Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
„Wallring-West“ IN 215
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.10.2011 bis zum 21.11.2011 statt. Im Rahmen der Beteiligung fand am 03.11.2011 eine Informationsveranstaltung statt. Die Anlage 7 beinhaltet das Protokoll der Veranstaltung.
Die eingegangenen schriftlichen Anregungen können der folgenden Übersicht entnommen werden. Sie sind jeweils mit einem Vorschlag der Verwaltung versehen. Zustimmende Anregungen werden nicht wiedergegeben.

Anregung Nr. 1 Schreiben vom 04.11.2011	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Zulässigkeit von Bootsstegen von einer privaten Grünfläche von 500 m² abhängig zu machen, erscheint unsinnig. Dann dürfen im Plangebiet nur sehr wenige Stege gebaut werden. In der Ferdinandstraße keiner! Jeder Okeranlieger sollte das Recht haben, von seinem Grundstück aus bei der vorgegebenen Steggröße sein Boot ins Wasser zu lassen.	Der Anregung wird gefolgt. Um die übermäßige Verbauung der Okerufer mit privaten Stegen zu reduzieren, stehen im Wesentlichen auch wasserrechtliche Instrumente zur Verfügung. Als entscheidendes Kriterium wird die tatsächliche Uferlänge gesehen. Die Bindung für die Zulässigkeit von Stegen an die Größe der dahinterliegenden privaten Grünflächen wird daher aufgegeben. Zusätzlich wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Stegen als Gemeinschaftsanlagen bei Grundstücken mit einer Uferlänge kleiner als 20 m ermöglicht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst.
Zu 4.5.6 (Anlage 5) Lärm. Der Rückbau des Gieselerwalls sollte oberstes Planungsziel sein und auch in diesem Bebauungsplan deutlicher formuliert werden.	Der Rückbau des Gieselerwalls ist als Perspektivplanung zu verstehen. Die konkrete Umsetzung setzt eine verkehrsplanerische Grundlage voraus, die erst noch erarbeitet werden muss. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, hat die Stadt ausreichende Einflussmöglichkeiten für eine entsprechende Umgestaltung, ohne dass im Bebauungsplan dafür Festsetzungen erforderlich wären.
Zu 4.5.7 (Anlage 5) Kulturgüter. Das Vorhandensein einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Torhäuser ist meiner Meinung nicht gegeben. Es handelt sich hier um bewachsene Flächen, die den „Freipinklern“ auf dem Weg aus oder in die Stadt als letzte „Entleerungsmöglichkeit“ gelten. Die Torsituation kann erst nach Rückbau des Gieselerwalls erreicht werden.	Die Grundstücke der ehemaligen Torhäuser am Wilhelmitorwall befinden sich in städtischem Besitz. Der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes folgend, sollen diese an die Oker grenzenden Grundstücke als öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Die festgesetzten Überbauungsmöglichkeiten in diesem Bereich orientieren sich an der Lage der ehemaligen Torhäuser. Eine Reali-

Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es zur Zeit nach meiner Kenntnis keine bebaubaren Grundstücke, auch im angrenzenden Bereich auf der anderen Okerseite gibt es nur das ehemalige Buchlergelände, auf dem gebaut wird. Auch hier sollte bei den jetzt eingereichten Bauanträgen für den südlichen Teil des Baugeländes darauf geachtet werden, dass das ehemalige Wallringkonzept und das mit dem neuen Bebauungsplan gewünschte Ziel nicht völlig außer Acht gelassen wird. Hier gibt es eine nach § 34 BauGB genehmigte Bauvoranfrage, von der aber vermutlich abgewichen wird.	sierung der Planung im Zuge des Rückbaus des Gieselerwalls ist sinnvoll. Das angesprochene Gebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die von der Stadt formulierten Planungsziele für den Wallring werden bei sämtlichen Planungen im Bereich der Umflutgräben beachtet, unabhängig ob es sich um Flächen innerhalb oder außerhalb der Umflutgräben handelt.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 2 **Schreiben vom 04.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Es müsste geregelt sein, dass der Wallring-West nicht auf alle anderen Wallring-Lagen übertragen werden kann. Jede Lage hat ihre Eigenheiten, ihre besonderen Verkehrslagen, Bebauungen und Frequentien, die ganz individuell betrachtet werden müssen.	Es ist richtig, dass jeder Teilabschnitt des Wallrings im Detail spezielle Situationen aufweist, auf die auch planerisch speziell reagiert werden muss. Allerdings kann der Wallring aufgrund der sehr ähnlichen städtebaulichen Strukturen in vielen Aspekten als eine Einheit betrachtet werden. Um diesen übergreifenden Charakter zu verdeutlichen, wurden die generellen Planungsziele im Gesamtkonzept, welches Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, auch für den gesamten Wallring formuliert. Die dort formulierten Ziele sollen bei allen Bebauungsplänen am Wall beachtet werden, ohne dass damit ein stures Festhalten an getroffenen Festsetzungen verbunden wäre. Es ist allerdings richtig, dass der vorliegende Bebauungsplan einen gewissen Vorbildcharakter für die Folgepläne besitzt.
Es müsste gewährleistet werden, dass die Bauauflagen, ob Wallring direkt oder anliegende Nachbarstraße, auf die Himmelsrichtungen der entsprechenden Straße ausgelegt sind. Z. B. ist es nicht zufriedenstellend, wenn Balkone nur in Richtung Norden genehmigt werden, weil die Südlage zur Straße zeigt. *Im Wandel der Zeit sind heute Penthauswohnungen oder Wohnungen mit großen Terrassen und Balkonen extrem stark*	Der vorgenommene Ausschluss von Balkonen und Terrassen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht der historischen Bebauung, die solche baulichen Elemente in der Regel in Richtung der Gärten orientiert. Aufgrund der besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung des Wallrings sollen sich die konkreten Wohnansprüche den gestalterischen Anforderungen zumindest in Richtung der Straßen unterordnen. Zu den öffentlichen Straßenver-

