

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Wallring-Nord**

**IN 234**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 20. Dezember 2013 bis 20. Januar 2014

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 20.01.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Der Bauleitplan IN 234 im veröffentlichten Stand ignoriert die Gegebenheiten der Abt-Jerusalem und Gaußstraße und gefährdet damit ihren Schutz und ihren besonderen Charakter. Dies betrifft besonders augenscheinlich insbesondere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die bauliche Nutzung,</li> <li>• die Grünordnung,</li> <li>• Balkone und Terrassen,</li> <li>• Dächer und Dachaufbauten,</li> <li>• Fassaden und Fassadengliederung</li> </ul> <p><i>(...) Im Gegensatz zum Kerngebiet unterscheidet sich das Erweiterungsgebiet (...) im Zeitpunkt der Entstehung (...) und der Art der Häuser (...) Hier gibt es keine Villen. Die Grundstückspartellen sind zum Teil kleiner als 300 m<sup>2</sup> (...) Es handelt sich in der Mehrzahl um geschlossene Bebauung (...) oder offene Bebauung mit zum Teil nur geringsten Grenzabständen. Mit Ausnahme der Universitätsgebäude und Burschenschaftshäuser, handelt es sich (...) um eine reine Wohnbebauung.</i></p> <p><i>Die Unterschiede zwischen dem Kerngebiet des IN 234 und diesen beiden Straßen sind erheblich und sind bei der Aufstellung des IN 234 so gut wie nicht berücksichtigt worden. Offensichtliche Widersprüche zur historischen Bebauung ergeben sich konkret wie folgt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Die Bauvorschrift schreibt unter 1. „symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40°“ vor. Nahezu kein Dach der historischen (...) Gebäude aus dem 19.Jh. (...) entspricht dieser Bauvorschrift. (...) Die Gestaltung der</i></li> </ol>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt hinsichtlich seiner Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung die Unterschiede zwischen den Bereichen innerhalb und außerhalb der Okerumflut. Im Bereich außerhalb der Okerumflut werden beispielsweise höhere Gebäude zugelassen und auch die Bauweise weicht von der innerhalb der Okerumflut ab.</p> <p>Die Bedeutung des Wallrings rechtfertigt aber die gestalterischen Festsetzungen, zumal auch der Bereich Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße durch eine anspruchsvolle, villenartige Architektur geprägt ist.</p> <p>Die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) machen keine Vorschriften, <u>wie</u> beispielsweise Fassadengliederungen auszuführen sind; es wird lediglich festgesetzt, <u>dass</u> die Fassade zu gliedern ist. Insofern lassen sich die gestalterischen Vorschriften sowohl auf klassizistisch als auch auf gründerzeitlich geprägte Bebauung anwenden.</p> <p>zu 1. Es ist richtig, dass zum Teil Flachdächer existieren. Der Großteil der Gebäude besitzt aber geneigte Dächer. Ziel der ÖBV ist es nicht, sich am Bestand eines jeden Gebäudes zu orientieren, sondern es soll ein möglichst einheitliches, an historischen und für</p>

