

Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)
„Blumenstraße-Süd“

WI 103

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.04.2014 bis 05.05.2014

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 03.04.2014 Appelhagen Rechtsanwälte, Postfach 3161, 38021 Braunschweig	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Lärmvorbelastung durch die A 391 in seinem gesamten Geltungsbereich A fest, dass schutzwürdige Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig sein sollen (textliche Festsetzung V.3). Diese Festsetzung schränkt die Nutzung der Grundstücke unnötig ein, indem sie jegliche Terrassen und Balkone auf der rückwärtigen Westseite der Baugrundstücke verbietet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Rechtlich ist das nicht erforderlich. Ausgangspunkt sind die Orientierungswerte der DIN 18005 mit einem Dauerschallpegel von 55 dB(A). Für Außenwohnbereiche ist lediglich der Tagwert maßgeblich, da Terrassen und Balkone üblicherweise nachts nicht genutzt werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das hier festgesetzte Allgemeine Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) betragen und grundsätzlich anzuwenden sind.</p>
<p>Die textliche Festsetzung schließt Terrassen und Balkone auch für die östliche Reihe der Wohngebäude aus, da V.1 den gesamten Geltungsbereich A als Lärmpegelbereich 3 festsetzt. Ferner sind Terrassen und Balkone auf der gesamten östlichen Gebäudefront der westlichen Häuserreihe ausgeschlossen, also auch in den eingerückten Außenwohnbereichen. Die schalltechnische Stellungnahme der BMH vom 27.03.2014 ermittelt Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) jedoch nur für die westliche</p>	<p>Die Festsetzung der räumlichen Orientierung der Freibereiche berücksichtigt nicht einzelne Gebäudeentwürfe, sondern dient dazu, für das Baugebiet eine allgemein verbindliche Regelung zu treffen. Damit wird sichergestellt, dass für alle denkbaren Gebäudeentwürfe die Nutzung der Freibereiche ohne überhöhte Lärmbelastung möglich ist.</p> <p>Im Zuge einer Bebauung der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche kann es zu Abschirmungseffekten auf der von</p>

<p>Reihe der Wohngebäude und außerhalb der eingerückten Außenwohnbereiche. Für die östliche Gebäudereihe und die eingerückten Außenwohnbereiche ist der Ausschluss von Terrassen und Balkonen daher schon aus diesem Grund nicht erforderlich.</p>	<p>der Autobahn als maßgeblicher Lärmquelle abgewandten Ostseite zu deutlich geringeren Belastungen kommen. Sollte aber dieser Abschirmungseffekt auf Grund der zeitlich verzögerten Bebauung der Westseite nicht gegeben sein, ist mit der bestehenden Regelung trotzdem eine hinreichende Lärmreduzierung gesichert. Dies ist aber im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>Zusätzlich sind mit der textlichen Festsetzung V.5 (neu 4.) grundsätzlich Abweichungen von den Festsetzungen durch bauliche Maßnahmen wie Wintergärten möglich.</p>
<p>Ferner werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur relativ geringfügig unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) überschritten. BMH prognostiziert für den Erdgeschossbereich, in dem üblicherweise Terrassen liegen, lediglich Pegelüberschreitungen von 2 dB(A), im Obergeschoss von unter 3 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch nicht zwingend, sondern lediglich ein Anhalt für die Bauleitplanung. Insbesondere wenn aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Bedürfnisses nach der Ausweisung von Wohngebieten in zentraler Lage auch Flächen in vorhandenen verkehrslärmbelasteten Räumen überplant werden, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte städtebaulich zulässig (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 Cn 2.06, BRS 71 Nr.5). Das Bundesverwaltungsgericht geht erst bei Pegelüberschreitungen von mehr als 10 dB(A) von Abwägungsfehlern aus. Relativ geringe Pegelüberschreitungen dürfen auch ohne bauliche und technische passive Schallschutzmaßnahmen hingenommen werden. Aus diesem Grund ist es städtebaulich ohne weiteres zulässig, auch auf der der A 391 zugewandten Seite der westlichen Gebäudezeile Terrassen und Balkone uneingeschränkt zuzulassen.</p> <p>Terrassen und Balkone sind generell we-</p>	<p>Das für die Festsetzung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche zu Grunde liegende Schallgutachten wurde 2010 erstellt. Dabei wurden üblicherweise die Lärmpegelbereiche mit jeweils 5 dB(A)-Sprüngen ermittelt. Hauptemittent ist dabei erkennbar die Autobahn 391.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 27.03.2014 wurde festgestellt, dass der Straßenverkehrslärm als Hauptbelastungsquelle im Geltungsbereich im Erdgeschossbereich nur in der Nordwestecke des Grundstücks Blumenstraße 11 57 dB(A) geringfügig überschreitet. Im zulässigen 1. OG werden weniger als 58 dB(A) in der Nordwestecke festgestellt.</p> <p>Wie vom Einwänder dargestellt, stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 einen zu berücksichtigenden Anhaltspunkt für die zulässige Lärmbelastung in Neubaugebieten dar. Allgemein werden Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) als kaum wahrnehmbar betrachtet. Im vorliegenden Fall liegen die Überschreitungen im Erdgeschossbereich fast ausschließlich unterhalb von 2 dB(A) und im 1 OG unterhalb der als wahrnehmbar geltenden 3 dB(A).</p> <p>Auf Grund der ohnehin lärmvorbelasteten Gesamtsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Blumenstraße-Süd", WI 103, wird diese Überschreitung im</p>

<p>niger schutzwürdig als Wohn- und Schlaf- räume im Inneren des Gebäudes. Die Pegelüberschreitung von 2 bis 3 dB(A) ist relativ gering.</p>	<p>Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen.</p>
<p>Ferner sieht die textliche Festsetzung V.2 vor, dass im gesamten Wohngebiet pas- sive Schallschutzmaßnahmen für Aufent- haltsräume vorzusehen sind. Für die öst- liche Gebäudereihe und die der A 391 abgewandte Ostseite der westlichen Ge- bäudereihe ist dies ebenfalls nicht erfor- derlich. Dort werden die Orientierungs- werte der DIN 18005 eingehalten.</p>	<p>Auch diese Anregung bezieht sich auf einen konkreten Gebäudeentwurf.</p> <p>Die textliche Festsetzung V.2 dient der Sicherung eines ungestörten Aufenthalts und der Nachtruhe für die zukünftigen Bewohner.</p> <p>Zusätzlich sind mit der textlichen Festset- zung V.5 grundsätzlich Abweichungen von den Festsetzungen durch bauliche Maßnahmen und Nachweise im konkre- ten Einzelfall möglich.</p>
<p>Wir möchten Sie bitten, im Hinblick da- rauf, die textliche Festsetzung V.3 zu streichen und die textliche Festsetzung V.2 auf die der A 391 zugewandten Fas- sade der westlichen Gebäudereihe zu beschränken.</p>	<p>Wie oben dargelegt, ist auf Grund der ohnehin lärmvorbelasteten Gesamtsitua- tion im Geltungsbereich des Bebauungs- planes "Blumenstraße-Süd", WI 103, die Überschreitung im Rahmen der Abwä- gung als zumutbar anzusehen. Aus die- sem Grund wird die Begründung entspre- chend erweitert und die textliche Festset- zung V.3 gestrichen.</p> <p>Die Streichung der textlichen Festsetzung V.2 wird aus den dargelegten Gründen nicht vorgenommen.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die die textliche Festsetzung V.3 wird gestrichen und die Begründung entspre- chend ergänzt.</p> <p>Die Streichung der textlichen Festsetzung V.2 wird aus den dargelegten Gründen nicht vorgenommen.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 02.05.2014 Mit Anlage Entwurfsstudie vom 17.02.2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Bezug nehmend auf unser Gespräch vom 25.03.2014 erhebe ich fristgerecht Ein- spruch gegen den Bebauungsplan „Blu- menstraße-Süd“, WI 103.</p> <p>Meines Erachtens werden auf Dauer die</p>	

