.</p>
<p>Zu den Geltungsbereichen D und E hatten wir uns bereits in der Stellungnahme vom 22.06.2016 geäußert. Der geänderte Zuschnitt der Kompensationsfläche im Geltungsbereich D sieht die Anlage von zwei parallelen Blühstreifen vor. Sie zerschneiden die Agrarstruktur ungeachtet landwirtschaftlicher Belange. Um eine tragfähige Lösung hinsichtlich Lage und Abmessung der Blühfläche zu finden, halten wir eine Abstimmung mit der Flächenbewirtschafterin für unbedingt erforderlich. Nur so können die landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Aspekte miteinander verbunden werden. Je nach Lage der Blühstreifen ist die Überfahrbarkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Die entsprechende Stellungnahme ist bereits in der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB (siehe Anlage 6) erörtert worden. Der geänderte Zuschnitt der Kompensationsfläche resultiert aus dem Bemühen, den Flächenverbrauch der landwirtschaftlichen Fläche zu mindern. Die verbleibende Fläche zwischen den festgesetzten Blühstreifen hat eine Größe, die anderen Ackerschlägen aus der näheren Umgebung entspricht. Im Übrigen ist die Fläche vor Jahren von der Stadt Braunschweig bereits mit dem Ziel erworben worden, diese Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu verwenden.</p>
<p>Abschließend bitten wir um Berücksichtigung der verschiedenen landwirtschaftlichen Aspekte.</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Belange werden an dieser Stelle im Bebauungsplanverfahren mit den übrigen öffentlichen oder privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Eine Bevorzugung der Belange der Landwirtschaft besteht nicht.</p>
<p>Im Hinblick auf die Kompensationsmaßnahmen, die z.T. über Jahrzehnte festgelegt werden, halten wir einvernehmliche Absprachen mit den Bewirtschaftern für</p>	<p>Die Kompensationsmaßnahmen finden entweder auf Flächen statt, die sich im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Grundstücksgesellschaft befinden oder</p>

erforderlich.	die Maßnahmen wurden umfänglich mit den Eigentümern abgestimmt und werden vertraglich abgesichert.
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>ALBA Braunschweig GmbH, Frankfurter Straße 251, 38122 Braunschweig Schreiben vom 07. Dezember 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir haben uns die aktuell überlassenen Planunterlagen, Stand 28.11.2016 durchgesehen und möchten Ihnen mitteilen, dass wir die Standortauswahl der Wertstoffcontainerstation in unmittelbarer Nähe gegenüber der Kita für sehr problematisch und somit für nicht geeignet halten.</p>	<p>Der ursprünglich vorgesehene Standort nördlich außerhalb des Bebauungsplanbereiches hätte zu Problemen mit den vorhandenen Anwohnern geführt. Ein Standort innerhalb des Neubaugebietes ist möglichst in dessen Zufahrtsbereich zu platzieren, um Synergieeffekte durch Mehrfachnutzung von Wegen zu erzielen. Da der geplante Standort sich nicht direkt neben der Kita sondern auf der anderen Straßenseite befindet und darüber hinaus zur Straßenseite mit einem Sichtschutzzaun abgeschirmt werden soll, werden die Bedenken nicht geteilt.</p>
<p>Aus unserer Sicht könnte ein Standort im süd-östlichen Bereich des Baugebiets im Verlauf der Planstraße A ausgewiesen werden.</p>	<p>Im südöstlichen Bereich des Baugebietes ist Geschosswohnungsbau parallel zu der Planstraße A vorgesehen. Ein Wertstoffcontainerstandort in diesem Abschnitt weist einen zu geringen Abstand zur Wohnbebauung auf. Darüber hinaus entfallen mehrere Parkplätze auf öffentlicher Fläche in einem Raum, wo durch Geschosswohnungsbau der Parkdruck stärker auftreten wird. Ein geeigneter Standort im östlichen Eingangsbereich ist aufgrund der Topographie in Bezug auf erforderliche Aufstellflächen der Entsorgungsfahrzeuge nicht gegeben. Ein Standort östlich außerhalb des Baugebietes im Verlauf der Leipziger Straße würde vermehrt von auswärtigen Nutzergruppen in Anspruch genommen werden.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<b>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig</b> <b>Schreiben vom 14. Dezember 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Den Änderungen im Geltungsbereich A des Bebauungsplanentwurfs entsprechend Ihres Schreibens vom 30.11.16 wird soweit zugestimmt.</p>	
