

Bebauungsplan
Stecherstraße
Begründung

IN 246

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	7
6	Gesamtabwägung	8
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	10
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	10
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	10

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 25. März 2014 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)

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 Art. 1 des Gesetzes von 16. Dezember (Nds. GVBl. S. 307)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält für den Geltungsbereich die nachrichtliche Darstellung „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Es grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz an den Geltungsbereich. Die Änderungssatzung steht den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen und ist somit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Änderungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Neufassung vom 06. Oktober 2005 (Bekanntmachung). Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich „gemischte Bauflächen“ mit einer GFZ von 2,4 dar. Die Änderungssatzung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan IN 57 hat am 21. März 1968 Rechtskraft erlangt. Er umfasst mit seinem Geltungsbereich genau die Fläche des heutigen Parkhauses Stecherstraße 17. Der Bebauungsplan IN 57 regelt das Maß der baulichen Nutzung und trifft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB eine Aussage zum besonderen Nutzungszweck der Fläche, nämlich „Stockwerksgarage“. Im Zuge der Bebauungsplanänderung Stecherstraße, IN 246 werden die Geschossflächenzahl und die bauliche Höhe für die geplante Sanierung des Parkhauses angepasst.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die private Quartiersgarage Stecherstraße wurde 1968 errichtet und verfügt aktuell über 159 KFZ- und 14 Fahrradstellplätze, die überwiegend von Beschäftigten des Umfeldes aber auch von Anwohnern genutzt werden. Die Sackgasse Stecherstraße umgibt die Quartiersgarage an drei Seiten und dient überwiegend der rückwärtigen Erschließung von meist 4-geschossigen Gebäuden mit Hauptausrichtung zu den Straßen Casparistraße, Marstall und Höhe. Die Gebäude direkt an der Stecherstraße verfügen über 1 bis 3 Geschosse. Die Nachbarbebauung an der Westseite verfügt über 2 bis 4 Geschosse.

Der Eigentümer plant im Zuge einer umfassenden Sanierung und Modernisierung die Errichtung eines leicht geneigten Satteldaches mit Solaranlage auf dem bisher offenen Parkdeck. Damit soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass parkende Elektrofahrzeuge mit Solarstrom aufgeladen werden.

Sicherung und Modernisierung der privaten Quartiersgarage sind für die Stellplatzversorgung der Beschäftigten und Bewohner des dicht bebauten innerstädtischen Viertels von sehr hoher Bedeutung. Die zwei oberen Parkgeschosse erhalten zudem eine neue Fassade aus Holzlamellen, sodass das sanierte Gebäude das Erscheinungsbild der Stecherstraße aufwerten wird.

Die bisherigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = 2,0 und die Zahl der Vollgeschosse) stehen dem Bauvorhaben entgegen. Daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 entsprechend geändert werden. Die sonstigen Bebauungsplan-Inhalte werden dagegen nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit. Der Einschrieb „Flachdach ...“ im Bebauungsplan IN 57 ist nicht als Festsetzung bzw. örtliche Bauvorschrift qualifiziert sodass auf eine Änderung verzichtet werden kann.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht eine flach geneigte Überdachung der bisher oben offenen Quartiersgarage mit aufgelagerten Solarstrommodulen sowie eine Modernisierung und Erhöhung der Lärm- und Lichtschutzbrüstungen vor. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Schwerpunkt Sanierung und Modernisierung der bestehenden Garagenanlage. Die mögliche zulässige Grundfläche von ca. 1.367 m² wird durch die Festsetzungen 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.

Lärm

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen grenzen unmittelbar nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet an. Diese befinden sich bau-

rechtlich in einem Mischgebiet (MI). Aufgrund des Betriebs des bestehenden Parkhauses kommt es zu Schallemissionen durch die Stellplatznutzung, den Zu- und Abgangsverkehr und der haustechnischen Anlagen.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere die Errichtung eines Daches auf dem bisher offenen Parkdeck, sind Veränderungen der Schallausbreitung zu erwarten. Änderungen der Verkehrsmengen sind aufgrund der gleichbleibenden Zahl der Stellplätze und Lage der Ein- und Ausfahrten hingegen nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden die o. g. Geräuschemissionen in ihrer Auswirkung auf die Umgebung einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und der durch den Betrieb des Vorhabens zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Prognose folgende lärmindernde Maßnahmen zugrunde gelegt:

- Verwendung lärmarter Sektionaltore und Regenrinnenüberfahrten,
- Schließung der Westwand des 2. OG bis zum aufgesetzten Dach durch eine Mauer und
- Verblendung der offenen Parkhausfronten an der Nord- und Ostseite mit einer Holzkonstruktion (Öffnungsanteil 50 %).