<p><i>Traufe bzw. der Attika sind hier für das Straßenbild viel entscheidender. Im Gegensatz zu traufständigen geneigten Dächern bieten echte Flachdächer(...) vielmehr den großen Vorteil, moderne technische Einrichtungen (z.B. ... Sonnenkollektoren) unsichtbar und optimal anzubringen. Flachere geneigte Dächer, die mit 18° der Bauvorschrift noch entsprechen, würde man von der Straße bei der engen Bebauung ohnehin nicht sehen- egal mit welcher Dacheindeckung.</i></p> <p>2. <i>Die Bauvorschrift verbietet unter 3. zudem Dachterrassen. Im Hinblick auf das denkmalgeschützte Haus Gaußstraße 6 mit Dachterrasse ist auch diese Vorschrift ein Widerspruch (...)</i></p> <p>3. <i>Die Bauvorschrift verbietet (...) zu den öffentlichen Straßenflächen angeordnete Balkone und Terrassen (...) das Haus Gaußstraße 28 von 1882 mit einem Balkon auf Säulen zur öffentlichen Straßenfläche. In der Gauß-, Abt-Jerusalem- und Schleinitzstraße (...) befinden sich mindestens noch vier weitere Gebäude mit einem entsprechenden Altan (oder Söller). Bei den nur wenig später entstandenen Häusern in der Jasperallee (...) hat schon fast jedes Haus einen Balkon zur Straßenseite. Die Begründung (...), dass mit den übrigen drei Fassadenseiten der Gebäude jedoch ausreichende gestalterische Möglichkeiten verbleiben, um auch bei mehreren Wohneinheiten auf einer Ebene jeweils geeignete Außensitzgelegenheiten anbieten zu können, trifft vielleicht für die Villen im klassizistischen Stil</i></p>	<p>den Wallring stilbildenden Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild gesichert werden. Bezogen auf die festgesetzten Dacheindeckungsmaterialien wird auf den vierten Absatz zur Stellungnahme Nr. 2 verwiesen.</p> <p>zu 2. Es gibt einige wenige historische und z.T. auch denkmalgeschützte Gebäude, bei denen Dachterrassen zum Nachbargebäude/zur Straße orientiert sind (Abt-Jerusalem-Str. 4 oder Gaußstr.6). Sie stellen aber die absolute Ausnahme dar, so dass der Ausschluss von Dachterrassen zur Straße seine Berechtigung hat. Abweichungen von dieser Festsetzung sind in begründeten Fällen möglich. Der Gesetzgeber eröffnet diese Möglichkeit im § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Danach sind Abweichungen zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen, wenn z.B. denkmalpflegerische Vorgaben wie die Wiederherstellung einer zur Straße orientierten Dachterrasse den gestalterischen Festsetzungen entgegenstehen.</p> <p>zu 3. Balkone als offene, aus der Fassade hervorkragende, nicht vom Boden gestützte Austritte sind auch an der Gründerzeitbebauung in der Regel nicht zu finden. So handelt es sich bei den aufgeführten Beispielen um Loggien, die von der ÖBV nicht ausgeschlossen werden. In der Stellungnahme selbst wird von Altanen bzw. Söllern gesprochen, die als aus oberen Stockwerken ins Freie führende, stets bis zum Erdboden unterbaute Plattformen definiert sind und mit dem Balkon im herkömmlichen Sinne nichts zu tun haben. Es ist richtig, dass in der Jasperallee auch Balkone an der historischen Bebauung vorkommen. Dies hängt mit der Lage der Gebäude an einer für die Stadt sehr repräsentativen Allee zusammen und lässt sich nicht ohne weiteres auf die anderen Straßen am Wallring übertragen. Vor diesem Hintergrund sind ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, um auch</p>
--	---

<p><i>mit parkähnlichen Gärten im Wallring zu. Bei einer geschlossenen Bebauung oder offenen Bebauung mit minimalen Grenzabständen auf kleinsten Grundstücken trifft diese Begründung in keinsten Weise mehr zu.</i></p> <p>4. <i>Die Bauvorschrift verbietet unter 2. alle Farben außer weiß, gelb, ocker und grau. Im Hinblick auf das denkmalgeschützte Haus Gaußstraße 7 mit einem roten Fassadenanstrich ist auch diese Vorschrift ein Widerspruch(...).</i></p> <p>5. (...) <i>Durch § 4 der Wallringsatzung (...) war der Wohncharakter dieser Straßen ohne jede Einschränkung geschützt. Insbesondere die Eingruppierung von Teilen der Abt-Jerusalem- und Gaußstraße in das allgemeine Wohngebiet WA 2.1 bedeutet für die Wahrung des Wohncharakters dieser zwei besonderen Straßen einen massiven Rückschritt.</i></p> <p>6. <i>Die Grünordnung schreibt unter 1. vor, dass private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten als parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen zu erhalten und zu entwickeln sind. Für Grundstücke mit einer nicht überbaubaren Grundfläche von z. T. kleiner 150 m<sup>2</sup> ist die Vorschrift einer parkartigen Entwicklung offensichtlich unsinnig.</i></p>	<p>bei mehreren Wohneinheiten auf einer Ebene jeweils geeignete Außensitzgelegenheiten anbieten zu können. Dass diese Möglichkeiten bei einer Bebauung mit geringeren Grenzabständen nicht so vielfältig sind wie bei den Villen innerhalb der Okerumflut, ist unbestritten.</p> <p>zu 4. Es handelt sich um eine Ausnahme, die mit Hinweis auf den § 66 NBauO auch künftig zulässig ist, siehe Pkt. 2</p> <p>zu 5. Die Wallringsatzung schließt gewerbliche Nutzungen aller Art aus. Aus diesem Grund sind auch in den aufzustellenden Bebauungsplänen am Wallring nicht störende Gewerbebetriebe, die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Im Gesamtkonzept zum Wallring wurden aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie in Abhängigkeit von der Lage drei unterschiedlich stark geschützte Wohnbereiche entwickelt. Es wurde festgelegt, den Bereich außerhalb der Okerumflut in Bezug auf das Nutzungsspektrum zu öffnen. Grundsatz der ausnahmsweisen Zulässigkeit beispielsweise von Kleingastronomie ist hierbei, dass der Nutzungscharakter des Allgemeinen Wohngebietes durch die Ausnahme nicht beeinträchtigt wird. Dies entspricht wiederum der Wallringsatzung, wo es im § 4 weiter heißt, dass Nutzungen, die den Wohncharakter der Straßen weder durch ihren Betrieb noch durch ihre äußeren Gestaltungsansprüche zu stören geeignet sind, zulässig sind. Im Hinblick auf die äußeren Gestaltungsansprüche derartiger Nutzungen sind diese innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete beispielsweise bezogen auf die Werbung massiv eingeschränkt</p> <p>zu 6. Die Festsetzung bezieht sich auf die privaten Grünflächen und nicht auf die nicht überbaubaren Grundflächen. Es ist richtig, dass auf sehr kleinen Grünflächen eine parkartige Gestaltung nicht möglich ist. Da die Anpflanzfestsetzungen aber unter Pkt.VI.3.2 abhängig von der Größe der festgesetzten Grünfläche differenziert werden, ist diese Formulierung unschädlich.</p>
--	--

