

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Cyriaksring 55", WI 106
Stadtgebiet Grundstück Cyriaksring 55
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

16.11.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

23.11.2016

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

29.11.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

06.12.2016

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Cyriaksring 55“, WI 106, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Grundstück Cyriaksring 55 liegt im festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ und wird derzeit noch gewerblich genutzt. Der Eigentümer möchte diese mit der umliegenden gründerzeitlichen Wohnbebauung nur bedingt verträgliche Nutzung aufgeben und das Grundstück zu Wohnzwecken nutzen. Auf Grund eines Antrages des Eigentümers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss am 10. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Planungsrechtes zur Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes in der Baulücke sowie die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Gebäudes im Blockinnenbereich.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.12.2015 bis 18.01.2016 durchgeführt.

Die Stellungnahme der Stadtentwässerung Braunschweig wird in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen. Weitere Stellungnahmen hatten keine Bedenken oder haben der Planung uneingeschränkt zugestimmt. Eine Abwägung kann hier entfallen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 06.09.2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 durchgeführt.

Die einzige eingegangene Stellungnahme ist in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Im Wesentlichen zielt die Stellungnahme darauf ab, dass sich mit der geplanten Innenhofbebauung eine deutliche Verstärkung der Lärmbelastung ergeben wird. Dabei wird insbesondere die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke beanstandet.

Weiterhin sind zentrale Punkte:

- Verschattung Grundstück Cyriaksring 54,
- rückwärtige Ausdehnung des Vordergebäudes,
- fehlende Mietpreisbindung für mind. 20 % der Wohnungen,
- sanierungsrechtliches Ziel der Freihaltung des Blockinnenbereichs wird nicht eingehalten.

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Der Vorhabenplan und der zugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan sind nicht geändert worden. Über rein redaktionelle Änderungen hinausgehende Veränderungen in der Begründung wurden entsprechend markiert. Eine Veränderung der grundlegenden Aussagen hat dabei nicht stattgefunden.

Der Erläuterungstext zum Vorhabenplan wurde zur Klarstellung der Gesamtlängen der Lärmschutzwände geändert. Die ursprünglich gemäß Schallgutachten erforderlichen zwei getrennten Teilbereiche im Norden und Osten des Gebietes wurden im Sinne des Schallschutzes der Nachbargrundstücke sowohl im Vorhabenplan als auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgehend festgesetzt. Die einzelne Lärmschutzwand zum Grundstück Cyriaksring 56 bleibt unverändert.

Zum Auslegungsbeschluss hatte der Stadtbezirksrat 310 - Westliches Ringgebiet unter anderem ausdrücklich beschlossen, dass ein Kindergarten im Blockinnenbereich angesiedelt werden sollte. Eine entsprechende Änderung des Erläuterungstextes wurde insofern vorgenommen, dass neben der ursprünglich vorgesehenen Wohnnutzung auch die alternative Nutzung des Erdgeschosses des Hinterhauses mit einer Kindertagesstätte möglich wird. Weiterhin wird eine zur Straße orientierte Begegnungsstätte im Erdgeschoss als Alternative für eine dort vorgesehene Wohnung hinzugenommen. Durch die straßenseitige Orientierung entsteht aber keine erkennbare Belastung aus lärmtechnischer Sicht.

Die alternative Nutzungserweiterung des Hinterhauses mit einem Kindergarten stellt keine wesentliche Änderung des Planungsinhaltes dar, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine solche Nutzung genauso wie eine Begegnungsstätte allgemein zulässt.

Zudem wird im Rahmen des parallel den politischen Gremien vorgelegten Durchführungsvertrages eine Regelung zu bezahlbarem Wohnraum enthalten sein, die eine Belegungsbindung im Sinne des Ratsbeschlusses vom 13. September 2016 (DSNr. 16-03017) vorsieht.

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Cyriaksring 55", WI 106, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

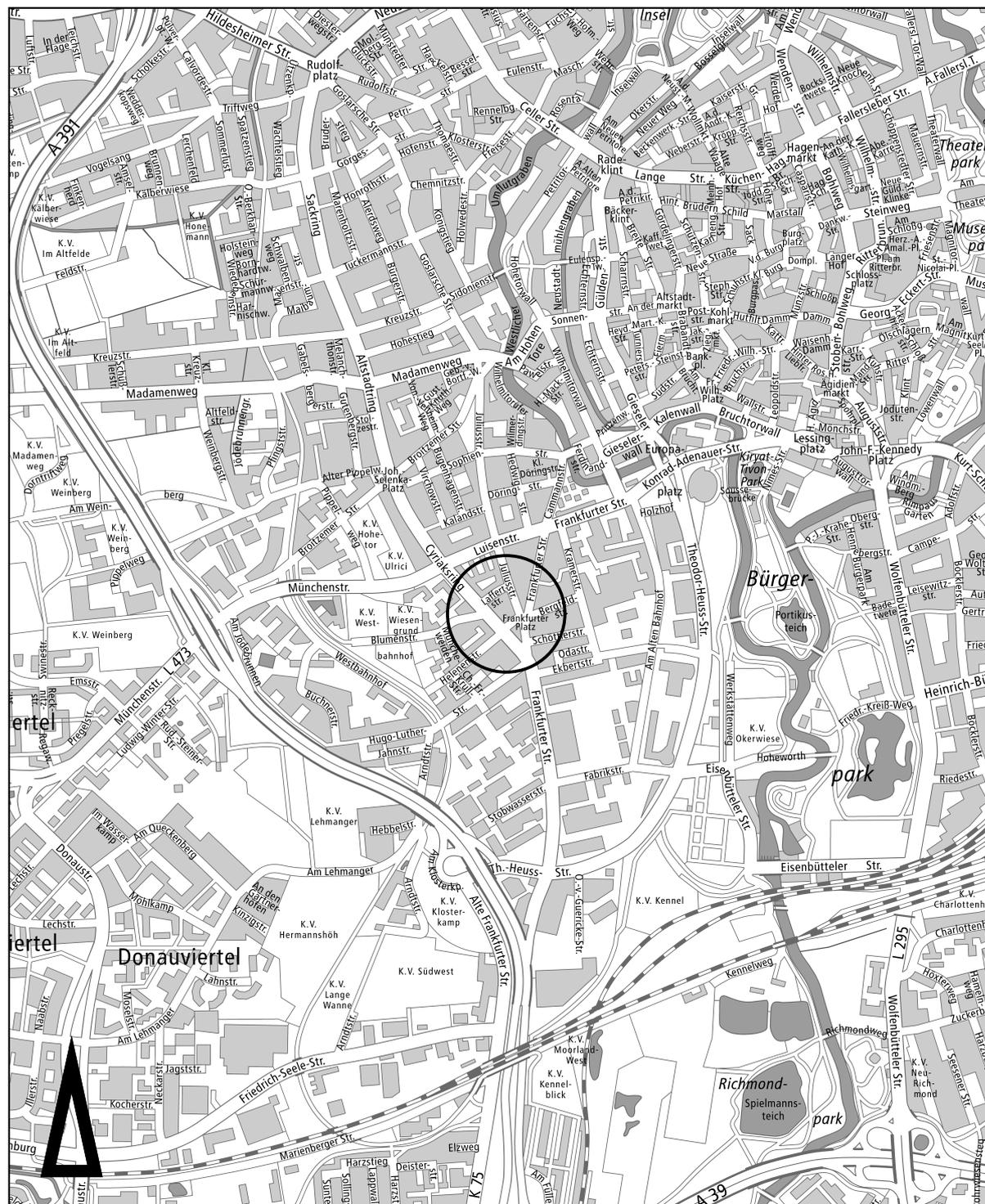
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Beschreibung des Vorhabens
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Ansichten 1
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Ansichten 2
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Ansichten Hofgebäude 1
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Ansichten Hofgebäude 2
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55**WI 106**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück Cyriaksring 55 einer weitergehenden Wohnnutzung im Innenbereich zuzuführen. Um die relativ breite Zufahrt in den Innenbereich stadträumlich angemessen zu schließen, soll ein fünfgeschossiges Gebäude am Cyriaksring errichtet werden. Im Innenbereich des Baublocks soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Neben Freiflächen ist der Nachweis von insgesamt 17 notwendigen durch Baumpflanzung gegliederten Stellplätzen möglich, davon drei mit behindertengerechter Breite von 3,50 m.