<p>Aufgrund weiterer Ausplanung der Entwässerungsanlagen bitte ich folgende Punkte zur Kenntnis zu nehmen und im B-Plan zu berücksichtigen: Die Anordnung eines Schmutzwasserpumpwerkes im Geltungsbereich A ist erforderlich und bereits bekannt. Das Pumpwerk wird im Nord-Süd-Abschnitt der Planstraße A errichtet.</p>	<p>Innerhalb öffentlicher Flächen ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Schmutzwasserpumpwerkes nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein geeigneter Standort abgestimmt und berücksichtigt.</p>
<p>Die Wegbreite im östlichen Teil zwischen Planstraße E und Planstraße B reicht nicht aus. Die Entwässerung benötigt ca. 3,0 m Leitungsraum, für weitere Versorgungsleitungen ist nicht ausreichend Trassenraum vorhanden, wenn von der Wegbreite 3,50 m ausgegangen wird.</p>	<p>Da außer der Schmutzwasserleitung in dem betreffenden Fußweg keine weiteren Leitungstrassen vorgesehen sind ist die Breite ausreichend.</p>
<p>Die alternierend angeordneten Baumstandorte in den Planstraßen D und E sind für die durchgängige Verlegung parallel nebeneinander verlaufender Ver- und Entsorgungsleitungen denkbar ungünstig. Auf diese Standorte sollte zugunsten besser geeigneter Standorte verzichtet werden.</p>	<p>Die Darstellung von Baumstandorten im Nutzungsbeispiel ist unverbindlich. Im Bebauungsplan selbst sind Baumstandorte in den Planstraßen D und E nicht festgesetzt. Auch wenn alternierend angeordnete Parkplätze und Baumstandorte innerhalb von verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen kennzeichnend sind, wird im Rahmen der Ausführungsplanung eine einvernehmliche Lösung abgestimmt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Stöckheim-Süd“**

**ST 83**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.09.2016 bis 17.10.2016

<p><b>Stellungnahme Nr. 1</b> <b>Anwohner der Straßen Waldblick,</b> <b>Am Schiffhorn, Leiferder Straße,</b> <b>38124 Braunschweig</b> <b>Schreiben vom 30.09.2016 mit</b> <b>24 Unterschriften</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Bereits bei dem Termin zur Vorstellung der Planung legten wir unsere Einwände zum Bebauungsplan dar, die der Ortsbürgermeister Herr Disterheft zur Kenntnis nahm. Vor der Wahl am 10.09.2016 haben wir mit Herrn Disterheft noch einmal über den Bebauungsplan gesprochen, er versicherte, dass im Ortsrat über unsere Belange gesprochen wurde und der Änderung der Bebauung in eine eingeschossige Bauweise zugestimmt wurde. Anscheinend ist dies nicht in den Bebauungsplan eingeflossen. Auch aus diesem Grund bringen wir folgende Einwände gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan ST 83 Stöckheim-Süd vor:</p>	<p>Die in der Informationsveranstaltung am 15.06.2016 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken sind in Anlage 6 der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss (SD 16-02747) zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Der Stadtbezirksrat Stöckheim-Leiferde hat dem Bebauungsentwurf nach eingehender Diskussion mehrheitlich zugestimmt.</p>
<p>Die Zufahrt zum Baugebiet und Neubau der Planstraße A wird eine Verstärkung des Zugangsverkehrs der Leiferder Straße nach sich ziehen und die anliegenden Grundstücke stark belasten. Hier sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich oder eine alternative Zuwegung zu wählen. Die detaillierte Stellungnahme zum Immissionsschutz finden Sie in der Anlage.</p>	<p>Durch das Vorhaben ergibt sich in Höhe der nördlichen Erschließung nach konservativer Einschätzung ein Mehrverkehr von 750 Kfz/d (Wohn-/ Besucherverkehr). Die Gesamtbelastung durch den Straßenverkehr wurde für das Prognosejahr 2025 berücksichtigt (s. Kap. 5.5.3, Lärmgutachten Bericht-Nr. P38/15); entsprechend lag der Berechnung ein Verkehrsaufkommen von 3.627 Fahrzeugbewegungen für den durchschnittlichen Tagverkehr (DTV) im angesprochenen Bereich zu Grunde (s. Tab. 1, Lärmgutachten Bericht-Nr. P38/15). Auch wenn der Verkehr durch das Neubaugebiet zunehmen wird, so ist die Zusatzbelastung so gering, dass sich auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke keine Ansprüche</p>