gefordert. Die Menschen drängen in die Städte zurück und verabschieden sich von ihren großen Häusern auf dem Lande. Viele Jung-Senioren verkaufen die Einfamilienhäuser und suchen Wohnungen in guter Lage mit entsprechendem Luxus. Hier muss dringend darauf geachtet werden, dass dem Anspruch der Zeit Genüge getan wird.	kehrsflächen sollen aber Austritte möglich sein. Mit den übrigen drei Fassadenseiten der Gebäude verbleiben darüber hinaus ausreichende gestalterische Möglichkeiten, um auch bei mehreren Wohneinheiten auf einer Ebene jeweils geeignete Außensitzgelegenheiten anbieten zu können.
Wenn Neubauten anstehen, sind wie in Punkt 3 bereits vermerkt, Tiefgaragen oberste Pflicht. Hier sollte eine natürliche Belüftung aus wirtschaftlichen und ökologischen Beweggründen möglich sein.	Die Herstellung von Tiefgaragen ist zulässig. Um die Belange des ruhenden Verkehrs aber nicht überzubetonen, müssen sie sich gegenüber den vorhandenen Grünstrukturen, die den Wallring ebenfalls in herausragender Weise prägen, unterordnen. Dies ist nur möglich, wenn sie - mit einer ausreichenden, vegetationsfähigen Substratschicht überdeckt - einen niveaugleichen Abschluss mit der Geländeoberfläche bilden und begrünt werden. Es wird nicht verkannt, dass eine natürliche Belüftung dabei nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, jedoch ist davon auszugehen, dass die hohe Lagegunst mit entsprechend hohen Grundstückswerten dies angemessen kompensiert und daher auch eine technische Belüftung wirtschaftlich tragfähig ist.
Um nicht eine Langeweile in den Neubauten bzw. Sanierungen aufkommen zu lassen, müsste es gesichert sein, dass auch andere Materialien für die Fassadengestaltung genehmigt werden. […]	Der Anregung wird gefolgt. Orientiert an den vorhandenen historischen Fassaden wird auch helles Sichtmauerwerk für die Außenwände der Gebäude für zulässig erklärt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 3 **Schreiben vom 07.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Jedoch verstehen wir nicht, warum man am Hohetorwallpark in Höhe des Spielplatzes einen Einstich in den Petritorwall mit Brücke zum dort geplanten Okerwanderweg plant. *Dies ist völlig überflüssig, da ja parallel der Okerwanderweg auf der anderen Okerseite zur Verfügung steht. Die Kosten des Erstellens und der Unterhaltung dieses Einstiches mit Brücke sind hoch und keineswegs angemessen zum Nutzen, da die Anbindung bereits durch die Brücke an der Sidonienstraße gegeben ist.*	Das westliche Ringgebiet ist im Bezug auf wohnungsnahen Freiraum unterversorgt. Dieses zusätzliche Wegeangebot wird daher nicht als überflüssig angesehen. Der geplante Weg stellt vielmehr eine kurze Verbindung zwischen den Bereichen Thomaestraße/ Freisestraße und dem Kinderspielplatz am Hohetorwall dar. Zudem ist die Umstrukturierung des Geländes der Holwedeklinik in Richtung Wohnnutzung absehbar. Der vorgesehene Okerwanderweg soll in diesem Bereich auf der westlichen Seite des Umflutgrabens geführt werden. Für die angesprochene Wegeverbindung existieren noch keine Ausbau-

Weiterhin besteht die Gefährdung der Kleinkinder, die vom Spielplatz nur wenige Meter zum Weg zurücklegen müssen. Der Einstich müsste also auch noch zur Oker hin eingezäunt werden. Weiterhin sehen wir eine Beeinträchtigung des Spielplatzes, wenn die Fußgänger diesen queren. Die Folge wird sein, dass der Spielplatz mit Hundekot und Abfall verunreinigt wird und Fahrradfahrer die Sicherheit der Kinder gefährden.	pläne, da diese auch auf die Entwicklung auf dem Holwedegelände Rücksicht nehmen sollten. Kostenangaben können daher noch nicht getroffen werden. Es handelt sich lediglich um eine planungsrechtliche Absicherung des Weges, für dessen Umsetzung gesonderte Beschlüsse nötig sind. Da der Kinderspielplatz am Weg endet, sind aus Sicht der Verwaltung zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nicht erkennbar. Querende Fußgänger im Bereich von Kinderspielplätzen sind im Stadtgebiet nichts Ungewöhnliches und stellen keine zusätzliche Gefährdung dar.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 4 **Schreiben vom 08.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Vorschläge zur Art der baulichen Nutzung *Pkt. 3: Es sollen Läden und Speisewirtschaften, Diskotheken, Spielhallen, Fitness-Studios inkl. Outdoor-Flächen und Kliniken ausgeschlossen werden.*	Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie Diskotheken sind in den WA-Gebieten ausgeschlossen. Spielhallen sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, also auch in den MI-Gebieten. Fitness-Studios zählen zu Anlagen für sportliche Zwecke die im gesamten Planungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Soweit die getroffenen Festsetzungen die Zulässigkeit derartiger Anlagen im Einzelfall erlauben, sind sie regelmäßig nur dann zulässig, soweit sie gebietsverträglich errichtet werden. Dies ist i.d.R. vor allem größenabhängig. Eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Nutzungen wird nicht angestrebt, da ein Grundbesatz an Nutzungen außerhalb des Wohnens im Plangebiet für sinnvoll erachtet wird. So bleibt es möglich, Versorgungsfunktionen teilweise innerhalb des Plangebietes abzudecken.
Pkt. 5: Weiterhin sollen sog. Verwaltungsgebäude mit nur einem Besitzer/Fond-Gesellschaften, Eigentümergemeinschaften, Gewerbetreibende und Freiberufler ausgeschlossen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Anlagen für Verwaltungen sollen in den Allgemeinen Wohngebieten künftig ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung folgt dem Planungsziel, den Anteil reiner Büro-und Geschäftshäuser im Plangebiet zu reduzieren. Die vom Einwänder vorgeschlagene Regelung in Abhängigkeit von den Besitzstrukturen ist nicht möglich, da sich das Planungsrecht auf die bodenrechtlichen Aspekte beschränken muss. Freiberufler sind im gesamten Planungsgebiet nach wie vor zulässig, soweit sie in den Allgemeinen Wohngebieten im Sinne des § 13 BauNVO nur Räume nutzen und keine Gebäude und im Übrigen gebietsverträglich

