

Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)  
**„Blumenstraße-Süd“**

**WI 103**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 15.01.2014 bis 17.02.2014

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird, keine Bedenken bestehen oder die planungsrechtlich nicht relevante technische Hinweise enthalten, werden nicht wiedergegeben.

<b>Stellungnahme Nr. 1</b> <b>BS Energy</b> <b>Schreiben vom 17.02.2014</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Fernwärmeversorgung für dieses Gebiet hat leider ergeben, dass unter den derzeitigen Bedingungen eine Erschließung mit Fernwärme von Seiten BS Energy wirtschaftlich nicht darstellbar ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<b>Stellungnahme Nr. 2</b> <b>BS Netz</b> <b>Schreiben vom 11.02.2014</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Die aufgeführten Gas-Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen, stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stromversorgung:</b> Der Geltungsbereich WI 103 Blumenstraße soll aus dem Bestandsnetz Blumenstraße versorgt werden. Es ist geplant, ein 0,4 kV-Netzkabel zu verlegen und einen KVS (Kabelverteilerschrank) an der Einmündung zum Baugebiet zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>stellen.</p> <p>Zur Versorgung des dahinter liegenden Teilgebietes WA 2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers im südlichen Bereich der als „Fußgängerbereich“ gekennzeichneten Fläche (s. Nutzungsbeispiel) erforderlich. Des Weiteren benötigen wir den bereits zugesagten Standort auf dem Flurstück 45/76 von 3x5 m für eine Kompaktstation. Wir bitten Sie um die entsprechenden Einträge.</p>	<p>Bei der angesprochenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ handelt es sich um eine zukünftige öffentliche Fläche, die für Versorgungsleitungen uneingeschränkt in Anspruch genommen werden kann. Eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht notwendig.</p>
<p><b>Gas- und Wasserversorgung:</b> Der Geltungsbereich WI103 Blumenstraße kann aus dem Gas- und Wasserbestandsnetz der Blumenstraße versorgt werden. Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser soll aus der Blumenstraße kommend durch das Baugebiet bis zur Anbindung an das bestehende Netz in der Helenenstraße erfolgen.</p> <p>Zur Versorgung des dahinter liegenden Teilgebietes WA 2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers im südlichen Bereich der als „Fußgängerbereich“ gekennzeichneten Fläche (s. Nutzungsbeispiel) erforderlich. Wir bitten Sie um die entsprechenden Einträge.</p> <p>Bei Realisierung eines vollständigen Erschließungskonzeptes „Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung“ wird keine parallele Erschließung mit Erdgas erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der angesprochenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ handelt es sich um eine zukünftige öffentliche Fläche, die für Versorgungsleitungen uneingeschränkt in Anspruch genommen werden kann. Eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die abschließende Energieversorgung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Rahmen der Bauausführung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.</p>
<p><b>Betriebstelefon:</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 103 befinden sich zurzeit keine Kommunikationskabel des Fernmelde-netzes. Für die zukünftige Erschließung des Gebietes wird unter Vorbehalt eine Verlegung von Schutzrohren eingeplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<b>Stellungnahme Nr. 3 Landwirtschaftskammer Niedersach- sen Schreiben vom 10.02.2014</b>	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
<p>Beim Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Blumenstraße-Süd", WI 103 handelt es sich um einen bisher als Kleingartengebiet ausgewiesenen und als Grabelandfläche genutzten Bereich im Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet/Soziale Stadt“. Ziel der Planung ist es, ein neues Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser in Innenstadtnähe zu entwickeln.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst die Geltungsbereiche A, B und C und hat eine Gesamtfläche von 2,05 ha. Das zu entwickelnde Grundstück der Stadt Braunschweig ist ca. 1 ha groß und schließt südlich an die Blumenstraße an. Die Fläche war bis 2011, dem Begründungstext zufolge, als private Kleingartenfläche genutzt worden. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar.</p> <p>Um Beeinträchtigungen durch die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern, sollen die Maßnahmen wie Durchgrünung des Baugebietes, Schaffung öffentlicher Flächen, Regenwasserrückhaltung sowie sparsamer Umgang mit Boden realisiert werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung aller Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich A verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Dieses wird durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen innerhalb der Geltungsbereiche B (Gemarkung Bevenrode, Flur 3, Fl.st. 71/9) und C (Gemarkung Broitzem, Flur 3, Flst.198) ausgeglichen.</p>	<p>Die Inhalte des Bebauungsplanes werden zusammengefasst und enthalten keine inhaltlichen planungsrechtlichen Aussagen.</p>
<p>Wie in dem Erläuterungstext aufgeführt, sind neben den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes diese weiteren externen Maßnahmen noch nicht detailliert beschrieben. Daher können wir hierzu noch keine Stellung nehmen. Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flä-</p>	<p>Die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken in den Geltungsbereichen B und C sollen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen stattfinden. Beide Flächen sind im Eigentum der Stadt Braunschweig, wodurch private landwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.</p>