	<p>auf Lärmschutzmaßnahmen ableiten lassen. Für die Bestandsbebauung besteht daher kein Schallschutzanspruch und somit ist die Stadt Braunschweig nicht verpflichtet zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.</p>
<p>Hinzu kommt, dass Kinder die Leiferdestraße überqueren müssen. Hier gibt es weder eine Ampelanlage noch einen Zebrastreifen, an denen die Kinder die Straße sicher überqueren können. In dieser Hinsicht besteht dringend Handlungsbedarf.</p>	<p>Gefahren werden nicht gesehen. Die Anordnung von Querungshilfen über öffentliche Verkehrswege ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ggfs. ist die Verkehrssicherheit von Wegeverbindungen für Kinder im Rahmen der Schulwegesicherung zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen anzuordnen.</p>
<p><u>Zur Bebauung südlich angrenzend an die Grundstücke Waldblick:</u> Die geplanten Wohngrundstücke im Planbereich WA 5 liegen südlich des alten Ortsrandes von Klein-Stöckheim und grenzen direkt an die Bestandsbebauung. Der alte Ortsrand wurde im südlichen Bereich in den 50er Jahren als Wohnhausentwicklungsfläche in gestalterischer Anpassung an den alten Ortskern von Klein-Stöckheim gebaut mit ziegelgedeckten Satteldächern, geputzten Mauerwerks- oder Ziegelwänden in maßstäblicher eingeschossiger Bauweise. Daher fordern wir, die geplante angrenzende Baufläche WA 5 zumindest im nördlichen Bereich der vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach anzupassen.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Stöckheim-Süd nimmt ausdrücklich die gestalterischen Elemente aus dem angrenzenden alten Ortsteil auf. Dächer müssen als geneigte Ziegeldächer ausgebildet werden. Das zulässige Fassadenmaterial wird ebenfalls aus der benachbarten Bebauung abgeleitet und auf geputztes Mauerwerk oder Ziegelmauerwerk beschränkt. Die Bebauung im alten Ortskern weist eine 1 bis 2-geschossige Bebauung auf. Die Bebauung an der Straße Waldblick selbst weist nur 1-geschossige Bebauung auf. Die vorhandenen Dachneigungen sind relativ steil, sodass nach Lage der Bauakten Firsthöhen mit bis zu 10 m Höhe vorhanden sind. Auf den angrenzenden Baugrundstücken lässt der Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 11,5 m in Verbindung mit einem durch die Baugrenze geregeltem Mindestabstand, der über den nach Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstand hinaus geht, werden nachbarschützende Belange ausreichend berücksichtigt. Eine maximal 2-geschossige Bebauung, wie vorgesehen, wird für städtebaulich vertretbar gehalten.</p>
<p>Momentan ist die textliche Festsetzung im B-Plan: Sockelhöhe 60 cm + Traufhöhe 6,5 m und Firsthöhe 11,5 m, folglich 2 Vollgeschosse plus Dach. Hinzu kommt außerdem der Höhensprung des Geländes zu</p>	<p>Ein Höhensprung besteht an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Waldblick 7 zum angrenzenden Gehweg. Diese Situation wird durch das Neubaugebiet nicht verändert. An der südlichen Grundstücksgrenze der Be-</p>



<p>unseren Grundstücken im Waldblick. Die neue Bebauung wird also nicht nur dichter, da Doppelhäuser zulässig sind, sondern auch deutlich höher.</p>	<p>bauung Waldblick im Übergang zum Neubaugebiet ist kein nennenswerter Höhensprung zu verzeichnen.</p>