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2).

Die Immissionsituation für die bestehende Wohnbebauung stellt sich unter Beachtung der o. g. Ansätze gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den maßgeblichen Immissionsorten (Höhe 24, Stecherstraße 2 und 14) wie folgt dar:

Immissionsort	OW* ¹⁾ in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tag (6.00-22.00)	Nacht (22.00-6.00)	Tag (6.00-22.00)	Nacht (22.00-6.00)
Höhe 24 Nord	60	45	49 - 50	44
Stecherstraße 2	60	45	50	44
Stecherstraße 14	60	45	47	42

*1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Die Ergebnisse zeigen, dass bei der geplanten Betriebsweise des Parkhauses die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) gemäß der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Der von der Anlage ausgehende Immissionsbeitrag ist

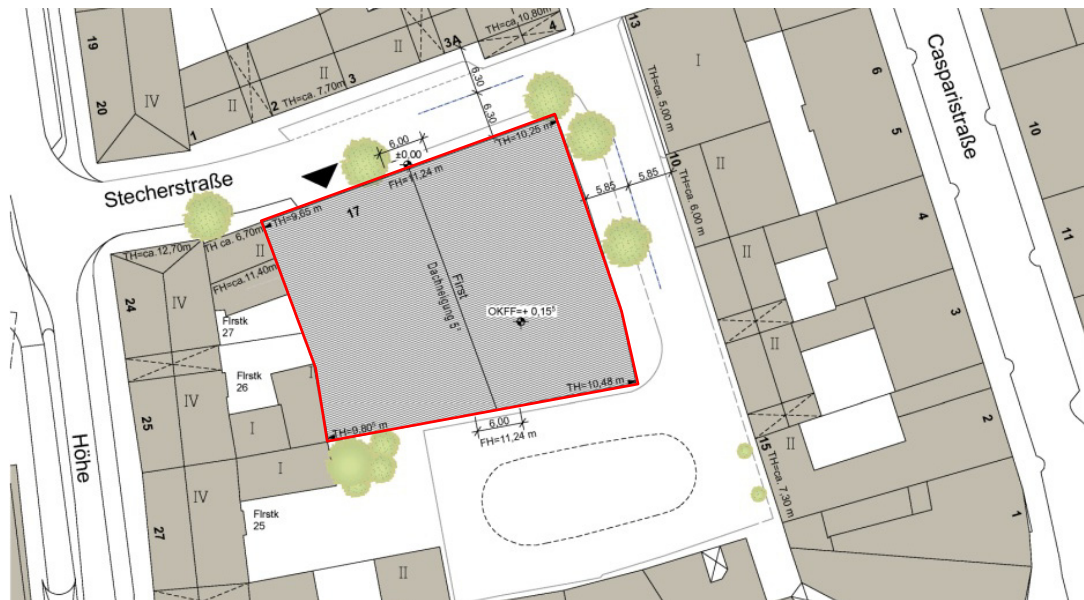
der Elektrofahrzeuge genutzt oder bei Überkapazitäten in das öffentliche Netz eingespist werden.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch Eintrag im zeichnerischen Teil fest, eine Aufnahme in die textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.

5.1.1 Grundflächenzahl

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bereits seit Ende der 60er Jahren vollständig überbaut. Dieser Umstand bleibt weiterhin bestehen, daher bleibt auch die Grundflächenzahl bei 1,0.