<p>7. Die Grünordnung schreibt unter 2.3 vor, dass die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze selbst der Kategorie II bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten sind. Diese Festsetzung beinhaltet Gehölze, die auf einer Grünfläche stehen, die keine noch nicht auf einer Länge von mind. 6 m eine Breite von mind. 6 m haben. Eine entsprechende Festsetzung wird Besitzern und Bewohnern derart kleiner Grundstücke im Hinblick auf Gartenutzung und Beschattung von Garten und Haus nicht gerecht. Den Besitzern und Bewohnern kleiner Grundstücke fehlt hier am Ende die Möglichkeit noch irgendetwas zu gestalten.</p> <p>Der IN 234 hilft nicht den Charakter von Gaußstraße und Abt-Jerusalem-Straße (...) zu bewahren. Er stellt mit seinen sehr eng geregelten Gestaltungsvorschriften und städtebaulichen Vorgaben ein großes Problem für jeden Umbau oder jede Sanierung dar(...) Oft wird das Ergebnis auch optisch weniger gut ausfallen, als ohne den IN 234 in der jetzigen Form. Gleichzeitig schränken die Vorschriften den Wohnwert an vielen Stellen unangemessen ein, ohne dass es dafür eine nachvollziehbare Begründung gibt (...). Viele kleinere Vorgaben werden am Ende schlicht nicht eingehalten werden, weil nicht umsetzbar. Es wird früher oder später auch zu Klageverfahren mit Verweis auf die historische Bebauung kommen, denen dann stattgegeben werden muss. Der IN 234 ist dann nicht mehr viel wert, die Wallringsatzung für Gaußstraße und Abt-Jerusalem-Straße aber endgültig aufgehoben.</p> <p>Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschrift sind für Gaußstraße und Abt-Jerusalem-Straße dringend Ausnahmen zu machen bzw. passende und unangreifbare örtliche Bauvorschriften zu definieren. Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist (...) zumindest der durch die Wallringsatzung bisher gegebene Schutz(...) sicherzustellen.</p>	<p>zu 7.</p> <p>Die Festsetzung wurde missverstanden. Bäume der Kat. II sind im Plan gekennzeichnet. Ein Nachpflanzgebot besteht für diese Bäume nur, wenn die Anforderungen an die Begrünung nicht erfüllt sind. Die Einschränkungen sind aber im Hinblick auf den Umfang des erhaltenen Großgrünbestandes in diesem Bereich und die damit einhergehende Bedeutung des Wallrings für die Gesamtstadt gerechtfertigt.</p> <p>Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten zeigen, dass der IN 234 durchaus den Charakter auch dieses Bereiches bewahrt und darüber hinaus genügend Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p><b>Den Anregungen soll insofern gefolgt werden, dass in der ÖBV auf die ohnehin vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit von Abweichungen hingewiesen wird.</b></p>