<p>Angrenzend an den Kleingartenverein ist eine niedrigere Bebauung geplant (WA 1). Die Begründung des Stadtplanungsamtes bei einem Gesprächstermin im Amt war, dass die Kleingärtner sich dort erholen müssten, wir dagegen Anwohner sind, die tagsüber arbeiten. Dies kann keine ernsthafte Erklärung für diese Festsetzung sein. Ganz im Gegenteil: Wir sind Eigentümer, die dauerhaft durch die Bebauung eingeschränkt werden. Aus unserer "Feldrandlage" werden nun Grundstücke am Rande eines Neubaugebietes. Wir halten es für notwendig, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.</p>	<p>Die geplante Wohnbebauung südlich des Kleingartengeländes ist mit WA 1 gekennzeichnet. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im WA 1 ist mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Das ist identisch mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Neubebauung südlich der vorhandene Bebauung Waldblick im WA 5. Der Abstand der festgesetzten Baugrenze zu den südlichen Grundstücken der Straße Waldblick beträgt 7 m. Dieser Abstand ist identisch zu dem Abstand der Baugrenze zum Kleingartengelände. Das von der Verwaltung zitierte unterschiedliche Nutzungsprägnanz und damit verbundene Verhalten der Nutzer der Kleingärten oder der Wohnhausgärten bezog sich auf die Anpflanzungsverpflichtung einer Hecke zu dem Kleingartengelände. Eine Abgrenzung durch eine Hecke zwischen Wohnhausgärten von Neubebauung und vorhandener Bebauung im Bereich Waldblick ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.</p>
<p><u>Stellungnahme zum Bebauungsplan ST 83, „Stöckheim-Süd“: Punkt 4.5.6 Immissionsschutz:</u></p>	
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“ sind fehlerhafte Angaben zum Straßenverkehrslärm infolge des geplanten Baugebietes gemacht worden: In der textlichen Festlegung zum Thema Straßenlärm sind auf Seite 17 folgende, zu erwartende, Lärmbelastungen im Bereich der Leiferder Straße/Waldblick angegeben worden:  Tagsüber 54 dB(A) Nachts 47 dB(A)  <b>DIESE WERTE SIND NICHT ZUTREFFEND!</b></p>	<p>Die Angaben zum Straßenverkehrslärm sind nach den maßgeblichen Regelwerken ermittelt worden.  Bei den Beurteilungspegeln handelt es sich um die durch den Straßenverkehr hervorgerufene Gesamtbelastung (Status-Quo zzgl. Zusatzbelastung durch Neubebauung) an den Fassaden des Wohngebäudes Waldblick 7 als kritischer Immissionsort außerhalb des Plangebiets. (s. Kap. 5.5.3, Lärmgutachten Bericht Nr. P38/15)</p>
<p><u>Begründung:</u> 1. Falsche Annahme Fahrzeugverkehr: Bei der Berechnung von tagsüber 54</p>	<p>Bei der Annahme zum Fahrzeugverkehr wurde bei der Berechnung von 54 dB(A)/</p>

<p>dB(A) (siehe textliche Festlegung Seite 17) wurde nur der Fahrzeugverkehr aus dem geplanten Baugebiet berücksichtigt.</p>	<p>47 dB(A) (tags/ nachts) der Gesamtverkehr für den Prognosehorizont 2025 (Status-Quo zzgl. Zusatzbelastung durch Neubebauung) berücksichtigt. (s. Kap. 5.5.3, Lärmgutachten Bericht-Nr. P38/15)</p>
<p>Da die „Fischerbrücke“ nach Leiferde neu gebaut wird (nach Angabe von Bezirksbürgermeister Disterheft am 10.09.2016), ist mit einem zusätzlichen Verkehr von mindestens 750 Kfz/Tag zu rechnen. Über die Brücke sollen auch Schulbusse fahren.</p>	<p>Bei dem Lärmgutachten Bericht-Nr. P38/15 ist bereits eine Grundbelastung mit einer prognostizierten Zunahme bis zum Jahr 2025 berücksichtigt worden unter der Annahme der bisherigen Verkehrsverhältnisse der bisherigen Brücke. Die Planungen zur Fischerbrücke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans ST 83. Wenn die Fischerbrücke neu gebaut werden soll, ist vorab ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. In dem Verfahren wären die Lärmbelastungen des Mehrverkehrs, der durch die Fischerbrücke verursacht wird (abhängig von der Trassenführung), gesondert zu betrachten. Hierzu würden Prognosewerte zu einer etwaigen Verkehrszunahme verkehrsgutachtlich ermittelt werden. Bei der von den Einwendern genannten Anzahl von 750 Kfz/Tag handelt es sich nur um einen geschätzten Wert, der nicht nachvollzogen werden kann. Jedoch selbst bei einer weiteren Erhöhung von 750 Kfz/d werden die maßgeblichen Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) weiterhin deutlich unterschritten. Selbst eine Verdopplung des prognostizierten Gesamtverkehrs (auf rd. 7200 Kfz/d) führt lediglich zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A).</p>