In dem Gebäude am Cyriaksring sind im Erdgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments bzw. gegebenenfalls ein 1-Zimmer-Apartment und eine Begegnungsstätte, in den Normalgeschossen sechzehn 1 -1 ½-Zimmer-Apartments und im Dachgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments geplant. Die Apartments haben eine Größe von bis zu 40 m². Im Hofgebäude sollen insgesamt vier 2-Zimmerwohnungen und eine 3-Zimmerwohnung bzw. gegebenenfalls drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen.

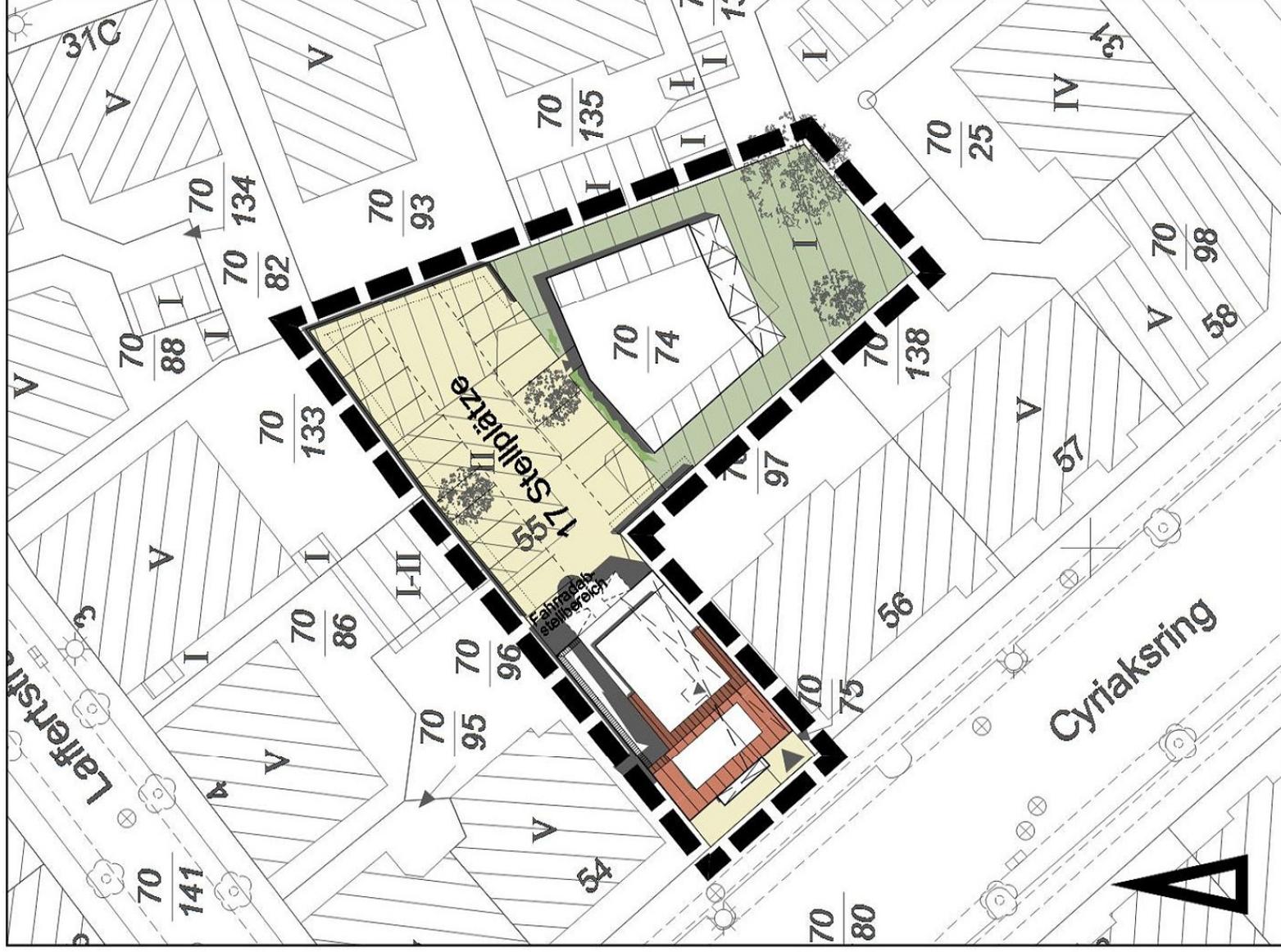
Zum Schutz vor kurzzeitigen Geräuschspitzen werden die Stellplätze im Blockinnenbereich gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch Lärmschutzwände mit einer Gesamtlänge von 52 m bzw. 8,0 m abgeschirmt. Die Anlage muss eine Höhe von 1,8 m und eine Auskragung von 0,2 m vertikal und 1,0 m horizontal zum Stellplatz hin bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m haben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring .55

WI 106

Vorhabenplan, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesvermessungsbehörde, Informationssystem Geoinformationssystem

Vorgelegt von:

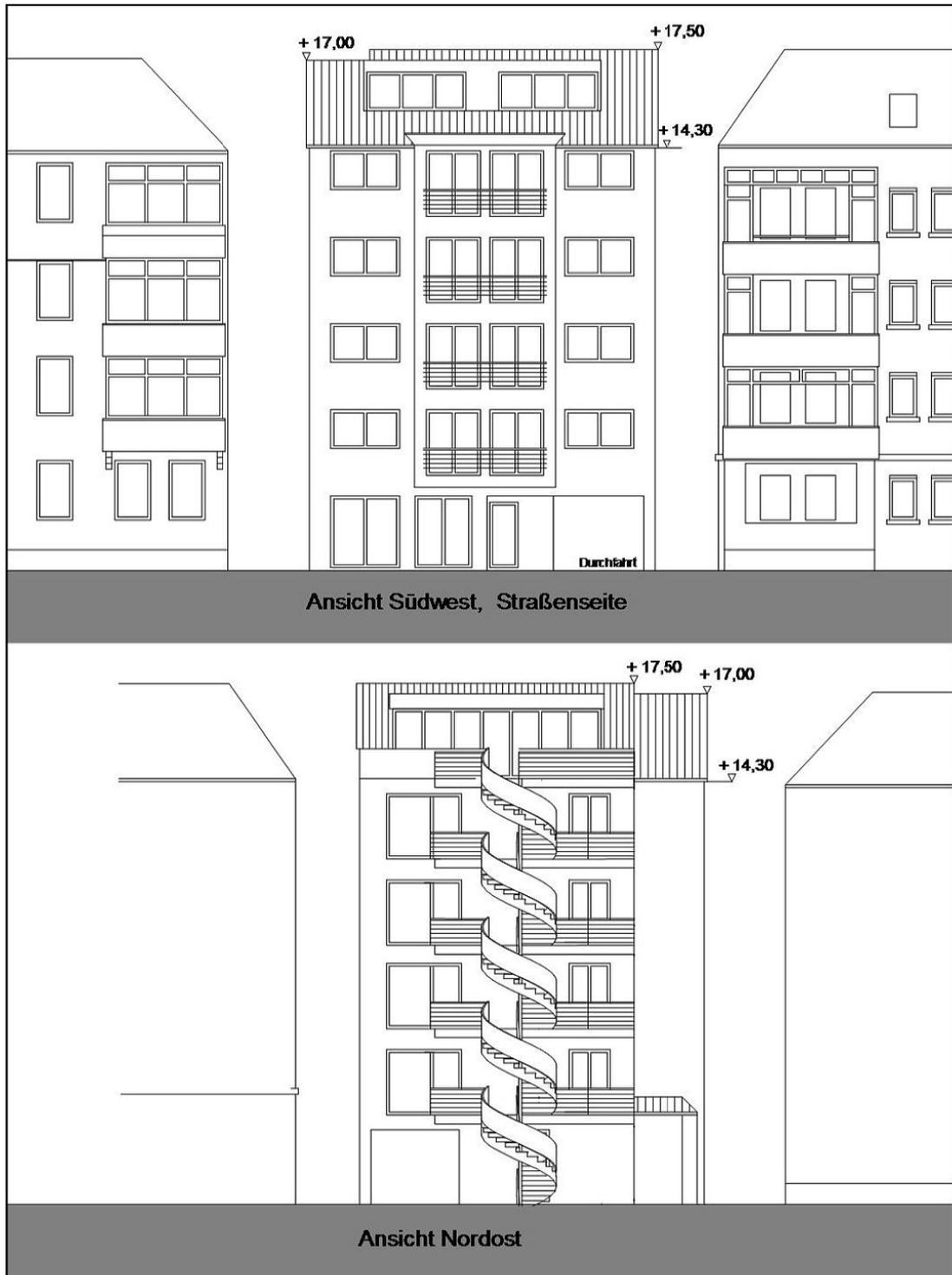
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südwest und Nordost, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:200