<b>Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 16.01.2014</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><i>Hiermit nehme ich im Folgenden als Bewohner der Wendenmaschstraße zum ausgelegten Bebauungsplan IN 234 Stellung. Ich beziehe mich dabei besonders auf die Straßen Wendenmaschstraße und Pestalozzistraße (...)</i></p> <p><i>Vorab sei angemerkt, dass ich mich nicht schon im Rahmen der vorgeschriebenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußern konnte, da für Betroffene unseres Bereichs keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden hat.</i></p> <p><i>Das erklärte Ziel des Bebauungsplanes ist (...) der Erhalt des historischen Braunschweiger Wallrings in der klassizistischen Planung von Peter Joseph Krahe. Die Bebauung der Wendenmaschstraße ist deutlich später erfolgt (...) Die Grundstücke haben unbestreitbar keinen Bezug mehr zum Wallring (...) der Entwurf für den Bebauungsplan IN 234 enthält dagegen sehr detaillierte Gestaltungsvorschriften für die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen nördlichen Gebäude- und Grundstücksteile, obwohl diese in der Wendenmaschstraße und in der Pestalozzistraße überhaupt nichts mit dem Wallring zu tun haben(...) alle erwähnten Vorschriften gelten zudem nicht für die Grundstücke der anderen Straßenseite.(...) Die unterschiedlichen Bauungs- und Gestaltungsvorschriften für die beiden Häuserfronten behindern und zerstören diese Einheit.</i></p> <p><i>Der geplante IN 234 lässt Balkone und Terrassen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (...) nicht zu. Dieses mag für den Kernbereich des Wallrings durchaus gelten, aber in Gründerzeit und Jugendstil dienen Balkone, Loggien und Terrassen auch repräsentativen Zwecken und waren deshalb oft</i></p>	<p>Mit dem Gesamtkonzept zum Wallring wurde in der Zeit vom 12. bis zum 28. Mai 2010 die frühzeitige Beteiligung der Bürger für sämtliche Wallring-Bebauungspläne durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 19. Mai 2010 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren die jeweiligen Südseiten der Wendenmaschstraße und der Pestalozzistraße im Konzept enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nachfolgend im Bereich der östlichen Wendenmaschstraße erweitert. Eine solche Erweiterung erfordert keine erneute Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Der außerhalb der Okerumflut gelegene Bereich gehört zwar mit seiner Gründerzeitbebauung nicht zum ehemaligen Promenadenring, die direkt an die Oker grenzenden Grundstücke wirken aber in diesen Bereich hinein und sind städtebaulich anders zu beurteilen als beispielsweise die auf der Nordseite der Pestalozzistraße gelegenen Grundstücke. Die direkt an die Oker grenzenden Grundstücke sind daher auch Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 1, der eine Grundlage für die Planungen des IN 234 bildet.</p> <p>Die Bedeutung des Wallrings rechtfertigt die gestalterischen Festsetzungen auch für diesen Bereich. Auf den ersten Absatz zur Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p>Erker und Loggien kennzeichnen die Gründerzeitbebauung. Sie sind gemäß den Festsetzungen zulässig. Balkone hingegen werden als offene Austritte definiert, die nicht vom Boden gestützt aus der Fassade hervorkragen. Balkone sind für die Gründerzeitbebauung in der Regel untypisch. Sie werden daher auch für diesen Bereich zur Stra-</p>