<p>Außerdem wurden die Rechts-vor-Links-Kreuzungen mit Abbremsen und Beschleunigen in der Leiferder Straße nicht berücksichtigt.</p>	<p>Es sind keine Zuschläge für den Kreuzungsbereich anzuwenden, da diese nach dem einschlägigen maßgeblichen Regelwerk (RLS 90 – Lärmschutz an Straßen) nur für ampelgeregelt Kreuzungen vergeben werden. Eine Ampelschaltung ist in diesem Bereich jedoch nicht vorgesehen.</p>
<p><u>Berechnungen nach DIN 4109 ergeben eine Lärmbelastung von mind. 63 dB(A) (siehe unten).</u></p>	<p>Die Berechnung zur Ermittlung der Belastung durch Straßenverkehrslärm ist nach RLS 90 (Lärmschutz an Straßen) vorzunehmen; diese wurde im Schallgutachten angewandt. Eine Berechnung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird allein zur Ermittlung der Anforderungen</p>

	an den baulichen Schallschutz bei Hochbaumaßnahmen vorgenommen.
<p>2. Lärmkarte Stadt Braunschweig          Gemäß <u>Lärmkarte der Stadt Braunschweig</u> (Prognose 2020) liegt an die Lärmbelastung an der Leiferder Straße bei          &gt; 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (siehe Anlage 2 und 3)</p>	<p>Bei der Kartierung der Lärmkarte Braunschweig wird die Geräuschbelastung gemäß den Vorgaben der 34. BImSchV (Verordnung über die Lärmkartierung) für zwei Standardfälle (Indizes LDEN und LNIGHT) berechnet und beurteilt. Diese Indizes wurden speziell für die Lärmminierungsplanung nach der <u>europäischen Umgebungsrichtlinie</u> eingeführt. Sie stimmen nicht mit den für nationale Verfahren – z. B. bei der Ausweisung von Wohngebieten oder bei der Sanierung von Straßen – verwendeten Indizes überein. Die Lärmkarten können daher <u>nicht für nationale Planverfahren</u> angewendet werden.</p>
<p>3. Einstufung Lärmpegelbereich          Gemäß Einstufung des geplanten Baugebietes liegt an der Leiferder Straße ein <u>Lärmpegelbereich III (LPB)</u> mit 61 – 65 dB(A) vor (siehe Anlage 1). Warum sollen die Grundstücke an der Leiferder Straße und Waldblick <u>Lärmpegelbereich I</u> dann &lt; 55 dB(A) sein?</p>	<p>Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes und werden im Rahmen der Planung nur für den Bereich innerhalb des Plangebiets ermittelt. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist hingegen grundsätzlich nach RLS 90 (Lärmschutz an Straßen) zu ermitteln. So auch für die in Rede stehende Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets. Entsprechend handelt es sich um zwei verschiedene Verfahren mit unterschiedlichen Indizes. Ein ineinander überführen von unterschiedlichen Lärmindizes kann nicht vorgenommen werden und führt zu falschen Schlussfolgerungen.</p>
<p>4. Erschließung Baugebiet          Die Erschließung des geplanten Baugebietes wurde in der Stellungnahme zum Lärmschutz überhaupt nicht berücksichtigt. Man muss jedoch von einer <u>starken Lärmbelastung durch schweren Lkw-Verkehr</u> in der Tempo-30-Zone für mind. 2 Jahre Bauzeit rechnen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird allein die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation nach Erschließung und Bebauung des Plangebiets untersucht. Dabei wird auch der Mehr- und Gesamtverkehr auf den Bestandsstraßen berücksichtigt und die daraus resultierende Belastung beurteilt. Die mit der Bauzeit einhergehende Verkehrsbelastung durch LKW-Verkehr wird gesehen. Nach den einschlägigen Regelwerken wird der Baustellenverkehr bei der Untersuchung nicht betrachtet, da es sich um eine zeitlich begrenzte Situation handelt.</p>
<p><u>Nach Schallschutzanforderungen DIN 4109 ergibt sich folgender Außenlärmpegel:</u></p>	<p>Die DIN 4109 wird allein zur Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz vorgenommen. Die Berech-</p>