IV Stellplätze und Garagen *Pkt. 2. Tiefgaragen: Die Stützwände der Zufahrten sind mit geeigneten Pflanzen, z. B. Efeu, Cotoneaster o. ä. zwingend zu begründen.*	sind. Die Gesamtbreite für Zu- und Ausfahrten ist bereits auf maximal 3 m je Grundstück begrenzt. Dies gilt auch für Tiefgaragen. Eine weitergehende Reduzierung würde die Grundstückszufahrt erheblich erschweren. Eine zusätzliche Festsetzung, die die Begrünung der Zu- und Ausfahrten regelt, wird nicht für nötig erachtet, da bereits mit der getroffenen Festsetzung sichergestellt wird, dass die Zufahrten keine optische Dominanz entwickeln.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 5 **Schreiben vom 10.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Vom Spielplatz Hohetorwall soll ein Okerweg gebaut werden, der wallseitig über zwei Grundstücke verlaufen soll, um schließlich an einem kleinen Platz mit einer neuen Oberbrücke enden soll. *Wir befürchten, dass auf Grund der Höhenunterschiede der gegenüberliegenden Uferböschungen, die hier bei drei bis vier Meter liegen dürften, sowohl größere Erdbewegungen erforderlich wären als auch die Errichtung einer relativ aufwändigen Brückenkonstruktion. Für das Betreten der Brücke von der Wallseite her wäre eine Treppe und, um eine behindertengerechte Ausführung zu gewährleisten, eine zusätzliche Rampe erforderlich. Letztere dürfte, um das für Rollstuhlfahrer notwendige geringe Gefälle zu erreichen, sehr viel Platz in Anspruch nehmen. Platz, der nach unserem Dafürhalten dort nicht ausreichend vorhanden ist.* *Durch diese Widrigkeiten dürften sich die Investitionen für dieses Vorhaben mit Sicherheit auf mehrere hunderttausend Euro belaufen und das alles nur für einen zusätzlichen Weg, dessen Länge nicht viel mehr als 150 Meter sein dürfte.* *Auch wenn die Planungen abgeschlossen sind, bitten wir Sie, unsere Bedenken, auch aus Sicht der Steuerzahler, zu berücksichtigen, mit der Überlegung, diesen Wurmfortsatz vielleicht aus dem Planungskonzept zu streichen.*	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 3 wird verwiesen.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 6 **Schreiben vom 14.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Ich bin Eigentümerin des Grundstücks in 38118 Braunschweig, Wilhelmitorwall 2. Dieses Grundstück liegt im Bereich des genannten Bebauungsplans.	
Mein Widerspruch richtet sich gegen die geplante Baugrenze direkt hinter meinem Wohnhaus.	Erklärtes Planungsziel ist es, unabhängig von der Grundstücksgröße einheitliche Gebäudekubaturen festzusetzen, die sich an der historischen villenartigen Bebauung orientieren. Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 342 m² ist das in Rede stehende Grundstück zu 42 % versiegelt. Mit diesen Überbauungsmöglichkeiten, die nicht von der Grundstücksgröße abhängig sind, besteht auf den Grundstücken eine ausreichend große Bebauungsmöglichkeit.
In Ihrer Anlage 3 scheint eine schon vorhandene Garage auf meinem Grundstück nicht eingezeichnet zu sein. Eine befestigte Zuwegung zu dieser Garage muss ständig gewährleistet sein.	Die vorhandene Garage ist im Plan als Bestandsgebäude enthalten. Sie liegt künftig im Bereich festgesetzter privater Grünfläche, hat aber gemeinsam mit der Zufahrt Bestandsschutz.
Um den störenden ruhenden Verkehr zu minimieren, muss es mir auch erlaubt sein, weitere Pkw-Stellplätze auf meinem Grundstück einzurichten. Das ist auch zum Schutz der Fahrzeuge gegen Vandalismus auf den Straßen erforderlich.	Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück künftig nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Umflutgräben und der mittelalterlichen Gräben zu schützen.
Außerdem steht auf meinem Grundstück in der hinteren südöstlichen Ecke ein kleines offenes Gartenhaus. Auch das ist aus Ihrer Anlage 3 nicht ersichtlich.	Die Notwendigkeit der Einmessung bestimmt sich aus der tatsächlichen Grundfläche. Unabhängig davon bestimmt sich die Zulässigkeit von Nebengebäuden in den privaten Grünflächen aus den textlichen Festsetzungen. Vorhandene Anlagen werden nicht durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich bestätigt.
Hinter meinem Grundstück, also südlich der Sonnenstraße, sind eventuell die Eröffnung des Neustadtmühlengrabens sowie eine gewässerbegleitende öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Hiervon dürfen mein Grundstück und die darauf stehenden Bäume nebst Gartenhaus nicht betroffen werden.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung des Neustadtmühlengrabens. Er setzt den Bereich lediglich als Wasserfläche entsprechend der derzeitigen Situation fest. Soweit eine Öffnung des Grabens beabsichtigt ist, sind alle rechtlichen Regelungen zu beachten. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass solche Maßnahmen aus-

	schließlich auf öffentlichen Flächen vorgesehen werden.
Außerdem erhebe ich Widerspruch gegen den geplanten Ausschluss von Dachflächenfenstern, da das meine zukünftigen Planungen einschränken könnte.	Aufgrund der hohen Bedeutung des Planungsgebietes für die Gesamtstadt werden hinsichtlich der Baugestaltung klare Regelungen getroffen. Dachflächenfenster sind nur zur Straße und nur ab einer Dachneigung größer 30 ° ausgeschlossen. So kann sichergestellt werden, dass auch im Dachbereich eine enge Anlehnung an das historische Erscheinungsbild des Wallrings wiederhergestellt wird. Dass mit der Festsetzung eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten verbunden ist, wird nicht bestritten. Die Festsetzung eröffnet allerdings immer noch ausreichende Möglichkeiten der Dachnutzung, zumal Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig sind.
Ich erhebe zusätzlich Widerspruch gegen die Einschränkungen bei technischen An- und Aufbauten, insbesondere Solarzellen, Sonnenkollektoren und ähnliches. Im Hinblick auf den Klimawandel und weiter steigende Energiekosten muss die Installation von derartigen Anlagen in für die Energiegewinnung sinnvoller Ausrichtung zulässig bleiben.	Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, sollen an den Gebäuden technische Anbauten ausgeschlossen werden. Im Prinzip ist es sinnvoll im Hinblick auf den Klimawandel solche Anlagen zuzulassen. In dieser sensiblen, denkmalgeschützten Lage ist die Gestaltung der Gebäude zur Straße allerdings höher zu werten als die uneingeschränkte Möglichkeit zur Energiegewinnung. Es verbleiben darüber hinaus zu den anderen Gebäudeseiten noch ausreichende Möglichkeiten der Anbringung derartiger Anlagen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 7 **Schreiben vom 18.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Der Rückbau des Gieselerwalls mit Verlegung der Durchgangsverkehrssituation, wie in den Leitplänen ausgewiesen, wurde bei der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 3. November als schöne, aber aus Kostengründen vage, eher unrealistische Zukunftsperspektive dargestellt.	Der Gieselerwall besitzt aufgrund seiner Einbindung in die Strukturen für die Innenstadt eine erhebliche verkehrliche Bedeutung. Ein Rückbau des Gieselerwalls mit dem entsprechenden Rückbau der Einmündung des Gieselerwalls in den Wilhelmitorwall wurde in der Bürgerinformation als langfristig vorgesehen vorgestellt. Er soll langfristig wieder dem Niveau der übrigen Wallstraßen angepasst werden.
Aus unserer (selbstverständlich ganz subjektiven) Sicht sprechen wir uns für eine alsbaldige konkrete Umsetzung aus. Das aktuelle her unruhige, durch den Durchgangsverkehr	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr.1 wird verwiesen. Eine besondere Dichte denkmalgeschützter Villen besteht im Bereich des Gieselerwalls nicht. Der Bebauungsplan