<p><i>auch zu Straßen orientiert. Außerdem stehen die Häuser in unserem Bereich überwiegend so eng zusammen, dass Balkone zu den Seiten ebenfalls nicht in Frage kommen, wie sie im Bebauungsplan als Alternative zum straßenseitigen Anbau vorgeschlagen werden.</i></p> <p><i>Im derzeitigen Stand von IN 234 werden für die Dacheindeckung neben der Farbe sogar bestimmte Materialien gefordert. Allerdings kann man in 15 m Höhe das verwendete Material (z.B. Tonziegel oder Beton- Dachsteine) kaum noch unterscheiden. Durch diese Festlegung entstehen uns bei der Neueindeckung höhere Kosten. Die Begründung zu IN 234 enthält keine Hinweise zur Notwendigkeit für diese Einschränkung.</i></p> <p><i>Viele der im Entwurf des Bebauungsplanes IN 234 getroffenen Festsetzungen (...) stellen (...) einen unverhältnismäßig umfangreichen Eingriff in die Baufreiheit dar.</i></p> <p><i>(...) Die aus den Vorstellungen von Peter Joseph Krahe entwickelten (übergeordneten) Ziele des Bebauungsplanes IN 234 sind nicht auf die vorhandenen Bedingungen der Bebauung von Wendenmaschstraße und Pestalozzistraße anwendbar.</i></p> <p><i>(...) Die Begrenzung des Bebauungsplanes quasi auf der Straßenmitte ist städtebaulich problematisch, denn es wird eine vor etwa 100 Jahren entstandene, im Laufe der Zeit weiterentwickelte und immer noch weitgehend intakte Struktur zerschnitten(...)</i></p>	<p>ßenseite ausgeschlossen. Die Festsetzung stellt keinen Konflikt dar, da aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke die Balkone/ Loggien ohnehin in diesem Bereich zur Oker (Südseite) orientiert sind. Auf die Ausführungen unter Pkt. 3 zur Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Materialität der Dächer entsprechen der historischen Bautradition. Dies ist so auch in der Begründung erwähnt. Ziel ist es, ein möglichst einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern.</p> <p>Aufgrund der Höhe der Gebäude ist die Kritik hinsichtlich des verwendeten Dachdeckungsmaterials oder auch des Ausschlusses von Dachflächenfenstern zur Straße nachvollziehbar. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen sind beispielsweise statt der festgesetzten Tonziegel auch Beton-Dachsteine vertretbar, ohne dass die Ziele der Satzung gefährdet wären. Dies kann auch auf die Verwendung von Dachflächenfenstern zutreffen (abhängig von Größe und Umfang). In diesen Fällen sind im Sinne des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschrift möglich, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der getroffenen gestalterischen Festsetzungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.</p> <p>Auf den ersten Absatz zur Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p>Die gegenüberliegende Straßenseite hat keinen Bezug zum Wallring mehr, da die Grundstücke nicht an die Oker grenzen. Sie sind nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, wonach sich Um- und Anbauten oder auch Neubauten bezogen auf ihre Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Städtebauliche Fehlentwicklung sind insofern nicht zu erwarten.</p>

	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen soll insofern gefolgt werden, dass in der ÖBV auf die ohnehin vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit von Abweichungen hingewiesen wird.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 13.01.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><i>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Am Gaußberg 4. Im Entwurf des Bebauungsplanes IN 234 (...) wird für mein Grundstück eine zweigeschossige Bebauung sowie eine maximale Dachhöhe von 3 m zwingend vorgeschrieben. Dies entspricht jedoch weder der historischen Bebauung an dieser Stelle noch der Bauweise der direkten Nachbarhäuser(...) Ich plane die Errichtung eines Mansard-Daches(...) Durch die vorgesehene Festschreibung (...) wird verhindert, dass (...) eine einheitliche und harmonische Gesamtkonzeption der Bebauung Am Gaußberg entstehen kann. Insofern beantrage ich hiermit (...) statt einer zweigeschossigen Bebauung die Festlegung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.</i></p>	<p>Die Straße Am Gaußberg ist Teil des historischen Promenadenringes, für den aufgrund der vorhandenen villenartigen Bebauung am gesamten Wallring einheitliche Festsetzungen gelten sollen. Für das Grundstück Am Gaußberg 4 ist daher ebenfalls eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 12 m sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m (nicht von 3 m!) festgesetzt. Ein drittes Geschoss im Dachraum ist somit zulässig, es darf aber kein Vollgeschoss sein. Mansarddächer sind als Dachform nicht ausgeschlossen. Da sie aber weder das Bild in der unmittelbaren Umgebung noch das der übrigen Wallringbebauung prägen, lassen die Festsetzungen nur ein flach geneigtes Dach, ähnlich dem des denkmalgeschützten Gebäudes Am Gaußberg 6, zu.</p> <p>Eine Rekonstruktion des bis 1945 existenten Vorgängerbaus ist unter Anwendung des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung dennoch nicht völlig ausgeschlossen, wenn die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Auf den Pkt.2 zur Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.</p>