<p>Fahrzeugverkehr neues Baugebiet: 750 Kfz/Tag</p> <p>Fahrzeugverkehr Leiferde/Stöckheim: &gt; 750 Kfz/Tag (mit Anteil Lkws und landwirtschaftlicher Verkehr!)</p> <p>Abstand Fassaden zur Straßenmitte: 10 – 12 m</p> <p>Nach Nomogramm DIN 4109 (siehe An- lage 4): La = 61 dB(A) Zuschlag für Einmündungen (Rechts-vor- Links): La = + 2 dB(A) Daraus ergibt sich ein Lärmpegel von <u>La = 61 + 2 = 63 dB(A) tagsüber</u></p> <p><u>Die Immissionsgrenzwerte gemäß BIm- SchV (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) sind unter Berücksichtigung des geplan- ten Baugebietes überschritten.</u></p>	<p>nung zur Ermittlung der Belastung durch Straßenverkehrslärm ist nach RLS 90 (Lärmschutz an Straßen) vorzunehmen; dies wurde vom Schallgutachter auch getan.</p> <p>Entsprechend wurde für die Aussagen zu den Geräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets neben dem Erschließungs- verkehr im Sinne des Neubaus von Stra- ßen (Planstraße A) gemäß 16. BImSchV auch die Gesamtbelastung auf den Be- standstraßen berücksichtigt (s. Kap. 5.5.3, Lärmgutachten Bericht-Nr. P38/15).</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm- SchV können erst dann herangezogen werden, wenn es sich bei dem Eingriff in die Bestandsstraßen um einen erhebli- chen baulichen Eingriff mit wesentlicher Änderung gemäß 16. BImSchV handelt. Um auf der sicheren Seite zu sein wurde im Gutachten bzgl. der künftigen Ge- samtverkehrssituation eine wesentliche Änderung nach 16. BImSchV zu Grunde gelegt. Aufgrund der ermittelten zusätzli- chen Verkehrsmengen durch das Neu- baugebiet (750 Kfz/d) kann eine Über- schreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV im Vorhinein aus- geschlossen werden. Bei der von den Einwendern genannten Zahl von 750 Kfz/Tag als zusätzliche Erhöhung des Verkehrs auf der Leiferdestraße bei Neu- bau der Fischerbrücke, handelt es sich um einen geschätzten Wert, der nicht nachvollzogen werden kann. Im Ergebnis zeigte sich, dass am kritischen Immissi- onsort außerhalb des Plangebiets (Wald- blick 7) Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A)/ 47 dB(A) (tags/ nachts) auftre- ten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV somit unterschritten wer- den.</p>
<p>Da es sich bei den Wohnhäusern an der Leiferder Straße und am Waldblick um ein Gebäude aus ab den 50er Jahren handelt, gibt es keinen baulichen Schall- schutz. Die höhere Lärmbelastung ist für die Anwohner nicht hinnehmbar. Durch</p>	<p>Mit dem Neubaugebiet wird sich der Ver- kehr auf der Leiferdestraße erhöhen. Im Bereich bestehender öffentlicher Straßen gibt es entsprechend den gesetzlichen Regelungen jedoch keinen Schutz vor zunehmenden Geräuschimmissionen nur</p>

<p>das höhere Verkehrsaufkommen des geplanten Baugebietes ist ein passiver Lärmschutz erforderlich.</p>	<p>aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens. Nach den geltenden gesetzlichen Regelwerken besteht ein Schutzanspruch vor Geräuschimmissionen an bestehenden öffentlichen Straßen, wenn ein Neubau oder eine sog. wesentliche Änderung an dem Verkehrsweg selbst vorgenommen wird (erheblicher baulicher Eingriff mit erheblicher Lärmzunahme von üblicherweise mindestens 3 dB(A)) oder wenn die gerichtlich festgelegten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig erreicht oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden jedoch deutlich unterschritten.</p>
<p><u>Es besteht für die Anwohner ein öffentlich-rechtlicher Schallschutzanspruch!</u></p>	<p>Im Ergebnis zeigt sich, dass sich auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können, so dass für die Bestandsbebauung dem Grunde nach kein Schallschutzanspruch besteht und somit die Stadt Braunschweig nicht verpflichtet ist zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 2 KGV Stöckheim, Hohe Wiese 92, 38124 Braunschweig Schreiben vom 07. Juli 2016</b></p>	