<p>mit dem Bebauungsplan verbundenen Ziele und der daraus folgenden ungestörten Wohnbebauung, ohne eine Verlegung meines Tischlereibetriebes, nicht in Einklang zu bringen sein.</p> <p>Aufgrund dessen stelle ich Ihnen anliegend die mit dem Architekturbüro ██████ geführten Überlegungen vor, die meine Grundstücke Helenenstraße 18 und 19 b, ohne größere Änderungen in der Bebauungsplanung, mit einbeziehen. Zu einem weiterführenden Gesprächstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
<p>Einspruch gegen den Bebauungsplan „Blumenstraße-Süd“, WI 103</p> <p>Begründung:</p> <p>Anlässlich unseres Gespräches über die Bebauung in der Blumenstraße vor ca. drei Jahren, wurde mir als Tischlerei ██████ der Vorschlag übermittelt, mich möglichst an den Stadtrand in einem Gewerbegebiet anzusiedeln. Aus wirtschaftlichen Gründen und in den damals gegebenen Strukturen des Betriebes konnte dieser Vorschlag nicht direkt von mir in Betracht gezogen werden. Zumal auch zu dieser Zeit noch keine Planung Ihrerseits vorlag.</p>	<p>Für die geplante Bebauung an der Straße Müncheweiden östlich des Geltungsbereiches wurden die Eigentümer des Tischlereibetriebes eingeladen und die Planung für die Bebauung Müncheweiden vorgestellt. Im Rahmen dieses Gesprächs wurden unter anderem die weiteren Perspektiven und Planungen des Betriebes auch im Hinblick auf eine Umnutzung abgefragt. Gleichzeitig wurde auf die geplante Bebauung im Geltungsbereich hingewiesen. Der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass es mindestens mittelfristig keine Umnutzungsüberlegungen gäbe.</p>
<p>Durch meine positive Betriebsentwicklung hatte ich die Überlegung jedoch wieder aufgegriffen und das Büro Decker Architekten und Ingenieure beauftragt, eine Studie über die mögliche bauliche Entwicklung des Betriebsgeländes zu entwerfen.</p> <p>Das Architekturbüro holte sich über die Beratungsstelle der Stadt Braunschweig Informationen über meine Grundstücke Helenenstraße 18 und 19 b ein. Bei dieser Gelegenheit konnten sie in den Bebauungsplan-Entwurf einsehen. Darauf-</p>	<p>Der Abteilung Stadtplanung im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz wurde am 25.02.2014 im Rahmen eines Informationsgespräches mit der Tischlerei ██████ ein Konzept zur Umnutzung des Tischlereigrundstückes zu Wohnzwecken übergeben. Dieses Konzept sieht eine Erschließung der Grundstücke von Westen über das geplante Baugebiet vor. Dabei werden Straßen gegenüber der bestehenden Planung umgelegt und teilweise die Bebauung umstrukturiert. Dieser Plan ist auch Anlage der Stellungnahme Nr. 2</p> <p>Gemeint sind hier Helenenstraße <u>19</u> und 19b.</p> <p>Als betroffener Nachbar der Planung wurden die Eigentümer des Grundstücks</p>

<p>hin haben wir ein Konzept in Verbindung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt.</p> <p>Überrascht und irritiert war ich, als ich von Herrn Bartels eine Woche vor der geplanten Auslegung des Bebauungsplanes zu einem Informationsgespräch über die abgeschlossene Planung eingeladen wurde. Erst am Tag der Auslegung kamen Herr Bartels und ich, gemeinsam mit der Architektin, zu diesem Gespräch zusammen.</p>	<p>Helenenstraße 19 im Rahmen der Vorbereitung zur öffentliche Auslegung eingeladen, sich in der Abt. Stadtplanung persönlich zur Planung informieren zu lassen und Fragen zu stellen. Dies war ein Angebot über die am 08.01.2014 durchgeführte öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hinaus. Das Gespräch mit dem Eigentümer fand am Tag der Sitzung des beschließenden Verwaltungsausschusses statt.</p> <p>Ein darüber hinausgehender Kontaktbedarf war auf Grund der o. dargestellten Aussagen der Eigentümer, dass Umnutzungen nicht geplant sind, nicht erkennbar, zumal der Eigentümer selbst angibt, über die Planung schon vorab über das Büro informiert gewesen zu sein.</p>
<p>Nun musste ich feststellen, dass die Bebauungsplanung ohne meine Beteiligung als direkter Nachbar und ohne Berücksichtigung und Einbeziehung meiner Grundstücke entstanden ist.</p> <p>Im Verlauf des Gesprächs wurden mit Gründen hierfür mitgeteilt, die aus gesetzten Fristen durch das EU-Förderprogramm EFRE resultieren.</p> <p>Weiterhin teilte man mir mit, dass die Bebauungsplanung inzwischen so weit fortgeschritten sei, dass eine Änderung oder Anpassung des Bebauungsplanes nicht mehr realisierbar wäre.</p>	<p>Die Grundstücke des Eigentümers liegen außerhalb des neuen Wohngebietes, so dass auch im Hinblick auf die ursprünglichen Äußerungen zur nicht geplanten Umnutzung eine Einbeziehung nicht notwendig war. Zudem ist das Grundstück über die Helenenstraße und perspektivisch über die Straße Müncheweiden grundsätzlich verkehrlich erschlossen.</p> <p>Das Konzept des Eigentümers sieht eine Umlegung der Erschließungsstraße sowie zusätzliche Verkehrswege in Richtung Osten vor, die eine komplette Umpassung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Straßenausbauplanung und Eingriffsbilanzierung sowie der städtebaulichen Verträge und der Grundstückskaufverträgen bedeuten würden. Eine Berücksichtigung des Konzeptes war zu diesem späten Zeitpunkt leider nicht möglich.</p>
<p>Hierdurch gewinne ich den Eindruck, dass die Auslegung des Bebauungsplanes eine inhaltlose Handlung Ihrerseits ist und eindeutig gegen den Geist und das Gesetz eines Bebauungsplan-Verfahrens spricht.</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformen in einem Bebauungsplanverfahren, die sicherstellen sollen, dass alle Interessen und Belange hinreichend dargestellt werden können. Diese Stellungnahme des Eigentümers entspricht damit genau diesem Anspruch an eine hinreichende Be-</p>