<b>Stellungnahme Nr. 4 TU Braunschweig Schreiben vom 20.01.2014</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><u>Abt-Jerusalem-Straße</u> Die Hausnummern 6 und 7 sind WA 2.1 zugeordnet (...) Beide Gebäude werden von der TU Braunschweig genutzt, zukünftig ist eine Nutzung für Hochschulzwecke nicht mehr zulässig, da eine Nutzung für Hochschulzwecke nicht genannt wird. Ich bitte daher Hochschulzwecke mit in die zulässige Nutzung unter WA 2.1 aufzunehmen.</p> <p>Auf dem Grundstück neben/hinter der Hausnummer 4 (...), wäre gemäß dem Entwurf das Parken zukünftig nur noch eingeschränkt möglich, da eine Teilfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde. Laut (...) Begründung (...) ist die Zweckbestimmung Hochschule von den Beschränkungen unter (1) zwar ausgenommen, in der Anlage 3 – Textliche Festsetzungen und Hinweise ist dieser Passus jedoch nicht enthalten.</p> <p><u>Gaußstraße</u> Die Hausnummer 23 (...) ist WA 2.1 zugeordnet, d.h. in einem TU-Gebäude würde zukünftig keine TU-Nutzung mehr zulässig sein (...)</p> <p><u>Bültenweg/ Humboldtstraße</u> (...) Das Gebäude Humboldtstraße 2 wird derzeit vom Botanischen Garten der TU Braunschweig genutzt und befindet sich (...) im Landesbesitz. Es erschließt sich mir nicht</p>	<p>Eine Festsetzung von Nutzungen für Hochschulzwecke sieht der § 4 BauNVO nicht vor. Den Anregungen soll aber insofern gefolgt werden, als dass die bestehenden Nutzungen (TU-Institute) in ihrem Fortbestand planungsrechtlich gesichert werden. Am generellen Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll aufgrund der Bedeutung des Wallrings festgehalten werden. Da es sich bei den bestehenden Nutzungen aber um nicht störende Gewerbebetriebe handelt, die sich in ihre Umgebung einfügen, sollen sie innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete auch künftig zulässig sein. Die bestehenden Nutzungen sollen über eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Danach können für vorhandene Anlagen in überwiegend bebauten Gebieten, die bei der Überplanung künftig unzulässig wären, im Bebauungsplan Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden.</p> <p>Dies ist nicht richtig. In den Textlichen Festsetzungen steht im Teil A, unter II.1.4, dass das Sondergebiet SO 3 (Zweckbestimmung Hochschule) von der Festsetzung ausgenommen ist. Dies wurde so festgesetzt, um die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich nicht einzuschränken. In dieser Festsetzung wird für die nicht überbaubaren Flächen eine geringere als vom Gesetzgeber im § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zugelassene Versiegelung vorgeschrieben. Für das SO3-Gebiet gilt also die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Auf dieses Grundstück bezogen bedeutet dies eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit von ca. 170 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Anregung soll gefolgt werden. Die bestehende Nutzung (TU-Institut) soll in ihrem Fortbestand planungsrechtlich gesichert werden. Auf den ersten Absatz zu dieser Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Die denkmalgeschützten Torhäuser sind ein wesentliches Element des Wallrings und kennzeichnen die Einfahrten in die Innenstadt. Für die Torhäuser werden keine spezi-</p>



*auf welcher Rechtsgrundlage die Stadt Braunschweig beschließen will, das fremdes Eigentum zukünftig nicht mehr vom Eigentümer in bisheriger Weise genutzt werden darf. Ich bitte daher entweder die öffentliche Nutzung zu streichen oder zumindest die Nutzung auf Hochschulzwecke auszuweiten.*

Via Corona

*Laut (...) Begründung (...) soll der auf dem Hochschulgelände existierende uferbegleitende Fuß- und Radweg (richtig Privatstraße der TU Braunschweig) als Teil des geplanten uferbegleitenden Wegenetzes in jedem Fall öffentlich zugänglich sein. (...)*

*Auch in der Legende zum Rechtsplan wird von einem Gehrecht (Fuß- und Radweg) gesprochen. Richtig muss es Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) heißen, da die Privatstraße der TU Braunschweig auch weiterhin für Anlieferverkehr, als Feuerwehrezufahrt und zum Parken zur Verfügung stehen muss.*

*Anders als im Gespräch am 17.09.2013 von der Stadt dargestellt, befinden sich im Bereich gegenüber der Pockelsstraße 3 A (...) uferuferseitig 6 Längsparkplätze und 8 Diagonaleinstellplätze, d.h. insgesamt 14 Stellplätze. Diese Stellplätze müssen erhalten bleiben.*

*Die Böschung ist als öffentliche Fläche gekennzeichnet. Dies setzt einen Erwerb des Böschungstreifens vom Land Niedersachsen durch die Stadt Braunschweig voraus. Mit der Übernahme dieses Grundstückstreifens würde auch die Böschungssicherung auf die Stadt Braunschweig übergehen. Derzeit ist die TU Braunschweig dafür zuständig. Das weitere Absacken muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden. Nur so ist zukünftig ein Erhalt der Privatstraße entlang der Oker möglich.*

ellen Nutzungen festgesetzt. Sie werden aufgrund ihrer stadtgeschichtlichen Bedeutung als überbaubare Flächen auf öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt. Damit wird lediglich eine öffentliche Nutzung festgelegt, die der derzeitigen Nutzung nicht widerspricht. Die Festsetzung einer öffentlichen Nutzung im Bebauungsplan setzt nicht voraus, dass sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet. Rechtsgrundlagen hierfür sind zum einen § 2 BauGB, in dem das verfassungsmäßig garantierte Recht der Gemeinden zur örtlichen Planung festgelegt ist, und zum anderen § 9 BauGB, der den Inhalt des Bebauungsplanes regelt. Eine Einbeziehung des Torhauses in das Sondergebiet „Botanischer Garten“ ist aus den genannten Gründen nicht vorgesehen.