<p>Auf der Grundlage einer Information des Landesverbandes der Gartenfreunde Braunschweig sowie dessen mit uns abgestimmter Stellungnahme vom 08.06.2016 (s. Anlage) und nachträglichen bilateralen Gesprächen mit Vertretern des Stadtbezirksrates Stöckheim/Leiferde möchten wir zu dem Gesamtthema aus Sicht unseres Vereins nochmals Stellung beziehen. Wir wenden uns daher an Sie, da uns die Empfehlung gegeben wurde, die nachstehenden Punkte, insbesondere durch den sich ändernden Stand der Planungen, an Sie zu adressieren.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesverbandes der Gartenfreunde Braunschweig vom 08.06.2016 ist in Anlage 6, Seite 11 abgedruckt und behandelt.</p>
<p>Des Weiteren sollen kurzfristig weitere Entscheidungen vorbereitet werden. Wir</p>	<p>Die Grundzüge der Planung sind in einer Informationsveranstaltung am 15. Juni</p>

<p>kennen aber nicht den aktuellen Planungsstand und wissen nicht, wie unsere bisher gestellten Anfragen und Änderungswünsche berücksichtigt werden konnten. Daher ist es sicherlich richtig, diese vorab nochmals zu formulieren, damit sie in dieser Planungsphase weiter wahrgenommen und geprüft werden können.</p> <p>Grundsätzlich empfinden wir es als sehr sinnvoll anstehende Veränderungen, die Auswirkungen auf unseren Verein haben, „vor Ort“ zu klären, da nach unserer Auffassung keine Zeichnung die Wirklichkeit so wiedergibt, wie sie ist.</p>	<p>2016 der Öffentlichkeit dargelegt worden. Die Planung ist danach modifiziert worden und am 06. September 2016 vom Verwaltungsausschuss zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die Auslegung fand in der Zeit vom 16. September bis 17. Oktober 2016 statt. Die Anliegen des KGV Stöckheim wurden soweit möglich bei der Planung berücksichtigt.</p>
<p><b>Zu den einzelnen Punkten:</b></p> <p><b>1. „Abstandstreifen I Freifläche“</b></p> <p>Zwischen dem Gelände des Kleingärtnervereins und den neuen Wohneinheiten sollte nach unseren Vorstellungen ein Streifen (Freifläche) von ca. 3 Metern Breite entstehen. Diesen halten wir für notwendig, damit im direkten Miteinander mit den neuen Nachbarn mögliche Konflikte nicht entstehen aber dafür das Gemeinwohl gefördert wird.</p> <p>Diese Freifläche ist nach den uns vorliegenden Informationen nicht Bestandteil der neuesten Planung; die neuen Grundstücke münden direkt an unser Vereinsgelände, eine Abgrenzung/Sichtschutz soll von den neuen Nachbarn gepflanzt und gepflegt werden. Wenigstens ist eine Freifläche aber im Bereich unserer Gemeinschaftsfläche (Festwiese) notwendig, da hier gemeinschaftliche Arbeiten des Vereins verrichtet werden und hier ein wesentlicher Bestandteil des Vereinslebens stattfindet. (hierzu s. Punkt 2, in dem Abhängigkeiten zu weiteren Planungselementen bestehen).</p>	<p>Der Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. hatte im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange die Belange des Kleingartenwesens wahrgenommen und hatte gefordert, zwischen dem Kleingartengelände und der neuen Wohnbebauung eine Hecke auf einem ca. 1,5 - 2 m breiten Streifen zu pflanzen, die vom Kleingartenverein gepflegt werden sollte. Da es sich um aneinander grenzende Gartennutzungen in einem üblichen nachbarschaftlichen Sinne handelt, sind keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten, die in einem Bebauungsplan zu lösen sind. Auch wäre eine Abstandsfläche dem Kleingartengelände zuzuordnen und hätte eine Vergrößerung der Pachtfläche und des Pachtzinses sowie den Verlust von Baulandflächen nach sich gezogen. Dem Aspekt eines gewünschten Sichtschutzes in Form einer Hecke wurde insoweit Rechnung getragen, dass auf den angrenzenden künftigen Baugrundstücken eine Verpflichtung zur Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus heimischen Gehölzen durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan festgesetzt worden ist.</p>