<p>chen haben wir allerdings grundsätzliche Bedenken. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt jeder Flächenverlust aus landwirtschaftlicher Sicht eine Belastung dar und sollte so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund bitten wir bei Fragen der Kompensation um Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.</p>	<p>Der Grundstücksteil im Geltungsbereich C wurde bereits in einem anderen Bebauungsplanverfahren als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche B befindet sich zwischen zwei weiteren Ausgleichsflächen. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden diese Flächen herangezogen und keine neuen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.</p> <p>Die Möglichkeit von Kompensationen über das im Geltungsbereich A festgesetzte Maß hinaus ist hier auf Grund der sehr dichten Bebauung nicht möglich. Diese dichte Bebauung reduziert gleichzeitig die weitere flächenhafte Ausdehnung in den meist landwirtschaftlich geprägten Außenbereich hinein.</p>
<p>Wir empfehlen neben dem Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet die Kompensation durch finanzielle Ausgleichszahlungen, und das Geld in bereits vorhandene Naturschutzprojekte fließen zu lassen. Eine weitere geeignete Maßnahme ist die Entsiegelung von beispielsweise Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen.</p> <p>Im Gesamtergebnis können gegen die innerörtliche Entwicklung aus unserer Sicht keine Bedenken vorgetragen werden, da landwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.</p>	<p>Alternative Kompensationsmöglichkeiten werden von der Stadt Braunschweig grundsätzlich geprüft. Eine monetäre Ausgleichszahlung ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Das gewählte Kompensationskonzept stellt sicher, dass bei jedem Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen realisiert werden können.</p> <p>Die Entsiegelung von Flächen als weitere Alternative wird häufig durch die Eigentumsverhältnisse mit meist privaten Eigentümern erschwert. Die dabei entstehenden vergleichsweise hohen Kosten für Abbruch und Entsorgung würden die bereits jetzt hohen Erschließungskosten des Baugebietes noch einmal deutlich erhöhen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<b>Stellungnahme Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig Schreiben vom 31.01.2014</b>	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
<p>Das vorgesehene Nebeneinander von einem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet an der Helenenstraße ist ungünstig und kann leicht zu Konflikten führen.</p>	<p>Grundsätzlich richtig ist die Aussage, dass das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe konfliktreich sein kann. Daher war ein Ziel des Bebauungsplanes, die ohnehin bestehenden Beschränkungen der angesiedelten Gewerbebetriebe nicht weiter auszudehnen. Die unmittelbare Nähe und daraus ggf. resultierende Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbe wurden im Bebauungsplan ausreichend immissionsschutzrechtlich untersucht (Schallgutachten) und berücksichtigt. Die Kennzeichnung von Flächen für den Immissionsschutz, erweiterte Abstände sowie Regelungen zur Raumorientierung sichern eine unveränderte Gewerbenutzung gegenüber dem Ist-Zustand.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass an der Helenenstraße ein Gewerbegebiet im Sinne des Planungsrechtes nicht besteht. Vielmehr befinden sich hier einzelne Gewerbebetriebe (z. B. Helenenstraße 19/19b) bzw. ein Gewerbehof (Helenenstraße 15). Für den Bereich der Helenenstraße 15 hat das Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen einer Baugenehmigung festgestellt, dass hier der Charakter eines Mischgebietes besteht, und entsprechende maximale Lärmwerte vorgegeben.</p>
<p>Auf Seite 13 der Begründung und des Umweltberichtes heißt es, dass in der Tischlerei in der Helenenstraße nachts nicht gearbeitet wird, und daher nicht mit Überschreitungen zu rechnen ist. Die Nachtruhe ist damit gesichert.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass es für die Tischlerei bzw. die anderen, sich in der Helenenstraße befindlichen Betriebe von Seiten der Stadt Braunschweig kein Nachtarbeitsverbot gibt (eventuell Festsetzungen in einem Bebauungsplan?), so dass nicht mit Sicherheit davon auszuge-</p>	<p>Ein ausdrückliches Nachtarbeitsverbot besteht für die angesprochenen Gewerbebetriebe nicht, jedoch bestehen auch ohne Planung bereits Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen nächtlichen Emissionswerte durch bestehende Regelungen in Baugenehmigungen sowie die bestehende Wohnbebauung in der Helenenstraße bzw. der Hugo-Luther-Straße. Hier ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits ein Schutzanspruch der bestehenden Bevölkerung festzustellen. Ein Nachtbetrieb ist gegenwärtig immissionsschutzrechtlich</p>