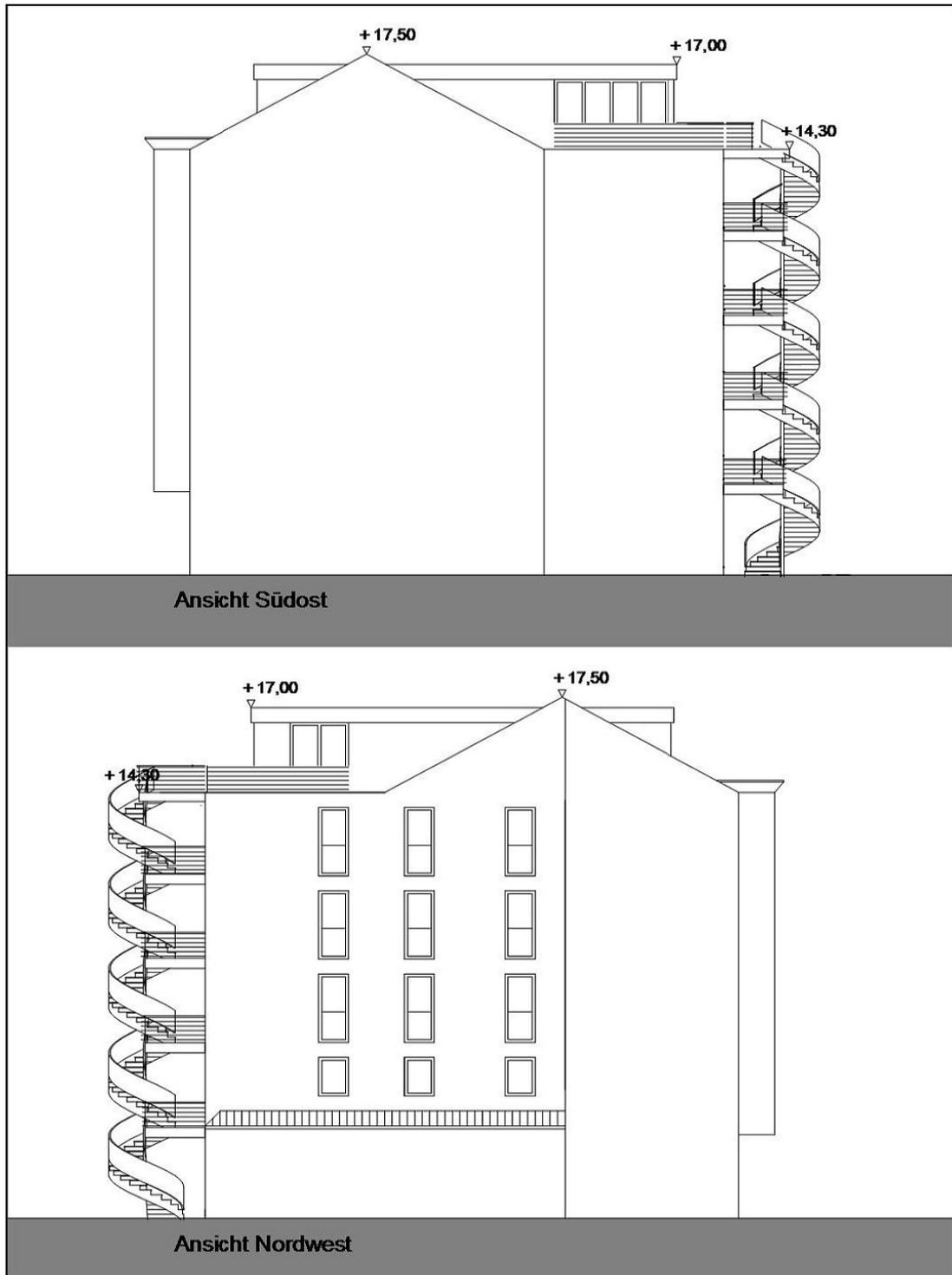
Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südost und Nordwest, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