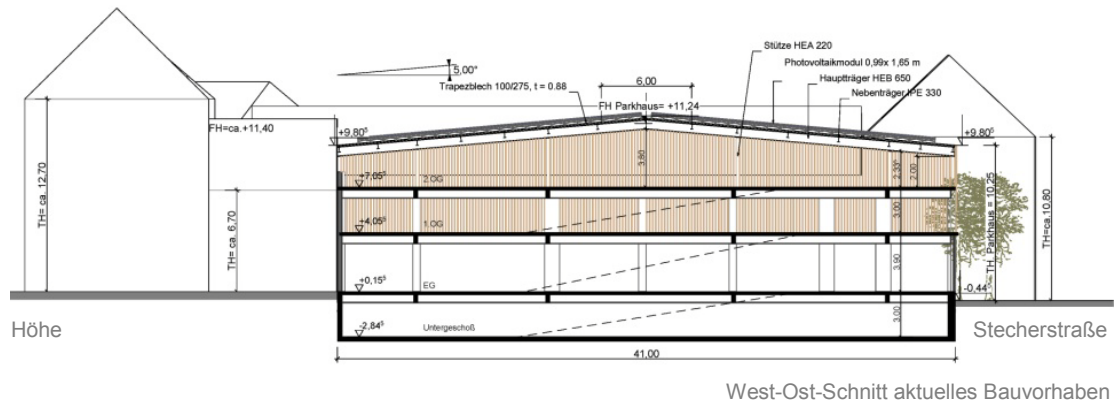


Lageplan aktuelles Bauvorhaben mit Geltungsbereich B-Plan

5.1.2 Geschossflächenzahl

Die im Zuge der Sanierung vorgesehene vollflächige Überdachung der obersten Ebene ist als Vollgeschoss einzustufen (s. Schnitt B-B). Daher ist die derzeit festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 im derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan zu niedrig und muss auf 3,0 erhöht werden, obwohl die Zahl der Parketagen gleichbleibt. Das Kellergeschoss war und ist bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Dies entspricht der innerstädtischen Lage und der allgemeinen Zielaussage „Geschäftsstadt“ im Zentrenkonzept Einzelhandel für diesen Bereich.



West-Ost-Schnitt aktuelles Bauvorhaben

5.1.3 Höhen baulicher Anlagen

Die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen auf 12,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche verhindert, dass überdimensionierte Dächer und überdimensionierte Nutzflächen in Dachgeschossen entstehen sowie benachbarte Aufenthaltsbereiche übermäßig verschattet werden. Der Bebauungsentwurf zeigt eine Gesamthöhe des Parkhauses von 11,60 m. Angesichts der großen Gebäudetiefe und der vorgesehenen sehr geringen Dachneigung wird als maximale Gesamthöhe 12,50 m festgesetzt.

5.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen gemäß 5.1.1 bis 5.1.3 erübrigen die bisherige Festlegung der Zahl der Vollgeschosse. Die Beschränkung der baulichen Höhe des Parkhauses stellt ein geeigneteres Steuerungselement dar, um die bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich zu begrenzen. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksfläche bleibt vollständig überbaubar. Die Festsetzung von Baulinie und Baugrenze wird an der West- und Südwestseite so vervollständigt, dass der Charakter der geschlossenen Bauweise gesichert ist.

5.3 Stellplätze und Garagen

Die private Quartiersgarage mit 159 KFZ- und 14 Fahrradstellplätzen ist für die Stellplatzversorgung der Bewohner und Betriebe des dicht bebauten innerstädtischen Viertels von sehr hoher Bedeutung. Sie wird im Zuge der oben genannten Maßnahme insgesamt saniert und damit in ihrer Nutzung gesichert.

5.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Wie unter Nr. 4.5.6 beschrieben treten durch den Betrieb des Parkhauses keine nennenswerten Geräuschimmissionen auf. Eine Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

6 Gesamtabwägung

Die Errichtung eines leicht geneigten Satteldaches mit Solaranlage auf dem bisher offenen Parkdeck soll besonders ermöglichen, dass parkende Elektrofahrzeuge mit Solarstrom aufgeladen werden. Dieses zukunftsweisende private Projekt unterstützt die bundesweit angestrebte Energiewende zu nachhaltiger Energieversorgung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und ergänzt die kommunalen und regionalen Projekte des „Schaufenster Elektromobilität“ der Metropolregion. Im unmittelbaren Umfeld trägt der angestrebte höhere Anteil an Elektrofahrzeugen zu emissionsärmerem, leiserem und damit stadtverträglicherem Verkehr bei.

Die private Quartiersgarage mit 159 KFZ- und 14 Fahrradstellplätzen ist für die Stellplatzversorgung der Beschäftigten und Bewohner des dicht bebauten innerstädtischen Viertels von sehr hoher Bedeutung. Sie wird im Zuge der oben genannten Maßnahme insgesamt saniert und in der Nutzung gesichert. Die zwei oberen Parkgeschosse erhalten zudem eine neue Fassade aus Holzlamellen sodass das einheitlicher ausgeprägte Gebäude auch das Erscheinungsbild der Stecherstraße aufwertet.

Die vorgesehenen höheren Außenfassaden bzw. die zulässige maximale Gebäudehöhe berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im direkten Umfeld.

Ohne diese Bebauungsplanänderung und das zugrunde liegende Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass der Eigentümer die Quartiersgarage ohne Solardach und ohne Änderung der Außenfassade saniert.

Die vorgesehene Planung ist in der Gesamtabwägung aus den hier genannten Gründen vereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und sie gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	0,14 ha	100 %
Fläche mit bes. Nutzungszweck	0,14 ha	100 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Baumaßnahme und die planungsrechtlichen Anpassungen von einem Investor finanziert werden.

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

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan IN 246 erfasst mit seinem Geltungsbereich Teilflächen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 57. Dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 246 überplant und treten damit außer Kraft.