	teiligung der Öffentlichkeit.
<p>Im Falle der Durchführung des geplanten B-Plans werden meine Grundstücke Helenenstraße 18 und 19 b stark benachteiligt und entwertet. Es besteht für die Erschließung zu einer möglichen späteren Umnutzung auf den Grundstücken über die Helenenstraße nur eine nicht ausreichende Einfahrt von 2,80 m Breite und ist somit nicht gewährleistet. Eine Realisierung eines B-Planes an dieser Stelle kann meines Erachtens nur unter Einbeziehung meiner Grundstücke nachhaltig erfolgen.</p>	<p>Gemeint sind hier Helenenstraße <u>19</u> und 19b.</p> <p>Die festgesetzten Verkehrsflächen benachteiligen die Grundstücke Helenenstraße 19 und 19b nicht, da diese Grundstücke bereits über die Helenenstraße eine zwar enge, aber direkte Zufahrt besitzen. Lösungen durch Ankauf benachbarter Flächen sind dabei vorstellbar. Die Möglichkeit der Zufahrt über die Straße Müncheweiden wäre ebenfalls zu prüfen. Insofern ist eine unmittelbare Notwendigkeit der Einbeziehung der Grundstücke nicht erkennbar.</p>
<p>Es ist nicht hinzunehmen, dass unser über 100-jähriger Braunschweiger Traditions- und Familienbetrieb ████████ in seiner Tätigkeit behindert wird bzw. nur noch eingeschränkt agieren kann und somit die Arbeitsplätze gefährdet werden.</p> <p>Eine Modernisierung und auch Erweiterung des Betriebes ist durch die angrenzend geplante Wohnbebauung an dieser Stelle nicht mehr möglich, da im Falle einer Änderung von meinen Gebäuden die städtebaulichen Auflagen in Bezug auf Lärmschutz etc. nicht mehr eingehalten werden können.</p> <p>Mit der Erstellung eines B-Planes bezweckt der Gesetzgeber, dass die Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Strukturen zu berücksichtigen sind. In einem verantwortlichen Bebauungsplan müssen die nachbarschaftlichen Verhältnisse innerhalb eines Quartiers ernst genommen werden.</p> <p>Ebenso zu beachten sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer Mittelständischen Strukturen im Interesse der Bevölkerung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.</p> <p>Dieses alles wurde leider bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes nicht bzw. nur unzureichend behandelt.</p>	<p>Bei der Erstellung der Planung wurden die Belange der gewerblichen Nutzungen der Tischlerei und des Gewerbehofes auf der Basis des bestehenden Immissionsrechtes berücksichtigt. Hier gilt bereits heute auf Grund der Gemengelage mit der bestehenden Wohnbebauung das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme, das bei der Betriebsführung zu beachten ist.</p> <p>Grundlage der Schallprognosen war eine unveränderte betriebliche Nutzung, so dass Modernisierungen und Erweiterungen im Rahmen des bestehenden Immissionsrechtes unverändert möglich sind. Darüber hinaus wird im Rahmen der Abwägung den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes eine über die üblichen Orientierungswerte hinausgehende Lärmbelastung zugemutet. Der Betrieb wird insofern in keiner erkennbaren Weise schlechter gestellt als bisher.</p> <p>Die Umnutzung des Betriebsgeländes beispielsweise zu Wohnzwecken wird von der Stadt Braunschweig ausdrücklich begrüßt und in keiner Weise behindert. Da aber nicht absehbar ist, ob und wann hier eine tatsächliche Umstrukturierung erfolgt, besteht kein unmittelbares Erfordernis zur Einbeziehung der Grundstücke des Eigentümers in den Geltungsbereich. Bei einer Konkretisierung der Planung steht die Verwaltung gerne beratend zur</p>

	<p>Verfügung.</p> <p>Wie vorab dargestellt, werden die Belange des Betriebes hinreichend berücksichtigt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 05.05.2014 SQR Rechtsanwälte LLP, Wolfenbütteler Straße 45, 38124 Braunschweig</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p>
<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Müncheweiden 6 in Braunschweig. Auf dem Grundstück haben sie im Jahr 2012/2013 ein Einfamilienhaus errichtet.</p> <p>Im Süden/Südwesten grenzt an das Grundstück unserer Mandanten die bestehende Kleingartenkolonie an. Durch den o. g. Bebauungsplan wird dieses Gelände derzeit beplant. Die Planung nimmt auf die Belange unserer Mandanten nicht hinreichend Rücksicht, so dass unsere Mandanten Einwendungen gegen den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Blumenstraße-Süd“, WI 103, geltend machen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>I Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <p>Aus dem Bebauungsplan ergeben sich für den Bereich WA 2 u. a. folgende Festsetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Bebauungsplan sieht in dem Wohngebiet WA 2 an den nördlichen und östlichen Grenzen des Baugebietes einen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,0 m vor.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude eine Firsthöhe von maximal 11,0 über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, wobei die maximale Firsthöhe um weitere 1,5 m für Dachaufbauten (Satellitenschüsseln,	<p>Hier werden einzelne Festsetzungen und Begründungsteile ohne abwägungsrelevante Aussagen zusammengefasst.</p>

Solaranlagen etc.) überschritten werden darf.

Hierbei ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der vorderen Gebäudekante zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3. Daneben können Gebäude in abweichender Bauweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
4. Aufgrund der Zuordnung zum Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkonen nur auf der von der A 391 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

II. Begründung des Bebauungsplanentwurfes

Untere anderem wird der Bebauungsplan wie folgt begründet:

1. Im Hinblick auf in die durch das Neubaugebiet entstehenden Immissionen an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung wird ausgeführt, dass die „streng genommen“ erforderliche Ermittlung und Beurteilung nach den Kriterien der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärm-schutzverordnung) vorgesehene Ermittlung nicht vorgenommen wurde. Auf Grund einer überschlägigen Schätzung wird davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht erreicht bzw. überschritten werden können.
2. Die maximale Firsthöhe von 11,00 m ermöglicht im WA 2 über die zwei zulässigen Vollgeschosse hinaus Staffelgeschosse. Zusätzlich kann die Firsthöhe durch weitere Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Um den optischen Eindruck einer weiter erhöhten Bebauung (zur Straßenseite) zu vermindern, sollen diese