Die Legende wird entsprechend der Anregung geändert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. In der noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der TU Braunschweig wird unter Berücksichtigung der jetzigen Funktionen die Ausgestaltung dieses Weges geregelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der derzeitigen Stellplatznutzung nicht entgegen. Allerdings widersprechen versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe der Umflutgräben den Planungszielen dieses Bebauungsplanes. Die uferbegleitenden Wege entlang der Oker sollten von öffentlich zugänglichen Grünflächen begleitet werden, so dass bei der Neugestaltung dieses Weges auch über diese Stellplätze nachgedacht werden sollte.

Der Erwerb dieser Fläche durch die Stadt ist nicht Voraussetzung für die Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Die Fläche ist bereits jetzt öffentlich zugänglich und soll das auch bleiben. Ein Übernahmeanspruch des Landes leitet sich allein aus der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht zwangsläufig ab.

<p><u>Mühlenpfordtstraße</u>  <i>Bezüglich des gewünschten Platzes am Ende der Mühlenpfordtstraße vertritt die TU Braunschweig die gleiche Ansicht wie hinsichtlich der Via Corona. Da dieser Platz für die Erschließung (Feuerwehr, Anlieferung und Parkplätze) des TU-Gebietes unabdingbar ist, sollte hier die gleiche Lösung angestrebt werden. Der Platz sollte in Landesbesitz belassen und die Platzfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, das die Zufahrt für Fahrradfahrer einschließt, belegt werden.</i></p>	<p>Mit der Festsetzung als öffentliche Fläche besteht die Möglichkeit, das ursprüngliche Erscheinungsbild des Platzes wieder herzustellen. Auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.</p> <p>Eine Umsetzung der Planung ist erst möglich, wenn sich an der umgebenden baulichen Situation Änderungen ergeben sollten. Es handelt sich somit um eine langfristige Maßnahme für die derzeit keine Umbaumaßnahmen geplant sind. Aufgrund seiner Bedeutung für den Wallring soll die Festsetzung des öffentlichen Platzraumes beibehalten werden.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p><b>Den Anregungen soll teilweise gefolgt werden.</b></p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 5          IHK Braunschweig          Schreiben vom 17.01.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><i>(...) Anlässlich der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen möchten wir nochmals im Besonderen auf die Betroffenheit der Filzfabrik Gustav Neumann GmbH (Fallersleber-Tor-Wall 7-9) hinweisen, die als alteingesessenes mittelständisches Unternehmen zu den führenden Anbietern in der filzherstellenden und -verarbeitenden Branche zählt. (...) Sofern die Ausweisung anderer Baugebietskategorien (wie z.B. ein Mischgebiet anstelle des bisher vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes) aus Sicht der Stadt Braunschweig nicht in Frage kommt, könnte eine solche geeignete Planfestsetzung im Falle der Filzfabrik unseres Erachtens eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO sein. Eine Fremdkörperfestsetzung würde es ermöglichen, dass das Unternehmen ein notwendiges Mindestmaß an erforderlichen existenzsichernden Änderungen und Erneuerungen vornehmen kann. Dies wäre schon allein deshalb notwendig, um sicherheitsrelevanten Anforderungen beispielsweise seitens der Gewerbeaufsicht auch in Zukunft nachkommen zu können. Auch kleinteilige Erweiterungen wie etwa der geplante Bau eines Lastenaufzuges ließen sich auf dieser Basis umsetzen (...) Das entsprechende an die Stadt Braunschweig gerichtete Schreiben des Un-</i></p>	<p>Aufgrund der Lage der Filzfabrik in dem stadthistorisch bedeutsamen Bereich der ehemaligen Promenaden innerhalb der Okerumflut kommt die Festsetzung einer anderen Baugebietskategorie nicht in Frage. Dieser Bereich zählt zu den am stärksten geschützten Wohnbereichen (WA 1-Gebiete). Auch am generellen Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll aufgrund der Bedeutung des Wallrings festgehalten werden.</p> <p>Dem Vorschlag der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO soll aber gefolgt werden, da es sich bei der bestehenden Nutzung um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, der sich in seine Umgebung einfügt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind erfüllt. Der Betrieb der Filzfabrik wurde 1960 unter Berücksichtigung der Wallringsatzung mit Auflagen genehmigt. Auf den ersten Absatz zur Stellungnahme Nr. 4 wird verwiesen.</p> <p>Für die bestehende Filzfabrik soll aufgrund ihrer Lage eine Erneuerung unzulässig sein. Sollte es zu einer endgültigen Aufgabe der Filzfabrik kommen, soll sich nicht erneut eine</p>