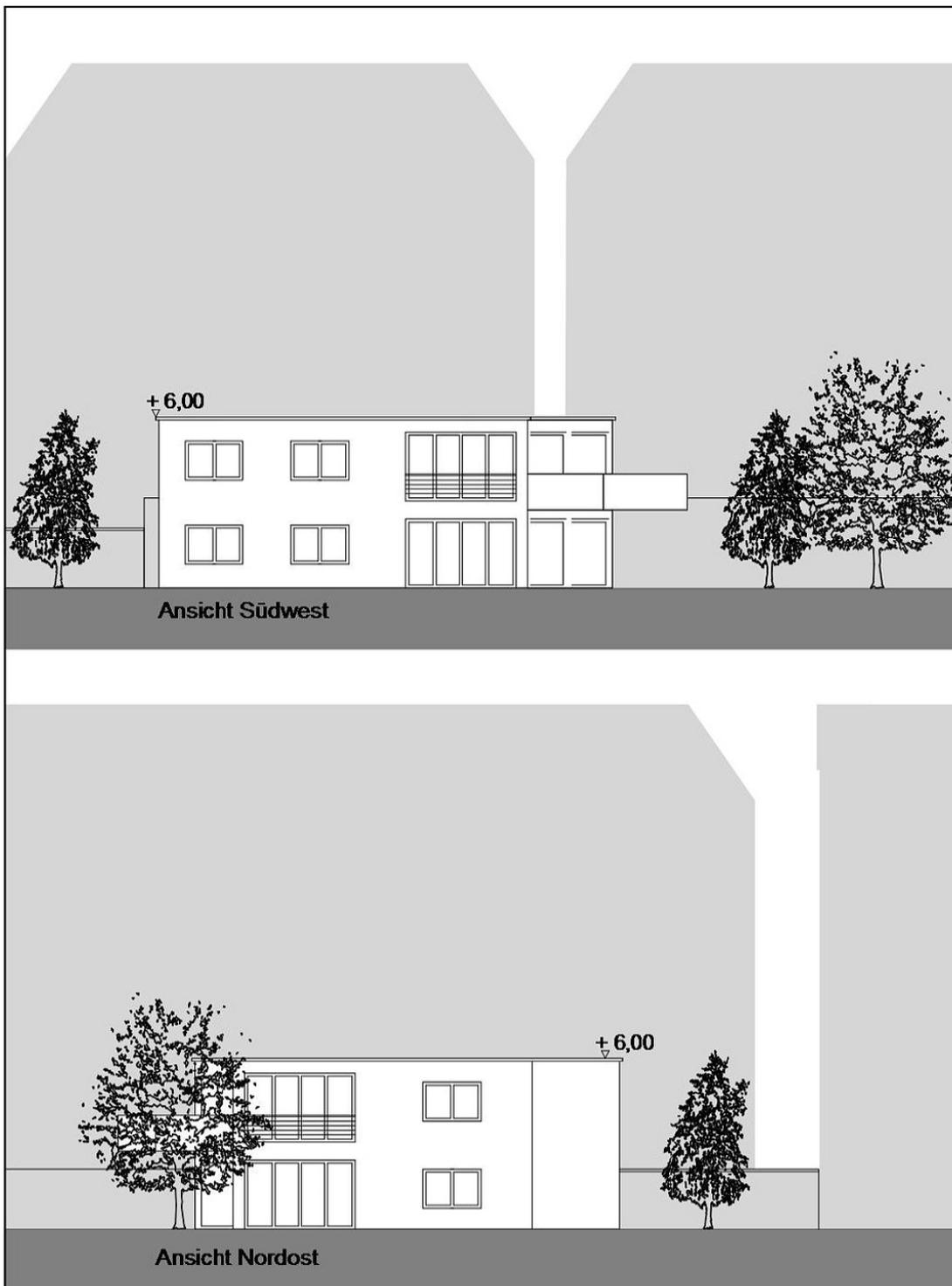
Maßstab 1:200

Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südwest und Nordost Hofgebäude,
Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



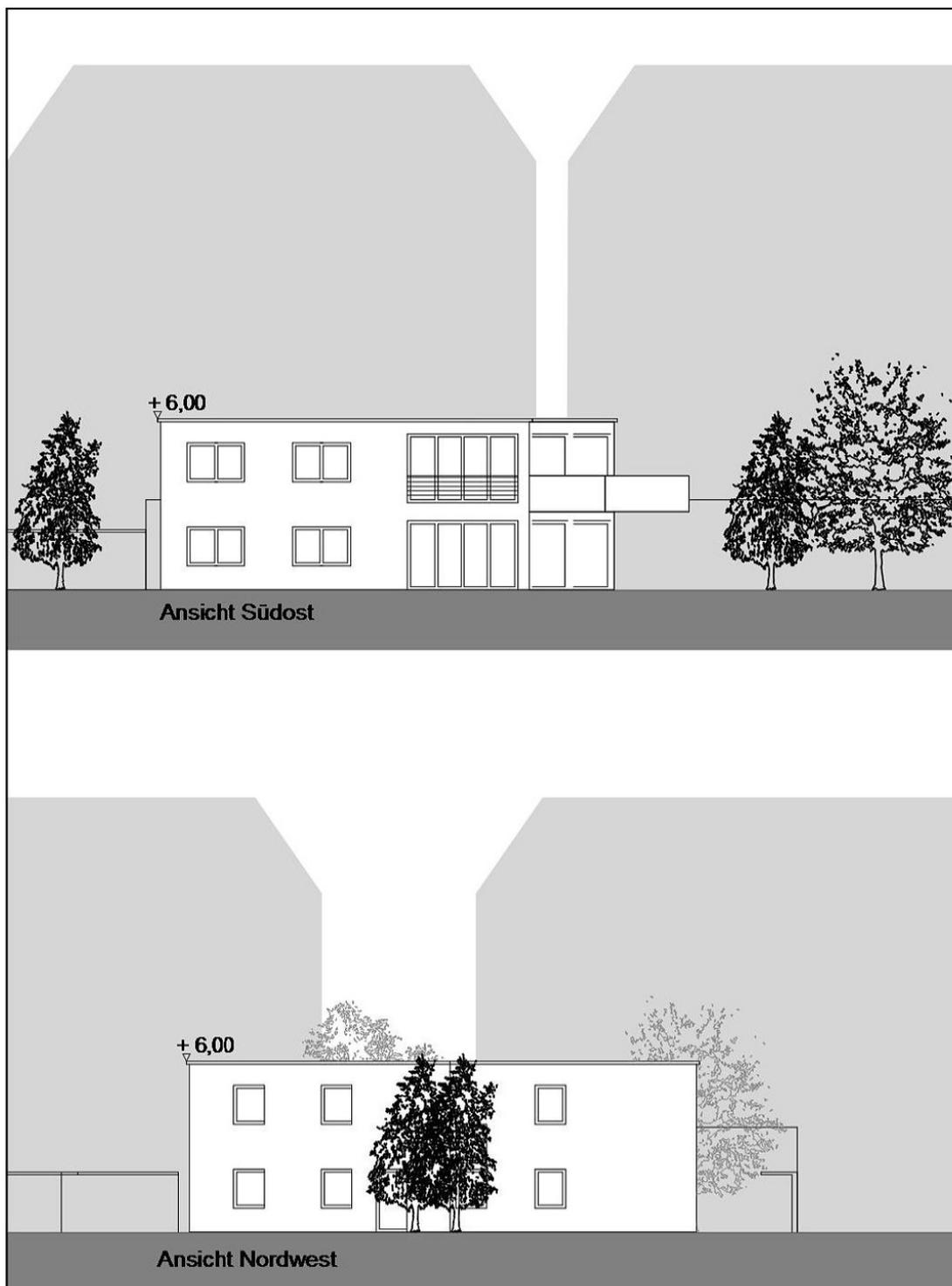
Maßstab 1:200

Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südost und Nordwest Hofgebäude,
Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:200

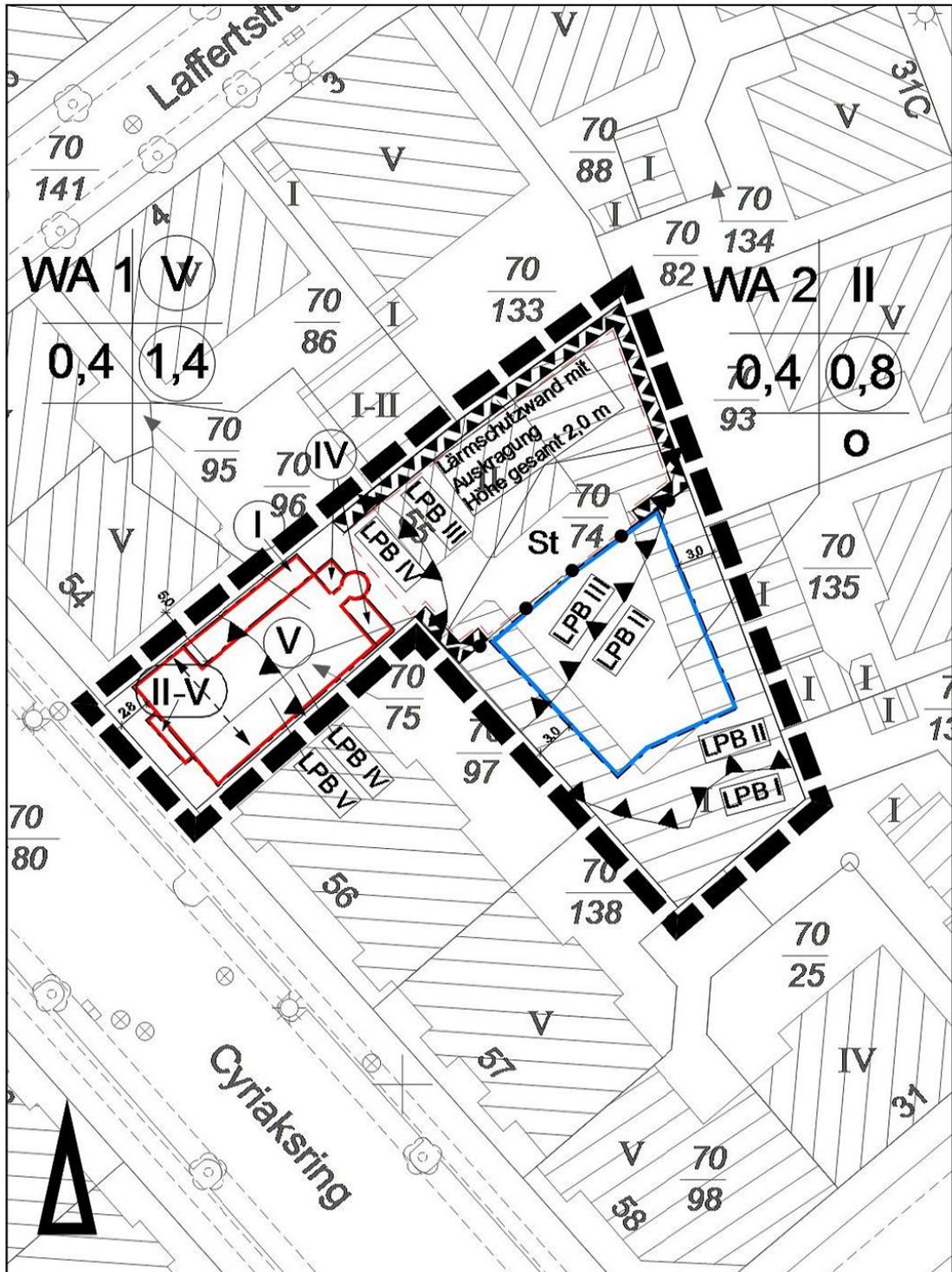
Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Digitalisat Braunschweig-Stadtplan