des Gieselerwalls unterteilte südliche Ende des Wilhelmitorwalls verfügt über die höchste Dichte denkmalgeschützter alter Villen und bildet mit der mittelalterlichen Bebauung am Prinzenweg gegenüber ein besonderes Ensemble. *Der Rückbau hätte den Charme, dieses Ensemble mit dem ursprünglichen Flaniercharakter wieder herauszustellen und zudem das Verkehrssicherheitsrisikos des inoffiziellen Schulwegs über den Gieselerwall, direkt in der Kurve, zu entschärfen.*	setzt keine konkreten Rückbaumaßnahmen für den Gieselerwall fest. Der Rückbau kann jedoch innerhalb der getroffenen Festsetzungen erfolgen. Der Rückbau soll im Übrigen aufgrund der allgemeinen städtebaulichen Ziele wie die Herstellung einer Torsituation oder die Aufhebung der Dominanz der Verkehrsanlagen verfolgt werden. Der Rückbau des Gieserwalls kann außerdem nicht isoliert betrachtet werden, sondern hat im Hinblick auf die Verkehrsführung Auswirkungen auf den gesamten südlichen Wallring. Ohne ein entsprechendes Verkehrskonzept sind konkrete Rückbaupläne nicht möglich. Ein solches Konzept liegt derzeit nicht vor.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 8 **Schreiben vom 18.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Ich bitte Sie, den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass wie z. B. Läden oder Speisewirtschaften auch Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen werden in WA-Gebieten, weil ja ein Ziel des Bebauungsplans ist, die Wohnnutzung zu stärken und weil die Wallanlagen durch eine Vielzahl von Verwaltungsgebäuden (z. B. AGV-Gelände, Löbbeckes Villa, Credit Suisse) genug Schaden genommen haben, den man durch den neuen Bebauungsplan stoppen und langfristig zurückführen sollte. *Auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sollte man ausschließen - da es im Wallring West jetzt schon genügend Tageskliniken gibt und Fitnesscenter hier auch nicht erwünscht sind.*	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 4 wird verwiesen. Anlagen für Verwaltungen stellen grundsätzlich keinen Widerspruch zum Wohnen dar. Auch unterliegen diese Einrichtungen, wie alle anderen auch, dem § 15 der BauNVO, wonach ihre Zulässigkeit davon abhängt inwieweit die Anlage nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebietes entspricht. Da es aber erklärtes Planungsziel ist, die zukünftige Entwicklung wieder stärker auf die Etablierung von Wohnnutzungen auszurichten, werden Anlagen für Verwaltungen künftig im Bereich der Wohngebiete ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind hingegen unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit im Sinne des § 15 BauNVO allgemein zulässig. Sie sind zum einen mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vereinbar und zum anderen berücksichtigen sie einen sich aus dem Gebiet heraus möglicherweise entwickelnden Bedarf an z.B. Betreuungseinrichtungen für Alte und Kranke oder für Kinder.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 9 **Schreiben vom 19.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Der Bebauungsplan sollte Anlagen für Verwaltungen (wie z. B. das AGV-Gebäude am Wilhelmitorwall) und Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausschließen (in den Allgemeinen Wohngebieten), weil diese dem definierten Ziel der Stärkung der Wohnnutzung widersprechen. […] *Folgerichtig wäre m. E. aber auch, beide Seiten der Oker ähnlich zu planen, denn der Braunschweiger Wallring umfasst beide Seiten der Oker! […] Im Zuge der Umgestaltung des Holwedekrankenhausgeländes bis hin zur Celler Straße sollte auch hier die Bebauung genügend Abstand zur Oker einhalten, […]. Der geplante Fußweg auf der Seite des Petritorwalls vom Hohetorpark durch ein paar Gärten zu einer Brücke, die zur Holwedestraße führt, lässt befürchten, dass man an der Holwedestraße bis dicht zur Oker Bebauung zulassen will und deshalb den Weg auf der anderen Okerseite mit zwei dicht beieinanderliegenden Fußgängerbrücken braucht.* *Die Festsetzungen für Tiefgaragen dürften zu einer Zunahme von Tiefgaragen führen. Deshalb sollte man die Tiefgarageneinfahrten unter Grün z. B. mit Kletterpflanzen verstecken. […]*	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Auf die Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 4 und Nr. 8 wird verwiesen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst. Eine abschließende Definition darüber, welche Bereiche der Braunschweiger Wallring umfasst, besteht nicht. Die Flächen im Bereich der Holwedeklinik sollen bei einer Nutzungsänderung zuvor durch einen Wettbewerb neu geordnet werden. Beim Wettbewerb soll es klare Vorgaben geben, die sich an den entwickelten Planungszielen am Wallring orientieren. Dabei wird auch der geplante Okerweg zu berücksichtigen sein. Da die Wettbewerbsergebnisse für die Holwedeklinik noch nicht vorliegen, können keine Angaben über die Art, die Dichte oder die konkrete Stellung von Wohnbauvorhaben gemacht werden. Grundsätzlich sind Tiefgaragen zulässig. Sie können den ruhenden Verkehr aufnehmen, ohne die vorhandenen Grünstrukturen massiv zu stören. Dazu sind verschiedene Rahmenbedingungen einzuhalten. Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 4 wird verwiesen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 10 **Schreiben vom 17.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Folgerichtig wäre deshalb aber, hier Anlagen für Verwaltungen auszuschließen (in den Allgemeinen Wohngebieten).	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 4 und Nr. 8 wird verwiesen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst.

Folgerichtig wäre m. E. aber auch, beide Seiten der Oker ähnlich zu planen, denn der Braunschweiger Wallring umfasst beide Seiten der Oker! […] Der Plan, den Frau […] gezeigt hat, einen Fußweg auf der Seite des Petritorwalls vom Hohetorpark durch ein paar Gärten zu einer Brücke, die zur Holwedestraße führt, lässt befürchten, dass man an der Holwedestraße bis dicht zur Oker Bebauung zulassen will.	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 9 wird verwiesen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.**
Anregung Nr. 11 **Schreiben vom 16.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Für mich ist aber unverständlich, dass das neue Konzept keine Rücksicht auf Kosten nimmt. Ich meine damit den vorgesehenen Brückenbau über die Oker nördlich der „Sidonien-Brücke". *Warum muss auf beiden Seiten der Oker ein Weg in diesem Bereich vorhanden sein und eine weitere Brücke in so kurzer Entfernung von der bestehenden gebaut werden?* *Neben den Baukosten für die Brücke entstehen ständige Unterhaltungskosten und besondere Sicherungsmaßnahmen, deren Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.*	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 3 wird verwiesen. Das Gesamtkonzept zum Wallring verfolgt das Ziel, die einmalige Umrundung der Innenstadt entlang der Okerumflut zu ermöglichen. Dabei ist bereits heute erkennbar, dass sich eine solche Wegeführung alternierend mal innerhalb und mal außerhalb der Umflutgräben realisieren lässt. Im Bereich der Holwedeklinik hat die Stadt mit der bevorstehenden Umstrukturierung die Möglichkeit, diesen Weg zu realisieren. Der kontinuierliche Wechsel der Wasserseite verlangt aber auch nach entsprechenden Querungsmöglichkeiten, wenn dieser Weg eine angemessene Qualität sicherstellen soll.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 12 **Schreiben vom 18.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Wie kann es sein, dass ein neuer Bebauungsplan vorgeschlagen wird, der die vorhandene Bebauung völlig außer Acht lässt? In diesem Fall soll nun eine 2-Geschossigkeit erlaubt sein. Die umliegenden Gebäude weisen jedoch eine 3- bzw. 4-Geschossigkeit auf. Dies ist mit normalem Menschenverstand nicht nachvollziehbar. […] *Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass die umliegenden Gebäude (die ja sogar höher sind) bereits über ausgebaute Dach-*	Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich sowohl am Bestand als auch an der Wallringsatzung. In der Straße Am Alten Petritore setzt die Wallringsatzung eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen fest. Da dies aber in keiner Weise mehr dem Bestand entspricht, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angepasst. Die Bebauung Am Alten Petritore wird daher mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden

geschosse verfügen. […]	entsprechend angepasst. Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert und die Begründung angepasst.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll gefolgt werden.**
Anregung Nr. 13 **Schreiben vom 18.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Anregung zu IN 215, B. III. 4 - Festsetzung zur Fassadengliederung *[…] Die Anzahl der Gestaltungsmerkmale liegt in der Pawelstraße pro Haus zwischen 0 und 6, durchschnittlich aber nur zwischen 2 und 3 […]. In der Pawelstraße gibt es eine einzige Baulücke, die Hausnummer 3. Die Vorgaben würden im Fall einer Bebauung dazu führen, dass das einzige neue Haus der Straße mehr historische Bauelemente aufwiese als fast alle anderen. […]*	Um den Charakter fortzuführen, den die Wallringbereiche durch den Besatz mit klassizistischen Villen ausstrahlen, sollen insgesamt vier von sieben verschiedenen Stilelementen bei Neubauten zur Anwendung kommen. Damit kann ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild gesichert werden. An diesem Planungsziel soll festgehalten werden, auch wenn der Fall eintreten kann, dass an einem Neubau mehr Gliederungselemente der Fassade auftreten als am Bestand. Darüber hinaus können die geforderten Gliederungselemente in einer zeitgemäßen und den heutigen Materialien angepassten Formensprache ausgeführt werden.
Im Hinblick auf unser Grundstück, Pawelstraße 4, das in der Außenkurve der Straße neben einem Ruinengrundstück liegt, frage ich mich außerdem, ob es nicht sinnvoller wäre, einen anzustrebenden harmonischen Übergang von der Schauseite zu den angrenzenden Seiten vorzugeben. Ich gehe davon aus, dass Neubauten, die nach vorne hochformatige Fenster haben, nach hinten hinaus große Glasflächen, Balkone und dergleichen haben dürfen und sollen. Je mehr historische Gestaltungselemente vorne Anwendung finden, desto krasser könnte der Bruch zu den anderen Wänden wirken. […]	Der Einwänder missversteht die getroffenen Festsetzungen. Die gestalterischen Vorschriften sehen zwar eine Reihe von Festsetzungen vor, die nur zu den Straßenverkehrsflächen gelten, wie z.B. der Ausschluss von Balkonen oder von Dachterrassen. Viele Festsetzungen gelten aber für alle Gebäudeseiten, wie z.B. die Festsetzung stehender Fensterformate, die Festsetzungen zu den Fassadenmaterialien und Fassadengliederungen oder zu Dachaufbauten. Gestalterischer Brüche zwischen Vorder-und Rückseite der Gebäude können daher weitestgehend ausgeschlossen werden.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 14 **Schreiben vom 18.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
[…] Das sehr unterstützenswerte Ziel, die besondere Bau- und Grünstruktur des Wallrings zu erhalten, wird im Bebauungsplan durch zugegebenermaßen einheitliche, je-	Es ist richtig, das im Hinblick auf die Schaffung einer einheitlichen, an historischen Vorbildern orientierten Grundstücksgliederung auch einheitliche Festsetzungen getroffen

doch nur grob differenzierte Festsetzungen verfolgt. […] Wir vermissen eine Auseinandersetzung mit dem Einzelfall, mit dem einzelnen Straßenabschnitt und der Besonderheit einzelner Grundstücke. Die scheinbare „Gerechtigkeit“ einer durchgehend 17,5 m (warum eigentlich nicht 17 m oder 18 m) tiefen überbaubaren Fläche erscheint uns fragwürdig, wenn dabei offensichtlich erhaltenswerte Gebäude (Baudenkmale) „zersägt“ werden oder Gründerzeitbauten gewissermaßen an eine Baulinie gezwungen werden sollen.	wurden, ohne die konkrete Grundstücksgröße zu betrachten. Die einheitliche Gebäudetiefe von 17,50 m orientiert sich dabei an den historischen Villenbauten und an den Vorgaben des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 1. Eine andere planerische Vorgehensweise würde bedeuten, sich ausschließlich an den bestehenden Grundstücksaufteilungen zu orientieren und den heutigen Zustand gewissermaßen festzuschreiben. Da damit aber das heute in Teilen erkennbare Bild des Wallrings zementiert würde, wäre eine Rückorientierung auf die historische Bebauung nicht möglich. In der Pawelstraße gibt es keine denkmalwürdige Situation, die ein Abweichen vom gewählten städtebaulichen Prinzip rechtfertigen würde.
An der Pawelstraße befinden sich 13 Hauptgebäude überwiegend aus der Vorkriegszeit, von denen nicht ein einziges auf der festgesetzten Baulinie steht und übrigens nur eines die unter B. III. 4 geforderten mindestens vier Gestaltungsmerkmale zur Fassadengliederung aufweist. Im uns betreffenden Abschnitt (vom Hohen Tore aus an der Südwestseite) haben alle fünf Gebäude (einschließlich Baudenkmal an der Ecke Hohes Tor) ein einheitliche Bauflucht - schätzungsweise 1,5 m vor der festgesetzten Baulinie. Eine städtebauliche Begründung, warum der gewachsene Bestand in dieser Weise ignoriert wird, können wir nicht erkennen. […]	Die bestehenden Vorgärten bestimmen in der Pawelstraße das Bild und den Charakter der Straße, daher werden in der Pawelstraße auch Vorgärten festgesetzt. Die bestehenden Vorgartentiefen von zum Teil nur 1,50 m sollen hierbei allerdings nicht das Maß zukünftiger Vorgärten sein. Um die städtebauliche Wirkung von Vorgärten für den Straßenraum sicherzustellen und eine auch gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen, sind Mindesttiefen von 3 m notwendig. Die an die Vorgärten grenzenden Baulinien treten dann in der Tat um ca. 1,50 m gegenüber der heute bestehenden Bauflucht zurück. Dies gilt allerdings nur für Neubauten und ist im Hinblick auf die künftige Straßenraumgestaltung zu sehen.
Pawelstraße 4 besteht aus zwei Gebäuden, die im Jahr 1885 als Ensemble gebaut worden sind: vorne ein Wohnhaus, dahinter ein Krankenhaus. […] *Heute befinden sich in dem ehemaligen Klinikgebäude eine Frauenarztpraxis, eine Hebammenpraxis und eine Einrichtung der Lebenshilfe mit Frühförderung, Physiotherapie und Autismusambulanz, im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Es handelt sich somit zum überwiegenden Teil um die in der Begründung zum Bebauungsplan unter 5.2 genannten „Betreuungseinrichtungen für Alte und Kranke oder für Kinder“. Die ruhige Lage im Grünen kommt dem entgegen und wird von den Nutzern sehr geschätzt.*	
Der Bereich Hohes Tor/Pawelstraße ist unseres Erachtens anders zu betrachten als der	Die Pawelstraße 4 stellt keine denkmalwürdige Situation dar, die ein Abweichen vom ge-