<p>Dachaufbauten mindestens 3 m Abstand zur vorderen, der Straße zugewandten Gebäudeseite haben. Explizit soll damit die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.</p> <p>3. Im Hinblick auf die Überschreitung der Obergrenze von 0,4 für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird auf die Möglichkeit verwiesen, hierdurch günstigen Wohnraum zu schaffen, der auch mittleren und unteren Einkommensschichten und jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglicht.</p> <p>4. Zur Begründung der abweichenden Bauweise (Verzicht auf Grenzabstände) wird auf den Vorteil einer größeren Flexibilität auf künftige Bebauungsmöglichkeiten verwiesen.</p> <p>5. Da der zulässige Orientierungswert für ein WA-Gebiet in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten wird, werden im Bebauungsplan unter anderem auch Festsetzungen bezüglich der schutzwürdigen Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkonen getroffen. Diese sind auf der zu Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten.</p> <p>6. Auf Grund der Überschreitung des zulässigen Gewerbelärms im Nachbarbereich zur Helenenstraße wurden die Abstände für die überbaubaren Grundstücksflächen von den ansonsten festgesetzten 3 m auf 5 m erhöht.</p>	
<p>III. Einwendungen und Anregungen</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplans bestehende Einwendungen:</p> <p>Zum einen wird durch die bis 12,5 m (einschl. Aufbauten) hohe mögliche Bebauung das Grundstück und die darauf befindliche Bebauung unserer Mandanten nicht mehr hinreichend belichtet, besonnt und belüftet. Daneben wird aufgrund der vom Bebauungsplan vorgesehenen Ausrichtung der Außenwohnberei-</p>	<p>Zu den aufgeführten Punkten nimmt die Verwaltung im Folgenden in den Einzelpunkten Stellung.</p>

<p>che (Balkone etc.) der geplanten angrenzenden Bebauung auf Grund der damit verbundenen Einblicksmöglichkeiten gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Zudem kommt es durch diese Ausrichtung zu einer erhöhten Lärmimmission. Weitere Lärmimmissionen sind bislang ebenfalls nur unzureichend ermittelt bzw. in die Abwägung eingestellt. Auch ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl unseren Mandanten nicht zumutbar. Daneben fehlt es an einer Abwägung einzelner Belange bzw. wurden in die Abwägung – soweit erfolgt – nicht sämtliche Gesichtspunkte eingestellt, auch unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes.</p>	
<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Der Bebauungsplan berücksichtigt unzureichend die Interessen unserer Mandanten an einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ihres Grundstückes. Die Planung entwertet im Falle ihrer Verwirklichung die Wohnnutzung des Hauses unserer Mandanten erheblich. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich bereits jetzt im Süden über die gesamte Länge der südlichen Grenze zum Nachbargrundstück eine ca. 8 m hohe Wand befindet (vgl. anliegende Lichtbilder). Diese Wand steht auf der Grundstücksgrenze. Es handelt sich um ein bestehendes Verwaltungsgebäude des angrenzenden Handwerkerbetriebes.</p> <p>Würde die vorgesehene Planung realisiert, befände sich nunmehr zusätzlich auf der Westseite sowie der Südwestseite des Grundstückes unserer Mandanten in einem Abstand von lediglich 3 m zur Grundstücksgrenze eine bis zu 11 m hohe Bebauung. Hierdurch entsteht eine „Hinterhofatmosphäre“.</p> <p>Hinzu kommt, dass möglicherweise keine Sichtachse zwischen der bestehenden Wand und der neuen Bebauung verbleibt. Letztlich wäre das Grundstück unserer Mandanten damit auf der gesamten Süd-</p>	<p>Im Bebauungsplan werden auf der Ostseite des Bebauungsplanes Baugrenzen mit einem 3,0 m Abstand festgesetzt, der den Mindestanforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an die Grenzabstände entspricht. Hier ist verbindlich geregelt, dass Gebäude einen Abstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3,0 m einhalten müssen. Diese rechtliche Vorgabe ist auch hier anzuwenden. Mit der Anwendung ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist.</p> <p>Dass sich auf der Südseite ein Gebäude entsprechender Höhe unmittelbar auf der Grundstücksgrenze befindet, war dem beim Grundstückserwerb bekannt. Dies hat er durch eine entsprechend Verschiebung des Gebäudes Müncheweiden 6 nach Norden bereits berücksichtigt.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, wenn sich der Einwänder in seiner Wohnnutzung eingeschränkt fühlt. Von einer erdrückenden Wirkung ist dabei allerdings nicht auszugehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich insgesamt um einen sehr zentralen Standort handelt, für den sich auch aus Gründen der Flächenausnutzung eine verdichtete Bebauung anbietet.</p>

<p>seite und auf der Westseite auf einer Länge von zwei Dritteln von einer 8 bis 11 m hohen Bebauung umgeben. Die hieraus resultierende erdrückende Wirkung ist unseren Mandanten nicht zuzumuten.</p>	
<p>Auch wird hierdurch dem Grundstück unserer Mandanten und dem genehmigten Wohnhaus eine hinreichende Belichtung und Besonnung genommen. Dies gilt insbesondere, weil durch die Bebauung praktisch die gesamte Sonne – jedenfalls im Winterhalbjahr – im Tagesverlauf abgeschirmt wird.</p> <p>Dadurch wird insbesondere die Nutzung des Wohngebäudes, aber auch des Gartens in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Im Hinblick auf den Garten wird dieser Effekt dadurch verstärkt, dass sich die Hauptnutzungsfläche des Gartens im Südwesten des Grundstücks befindet. Die Wohnräume des Gebäudes sind, wie üblich, in Richtung Südwesten orientiert, während sich das Gebäude selbst im Nordosten des Grundstücks befindet. Hierdurch wird die erdrückende Wirkung und Wahrnehmung einer Bebauung als „Canyon“ noch verstärkt.</p>	<p>Mit der Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Grenzmindestabstände, so wie sie auch hier anzuwenden sind, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei Belüftung und Besonnung gewährleistet werden. Subjektiv kann dies für die Betroffenen eine Beeinträchtigung darstellen.</p> <p>Wie in der Stellungnahme erwähnt, steht das Gebäude in Nordostecke des Grundstücks und erhöht somit den Abstand zur nächsten potenziellen Bebauung.</p> <p>Eine objektiv unzumutbare Beeinträchtigung ist daher nicht erkennbar.</p>
<p>Auch eine etwaige künftige Bebaubarkeit des Grundstückes wäre stark eingeschränkt. Um einen einigermaßen erträglichen Abstand zur Nachbarbebauung zu erhalten, müssten auch etwaige spätere Bauungen stets in der Nordostecke des Grundstücks erfolgen.</p>	<p>Die rechtliche Zulässigkeit für Gebäudeerweiterungen, die hier vermutlich gemeint ist, kann im Rahmen des so genannten Einfügens gem. § 34 BauGB erfolgen und wird rechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt oder wesentlich erschwert.</p>
<p>Insgesamt ist eine Wertminderung des Grundstückes wahrscheinlich.</p>	<p>Mögliche Wertminderungen oder -steigerungen können regelmäßig nicht objektiv erfasst werden. Wertminderungen, die einen enteignungsähnlichen Eingriff in das Grundstück darstellen und damit abwägungsrelevant wären, bestehen hier nicht.</p>
<p>Im Falle einer Realisierung der Bebauung in geringem Abstand zum Grundstück unserer Mandanten wird auch eine ausreichende Belüftung des Grundstückes (auch unter Berücksichtigung der bereits in Bestand vorhandenen hohen Mauer</p>	<p>Wie bereits vorab dargestellt, ist bei Einhaltung der maßgeblichen Abstandsvorschriften regelmäßig davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dies gilt auch für die Belüftung.</p>