Vorgelegt von:

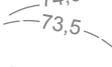
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Planzeichenerklärung, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele			
Art der baulichen Nutzung		Hinweise	
WA	Allgemeines Wohngebiet	$\ast \underline{3,0} \ast$	Maßangaben
Maß der baulichen Nutzung		Bestandsangaben	
$\textcircled{0,8}$	Geschossflächenzahl (GFZ)		Wohngebäude
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)		Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
\textcircled{V}	Zahl der Vollgeschosse zwingend		Flurstücksgrenze
Bauweise		II	vorh. Geschosszahl
o	offene Bauweise	$303 \frac{117}{18}$	Flurstücksnummern
	Baulinie		Höhenangaben über NN
	Baugrenze		Böschung
	Firstrichtung		
Sonstige Festsetzungen			
	Grenze des Geltungsbereiches		
	Nutzungsabgrenzung		
	ST Fläche für Stellplätze		
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche		
	Lärmpegelbereich		
	Flächen für Anlagen des Immissions-schutzes "Lärmschutzwand"		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Traufhöhe der Hauptgebäude auf der Baulinie min. 14,3 m und max. 15,3 m über dem Bezugspunkt einhalten. Hauptgebäude müssen eine Firsthöhe von min. 17,0 m und max. 18,0 m über dem Bezugspunkt einhalten.

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind insbesondere unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Läden, Gartenbaubetriebe und Schank- und Speisewirtschaften.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.

4. In Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 6,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

5. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Unterschreitung von Baulinien

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zur Ausbildung eines Staffelgeschosses von den Baulinien an der straßenzugewandten Seite um mind. 1,50 m und an seitlichen Baulinien um je mind. 1,75 m zurückgewichen werden. An der zum Hof orientierten Dachfläche darf entsprechend von den Baulinien zum Innenhof um mind. 1,5 m und seitlich um mind. 1,0 m zurückgewichen werden.

2. Überschreitung von Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe und Kellerlichtschächte

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für erforderliche Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

um bis zu 1,0 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

IV Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
2. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

V Grünordnung

1. Je 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in die Carport- und Stellplatzanlage integriert zu pflanzen.

Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch in die Nebenflächen der Anlage gepflanzt werden.
2. Stellplätze sind durch eine mindestens 1,2 m hohe Schritthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
3. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen
 - 1.1 Auf den festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ sind Lärmschutzwände zu errichten, die jeweils eine Höhe von 1,8 m und 0,2 m vertikal und 1,0 m horizontal zum Stellplatz hin bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m auskragen.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Durchfahrt zu den Stellplätzen an Decke und Seitenwänden mit schallabsorbierendem Material (mind. Schallabsorptionsgrad $\alpha_w = 0,95$) auszukleiden.
 - 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die erforderliche Lärminderung auf andere Weise gewährleistet ist.
 - 1.4 Bezugspunkt für die unter A VI 1.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist die Höhenlage des Flurstücks 70/74 an der jeweiligen Grundstücksgrenze zum Plangebiet.
2. Lärmpegelbereiche:
 - 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt

von Menschen bestimmt oder geeignet sind (Aufenthaltsräume), passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

- 2.2 An der Westfassade des Vorderhauses sind Aufenthaltsräume nur mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig.
- 2.3 Schutzwürdige Außenwohnbereiche des Vorderhauses, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, sind nur auf der von der Lärmquelle (Straße: Cyriaksring) abgewandten Gebäude-seite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 2.4 Von den Festsetzungen unter 2.1 bis 2.3 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Nachweis im Einzelfall:
 - 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0$, meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
 - 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.
 - 3.3 Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von $H_{IO,G} = 2,8$ m (GOK) und für den Außenwohnbereich von $H_{IO,Awb} = 1,8$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
 - 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
 - 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. der Stellplatznutzung (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ i. V. m. der Parkplatzlärmstudie (Bayrischen Landesamtes für Umwelt) nach dem zusammengefassten Verfahren für die Parkplatzart „Wohnanlage, Parkplatz oberirdisch“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Cyriaksring 55“, WI 106.

II Dächer

1. Dachformen

- 1.1 Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, ohne Abwalmung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.

- 1.2 Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur Neigungen von 25° bis 45° haben.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur Neigungen bis 6° haben.

3. Richtung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Dächer und baulichen Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung. Geringfügige Abweichungen bis 5° in beide Richtungen sind zulässig.

4. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

5. Sonderformen

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen II 1. bis II 4. sind die Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Gründächern.

III Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus*

sylvatica), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Die Kombination mit einem gleich hohen Maschendrahtzaun ist zulässig.

IV Einstellplätze

Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung müssen 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen von maximal 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung sind mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung herzustellen. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

C Hinweise

1. Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Straße Cyriaksring lärmvorbelastet.

2. Informationen zum Schallschutz

Zur Umsetzung der Festsetzungen A VI „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 6. Oktober 2016 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	11
6	Gesamtabwägung	24
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	25
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	25

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 6. Oktober 2016 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 Artikel 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung.

Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,8 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Der Cyriaksring wird als Trasse für überörtlichen und örtlichen Verkehr dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten keine Bebauungspläne.

2.4 Sonstige Planungen

Das Grundstück Cyriaksring 55 liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet/ Soziale Stadt“ mit dem Teilabschnitt „Juliusstraße/ Schöttlerstraße“. Sanierungsziele sind die Verbesserung der Wohnumfeldsituation und passive Lärmschutzmaßnahmen für die an Cyriaksring und Luisenstraße angrenzenden Wohngebäude.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Grundstück Cyriaksring 55 wurde durch eine Autowerkstatt, Büronutzung sowie für Parkgaragen genutzt. Der Eigentümer des Grundstücks möchte diese mit der umliegenden, gründerzeitlichen Wohnbebauung nur bedingt verträglichen Nutzungen aufgeben und das Grundstück im Sinne der sanierungsrechtlichen Ziele umnutzen.

Auf Antrag des Eigentümers wurde ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das o. g. Grundstück eingeleitet.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks und die Schließung der Baulücke am Cyriaksring zu erreichen. Es ist beabsichtigt, dass der Eigentümer als Vorhabenträger die Entwicklung des Wohnbaugebietes durchführt.

Die Umnutzung des Grundstücks entspricht den Sanierungszielen der Stadt Braunschweig. Beabsichtigt ist hier die Förderung des Abbruchs der Gebäude mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm.

