Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
„Wallring-West“ **IN 215**
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.10 2011 bis zum 21.11.2011 statt.
Von insgesamt 16 angeschriebenen Behörden, haben sich 9 gemeldet. Anregungen wurden nur von 3 Behörden geäußert.

Zustimmende Stellungnahmen oder Schreiben die keine Bedenken enthalten, werden nicht wiedergegeben.

Stellungnahme Nr. 1 **Schreiben vom 08.11.2011** **des Stadtheimatpflegers Innenstadt** **Herrn Arnhold**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Ein gravierendes Problem stellt der Umgang mit dem ruhenden Verkehr dar. Eine Favorisierung der Anlage von Tiefgaragen entspricht meiner Auffassung nach nicht dem Charakter des Wallrings. Die bereits vorhandenen Tiefgaragen-Zufahrten stellen eine starke optische Beeinträchtigung dar. Der für den Promenadenring typische Einblick in die weitläufigen Privatgärten wird hier empfindlich durch massive Sichtbetonwände und zugehörige technische Einrichtungen gestört. Das Kontinuum zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grünflächen ist unterbrochen.	Das Problem des ruhenden Verkehrs ist im Bereich des Wallrings bekannt. Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den Privatgrundstücken oftmals nur möglich, indem die Gartenbereiche genutzt werden oder die Promenadenstraßen „vollgeparkt“ werden. Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Hinzu tritt in diesem Bereich jedoch auch ein Teil von gebietsfremdem Verkehr. Dieses Problem kann nicht völlig gelöst werden. Die Favorisierung von Tiefgaragen, stellt aber einen Lösungsansatz dar, wenn die Tiefgaragen derart angelegt werden, dass sie die vorhandenen Grünstrukturen möglichst wenig stören. Daher sind Tiefgaragen nur unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen künftig zulässig. Sie müssen begrünt werden, und die Gesamtbreite für Zu- und Ausfahrten ist auf insgesamt maximal 3 m je Grundstück begrenzt. Eine weitergehende Reduzierung würde die Grundstückszufahrt erheblich erschweren. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass die Zufahrten keine optische Dominanz entwickeln.
Abschließend soll betont werden, dass im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung des Wallrings auch die nicht im Bebauungsplan enthaltenen, äußeren Uferbereiche des	Der Bereich der Holwedeklinik soll in einem separaten Bebauungsplan behandelt werden, wenn die Nachnutzung des Klinikgeländes konkret ansteht. Die Rahmenbedingungen für

westlichen Umflutgrabens in die Überlegungen einbezogen werden müssen.	die Entwicklung dieses Bereiches werden sich an den Vorgaben für den Wallring orientieren.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Stellungnahme Nr. 2 **Schreiben vom 17.11.2011** **der IHK Braunschweig**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Bebauungsplanung ist aus dem „Gesamtkonzept „Wallring“ entwickelt worden, zu dem wir uns bereits mit Schreiben vom 30.06.2010 geäußert hatten. Seinerzeit hatten wir darauf hingewiesen, dass entlang des Wallrings auch zahlreiche gewerbliche Nutzungen bestehen, die in der Regel nicht als störend wirken. […] Seinerzeit hatten wir darum gebeten, diesen Sachverhalt in den weiteren Planungen zu berücksichtigen und dafür plädiert, die Ausübung nicht störender Gewerbenutzungen am Wallring auch künftig nicht zu behindern. *Nach Vorlage des o. g. Bebauungsplanes stellen wir fest, dass dem Wallring generell ein sehr enges planerisches Korsett angelegt werden soll, […]. Ein großer Teil der vorhandenen Nutzungen - sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen - werden dadurch stark reglementiert. Besonders augenfällig sind in diesem Zusammenhang die ausgesprochen eng abgegrenzten Baufelder, die den baulichen Bestand nur ansatzweise berücksichtigen. Zahlreiche Bestandsgebäude befinden sich ganz oder teilweise außerhalb der Baufelder bzw. innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder gar innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen. All diese baulichen Nutzungen wären nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes praktisch unzulässig und könnten somit lediglich einen Bestandsschutz für sich beanspruchen. Da aber ein bloßer Bestandsschutz keine nennenswerten baulichen Entwicklungen mehr zulässt, stellt er eine nur unzureichende Grundlage für die dauerhafte Existenz der betroffenen Gebäude bzw. Nutzungen dar. […] Aus diesem Grunde ist auch aus wirtschaftlicher Sicht mehr baulicher Entwicklungsspielraum zu fordern. Unseres Erachtens sollten hierzu die Baufelder innerhalb des Plangebietes erkennbar ausgeweitet werden und den aktuellen Gebäudebestand so weit wie möglich integrieren. Nur auf diese Weise lässt sich für*	Den Charakter des Wallrings zu erhalten, ist aufgrund seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung wesentliches Planungsziel. In dem Zusammenhang soll die bestehende Bebauung auf die straßenbegleitenden Abschnitte konzentriert und entsprechend in den rückwärtigen Bereichen planungsrechtlich eingeschränkt werden. Bereits im vom VA beschlossenen Gesamtkonzept wurde festgelegt, Hinterliegerbebauungen auszuschließen, um den Wallring vor weiteren baulichen Verdichtungen zu schützen und die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. In Anlehnung an die vorhandene villenartige Bebauung in diesem Bereich, wurden einheitliche Gebäudekubaturen festgesetzt, die sich am Verlauf der Promenadenstraßen orientieren. Ein weiteres Planungsziel ist, die Wohnnutzungen entlang der Promenaden zu stärken. Dem entsprechend werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie sie vom Gesetzgeber in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, sollen in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 ausgeschlossen werden. Dies entspricht der derzeit noch rechtskräftigen Wallringsatzung. Nicht störende Handwerksbetriebe, die hingegen vom Gesetzgeber in einem Allgemeinen Wohngebiet zunächst als allgemein zulässig eingestuft werden, sollen in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 nur ausnahmsweise zulässig sein. Es erfolgt also auch hier eine Beschränkung der Zulässigkeit. Dieses Vorgehen fügt sich zum einen in die vom Gesetzgeber vorgegebene Nutzungsgliederung und zum anderen kann sich für derartige Nutzungen ein Bedarf aus dem Gebiet heraus entwickeln (z.B. Friseursalon). Es wird nicht verkannt, dass mit den Festsetzungen das Spektrum möglicher Nutzungen sowie die tatsächliche bauliche Nutzungs-

alle im Plangebiet vorhandenen Nutzungen eine dauerhafte Perspektive gewährleisten. *Abschließend merken wir an, dass die gesamte Planung offensichtlich sehr stark auf das historische Vorbild ausgerichtet ist und demzufolge diverse aktuelle Flächenansprüche an den Wallring zurückgestellt werden. Insbesondere werden die eingangs erwähnten wirtschaftlichen Flächenansprüche der als vorrangig definierten Wohnfunktion deutlich untergeordnet. Angesichts der besonderen Standortgunst des Wallrings insbesondere für das Dienstleistungsgewerbe ist diese Unterordnung aus wirtschaftlicher Sicht zu bedauern. Für fragwürdig halten wir in diesem Zusammenhang auch, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" ausgeschlossen werden (Textfestsetzung I 2.3), während „nicht störende Handwerksbetriebe" ausnahmsweise zulässig sein sollen (Textfestsetzung I 2.1). Nach unserer Auffassung sollten nicht störend wirkende Nutzungen im Plangebiet - unabhängig davon, ob sie dem Handwerk oder dem sonstigen Gewerbe zuzurechnen sind - gleichermaßen ausnahmsweise zugelassen werden können.*	möglichkeit eingeschränkt und in Teilen eine Beschränkung auf den baulichen Bestandsschutz vorgenommen wird. Vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, erscheint eine solche Reglementierung jedoch gerechtfertigt. Gerade die in der Vergangenheit teilweise stattgefundene Entwicklung mit einer zunehmenden Anzahl von gewerblichen Nutzungen einerseits und einer erkennbaren baulichen Verdichtung anderseits hat die Planungsbestrebungen hier ausgelöst. Ziel ist die perspektivische Rückführung des Wallringbereiches zu einer stärkeren Konzentration auf die Wohnnutzung und zu einer baulichen Dichte am historischen Bestand orientiert. Zur Umsetzung dieser Ziele sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich. Gewerbliche Nutzungen sollen sich in Zukunft stärker in der Innenstadt entwickeln. Auch innerhalb des baulichen Bestandsschutzes ist die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz angemessen möglich. Erst mit grundlegenden Veränderungen über den Bestandsschutz hinaus greifen die getroffenen Festsetzungen. Einschränkungen, die dann im Einzelfall gegenüber den Eigentümern restriktiv wirken, tragen dann aber in jedem Fall zur Gesamtaufwertung des Plangebietes bei. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** **Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.**
Stellungnahme Nr. 3 **Schreiben vom 17.11.2011** **der BS Netz**	**<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>**
Die BS Netz weist auf den Verlauf einer Gashochdruckleitung DN 300 hin, die entlang der Straßen Petritorwall, Hohetorwall und Wilhelmitorwall durch das Planungsgebiet verläuft.	Die Leitung verläuft im Bereich der festgesetzten öffentlichen Flächen und bedarf daher keiner weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** **Der Anregung soll gefolgt werden.**