<p>auf der Südseite) nicht gewährleistet.</p>	
<p>Insoweit ist auch bemerkenswert, dass der Bebauungsplan selbst vorsieht, dass die im Gebiet WA 1 vorgesehene Bebauung eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschreiten darf. Wie sich aus dem Nutzungsbeispiel Anlage 2 zum Bebauungsplan ergibt, sind auch in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser (Häuser 13 bis 16) vorgesehen. Hier will man aber offensichtlich eine zu hohe Bebauung zur Erschließungsstraße, aber auch zu den geplanten Einfamilienhäusern (Häuser 1 bis 10) vermeiden. Anders ist es nicht zu erklären, aus welchem Grund nur im Bereich WA 2 eine höhere Firsthöhe zulässig ist. Hierdurch werden hier unsere Mandanten einseitig belastet. Auf die Belange unserer Mandanten wird hier nicht hinreichend Rücksicht genommen. Bereits hieraus ergibt sich, dass die Interessen unserer Mandanten aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz beeinträchtigt sind. Ebenso werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB nicht berücksichtigt.</p>	<p>Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Ergebnis eines städtebaulichen Konzepts des Erschließungsträgers. Dieses sieht unter anderem eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der Westseite des Plangebietes sowie zentral zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Weiterhin gibt eine östliche Fläche für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens. Unabhängig von der Projektform ist hier grundsätzlich eine um ein Staffelgeschoss erhöhte zweigeschossige Bebauung denkbar. Dies dient auch dem Übergang zu den deutlich höheren Siedlungsbereichen an der Helenenstraße.</p> <p>Art 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz sichert das Recht auf Eigentum. Mögliche Wertminderungen oder -steigerungen können regelmäßig nicht objektiv erfasst werden. Wertminderungen, die einen enteignungsähnlichen Eingriff in das Grundstück darstellen und damit abwägungsrelevant wären, sind hier nicht zu erkennen.</p>
<p>Ohnehin ist nicht erkennbar, dass überhaupt eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der anliegenden Bebauung im Allgemeinen und insbesondere des Grundstückes unserer Mandanten erfolgt ist. Jedenfalls finden sich in den in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes hierzu keine Anhaltspunkte.</p> <p>Das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder wenn in die Abwägung der Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.06.2013 – 8 S 574/11, IBR 2014, Seite 47). Im Bebauungsplanverfahren ist für eine gerechte Abwägung aus das Bestandsinteresse der bereits vorhandenen Bebauung in den Blick zu nehmen (VGH Baden-Württemberg a. a. O.). Die Abwä-</p>	<p>Durch gesetzliche Vorgaben wie die NBauO ist sichergestellt, dass Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet und berücksichtigt sind. Eine gesonderte Begründung und Abwägung dieser Belange ist somit regelmäßig nicht erforderlich, wenn objektiv erkennbar ist, dass keine unzumutbaren Verhältnisse eintreten.</p> <p>Zur Klarstellung wird die Begründung im Kap. 5.2 ergänzt.</p> <p>Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB findet regelmäßig erst durch den Rat der Stadt Braunschweig vor dem Satzungsbeschluss statt.</p>

<p>gung muss stets unter Beachtung der individuellen Verhältnisse im Einzelfall erfolgen. Dies ist hier offensichtlich nicht geschehen. Denn wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes ergibt, ist dieser Gesichtspunkt in die Abwägung offensichtlich nicht eingeflossen.</p>	
<p>Auch die Baugrenze im Abstand von 5 m in den angrenzenden, weiter südlichen Bereichen ist offensichtlich aus Gründen des Lärmschutzes erfolgt und nicht unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung.</p> <p>Diese Abwägung muss noch vorgenommen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dem Grundstück und dem Wohngebäude unserer Mandanten eine wesentliche Belichtungsmöglichkeit durch die potentielle Bebauung im Süden und Südwesten genommen wird.</p> <p>Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass nach dem Bebauungsplan die Abstandsflächenvorschriften nach § 5 Absatz 2 NBauO nicht eingehalten werden. Im Grenzbereich zum Grundstück unserer Mandanten ist lediglich der Mindestabstand von 3 m für die Baugrenze vorgesehen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Bebauungsplan zulässt, dass Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.</p>	<p>Wie in der Begründung dargestellt, wird die östliche festgesetzte Baugrenze abweichend von den Maßen auf 5,0 m erhöht, um erhöhte Lärmbelastung für das Wohngebiet durch Immissionen aus dem Tischlereibetrieb auszuschließen. Auch hier sind die Abstandsvorschriften der NBauO einzuhalten, die regelmäßig eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherstellen. Die Festsetzung von Baugrenzen begründet nicht die Unterschreitung der Abstandsvorschriften.</p> <p>Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht, anders als vom Einwänder dargestellt, lediglich die Errichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand. Dies lässt aber nicht die Bebauung direkt auf die Grenze des Einwänders zu, da hier durch die festgesetzten Baugrenzen keine überbaubare Grundstücksfläche vorhanden ist.</p>
<p>Eine entsprechende Planung verletzt damit das Rücksichtnahmegebot, da dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Grundstückes unserer Mandanten führt. Insbesondere kann der allgemeine Verweis darauf, dass eine größere Flexibilität bei künftigen Bebauungsmöglichkeiten besteht, eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht ersetzen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Belange hier gegeneinander ausreichend abgewogen werden.</p>	<p>Aus den vorgenannten Gründen ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht erkennbar.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erkennen, insofern braucht formal keine gesonderte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu erfolgen. Zur Klarstellung wird die Begründung diesbezüglich erweitert.</p>
<p>2. Daneben verletzt die vorgesehene Pla-</p>	<p>Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind keine</p>