Das vorläufige Vorhaben sieht die Schließung der Blockrandbebauung auf der vorderen Baukante des Cyriaksrings durch ein fünfgeschossiges Gebäude vor. In dem Gebäude sollen im Erdgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments bzw. alternativ ein 1-Zimmer-Apartment und eine kleine Begegnungsstätte, in den Normalgeschossen sechzehn 1 - 1 ½-Zimmer-Apartments und im Dachgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments entstehen. Mit diesem Konzept wird der nach wie vor große Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen (z.B. für Studenten) in der Stadt Braunschweig berücksichtigt.

Der Hof soll vollständig von den bestehenden Gebäuden geräumt und es soll ein zweigeschossiges Hofgebäude mit fünf Wohnungen bzw. alternativ mit drei Wohnungen und einer Kindertagesstätte errichtet werden. Weiterhin sollen im Innenhof die notwendigen Stellplätze untergebracht werden.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von §13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, ein fünf- und ein zweigeschossiges Gebäude mit den notwendigen Stellplätzen in einem gewerblich genutzten, nahezu vollständig versiegelten gründerzeitlichen Baublock zu errichten. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 850 m².

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

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

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

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

4.1 Mensch und Gesundheit

Der Geltungsbereich umfasst den weitgehend versiegelten Innenbereich eines gründerzeitlichen Baublockes, der bislang als Autowerkstatt mit Büro und Parkgaragen genutzt wurde. Der Baublock wird durch eine nahezu geschlossene fünfgeschossige gründerzeitliche Bebauung umgeben. Die privaten Grundstücke der Wohnbebauung sind durchweg relativ klein. Zumeist als Garagenhöfe genutzt, weisen diese gelegentlich eine Funktion für die private Erholung auf. Die südwestlich benachbarten Hofflächen sind überwiegend begrünt. Auf diesen Flächen stehen einige markante Bäume.

Die zum Hof orientierten Fassaden der Nachbarbebauung am Cyriaksring 54 werden in der Bestandssituation bereits so verschattet, dass am 17. Januar keine direkte Besonnung, während zur Tag-Nacht-Gleiche (21. März) eine Besonnungsdauer von lediglich 2 Stunden möglich ist. Die zum Cyriaksring orientierte südwestliche Fassadenseite bleibt von der Planung unberührt.

Bei Realisierung der Planung wird der bisher bebaute und versiegelte Innenhof teilweise entsiegelt und begrünt. Durch den Wegfall der Gewerbenutzung besteht die Möglichkeit der Schaffung eines verbesserten Erholungswertes der wohnungsbezogenen Freiflächen.

Eingeschränkt wird dieses Potential allerdings durch die Anlage von notwendigen Stellplätzen im Blockinnenbereich. Zum Schutz vor kurzzeitigen Geräuschspitzen werden die Stellplätze gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch Lärmschutzwände mit Auskragungen zum Emittenten abgeschirmt.

Die alternativ geplante Kindertagesstätte kann nach weitergehender Prüfung der Immissionssituation (Kinderlärm und Zufahrtsverkehr) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens realisiert werden.

Flachdächer sollen mindestens extensiv begrünt werden.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der weitgehenden Versiegelung der Fläche bestehen keine Flora- und Faunastrukturen, die Besonderheiten erwarten lassen.

Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt.

4.3 Boden

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bebaut bzw. asphaltiert. Eine weitere Versiegelung des Bodens wird durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Bei einer Realisierung der Planung wird der Innenhof teilweise entsiegelt.

Der Bereich ist nicht altlastenverdächtig. Mit nennenswerten Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Eine Gefahr durch Kampfmittel besteht bei der Ausführung von Erdarbeiten. Solange Kampfmittel nicht überbaut werden und keine Erdarbeiten ausgeführt werden, besteht keine Gefahr für die Sicherheit. Erdarbeiten sind baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen mit anschließender Sohlensondierung in Höhe der Baugrubensohle.

4.4 Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

4.5 Klima, Luft

Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet als thermisch und lufthygienisch stark belasteter verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit ausgewiesen. Der Cyriaksring wird als belasteter Straßenabschnitt benannt.

Aufgrund der Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

4.6 Lärm

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit einem fünfgeschossigen Gebäude entlang des Cyriaksrings und im rückwärtigen Bereich mit einem zweigeschossigen Gebäude sowie Stellplatzflächen entwickelt wer-

den. Weiterhin besteht die Möglichkeit, hier eine Kindertagesstätte zu realisieren.

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf dem Cyriaksring lärmvorbekastet. Weitere Beeinträchtigungen gehen von den umliegenden Nebenstraßen (Laffertstraße, Juliusstraße und Helenenstraße) aus.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Stellplatzflächen durch ihre Nutzung auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Weitere immissionsrelevante Emissionsquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Geräusche-Rechner, Dipl.-Geoökol. Henning Arps, Bericht-Nr. P 16/16 vom 25.04.2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt, sowie Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet.

Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) in Bezug auf die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Straßen- und Schienenverkehrslärm) bzw. 40 dB(A) (Anlagen- und Freizeitlärm).

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0$ (reflektierend) und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5$ m über Geländeoberkante (GOK) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 der DIN ISO 9613-2. Des Weiteren werden die Reflexionen nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 bzw. der RLS 90 bis zur ersten Reflexion berücksichtigt und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Emissions- und Immissionsort entfällt die meteorologische Korrektur (c_{met}).

a) Geräuschemissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken:
Auf das Plangebiet selbst wirkt nur der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ein.

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Straßenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen. Im vorliegenden Fall wurde konservativ der Werktagsver-

kehr (WTV) mit LKW-Anteil für das Prognosejahr 2020 (Verkehrsuntersuchung, WVI) angesetzt.

Freie Schallausbreitung:

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2020 bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in der Umgebung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die Beurteilungshöhen EG bis 4. OG wie folgt dar:

Zeitraum		OW* ¹⁾ in dB(A)	Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)				
			EG (2,8 m)	1. OG (5,6 m)	2. OG (8,4 m)	3. OG (11,2 m)	4. OG (14,0 m)
Tagzeit	6.00- 22.00	55	38 - 70	39 - 70	41 - 70	43 - 70	44 - 69
Nachtzeit	22.00- 6.00	45	30 - 63	31 - 63	34 - 63	35 - 62	36 - 62
Bemerkung: * ¹⁾ : Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1							

Damit werden im Plangebiet durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 15 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 18 dB(A) überschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass der Verkehr auf dem Cyriaksring pegelbestimmend ist. Dabei beschränken sich die Überschreitungen auf die dem Cyriaksring zugewandte Westfassade des Vordergebäudes (WA 1).

Berücksichtigung einer Riegelbebauung durch das Vorderhaus:

Gemäß DIN 18005 ist ohne besonderem Nachweis davon auszugehen, dass an der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäude-seite der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bei offener Bebauung um mind. 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um mind. 10 dB(A) gemindert ist. Entsprechend ist im vorliegenden Fall nicht auszuschließen, dass es auch im rückwärtigen Bereich durch Verkehrslärm zu Überschreitungen an den Fassaden kommen kann.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch ergänzend, dass sich unter Berücksichtigung des geplanten fünfgeschossigen Vorderhauses im rückwärtigen Bereich deutlich niedrigere Schallimmissionen ergeben. So werden an den straßenabgewandten Fassaden des Vorderhauses bzw. an allen Fassaden des Hinterhauses die maßgeblichen Orientierungswerte am Tag und in der Nacht um mind. 10 dB(A) unterschritten. Des Weiteren wird im gesamten Freiflächenbereich der Orientierungswert für den relevanten Tagzeitraum unterschritten.

b) Geräuschimmissionen, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Stellplatzflächen können sich durch ihre Nutzung auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass Parkplatzlärm in Wohnbereichen zu den Alltagserscheinungen zählt, sofern die Anzahl der Stellplätze dem Bedarf vor Ort entsprechen und ihre Lage als ortstypisch gilt. Im vorliegenden Fall ist die Lage der Stellplätze in der geplanten Anzahl nicht ortstypisch, so dass die von den geplanten Stellplätzen verursachten Lärmimmissionen schalltechnisch zu ermitteln sind.