eigentliche Wallring im Verlauf Petritorwall/Hohetorwall/Wilhelmitorwall. Hier wurde zu einem frühen Zeitpunkt bereits im 19. Jahrhundert in die ehemalige Bastion eine zusätzliche Erschließung hineingeplant, um eine vergleichsweise dichte Bebauung zu realisieren. Tiefe Grundstücke mit großem Gartenanteil waren von Beginn an nicht vorgesehen. Das Grundstück Pawelstraße 4 nahm mit dem Krankenhaus wiederum eine Sonderrolle in diesem Bereich ein und wurde ausdrücklich mit dem heute noch vorhandenen Gebäudebestand geplant. Im Bebauungsplan von 1938 wurde ein entsprechendes Baufenster für Wohnhaus und Krankenhaus ausgewiesen. Das Grundstück Pawelstraße 4 wurde mit den vorhandenen Gebäuden im Vertrauen auf die Regelungen des Bebauungsplans als dauerhaft im bisherigen Umfang nutzbares Baugrundstück erworben. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Wallring West bleibt von der bisher rechtmäßigen ausgeübten Nutzung nur noch ein Drittel übrig.	wählten städtebaulichen Prinzip rechtfertigen würde. Auf die Ausführungen zum ersten Abschnitt wird verwiesen. Ziel der Wallringplanungen ist es u.a., eine Fortführung der erkennbaren Hinterliegerbebauung einzudämmen. Mit der so reduzierten Bebauungsdichte sollen der villenartige Charakter, die prägenden Grünstrukturen sowie die Wasserbezogenheit des Gebietes unterstützt werden. Es wird nicht verkannt, dass dadurch einzelne, heute legal im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtete Gebäude zukünftig unzulässig werden. Sie besitzen weiterhin Bestandsschutz, eine grundlegende Umplanung ist allerdings nicht zulässig. Das in Rede stehende Grundstück besitzt allerdings weiterhin straßenseitig eine angemessene Nutzungsmöglichkeit. Im Sinne der angestrebten starken städtebaulichen Struktur für das Plangebiet wird die Freistellung der rückwärtigen Grundstücksbereiche allerdings höher gewichtet als die konsequente dauerhafte Erhaltung aller früheren Bebauungsrechte auf den Grundstücken.
Der südwestliche Teil des Grundstücks Pawelstraße 4 und damit zwei Drittel des ehemaligen Klinikgebäudes werden im Bebauungsplan Wallring West als private Grünfläche festgesetzt. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, welche Konsequenzen dies für die Eigentümer im Einzelnen hat. Wir gehen davon aus, dass es einen Bestandsschutz für bestehende Gebäude gibt, d. h. wir können die vorhandene Bausubstanz nutzen, sie aber nicht erweitern oder über die Erhaltung hinausgehende Sanierungen vornehmen. Dies könnte möglicherweise auch eine energetische Sanierung nach der Energieeinsparverordnung betreffen. - An dieser Stelle sei angemerkt, dass wir keineswegs vorhaben, das Gebäude in seiner Außenhülle zu verändern. Im Gegenteil, wir würden das Grundstück gerne grüner, die Okerlage deutlicher erkennbar machen. - Vor allem befürchten wir, dass eine Änderung der bisherigen Nutzung - z. B. Arztpraxis wird Wohnraum - zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein wird. […]	Es ist richtig, dass im IN 1 für das Gebäude ein Baufenster auch im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt ist. Die Festsetzungen des IN 1 folgten allerdings einem anderen Planungsansatz Im neuen Bebauungsplan IN 215 liegt das Gebäude aufgrund seiner unmittelbaren Okernähe im Bereich festgesetzter privater Grünfläche. Es hat Bestandsschutz. Der Bestandsschutz berechtigt zum Erhalt und zur Nutzung einer rechtmäßig errichteten baulichen Anlage. Es sind auch notwendige Maßnahmen zum Erhalt und zur zeitgemäßen Nutzung der baulichen Anlage möglich. Über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten sind durch die textlichen Festsetzungen in beschränktem Maß möglich. Zum Thema energetische Sanierungen eröffnet der seit dem Juli 2011 geltende § 248 des BauGB eine Reihe von Erleichterungen, die auf diesen Fall übertragbar sind. Danach sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden im Innenbereich zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Meine Unsicherheit in Bezug auf die weitere Nutzungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudes dürfte sich auch auf einen möglichen Kreditgeber übertragen. Ich bezweifle, dass ich auf Basis des Bestandsschutzes eine Hypothek auf ein Gebäude bekommen werde, das innerhalb einer Grünfläche liegt. Wir werden das Gebäude auch nicht zum bisherigen Verkehrswert veräußern können. […] Weiterhin ist zu bedenken, dass es sich um Bausubstanz des 19. Jahrhunderts handelt, d. h. der Epoche, die ausdrücklich durch den Bebauungsplan konserviert werden soll.	Nutzungsänderungen sind nicht genehmigungsfähig, auch wenn sie grundsätzlich den Planungszielen entsprechen. Der Bestandsschutz endet, wenn die Nutzung endgültig aufgegeben wird oder durch eine geänderte Nutzung ersetzt wird.
Ich weise darauf hin, dass das Grundstück Pawelstraße 4 auf Grund seiner Vorgeschichte anders gelagert ist als die Mehrzahl der übrigen Grundstücke im Plangebiet. Wenn ein Wohnhaus laut Bebauungsplan an der „falschen“ Stelle auf dem Grundstück steht, kann es zunächst weiter genutzt und nach Abriss an der „richtigen“ Stelle wieder errichtet werden. Das Wohnhaus Pawelstraße 4 ist bereits vorhanden und steht (mit Ausnahme der Baulinie, s. o.) richtig. Das ehemalige Klinikgebäude kann somit nicht verschoben werden, es entfällt ersatzlos. Damit ist ein erheblicher wirtschaftlicher Verlust gegenüber der Situation nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 verbunden. Dies kommt für den entsprechenden Grundstücksteil einer Enteignung gleich. Die Eigentümergemeinschaft behält sich vor, die Übernahme durch die Stadt Braunschweig zum bisherigen Verkehrswert zu verlangen.	Das von der Eigentümergemeinschaft angekündigte Übernahmeverlangen ist gem. § 40 (2) BauGB nur möglich, wenn und soweit es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Ob dies der Fall ist, bedarf einer eigenständigen Prüfung. Der Bebauungsplan ändert durch seine Festsetzungen bisher nach dem IN 1 und/oder der Wallringsatzung zulässige Nutzungen und Baufelder, daher sind grundsätzlich die Regelungen nach den §§ 39 ff BauGB zu beachten. Insbesondere ist der § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) relevant. Eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass es durch die Überplanung nicht zu erheblichen Vermögensnachteilen kommt und damit keine Ansprüche erkennbar sind. Das rückwärtige Gebäude besitzt weiterhin Bestandsschutz, und bei der zu unterstellenden Restnutzungsdauer ist kein erheblicher Vermögensnachteil erkennbar.
[…] Das westlichste Gebäude an der Heinrich-Mack-Straße befindet sich unmittelbar südlich des ehemaligen Klinikgeländes und der ausgewiesenen Grünfläche. Warum die Stadt Braunschweig die 150 Jahre alte Planung verwirft und die 50 Jahre alte Planung beibehält, ist nicht erkennbar. Vielmehr bilden der Neubau (Heinrich-Mack-Straße 4) und das ehemalige Klinikgebäude einen baulichen Zusammenhang, der von der Erschließung aus deutlich erlebbar ist. *In Konsequenz der vorstehenden Ausführungen bitten wir darum,* • *den vorhandenen Gebäudebestand Pawelstraße 4 planungsrechtlich dauer-*	Die Bebauung an der Heinrich-Mack-Straße ist gesondert zu betrachten. Sie bildet mit der rückwärtigen Bebauung der Pawelstraße keine Einheit. Für die Heinrich-Mack-Straße gilt zurzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan IN 2, dessen Geltungsbereichsgrenze an der südlichen Grenze des Grundstücks Pawelstraße 4 endet.