<p><i>ternehmens vom 14.01.2014 unterstützen wir in diesem Zusammenhang ausdrücklich.</i></p>	<p>gewerbliche Nutzung an diesem Standort etablieren können. Für diesen Fall wäre als Nachfolge eine Wohnnutzung herzustellen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> <b>Den Anregungen soll gefolgt werden.</b></p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 6 Schreiben vom 14.01.2014</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><i>(...) Die Grundstücke Fallersleber-Tor-Wall 7-9 werden seit 1960 von der Filzfabrik Gustav Neumann GmbH als Gewerbe- und Wohngrundstück genutzt. (...) In den Gebäuden wird vorwiegend Filz konfektioniert und zum Vertrieb vorbereitet, und des Weiteren sind Firmenbüros untergebracht. Im oberen Stockwerk und hinteren Gebäudeteil befinden sich Wohnungen. Der Betrieb ist nicht störend (...) Zur Existenzsicherung benötigt der Betrieb die Möglichkeit für ein Mindestmaß an erforderlichen Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen, die keine Störungen verursachen. Wir bitten aus diesem Grund um Festlegungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für den Bereich des Betriebes vorzusehen (...).</i></p>	<p>Der Anregung soll gefolgt werden. Die Filzfabrik soll innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auch künftig zulässig sein. Auf die Stellungnahme zu Nr. 5 wird verwiesen.</p> <p>Die sonst auf dem Grundstück geltenden Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder auch gestalterische Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift sind einzuhalten. Um im rückwärtigen Bereich, für den im Bebauungsplan nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist, dennoch geringfügige Erweiterungen und Änderungen der bestehenden Fabrikationsräume zuzulassen, wird festgesetzt, dass die zum Zeitpunkt der Satzung des vorliegenden Bebauungsplanes vorhandene Geschossfläche um maximal 20 % überschritten werden darf. Gemeinsam mit den innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen darf die Versiegelung, bezogen auf das gesamte Grundstück, allerdings eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht übersteigen. (Hinweis: Für die Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen nicht mit in die Grundstücksfläche einbezogen werden, da sie nicht zum Baugebiet gehören. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.)</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> <b>Den Anregungen soll gefolgt werden.</b></p>

<b>Stellungnahme Nr. 7 Schreiben vom 20.12.2013</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Als Stellungnahme wurde die Präsentation eines geplanten Bauvorhabens im Bereich des bestehenden Kiosks Am Petritorwall 32 eingereicht. Im Anschreiben heißt es:</p> <p><i>Um mein Kaffee, Bistro auch im Winter betreiben zu können, möchte ich einen unbeheizten Wintergarten auf die vorhandene Terrasse anbauen.(...) Die Terrasse des Kaffees wird den Sommer über u.a. von Spaziergängern des Inselwalls, Bewohnern des naheliegenden Altenheims und den umliegenden Anwohnern zum Kaffee trinken, sozialer Treffpunkt etc. genutzt (...) Mit dem Anbau des Wintergartens soll keine Geschäftserweiterung erfolgen, ich möchte lediglich mein Kaffee auch in der kälteren Jahreszeit betreiben können und meine Kundschaft damit halten können.</i></p>	<p>In dem Bereich wird öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Vorhaben entspricht daher nicht den Planungszielen.</p> <p>Die seinerzeitige und bis zum heutigen Tage noch nicht vollständig umgesetzte Baugenehmigung für die Erweiterung des Kiosks wurde an die Kiosknutzung gekoppelt. Eine Entwicklung zur Gaststätte ist an diesem Standort nicht gewünscht, da sie sowohl der Grünfestsetzung als auch der langfristig geplanten Rekonstruktion der Torhäuser zuwiderläuft.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p><b>Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.</b></p>