Die Geräuschbelastung durch den Parkplatzlärm der geplanten privat genutzten Stellplatzflächen wird auf Grundlage der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) bewertet. Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgt konservativ nach dem „zusammengefassten Verfahren“ für die Parkplatzart „Wohnanlage, Parkplatz oberirdisch“ gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Neben den Beurteilungspegeln für die maßgeblichen Beurteilungszeiträume Tag und Nacht werden auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen auf Grundlage der Kriterien für Mindestabstände (Parkplatzlärmstudie) zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit geprüft.

Die Berechnung des Stellplatzlärms auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie führt außerhalb des Plangebiets in der maßgeblich kritischen Immissionshöhe (2. OG) zu Beurteilungspegeln in der Tagzeit von bis zu 49 dB(A) und in der Nachtzeit von bis zu 41 dB(A). Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Tagzeitraum um mind. 6 dB(A) unterschritten, zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) jedoch um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Des Weiteren werden die Geräuschspitzen während der Nachtzeit überschritten, da der Mindestabstand zur Vermeidung einer Konfliktsituation (28 m, Parkplatzlärmstudie) durch die Abstände zu den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen um 10 bis 18 m unterschritten wird.

Im Plangebiet selbst führen die Stellplätze an der nächstgelegenen Fassade des Vorderhauses (Nordostfassade) zu Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, am Hinterhaus (Nordwestfassade) zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts, wobei es sich hier um eine Eigenverlärnung handelt.

Weiterhin ist laut Vorhabenbeschreibung alternativ zur Wohnnutzung auch eine Kindertagesstätte im Hinterhaus geplant. Der § 22 Abs. 1a BImSchG legt fest, dass im Regelfall von Kindertagesstätten entstehende Lärmimmissionen im Sinne der Sozialadäquanz nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Solche Lärmeinwirkungen sind demnach allgemein hinzunehmen. Eine gesonderte Ermittlung von Lärmimmissionen wurde daher nicht weiter geprüft.

c) Lärmpegelbereiche (LPB):

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, werden im Schallgutachten allgemeingültige Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Dazu werden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschosshöhe von 8,4 m (2. OG) bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Anlagenlärm (Stellplatzanlage) - und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Lärmpegelbereiche anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt und eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt. Im Plangebiet beträgt aufgrund der Verkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB, entsprechend erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr).

Dementsprechend wurden im Plangebiet Außenlärmpegel von 51 dB(A) bis 74 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB I bis V. Dabei überwiegen im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB I – III. LPB IV und V ergeben sich benachbart zum Cyriaksring im Bereich des Vorderhauses.

d) Maßnahmen zum Schallschutz:

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im und außerhalb des Plangebietes - Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktivem und passivem Schallschutz auch planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB):

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen werden daher keine Festsetzungen getroffen. Die allgemeingültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB):

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds sind Bäume zur Integration der Carport- und Stellplatzfläche und deren Randbereiche vorgesehen. Nutzungen, die zusätzlich die Luftqualität beeinträchtigen können, sind nicht geplant.

5 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht vor, den Baublock zwischen Cyriaksring, Laffertstraße und Juliusstraße durch einen Gebäudekörper mit an die Nachbarbebauung angepasster Gebäudehöhe zu ergänzen. Durch ein solches Baukonzept soll aus städtebaulichen Gründen der Blockrand des gründerzeitlichen Blocks geschlossen werden und damit der Blockinnenbereich besser vom Verkehrslärm des Cyriaksrings abgeschirmt werden. Die so aufgewertete, bislang gewerblich genutzte Fläche soll durch ein niedrigeres Wohngebäude mit zugeordneten Freiflächen bebaut werden.

Zur Festlegung der städtebaulichen Raumkanten der ergänzenden Blockbebauung werden Baulinien festgesetzt. Gemäß Festsetzung muss das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Dieser Sachverhalt führt in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen teilweise zwingend zu geringeren, als den nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in ihrer derzeit geltenden Fassung vorgeschriebenen Abständen.

Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die geplante Bebauung an den im westlichen Ringgebiet gängigen Abständen der Blockrandbebauung Braunschweiger Gründerzeitquartiere. Sie dient dazu, eine Gebäudebreite zu erzielen, die es ermöglicht, wirtschaftlich und funktional sinnvolle Wohngrundrisse unter besonderer Berücksichtigung kleiner Wohnungen (z. B. für studentische Wohnformen) umzusetzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dadurch wird ermöglicht, dass hier ein Bereich entsteht, der vorwiegend dem Wohnen dient, in dem aber aufgrund seiner zentralen Lage im westlichen Ringgebiet auch andere mit einer Wohnnutzung zu vereinbarende und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sowohl im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 am Cyriaksring als auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Blockinnenbereich zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zusätzlich auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Um Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, werden die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die gemäß

§ 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinreichend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Betriebe bestehen. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften erfolgt aufgrund der insbesondere in den Abendstunden zu erwartenden Störungen.

Weiterhin ist laut Vorhabenbeschreibung alternativ zur Wohnnutzung auch eine Kindertagesstätte im Hinterhaus geplant. Der § 22 Abs. 1a BImSchG legt fest, dass im Regelfall von Kindertagesstätten entstehende Lärmimmissionen im Sinne der Sozialadäquanz nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Solche Lärmeinwirkungen sind demnach hinzunehmen. Der Standort einer Kindertagesstätte inmitten eines vergleichsweise geschlossenen Baublocks ermöglicht die innenstadtnahe Unterbringung einer Sozialeinrichtung zentral im Stadtbezirk.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebauliche Dichte erreicht, die zwar unterhalb der Dichte der umgebenden Gründerzeitarchitektur liegt, aber eine für die städtische Situation angemessene Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung erlaubt.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % zulässig. Dies wäre im vorliegenden Falle bei der maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6. Der Bebauungsplan WI 106 lässt demgegenüber eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Dabei werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (Cyriaksring) und WA 2 (Blockinnenbereich) wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Versiegelung anteilig höher, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 niedriger.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO sind Abweichungen von der maximal zulässigen Überschreitung möglich, wenn die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vorhergehenden Nutzungen

derzeit nahezu vollständig versiegelt. Mit Umsetzung der Planung ist sogar im Rahmen der vorgesehenen Entsiegelung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine teilweise positive Auswirkung auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

Die Einhaltung der Grenzen würde dazu führen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht möglich wären. Die hohe Versiegelung ist im Wesentlichen auf das Gebäude am Cyriaksring und den daraus resultierenden Stellplatzbedarf zurückzuführen. Die Schließung der Baulücke am Cyriaksring ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Hier muss im Wesentlichen auf unversiegelte Freiflächen verzichtet werden, wie dies in Gründerzeitquartieren im Bestand häufig der Fall ist. Das im Blockinnenbereich geplante Gebäude verfügt hingegen über ausreichende unversiegelte Flächen.

Insgesamt ist damit die Abweichung von der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO in diesem Fall vertretbar, da durch diese Festsetzung keine Versiegelungen über das bisherige Maß stattfinden werden. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung in keiner erkennbaren Weise entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – innerhalb und außerhalb des Plangebietes - werden durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten. Mit dieser Festsetzung wird darüber hinaus dem Belang des flächensparenden Bauens im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung getragen.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl in dem Wohngebiet WA 1 beträgt 1,4. Damit soll planerisch die Möglichkeit einer Schließung der Blockrandbebauung auf der vorderen Baukante des Cyriaksring durch ein sich an der Höhe der benachbarten Bebauung orientierendes fünfgeschossiges Gebäude vorbereitet werden.