haft abzusichern einschließlich sinnvoller Umnutzungen und Erweiterungen, • *die Baulinie an der Pawelstraße den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.*	
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 15 **Schreiben vom 19.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die im Bebauungsplan Wallring-West vorgesehene Mindest-Traufhöhe von 8 m in Verbindung mit der Anzahl dringend vorgeschriebener Vollgeschosse impliziert oder erzwingt Sockelhöhen, auch wenn Sie keine Mindest-Sockelhöhe vorschreiben. *Die dadurch erforderlichen Rampen oder Aufzüge stellen einen Widerspruch zur Gleichstellung behinderter Menschen wie sie im SGB IX und im Niedersächsischen Behindertengleichstellungsgesetz gefordert wird sowie zu Ihrem gewünschten „Klassizistischen“ Baustil dar.* *Ich schlage deshalb vor, entweder die Mindest-Traufhöhe um mindestens einen Meter zu senken oder zum Zwecke barrierefreien Bauens Ausnahmen zuzulassen.*	Es ist richtig, dass die festgesetzten Mindesttraufhöhen von 8 m hohe Sockel initiieren, wenn nicht überhohe Geschosshöhen verwirklicht werden. Dies ist ausdrücklich gewünscht und entspricht dem Planungsziel, dass sich Neubauten dem Bild der historischen Bebauung anpassen. Die Sockel werden aber nicht zwingend festgesetzt. Das heißt, es sind auch ebenerdige Gebäude zulässig. Die maximale Sockelhöhe ist auf 1, 50 m begrenzt. Damit werden keine überdimensionierten Rampenanlagen zwingend nötig. Zudem bestehen weiterhin Möglichkeiten, auch innenliegend die eventuell entstehenden Sockelhöhen zu überbrücken.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 16 **Schreiben vom 20.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Auf dem Plan ist schwer zu erkennen, wo genau der Okerwanderweg im Bereich des Spielplatzes entlanglaufen soll. Dieser Spielplatz ist bis jetzt durch einen hohen Maschendrahtzaun zur Oker geschützt, sodass spielende Kinder nicht zu Schaden kommen können. Soll der zukünftige Okerwanderweg direkt an der Oker entlanglaufen? Dann wird der Spielplatz stark verkleinert und durch Spaziergänger gestört. Oder läuft der Weg im höher gelegenen Bereich entlang, dann muss mit nicht geringem Aufwand eine Treppenanlage gebaut werden. Wie soll der Uferschutz in diesem Bereich zukünftig aussehen? Die Oker ist in diesem Teilstück sehr nah am	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 3 wird verwiesen.

Spielplatz. *Ferner werden die rückwärtigen Gärten der anschließenden Grundstücke stark verkleinert. Das steht im Widerspruch zu den erklärten Zielen der Stadt, die parkartigen Gärten mit Villenbebauung zu erhalten. Konflikte mit angrenzenden Wohnbereichen, die lt. Begründung des Bebauungsplans (S. 6 Nr. 2) auszuschließen sind, wären zwangsläufig.*	Zur Realisierung des geplanten Weges, ist der Ankauf eines ca. 430 m² großen privaten Grundstückes notwendig. Die übrigen Flächen sind in städtischem Besitz. Die Umsetzung des Weges ist mit dem Planungsziel der Erhaltung von Grünflächen vereinbar, zumal der Fußweg in öffentliches Grün integriert werden soll. Unzumutbare Konflikte zur Wohnnutzung sind aufgrund der Lage und Zweckbestimmung des Weges nicht zu erwarten.
Im hinteren Bereich ist eine relativ große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hierzu bitten wir um Auskunft, wie diese Fläche geplant ist. […]	Die öffentliche Grünfläche stellt die Restflächen des städtischen Grundstücks dar. Diese Fläche wird begrünt. Ausbauplanungen liegen noch nicht vor.
Zu der dort geplanten Brücke über die Oker ist zu bemerken, dass das Ufer auf der anderen Seite einige Meter höher liegt. Die Brücke müsste dann entweder auf der Seite Petritorwall eine Treppenanlage aufwärts erhalten oder auf der anderen Seite entsprechend abwärts. Falls die Brücke auf der Seite Petritorwall eine Treppenanlage erhält und diese dann ein ganzes Stück höher als die anliegenden Gärten liegt, wer schützt die Anlieger vor unbefugtem Betreten oder gar Vandalismus, zumal hohe Zäune zukünftig nicht mehr gewünscht sind? *Soll dieser Teil des Okerweges zusätzlich beleuchtet werden, evtl. auch die Brücke? […]* *Nicht zuletzt hätten wir gern Auskunft, wieviel der geplante Abschnitt mit Erstellung der Wege, evtl. zusätzlicher Beleuchtung und nicht zuletzt die Brückenanlage kosten soll, zumal die Stadt auch noch einige Teile von Grundstücken in Privatbesitz erwerben müsste.* *Wir halten diese sehr aufwändige Maßnahme zur Fortsetzung des Wanderweges für entbehrlich, da in geringer Entfernung schon eine Brücke existiert und der Wanderweg auch auf der anderen Uferseite fortgesetzt werden könnte, was u. E. auch geplant ist. […]*	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 3 wird verwiesen.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 17 **Schreiben vom 21.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wir zeigen an, dass wir […] vertreten. […] sind Eigentümer der Immobilie Petritorwall 28. […] sind außerdem Eigentümer von Immobilien in der Pawelstraße 1 bzw. 12. *Die Mandanten sind demzufolge betroffen von dem ausgelegten Bauleitplan. Nach Durchsicht des Entwurfes, vor allen Dingen des textlichen Teils, drängt sich uns der Eindruck auf, dass eine idealtypische historisierende Restaurierung des ursprünglich vorhandenen Wallrings bezweckt wird. Jeder, der mit offenen Augen durch die Wallanlagen geht, weiß, dass dem nicht so ist, 60 bis 70 % aller Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit. Die bestehenden Vorkriegsbauten sind teilweise kriegsbeschädigt und mehr schlecht als recht saniert oder verändert worden. Nur wenige Gebäude haben die Original-Substanz, und die Wälle werden nicht als Promenade genutzt, sondern für Dauerparker, […].*	Ziel des Bebauungsplans ist es, planungsrechtliche Vorgaben für Neu- und Umbaumaßnahmen zu machen, die sich am historischen Erscheinungsbild vor allem orientieren. Die gestalterischen Festsetzungen nehmen daher Bezug auf die am gesamten Wallring vorherrschenden Gestaltungsmerkmale. Gestalterische Besonderheiten einzelner Teilbereiche und damit auch der sehr unterschiedliche Anteil von Nachkriegsarchitektur in den verschiedenen Wallring-Abschnitten werden bewusst weniger stark gewichtet, um am Wallring ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern. Dies ist erklärtes Planungsziel und soll auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden. Sämtliche Straßen des ehemaligen Promenadenringes stehen unter Denkmalschutz. Die Straßen werden v.a. auch durch gebietsfremden ruhenden Verkehr belastet. Die Anlage von Tiefgaragen wird daher auch zugelassen. Für die Steuerung des gebietsfremden ruhenden Verkehrs stellt der Bebauungsplan kein Instrument dar, dies bedarf der Betrachtung v.a. über verkehrsrechtliche Regelungen.
Die vorgesehenen Festsetzungen können jedoch nicht rechtswirksam sein oder werden, weil damit etwas gegen den tatsächlichen Sachverhalt kodifiziert wird. Wenn 70 % - 80 % der Gebäude nicht in den Baugrenzen der neuen Wallringsatzung stehen und auch nicht die Dachneigung haben, die jetzt vorgeschrieben wird, dann ist es aufgrund der bestehenden Eigentumsgarantie für den Bestand völlig unmöglich, jemals diesen Zustand herzustellen, den die neue Satzung will. Sie muss demzufolge auf dieser Situation Rücksicht nehmen und nicht eine rechtliche Qualität einfordern, die nicht umsetzbar ist. Ein derartiges Vorgehen verstößt nicht	Aufgrund der Planung im Bestand ist die Umsetzung der Planungsziele langfristig zu sehen. Es ist richtig, dass eine Umsetzung nur bei Umbauten und Neubauten möglich ist und damit über einen langen Zeitraum erfolgt. Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 14 wird verwiesen. Ein Großteil der Bestandsgebäude des Planungsgebietes entspricht durchaus bereits jetzt den gestalterischen Vorgaben. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Regeln entspricht der Bautradition und ist ohne großen Mehraufwand realisierbar.