<p>nung auch deswegen das Rücksichtnahmegebot, weil nicht nur in Kauf genommen wird, dass die Ausrichtung von Balkonen, Terrassen und Loggien zu bestehenden Bebauung hin erfolgt, sondern dies explizit vorgeschrieben wird. Dies resultiert aus der Zuordnung des Baugebietes zum Lärmpegelbereich III. Sofern die zulässigen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet nicht erreicht werden, kann dies nicht zu Lasten unserer Mandanten gehen. Vielmehr wird dadurch, dass die gesamten Balkone etc. und die entsprechenden Aufenthaltsräume zum Grundstück unserer Mandanten orientiert sind, aufgrund der damit verbundenen Einblicksmöglichkeiten gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Hinzu kommt, dass es auf Grund der Ausrichtung dieser Außenwohnbereiche auch zu einer erhöhten Lärmimmission kommen wird.</p>	<p>unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erkennen. Grundsätzlich können die Grundstückseigentümer ihre Terrassen und Balkone im Rahmen der grundgesetzlich geschützten Baufreiheit nach eigenem Interesse orientieren, es sei denn, begründete Belange sprechen dagegen. Zusätzlich steht jedem Eigentümer die Möglichkeit der Errichtung von Sichtschutzanlagen offen.</p> <p>Erhöhte Lärmimmissionen durch die Nutzung von Terrassen oder Balkonen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zu betrachten. Durch eine „ordnungsgemäße“ Nutzung der Außenwohnbereiche ist in der Regel davon auszugehen, dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Unabhängig von diesem Sachverhalt wird die textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan gestrichen. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme 1 verwiesen. Damit ist es aber zulässig, Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nicht nur auf der Ostseite zu errichten.</p>
<p>3.</p> <p>Im Übrigen ist der bloße Hinweis auf die Annahme, dass die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht erreicht werden, nicht ausreichend, um die Emissionen zu ermitteln, die auf das Grundstück unserer Mandanten einwirken.</p> <p>Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass fraglich ist, ob lediglich zusätzliche Verkehrsmengen aus den ca. 30 entstehenden Wohneinheiten resultieren. Soweit ersichtlich, erfolgt durch die Erschließungsstraße eine Verbindung der Helenenstraße mit der Blumenstraße. Es ist also nicht auszuschließen, dass die Erschließungsstraße auch vom Durchgangsverkehr z. B. als Abkürzung genutzt wird. Es ist daher von einer entsprechend stärkeren Immission auf Grund des auch hieraus resultierenden zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs auszugehen, die auf das Grundstück unserer Mandanten ein-</p>	<p>Im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist es zulässig, einzelne Aspekte auch des Lärmschutzes generalisiert zu betrachten, wenn eine sehr wahrscheinliche Annahme dies rechtfertigt. Die angesprochenen Schallimmissionen durch den zusätzlich entstehenden Verkehr des Baugebietes mit ca. 30 Wohneinheiten können nach menschlichem Ermessen die zulässigen Richtwerte der maßgeblichen 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht erreichen oder gar überschreiten. Die Begründung weist unter anderem darauf hin, dass dies normalerweise erst bei ca. 2.000 Kfz/Tag in 10 m Entfernung der Fall sein wird. Das Grundstück des Einwänders liegt ca. 30 m von der geplanten Erschließungsstraße entfernt, so dass sich die Lärmbelastung noch einmal verringert. Zusätzlich werden durch eine mögliche Bebauung die Lärmwerte weiter reduziert.</p>

<p>wirken.</p>	<p>Eine zusätzliche Kfz-Frequenz durch Durchgangsverkehr zwischen der Blumenstraße und der Helenenstraße ist ebenso wenig zu erwarten, da keine erkennbaren Vorteile bestehen.</p>
<p>Zu berücksichtigen ist auch, dass es zu weiteren Lärmemissionen kommen dürfte, zumal in diesem Bereich offensichtlich eine Mehrfamilien-Wohnanlage geplant ist. Hierdurch kommt es gewöhnlich zu einer erhöhten Lärmbelastung. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht, dass Terrassen, Loggien und ähnliche Bereiche sich in den Nordosten, also zum Grundstück unserer Mandanten orientieren sollen. Möglicherweise ist nicht auszuschließen, dass die Lärmemissionen durch die bereits vorhandene Bestandswand im Süden noch verstärkt werden (Schallentwicklung). Daraus ergibt sich, dass unsere Mandanten auch einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sein werden, als angenommen, was im Bebauungsplan nur unzureichend bzw. gar nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Unterschiedliche Lärmemissionen wegen verschiedener Wohnbauformen sind nicht erkennbar. Bei einer „ordnungsgemäßen“ Nutzung der Grundstücke durch eine Wohnbebauung ist in der Regel davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen Lärmbelastungen kommen kann. Kinderspiellärm ist gemäß den gesetzlichen Regelungen als sozialadäquater Lärm hinzunehmen. Eine unzumutbare und damit abwägungsrelevante Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.</p>
<p>4. Durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO kommt es zudem zu einer stärkeren Belastung unserer Mandanten infolge der hieraus resultierenden intensiveren Wohnnutzung und damit einhergehenden stärkeren Lärmbelastung. Ausnahmetatbestände nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind nicht erkennbar. Der einfache Verweis darauf, dass hierdurch günstigerer Wohnraum geschaffen werden kann, in dem auch mittleren und unteren Einkommensschichten und jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglicht wird, ist unzureichend.</p> <p>Dies gilt insbesondere, wenn man vergleichbare Immobilienprojekte in den letzten Jahren berücksichtigt. Das Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum kann nicht alleine durch eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl erreicht werden. Auf die anzunehmenden eigenen Verwer-</p>	<p>Auch eine erhöhte Grundflächenzahl lässt, wie vorstehend begründet, nicht stärkere Lärmbelastungen durch eine ordnungsgemäße Wohnnutzung erwarten.</p> <p>Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt Braunschweigs ist es angemessen, verdichtete Wohngebäude auszuweisen. Auch wirtschaftliche Gründe bei hohen Erschließungskosten können unter anderem als ein städtebaulicher Grund für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO gelten.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände und einer ordnungsgemäßen Nutzung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten. Es wird daher</p>

<p>tungsinteressen des Erschließungsträgers wurde bereits im Rahmen der Bürgerversammlung am 08.01.2014 hingewiesen. Diese Bedenken bestehen nach wie vor.</p>	<p>davon ausgegangen, dass die Grundflächenzahl gemeint ist. Die Gründe für die Festsetzung der gewählten Grundflächenzahl sind in der Begründung dargelegt.</p>
<p>5. Bei der Abwägung der Belange ist auch zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für unsere Mandanten die Stadt Braunschweig bereits Eigentümerin des nunmehr beplanten Bereiches war. Seinerzeit war für unsere Mandanten nicht erkennbar, auch wegen der Nähe zur A 391, dass das angrenzende Gelände überhaupt und sodann sogar mit einer erheblich höheren Bebauung beplant werden soll. Zwar besteht insoweit kein schutzwürdiges Vertrauen auf die Gewährung einer freien Sicht, allerdings muss den Interessen unserer Mandanten an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ihres Grundstückes Rechnung getragen werden.</p> <p>Diesbezüglich ist auch nicht ersichtlich, dass eine ordnungsgemäß erstellte Verschattungsprognose eingeholt bzw. berücksichtigt wurde.</p>	<p>Die Baugenehmigung wurde 2012 erteilt. Bereits am 09.12.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss unter anderem mit dem Ziel der Arrondierung der Bebauung im Plangebiet öffentlich bekanntgemacht. Zumindest die Kenntnis über ein entsprechendes Bauvorhaben hätte bekannt sein können.</p> <p>Der einfache Bebauungsplan WI 65 setzte zum Zeitpunkt der Bebauung Müncheweiden für Teile des Geltungsbereiches Dauerkleingärten fest. Die eigentumsrechtliche Grundstückssituation stellt, wie dargelegt, keine Grundlage für Vertrauensschutz dar.</p> <p>Grundsätzlich gewähren die Regelungen des Baugesetzbuchs den Gemeinden im Rahmen der Planungshoheit die Möglichkeit, Bebauungspläne und damit auch die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Der Einwänder konnte also nicht davon ausgehen, dass die östlichen Flächen dauerhaft als Dauerkleingärten festgesetzt bleiben, insbesondere nicht, wenn schon ein Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht war.</p> <p>Zum Thema Belichtung und Belüftung wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Einwänder verkennt darüber hinaus, dass durch die angestrebte Bebauung eine zusätzliche Lärmabschirmung für sein Grundstück gegenüber dem Lärm der A 391 entsteht.</p>
<p>Allgemein ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Bereiche mit einer zulässigen Firsthöhe von 11 m direkt an die Grundstücke der vorhandenen Bebauung angrenzen. Alternativ wäre eine Anordnung auf der Westseite des Planbereiches angezeigt gewesen. Hierdurch hätte zum einen eine lärmabschirmende</p>	<p>Ziel des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ist unter anderem eine abgestufte Gebäudehöhe von der vorhandenen Bebauung Helenenstraße mit viergeschossigen Gebäuden bis zu einer zweigeschossigen Bebauung an der Westseite der Planstraße. Damit entsteht eine wahrnehmba-</p>