<p>hen ist, das die Gewerbetreibenden auf die Nachtarbeit verzichten. Auch die Orientierungswerte am Tage werden schon um 8 dB(A) überschritten, so dass auch im neuen Baugebiet passive Lärm-schutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.</p>	<p>nicht ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen möglich. Somit bestehen ohnehin schon deutliche Einschränkungen für die Gewerbebetriebe, die durch die Planung des Baugebietes nicht weiter eingeschränkt werden.</p> <p>Entgegen der Annahme ist passiver Lärmschutz bezüglich Gewerbelärm nicht zielführend, da der Immissionsort zur Ermittlung der jeweiligen Belastung durch Gewerbelärm bei einem schutzwürdigen Raum 0,5m <u>vor</u> dem geöffneten Fenster zu messen ist.</p>
<p>Das Nebeneinander von Gewerbegebieten und Allgemeinen Wohngebieten führt häufig zu Konflikten, eine Abstufung im Sinne der TA-Lärm – Kap. 6 Immissionsrichtwerte – ist anzustreben.</p>	<p>Im Sinne dieser Anregung werden in der Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe Zwischenstufen gemäß der so genannten Technischen Anweisung (TA)-Lärm gemacht. So wird den zukünftigen Bewohnern nördlich der Helenenstraße im Rahmen der Abwägung zugemutet, über die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ hinaus Gewerbelärm hinnehmen zu müssen. Ein erhöhter Schutzanspruch der zukünftigen Wohnbevölkerung gegenüber den Betrieben ist damit ausgeschlossen.</p>
<p>Daher mache ich darauf aufmerksam, dass es durch die vorgesehene Planung zu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konflikten zwischen der Wohnbebauung (WA) und dem Gewerbegebiet Helenenstraße kommen kann,</li><li>- Einschränkungen für die Gewerbetreibenden an der Helenenstraße kommen kann (eine Ausweitung auf Nachtbetrieb ist nicht möglich),</li><li>- eine Information der umliegenden Gewerbebetriebe über die vorgesehenen Planungen und eventuell auf sie zukommenden Einschränkungen erfolgen sollte.</li></ul>	<p>Entsprechend den vorstehenden Ausführungen werden die geäußerten Befürchtungen nicht geteilt. Die Gewerbebetriebe werden nicht in ihrem zulässigen Emissionsverhalten eingeschränkt.</p> <p>Die jeweiligen Eigentümer wurden im Vorfeld der öffentlichen Auslegung jeweils über die bestehenden Planungen informiert.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<b>Stellungnahme Nr. 5 SEBS Stadtentwässerung BS GmbH Schreiben vom 14.02.2014</b>	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
<p>Für die Erschließung des Wohngebietes von ca. 30 Wohneinheiten erfolgt die Entwässerung der Erschließungsflächen im freien Gefälle als Trennkanalisation von Süd nach Nord. Die Entwässerung für das Baugebiet wird unterschieden in öffentliche Erschließung und private Erschließung. Die öffentliche Erschließung umfasst ca. 194 m Schmutzwasserhauptkanäle mit dem Anschluss zur Blumenstraße. Die Schmutzwasservorflut ist ausreichend leistungsfähig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Regenwasservorflut