nur gegen Verwaltungsgrundsätze, Baugesetze, sondern auch gegen das Grundgesetz. Ich gehe davon aus, dass dieser Bebauungsplan nichtig sein wird und mache hiermit unsere Bedenken geltend. […]	
Im Übrigen sind trotz Veränderungssperre in den letzten zwei Jahren auf dem Petritorwall, Wilhelmitorwall und Inselwall Gebäude entstanden oder Umbauten genehmigt worden, die genau den Festsetzungen, die in diesem Entwurf kodifiziert werden sollen, widersprechen: […].	Seit Inkrafttreten der Veränderungssperren im Bereich des Wallrings wurden keine Baumaßnahmen umgesetzt, die den Planungszielen widersprechen. Sanierungsmaßnahmen bestehender baulicher Anlagen widersprechen nicht dem öffentlichen Interesse. Die Bestimmungen zur Veränderungssperre sehen ausdrücklich Ausnahmen vor, wenn die Ziele des Bebauungsplans nicht gefährdet sind.
Völling unverständlich ist die Tatsache, dass der Satzungsentwurf mit keinem Wort auf den Parksuchverkehr und die Dauerparker der Pendler eingeht. Es wurden zentimetergenaue Vorgaben für Balkonvorsprünge gemacht und nicht mit einem Wort erwähnt, dass es zwingend notwendig ist, wenn man denn schon eine Promenadengestaltung als Leitbild hat, dass der Wall, wenn überhaupt, nur für Anwohner Parkmöglichkeiten ausweisen sollte, nicht jedoch für Dauerparker, […].	Die Festsetzung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen kann nicht durch den Bebauungsplan erfolgen.
Für das Haus Petritorwall 28 wird die Umsetzung der Wallringsatzung konkret bedeuten, dass der hässliche Anbau aus den 70er-Jahren, den die Voreigentümerin errichtet hat, nicht wallgerecht und villenartig gestaltet werden kann. Die vorgesehene Verbesserung und Erweiterung der Nutzungsstruktur für Wohnraum in den Obergeschossen ist nicht realisierbar, weil kein Fahrstuhl angebaut werden kann und kein Wohnraum entstehen darf, der eigentlich walltypisch und hochqualitativ sein könnte. Außerdem haben wir Probleme mit einer Baugenehmigung eines Dachgeschossaufbaus, der notwendig ist, um zeitgemäße Räume im Dach - es handelt sich um ein Notdach nach einem kriegsbedingten Brandschaden - herzustellen.	Der Bebauungsplan eröffnet auch für Gebäude außerhalb überbaubarer Flächen Entwicklungsmöglichkeiten. Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 14 wird verwiesen. Eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Anregung Nr. 18 **Schreiben vom 17.11.2011**	**Stellungnahme der Verwaltung**
1. Die Grenze des Bebauungsplans muss das vollständige Bodendenkmal Okerumflutgraben mit einer bebauungs-	Das Denkmalschutzgesetz ist für die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes nicht maßgebend. Die Abgrenzung hat vielmehr

freien Zone von 15 Metern auf der westlichen Seite umfassen. Das gebietet schon das Denkmalschutzgesetz und der Ensemble- und Natur- sowie Umweltschutz (Grüne Lunge, Wohnwertqualität).	nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 9 wird verwiesen.
2. Ziel der Stadtverwaltung ist es, die Wohnnutzung auf Dauer wesentlich zu erhöhen. Das entspricht dem Interesse vieler Bürger, in einem zentrennahen grünen Umfeld zu wohnen. Um diesen Bedarf zu decken, ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Wohnen an den noch heute vom MIV genutzten Einfallstraßen am Wilhelmi- und Petritor wird in Zukunft attraktiver werden, da der MIV vermehrt vom ÖPNV verdrängt wird und in etwa zehn Jahren ohnehin fast nur Elektroautos in die Stadt kommen/dürfen. Im Bereich Magnitor- und Petritorbrücke muss ein Sondergebiet für die Wiedererrichtung der Torhäuser ausgewiesen werden.	Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die vom Gesetzgeber zulässigen Nutzungen zusätzlich eingeschränkt werden. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und im Bereich des Hohen Tores sollen aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und im Bezug auf die dort bestehenden Nutzungen Mischgebiete festgesetzt werden. Damit kann auch entlang wichtiger Verbindungen aus der Innenstadt in die benachbarten Wohn- und Geschäftsbereiche eine durchgehende Linie mit Gewerbe- oder Versorgungseinrichtungen gewahrt werden. Die bestehende Verkehrsbelastung ist also nicht das alleinige Argument für die Ausweisung als Mischgebiet. Die im Bürgerschreiben angegebene Prognose für die Entwicklung der Lärmbelastung kann nicht die Grundlage für Gebietsfestsetzungen sein. Die Straße Am Hohen Tore ist darüber hinaus nicht Teil der noch gültigen Wallringsatzung. Der Gesetzgeber gibt vor, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzenden Wohnnutzungen in den Wallstraßen berücksichtigend, werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Mischgebieten im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weiter eingeschränkt. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen sind ausgeschlossen. Die genannten Standorte für die Wiedererrichtung der Torhäuser liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.
3. Um den Ensembleschutz zu sichern und Ansichten zu schützen, sind Tiefgarageneinfahrten an Straßenfronten auszuschließen (siehe Negativbeispiele am Petritor- und Wilhelmitorwall).	Auf die Stellungnahme zu Anregung Nr. 4 wird verwiesen.
4. In Neu- und Umbauten von Gebäuden ist maximal eine nicht wohnstörende Einheit im Bebauungsplan im gesamten Gebiet zulässig festzusetzen.	Für die Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich nicht wohnstörende Nutzungen zulässig. Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten berücksichtigen die angrenzenden Wohngebiete.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**