<p>Wirkung für die übrige Wohnbebauung erfolgen können. Zum anderen hätte die Ausrichtung von Terrassen, Loggien etc. in Richtung der Erschließungsstraße erfolgen können, so dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn durch die Ausrichtung der Balkone kommt. Zudem hätte sich eine höhere Bebauung nicht ausgewirkt, weil in diesem Bereich keine Wohnbebauung direkt angrenzt.</p>	<p>re, aber nicht dominierende Raumkante zu den Grün- und Freiflächen des Westlichen Ringgleises und der Kleingärten. Eine Zwischenhöhe zwischen den genannten Geschosszahlen stellt eine Abstufung dar, die hier erreicht werden soll.</p> <p>Unverhältnismäßige Belästigungen durch die Orientierung von Terrassen und Balkonen entstehen regelmäßig nicht.</p>
<p>Wenn es gleichwohl bei der bestehenden Planung im Grunde bleiben soll, ist mindestens zu fordern, dass die maximale Firsthöhe im Bereich WA 2 deutlich eingeschränkt wird und der Grenzabstand erheblich vergrößert wird.</p>	<p>Eine Begrenzung der Firsthöhe etwa auf das Maß der westlichen Bebauung kann die Umsetzung einer Höhenabstufung und der Ausnutzbarkeit des Grundstücks für das gemeinschaftliche Wohnen einschränken. Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens wünschen auch Dachgemeinschaftsflächen in Staffelgeschossen, wie dies in Gesprächen mit interessierten Gruppen genannt wurde.</p> <p>Der Grenzabstand wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Hier finden die Grenzabstandsvorschriften der NBauO ihre Anwendung. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB nicht hinreichend berücksichtigt und die Eigentumsrechte unserer Mandantin aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan ist daher entsprechend zu ändern.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt keine Regelung fest, die zu einer über das allgemeine Normalmaß hinausgehende Beeinträchtigung des Grundstücks Müncheweiden 6 führen kann. Belichtung und Belüftung des Grundstücks sind hinreichend gewährleistet. Wesentliche Lärmbelästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie sie in § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, erfüllt sind.</p> <p>Eigentumsrechte im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. Grundgesetz sind, wie vorstehend behandelt, ebenfalls nicht berührt.</p>

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die die textliche Festsetzung V.3 wird gestrichen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 4 Schreiben vom 30.04.2014 RAe Homann, Uhde, Staats & Kollegen, Lange Straße 1, 38100 Braunschweig</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p>
<p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen betreffen unter anderem die Grundstücke Helenenstraße 17 und 18. Unser Mandant ist Eigentümer dieser Grundstücke. Die Festsetzungen betreffen zwei Streifen der Grundstücke unseres Mandanten. Im Bereich des Grundstücks Helenenstraße 17 befindet sich der Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Grundstücks Helenenstraße 18 im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diesen Festsetzungen wird widersprochen. Ein Erfordernis dieser Festsetzungen besteht aus mehreren Gründen nicht.</p> <p>In Bezug auf den Grundstücksstreifen Helenenstraße 17 ist nicht erkennbar, worin ein städtebauliches Planerfordernis für die Festsetzung dieses 1,8 Meter breiten Streifens als öffentliche Verkehrsfläche liegen soll. Eine Erforderlichkeit dieser Festsetzung ist nicht erkennbar. Der Begründung des Bebauungsplanes ist hierzu nichts zu entnehmen.</p> <p>Für beide Grundstücksflächen unseres Auftraggebers, die für die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen sind, ist ein aktuelles Planungserfordernis nicht erkennbar. Ein Ausbau der Straße auf 6,50 Meter ist nicht erforderlich und derzeit auch nicht beabsichtigt. Ausweislich der Begründung ist der zu erwartende Verkehr gering, so dass zunächst lediglich geplant ist, die Durchfahrt auf dem bisherigen Grundstücks beizubehalten. Es fehlt daher ein Planungserfordernis. In</p>	<p>Im Laufe des Verfahrens wurde eine westlich verschobene Erschließungsvariante geprüft, die das Grundstück Helenenstraße 17 nicht berührt. Die Verschiebung um ca. 2 m westlich führt gleichzeitig dazu, dass die westlichen Grundstücke nur noch Tiefen von ca. 16 bis 18 m aufweisen würden. Abzüglich der gemäß NBauO beidseitig einzuhaltenden Grenzabstände verblieben somit nur noch sehr unattraktive überbaubare Grundstückstiefen von 10 bis 12 m. Zusätzlich wären noch Flächen für die Stellplätze abzuziehen. Mit der Inanspruchnahme von max. 1,8 m Grundstücksbreite des Grundstücks Helenenstraße 17 kann eine zumindest akzeptable Grundstückstiefe erreicht werden. Die Nutzung und Bebaubarkeit des Grundstücks Helenenstraße 17 wird nicht wesentlich eingeschränkt, da der – bislang ungenehmigte – Carport mit geringem Aufwand versetzt werden</p>