führt ebenfalls im freien Gefälle zur Blumenstraße. Da die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Blumenstraße wegen der dort vorhandenen Rohrleitungen nicht ausreichend leistungsfähig ist, soll nach Vorgabe der SEBS die Einleitmenge auf max. 8,5 l/s begrenzt werden. Die Beschränkung soll mittels Drosselbauwerk an der Einleitstelle realisiert werden. Für das Baugebiet ergibt sich daher die Notwendigkeit entsprechend Stauraum vorzuhalten. Da ein offenes Regenrückhaltebecken hier nicht zweckmäßig ist, wird der notwendige Stauraum in unterschiedlichen Elementen nachgewiesen. Die Herstellungskosten gegenüber einem Regenrückhaltebecken liegen in einer vergleichbaren Größenordnung.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum werden Regenwasserkanäle auf einer Gesamtlänge von rd. 193 m hergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Stauraumkanal DN 1400 SB mit ca. 56 m Länge</li><li>- RW-Kanal in DN 400 SB ca. 52 m</li><li>- DN 300 SB ca. 85 m.</li></ul> <p>Die private Erschließung beinhaltet einen Stauraumkanal DN 1400 SB im Stichweg zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt mit rd. 13 m.</p>	<p>Die Entwässerungsplanungen wurden in Abstimmung mit der SEBS durchgeführt und die entsprechenden Rückhaltungsmaßnahmen wie nebenstehend eingeplant. Die Verpflichtung zur Herstellung wurde über den städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>
<p>Für die privaten Hausanschlussschächte muss ein anteiliges Nutzvolumen von ca. 40 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden. Die kleineren Grundstücke Nr. 7 bis 15 benötigen Stauraumschächte mit der Nennweite</p>	<p>Das Gesamtvolumen für private Hausanschlüsse wurde im Rahmen der Planungen berücksichtigt. Die Aussagen zu einzelnen Grundstücken beziehen sich auf das Nutzungsbeispiel zum Bebauungs-</p>

von 1,50 m. Für die größeren Grundstücke 4-6 sowie 16-17 ergaben sich Stauraumschächte mit der Nennweite von 2,0 m.	plan. Da dies nur eine beispielhafte Darstellung ohne weiteren festlegenden Charakter für die spätere tatsächliche Bebauung hat, ist im Rahmen des Bauantragverfahrens eine gesonderte Prüfung erforderlich.
Die Erschließung ist gesichert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.
<b>Stellungnahme Nr. 6 Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. Schreiben vom 21.01.2014</b>	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
Kleingartenanlagen des Landesverbandes Braunschweig der Gartenfreunde e. V. angeschlossenen Vereinen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Ausweisung von Ersatzmaßnahmen sollte man in Zukunft berücksichtigen, dass es hier auch möglich sein wird, geeignete vorhandene städtische Kleingartenanlagen ökologisch aufzuwerten.	Die Aussage betrifft den Bebauungsplan WI 103 nicht unmittelbar, sondern ist gesamtstädtisch zu sehen. Die Anregung wurde an die zuständigen Fachabteilungen weitergeleitet.
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.