<p><b>2. Zusätzlicher Zugang zum Vereinsgelände</b></p> <p>Direkt an unserer Festwiese soll ein neuer Zugang zum Vereinsgelände geschaffen werden. Die Stelle ist aus unserer Sicht äußerst unglücklich, da hier derzeit kein Weg anschließt und die Gemeinschaft im Verein im Wesentlichen auf dieser Fläche gepflegt wird (s. Punkt 1).</p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf zwischen der Gemeinschaftsfläche des Kleingartengeländes und den neuen Baugrundstücken vorgesehene Fläche soll freigehalten werden, um die langfristige Option einer Vernetzung der Wege aus dem Baugebiet nach Nordwesten nicht zu verbauen. Hier ist ein Anschluss an dieser Stelle sinnvoll, um den südlichen Teil des</p>

<p>Wenn jedoch ein zusätzlicher Zugang geschaffen werden soll, dann wäre dieser eher auf der anderen Seite der Festwiese zu realisieren, zumal hier auch entsprechende Wege vorhanden sind. Der geplante Fußweg, der von dem Baugebiet in unser Vereinsgelände gelangen soll, wäre dann entsprechend zu verlängern.</p>	<p>Baugebietes zu erreichen. Aktuell wird jedoch kein Ausbau des Zugangs umgesetzt.</p>
<p><b>3. Brauchtum</b> In jedem Verein wird je -nach den Zielen und Aufgaben des entsprechenden Vereins Brauchtumpflege betrieben, um die Gemeinschaft zu erhalten bzw. zu fördern. Aus diesem Grund wird in unserem Verein neben dem traditionellen Osterfeuer auf dem Vereinsgelände und dem Erntedankfest auch ein Sommerfest durchgeführt. Ein Wegfall dieser gemeinschaftlichen Aktivitäten würde für jeden Verein starke Einschnitte bis hin zur nachhaltigen Schwächung der Gemeinschaft und des Brauchtums führen. Daher beantragen wir hiermit die Möglichkeit zu haben, solche Aktivitäten auch bei Einwänden neuer Nachbarn weiterhin durchführen zu können und dies als Baulast in Absprache mit den zuständigen Stellen einzutragen.</p>	<p>Die von genannten Aktivitäten im Rahmen von gemeinschaftlichen Feiern auf der Gemeinschaftsfläche werden immissionsschutzrechtlich nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Niedersachsen in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Diese Vorschriften sehen Ausnahmen von Immissionsrichtwerten für „seltene Ereignisse“ vor, wie die genannten Feiern. Die Eintragung einer Baulast mit dem Ziel, dass die Bewohner des Baugebietes keinen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte haben, ist rechtlich nicht zulässig.</p>
<p><b>4. Parkplätze auf der Westseite des Vereinsgeländes</b> Nach bisherigem Stand wird auf der Westseite des Vereinsgeländes keine weitere Straße erschlossen, so dass unser Wunsch nach zusätzlichen Parkplätzen in diesem Bereich nicht realisiert werden kann. Wenn sich aber im Zuge der weiteren Planung Änderungen eintreten, die dazu führen, dass durch diese Anpassungen unserem Wunsch entsprochen werden kann, bitten wir um entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Der an der Westseite des Vereinsgeländes angrenzende Wirtschaftsweg befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig und ist nicht für die Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Dieser Weg ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes enthalten. Die derzeitige Erschließungssituation der Westseite wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht geändert.</p>
<p><b>5. Anschluss an das Öffentliche Kanalnetz</b> Bei der Erschließung des Neubaugebietes an das städtische Kanalnetz soll die Anlage des Vereins eine Einleitstelle für Abwasser erhalten. Damit würde die zentrale Grube überflüssig und die bisherige aufwändige und kostenintensive Entsorgung entfallen.</p>	<p>Ein Anschluss der Vereinsanlage an das künftige Kanalnetz ist nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE-BS) unter hydraulischen Aspekten im Prinzip möglich. Eine entsprechende Trasse ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages direkt mit der SE-BS abzustimmen.</p>

Um den nötigen Informations- und Kommunikationsfluss zu gewährleisten, erhält der Stadtbezirksrat Stöckheim/Leiferde eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnisnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich