

Bebauungsplan  
**Am Obstgarten**  
Begründung

**WE 59**

---

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	6
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	7

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 15. Mai 2012 -

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

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

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

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

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

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

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### **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)

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

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 87 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Der neue Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser muss somit nicht berichtigt werden.

### **2.3 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan WE 53, „Brandenburgstraße-West“. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten weiterhin, sofern sie nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes WE 59, „Am Obstgarten“ stehen.

## **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Anlass für den Bebauungsplan „Am Obstgarten“, WE 59, ist die Tatsache, dass die bestehende Bebauung im Geltungsbereich von dem Bauträger in überwiegenden Teilen entgegen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes realisiert wurde. Sämtliche Neubauten sind gemäß § 69a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im Bauanzeigeverfahren errichtet worden; demnach erfolgte keine Prüfung der Unterlagen und der Entwurfsverfasser war selbst verantwortlich für die Einhaltung der Rechtsvorschriften. Die vorgenannten Missstände sind im Rahmen eines Antrages auf Befreiung aufgefallen.

Die Abweichungen vom Planungsrecht können über Befreiungen gemäß § 31 BauGB nicht legalisiert werden, sondern nur durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes, da gerade die Höhenfestsetzungen, die zulässige Geschossfläche und die Lage der Stellplätze bei der damaligen Ratsentscheidung von Belang waren.

Da eine Duldung der planungsrechtlichen Missstände nicht in Betracht kommt, wird der Bebauungsplan „Am Obstgarten“, WE 59, aufgestellt.

## 4 Umweltbelange

---

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Braunschweig im Ortsteil Wenden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.800 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, im Geltungsbereich zusätzliche Wohnflächen gegenüber dem geltenden Planungsrecht zu ermöglichen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die mögliche zulässige Grundfläche des derzeit geltenden Bebauungsplanes WE 53 beträgt ca. 1.655 m<sup>2</sup>; sie wird durch den neuen Bebauungsplan WE 59 nicht verändert.

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

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

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

### 4.1 Mensch und Gesundheit

Durch die Planung werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch eine höhere Qualität der Wohneinheiten aufgrund der höheren Ausnutzung der Gebäude verbessert.

### 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Aufgrund der Tatsache, dass die wesentlichen durch die Planung hervorgerufenen Änderungen nur innerhalb der bestehenden und in ihrer äußeren Wirkung unveränderten Gebäude stattfinden, sind Auswirkungen auf die genannten Themen nicht zu erwarten.

### 4.3 Boden

Eine weitergehende Versiegelung des Bodens ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden, da die im geltenden Bebauungsplan WE

53 zugelassene Grundfläche nicht verändert wird. Insofern wird der Status Quo gehalten, der Plan hat keine weiterreichenden Auswirkungen.

#### 4.4 Wasser

Die Einflüsse auf Grundwasser oder Oberflächengewässer ändern sich durch die Planung nicht. Die Veränderung der Lage der Stellplätze hat keine Einfluss auf den Versiegelungsgrad in der Fläche.

#### 4.5 Klima, Luft

Die Änderungen und Ergänzungen haben keine weiteren Auswirkungen auf die bisherigen Gegebenheiten.

#### 4.6 Lärm

Die Änderungen und Ergänzungen haben keine weiteren Auswirkungen auf die bisherigen Gegebenheiten.

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Bereich des Bebauungsplanes WE 59 vorhanden.

### **5 Begründung der Festsetzungen**

---

#### 5.1 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die im Bebauungsplan WE 53 festgesetzte Geschossflächenzahl und die ebenfalls dort festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dürfen – sofern die unter 5.2 genannten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden – überschritten werden, um die geplante Flächenerweiterung innerhalb der Gebäude unter Beibehaltung der äußeren, städtebaulich relevanten, Höhen zu ermöglichen. So wird sowohl die städtebaulichen Gestalt als auch die Sicherung bereits entstandener bzw. die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche berücksichtigt, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern.

#### 5.2 Höhe baulicher Anlagen

Die städtebaulich relevante Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Traufhöhe von 4,5 m und die maximale Firsthöhe von 9,5 m bestimmt. Diese Höhenfestsetzungen sind vertretbar, da sie zwischen der nördlich liegenden dreigeschossigen Wohnbebauung und der südlich angrenzenden eingeschossigen Reihenhausbebauung vermitteln.

Die Traufhöhe von Dachgauben wird mit maximal 6,50 m festgesetzt, um die vorhandenen Dachgeschosse zu legalisieren, ohne die Gebäudeausprägung durch die notwendigen und der Umgebung entsprechenden Satteldächer zu beeinträchtigen.

Die maximale Traufhöhe von 4,50 m ist mindestens auf der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite einzuhalten, um die Ausdehnung der Gauben auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

### 5.3 Stellplätze

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den Baugrundstücken ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche je Wohneinheit ein Stellplatz zulässig, sofern die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hierdurch nicht überschritten wird.

Um die durch Stellplätze verursachte notwendige Versiegelung von Bodenfläche auf ein Minimum zu beschränken und unnötige versiegelte Zufahrten zu Stellflächen im hinteren Bereich der Grundstücke zu vermeiden, wird die Bündelung der KFZ entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. Diese Festsetzung ist vertretbar, da durch zusätzliche Wohneinheiten auch ein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

Die im derzeit geltenden Bebauungsplan „Brandenburgstraße West“, WE 53, zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen in diesem Zusammenhang ihrer Lage ausnahmsweise verändert werden. Sie dürfen an einer anderen Stelle des Grundstückes angeordnet werden, sofern sichergestellt ist, dass die zu pflanzenden Bäume im Straßenraum weiterhin wirksam sind und in der Nähe ihres festgesetzten Standortes gepflanzt werden. Grundlegendes Ziel der Festsetzung zu pflanzender Bäume ist eine gliedernde und rhythmisierende Wirkung im Straßenraum. Dieses Ziel wird auch erreicht, wenn die Bäume in Abstimmung mit den neu ermöglichten Stellplätzen geringfügig in ihrer Lage verändert werden.

## 6 Gesamtabwägung

---

Mit der Wohnflächenerweiterung in den Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Baustein in der Entwicklung des Braunschweiger Stadtteils Wenden entstehen, der zur Aufwertung des Wohnstandortes beiträgt und somit ein wertvoller Beitrag in der gesamtheitlichen Stadtentwicklung Braunschweigs wird.

Aufgrund der bereits gut erschlossenen Lage, der optimalen Ausnutzung der Grundstücke und der erweiterten Wohnfläche wird die wertvolle Ressource des städtischen Bodens hier in geeigneter Weise nachverdichtet, so dass die Maßnahme zu einer insgesamt positiven Bilanz des Projektes führt.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Braunschweiger Stadtteils

Wenden als attraktiver und lebenswerter Standort, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### 7.1 Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Braunschweig keine Kosten.

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

---

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.