<p>Bezug auf die Verbreiterung der Helenenstraße ist im Bereich des Grundstücks Helenenstraße 18 ausweislich des Nutzungsbeispiels vorgesehen, die Verbreiterung als Park- und Grünstreifen zu nutzen. Die Parkplätze und Grünfläche rechtfertigen nicht den schwerwiegenden und kostenintensiven Eingriff in das Grundstück unseres Mandanten. Hier fehlt es an einer ordnungsgemäßen Abwägung.</p>	<p>könnte. Zusätzlich wird die volle Straßenbreite erst bei Erwerb des erforderlichen Grundstücksteils realisiert.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Verlängerung der Helenenstraße eine Breite der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche mit dem Minimum von 6,5 m fest. Diese Breite ist aus Gründen der Leitungsverläufe mindestens vorzuhalten. Die angesprochenen Parkplätze und das Straßengrün werden nur im Zuge eines Straßenausbaus erfolgen. Die Kosten etwa für neue Grünpflanzungen usw. werden i. d. R. vom Käufer übernommen.</p> <p>Das Planungserfordernis besteht aus Sicht der Stadt Braunschweig, um für die Zukunft einen geordneten Straßenausbau zu ermöglichen und zu sichern. In der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen überwiegt das öffentliche Interesse an einem mittel- bis langfristig gesicherten Straßenausbau zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke und des Baugebietes.</p>
<p>Die beabsichtigten Planungsziele könnten im Übrigen auch sehr viel einfacher erreicht werden. Eine Inanspruchnahme der Grundstücke unseres Auftraggebers wäre nicht erforderlich.</p> <p>In Bezug auf die Verbreiterung der Helenenstraße könnte der südlich der Helenenstraße angrenzende Gewerbehof (Helenenstraße 15) herangezogen werden. Er weist eine Fläche von etwa 7.000 m² auf. Die Begrenzung des Grundstücks zur Helenenstraße ist durch eine einfache Mauer ausgeführt worden. Der Schaden, der bei der Inanspruchnahme dieses Grundstückes entsteht, ist weitaus geringer als der Schaden, der unserem Auftraggeber entsteht, wenn sein Grundstück in Anspruch genommen wird.</p>	<p>Im Sinne des Einwänders wurde schon bei den Vorplanungen durch ein Abknicken der Straße nach Süden das Grundstück Helenenstraße 18 nur im Mindestmaß belastet.</p> <p>Die Inanspruchnahme des Grundstücks Helenenstraße 15 wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft und festgestellt, dass sich in der Nordwestecke des Grundstücks Helenenstraße 15 ein explosionsgeschütztes Lager befindet, in dem Lacke und Ähnliches gesichert gelagert werden. Ein Eingriff in diesem Bereich könnte nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vorgenommen werden, da entsprechender Ersatz geschaffen werden müsste.</p> <p>Zusätzlich wurde zur Reduzierung der Inanspruchnahme des Grundstücks Helenenstraße 18 der Straßenverlauf unmittelbar hinter dem oben genannten Lager auf das städtische Grundstück verschwenkt. Damit wird das Grundstück Helenenstraße 18 nur im geringstmöglichen Maße überplant.</p>

<p>Das Grundstück unseres Auftraggebers weist an der zur Festsetzung beabsichtigten Fläche Granitpalisaden auf einer Länge von etwa 70 Metern sowie Sichtschutzelemente auf einer Länge von 30 Metern, jeweils samt betoniertem Board, auf. Darüber hinaus hat unser Auftraggeber eine besonders wertvolle Bepflanzung vorgenommen.</p>	<p>Die notwendigen Umbau- und Wiederherstellungskosten sind von der Stadt Braunschweig zu übernehmen.</p>
<p>Auch die Inanspruchnahme des Grundstücks unseres Auftraggebers, Helenenstraße 17, ist nicht erforderlich, da es weitaus kostengünstigere Lösungen zum Erreichen der beabsichtigten Ziele gibt.</p> <p>So wäre es möglich, das westlich an das Planungsgebiet angrenzende Kleingartengelände, das sich im Eigentum der Deutschen Bahn befindet, zu verkleinern und es der Parzelle, die nach der Begründung des Bebauungsplanes (5.5.2) lediglich noch eine Breite von 17 Metern aufweist, zuzuordnen. Auf diese Weise wäre die nach Abzug der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken verbleibende Grundstücksfläche ausreichend groß.</p> <p>Anders als beim Grundstück Helenenstraße 17 wäre bei dem betroffenen Grundstück der Deutschen Bahn und dem südlich davon befindlichen Grundstück, das der Stadt Braunschweig gehört und welches ebenfalls herangezogen werden könnte, lediglich ein maroder Zaun und einige Wildpflanzen betroffen.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Arrondierung des Wohnblocks nach Westen. Eine Inanspruchnahme der Erholungsbereiche des Westlichen Ringgleises, zu dem auch das Kleingartengebiet der Bahn gehört, ist nicht vorgesehen, zumal auch ein privates Grundstück in einem viel größeren Umfang für die Verschwenkung belastet werden müsste.</p> <p>Auf Grund des spitz nach Süden zulauenden Grundstücksschnitts würde die Straßenführung nur unwesentlich verschoben. Die Inanspruchnahme des überplanten Grundstücksteils erfolgt nur in geringer Breite, die die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht wesentlich einschränkt. Sollte ein kurzfristiger Erwerb der Fläche nicht erfolgen können, sichert die Stadt Braunschweig zumindest mittel- bis langfristig das Vorkaufsrecht für diese Fläche und kann dann den standardmäßigen Ausbau der Erschließungsstraße vornehmen.</p> <p>Geprüft wurde im Planverfahren auch die nur einseitige Erschließung von der Blumenstraße mit einem Wendehammer. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da feuerpolizeiliche Belange berührt waren (nur eine Zufahrt zum Gebiet) und der notwendige Wendehammer auf Grund des Grundstückszuschnittes die Bebaubarkeit eingeschränkt und längere Zufahrten erfordert hätte.</p> <p>Die Belastung eines Privatgrundstücks ist in der vorgesehenen Planung deutlich geringer als eine Inanspruchnahme des ebenfalls privaten Grundstücks des Kleingartenvereins.</p>

<p>Bei unserem Auftraggeber hingegen wären ca. 120 m² Ökopflaster auf 40 cm tiefem Mineralgemisch mit Board sowie ein hochwertiges Doppelcarport und ein fundamentiertes 5-m-Schwebetor zu ersetzen.</p> <p>Insgesamt entsteht unserem Mandanten durch die beabsichtigten Festsetzungen ein erheblicher Schaden, der sich auf ca. 45.000 € beläuft. Dies ist ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt worden.</p>	<p>Bei der Ausbauplanung wurde die auf dem derzeitigen Grundstück des Erschließungsträgers befindliche und über eine Baulast gesicherte Zufahrt zu dem bislang nicht genehmigten Carport soweit berücksichtigt, dass sie in großen Teilen unverändert erhalten bleiben kann. Der nach Rechtskraft dann außerhalb der Verkehrsflächen zulässige Carport kann mit vergleichsweise geringem Aufwand versetzt werden. Ein erheblicher Schaden ist nicht erkennbar.</p>
<p>Die beabsichtigten Festsetzungen lassen daher eine ordnungsgemäße und gerechte Abwägung der Interessen vermissen. Außerdem sind alternative Planungsmöglichkeiten offensichtlich nicht hinreichend geprüft und berücksichtigt worden. Die Gemeinde ist verpflichtet, alle erkennbaren und rechtlich schutzwürdigen Belange zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Die Begründung des Bebauungsplans lässt eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der Belange unseres Mandanten vermissen. An einer ordnungsgemäßen Abwägung fehlt es bereits deshalb, weil Alternativen zu den eigentumsbeeinträchtigenden Maßnahmen zulasten unseres Mandanten gar nicht ermittelt und bewertet werden. Der Inanspruchnahme der Grundstücke unseres Auftraggebers und der beabsichtigten Festsetzung von Teilen seiner Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche wird daher widersprochen.</p>	<p>Eine Belastung der beiden Grundstücke erfolgt erst im Zuge eines Erwerbs der jeweiligen Grundstücksteile. Schwerwiegende Eingriffe in die Nutzbarkeit der Grundstücke sind nicht zu erkennen, zumal es sich bei der Helenenstraße 17 planungsrechtlich nur um bislang festgesetzte Dauerkleingärten handelt. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes erlangt das Grundstück dann ein Baurecht.</p> <p>Zur Verdeutlichung der auch vorgenannten Planungsüberlegungen und Alternativen wird die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>