Die Geschossflächenzahl in den Wohngebieten WA 2 beträgt 0,8. Dies entspricht der geplanten Bebauung mit einem maximal zweigeschossigen Mehrfamilienhaus.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten WA 1 beträgt weitgehend zwingend fünf Vollgeschosse. Diese Festsetzung orientiert sich an der benachbarten Blockrandbebauung und entspricht der geplanten Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Blockinnenbereich (WA 2) orientiert sich mit höchstens zwei Vollgeschossen an einer aufgrund der Abstandsflächen zur Blockrandbebauung hier vorzugebenden Bebauungsmöglichkeit.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Ziel der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die städtebauliche und optische Integration

der ergänzenden Gebäudekörper in den Bestand des Blockrands durch die Ausbildung einer einheitlichen Raumkante zum Cyriaksring. Auf der Baulinie des WA 1 werden eine Mindesttraufhöhe 14,3 m und eine Maximalhöhe 15,3 m festgesetzt. Die Mindestfirsthöhe beträgt 17,0 m und darf maximal 18,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Um eine bauliche Flexibilität bei dem Neubau zu ermöglichen, wird die Marge von 1,0 m zwischen Minimal- und Maximalhöhe zugelassen.

Dabei entstehen zwischen dem den Blockrand schließenden Gebäudekörper und den benachbarten Bestandsgebäuden Bereiche mit deutlichen Unterschreitungen von Abstandsflächen gemäß NBauO. Diese sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. Hierbei fließen die Aspekte Durchlüftung und Besonnung beziehungsweise Verschattung ein.

Vor dem Hintergrund der gut funktionierenden Bestandssituation wird dabei eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen in Kauf genommen.

Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 (1999) als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen.

In der aktuellen Rechtsprechung wird die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von ca. zwei Stunden gegeben ist.

Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Im Rahmen einer Studie zur Besonnung (vergleiche Sonnenstudie Meißner Architekten, 2016) wurde untersucht, ob die Besonnungsdauer der Hofseite diesem Kriterium entspricht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Hofseite des nördlich anschließenden Bestandsgebäudes am 21. März / 21. September durch Verschattung aus der gegenüberliegenden Blockbebauung lediglich von 8.30 bis 10.30 Uhr 2h besonnt wird. Dieser Zeitraum wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich auf einen Zeitraum von 8.30 bis 10.00 Uhr eingeschränkt. Eine ausreichende Besonnung ist durch die zum Cyriaksring orientierten Fenster gewährleistet. Da die angestrebte Bebauung eine städtebauliche Verbesserung insbesondere im Sinne der Sanierungsziele darstellt, sowie neuen Wohnraum schafft, werden die Beeinträchtigungen durch die geringere Besonnung erkannt, die städtebauliche Bedeutung des Neubaus in der Abwägung jedoch höher gewertet, da die Beeinträchtigungen als noch hinnehmbar einzustufen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch mit dem Vorhaben gewahrt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zum Hof orientierte Wohnungen im nördlich benachbarten Gebäude in der Bestandssituation bereits so verschattet werden, dass am 17. Januar keine direkte Besonnung ist, jedoch kann selbst mit der geplanten Bebauung in diesen Fällen für die zum Hof orientierten Wohnungen zur Tag-Nacht-Gleiche (21. März) eine Besonnungsdauer von nahezu 2 Stunden erreicht werden. Die zum Cyriaksring orientierte südwestliche Fassadenseite des Nachbargebäudes bleibt von der Planung unberührt.

In Hinblick auf die Durchlüftung zeigen sich keine signifikanten Änderungen für die Bestandsbebauung durch das ergänzte Gebäude im Vergleich zur Bestandssituation. Eine Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit gewährleistet werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt, um eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung von benachbarten Bestandsgebäuden auszuschließen. Diese Höhen bieten ausreichend Spielraum für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen einschließlich eines Sockels.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Eine Änderung der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücksflächen erfolgt insoweit, als mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen reduziert wird.

Zur Sicherung der oben ausgeführten städtebaulichen Struktur ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der ergänzenden Blockbebauung über Baulinien zu definieren. Dies führt dazu, dass bauordnungsrechtlich notwendige Vorgaben von Abstandsflächen gemäß NBauO nicht eingehalten werden können. Die Einhaltung dieser Baulinien ist jedoch zur Umsetzung der gewünschten Bau- und Raumstrukturen unabdingbar. Unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wäre eine Schließung der Blockrandbebauung nicht umzusetzen.

Die Baulinie entlang des Cyriaksrings sichert planerisch die bestehenden und prägenden Raumkanten der Blockrandbebauung. Vorsprünge an der straßenbegleitenden Fassade werden zugelassen. Hierdurch wird die gewünschte städtebauliche Raumkante nicht aufgelöst, sondern die einzelnen Baukörper erhalten ablesbare Gliederungen.

Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks am Cyriaksring mit einer Breite von teilweise lediglich ca. 11,0 m werden in diesem Bereich Baulinien bezogen auf die Geschosse festgesetzt, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen.

Um in den Obergeschossen Öffnungen von Nebenräumen anordnen zu können, erfolgt auf der Nordwestseite ab dem 1. OG ein Rücksprung auf 5,0 m zur Nachbarbebauung, der wegen Unterschreitung des Mindestgrenzabstan-

des ebenfalls durch die Festsetzung einer Baulinie gesichert wird. Innerhalb dieses Bereiches sind je Geschoss 3 Belichtungs- und Belüftungsöffnungen für Bäder und Treppenhaus gemäß Vorhabenplan vorgesehen.

Die Ausbildung eines Dachgeschosses erfordert eine Belichtung durch Dachöffnungen. Dachgauben sind dabei u.a. aus Gründen der Erkennbarkeit einer zusammenhängenden Dachfläche nicht geplant. Deshalb wird im Dachgeschoss ein Zurückweichen von den Baulinien um mindestens 1,50 m an der Straßenseite und an der Hofseite zugelassen. Von den seitlichen Baulinien darf zur Straßenseite um mindestens je 1,75 m und zur Hofseite um je mindestens 1,00 m zurückgewichen werden.

Zum Cyriaksring nimmt ein erkerartiger Vorbau im 2. bis 5. Geschoss ein Gestaltungselement der benachbarten Gebäude Cyriaksring 56-58 auf. Eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über dem Bezugspunkt ist hier einzuhalten. Für die Fläche dieses Vorbaus wird eine Baugrenze festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,00 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt die Hälfte der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Damit werden Möglichkeiten der gestalterisch flexiblen Ausnutzung geboten.

5.4 Garagen und Stellplätze

Im Blockinnenbereich wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hier können bis zu 17 Stellplätze untergebracht werden. Die konkrete Zahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzungen zur Anzahl notwendiger Einstellplätze ermittelt (s. Textliche Festsetzungen B IV, Begründung 5.9.6). Auf dieser Fläche für Stellplätze sind keine Garagen zulässig. Eine Garagenanlage würde – im Gegensatz zu einer begrünten und insgesamt offeneren Stellplatzanlage – zu einer zu starken Überbauung dieses Blockinnenbereiches führen und damit den Sanierungszielen widersprechen.

Außerhalb dieser festgesetzten Fläche für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig; auch Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit wird eine weitere Versiegelung der Freiflächen im Plangebiet vermieden.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt derzeit mit den Buslinien M19/ M29 und 443 über die in ca. 150 m Entfernung gelegene Bushaltestelle Helenenstraße am Cyriaksring. Außerdem sind die Stadtbahnhaltestelle Linie M3 und M5 und die Bushaltestelle mit den Buslinien M19/ M29, 443 und 461 an der Kreuzung Cyriaksring/Luisenstraße in ca. 250 m Entfernung erreichbar. Damit ist das geplante Baugebiet sehr gut an das Netz des

ÖPNV angeschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Für den Individualverkehr besteht mit dem Cyriaksring eine gute Anbindung an wichtige Ausfall- und Verbindungsstraßen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Kfz-Verkehr abzuwickeln.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt vom Cyriaksring.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Der Fahrradabstellbereich befindet sich zwischen dem Gebäude am Cyriaksring und der Stellplatzanlage.

5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Eingriffsminderung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im begrünten Innenbereich.

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen auch im städtischen Umfeld und zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds sind insbesondere folgende Maßnahmen aus Sicht der Grünordnung zu nennen:

- Begrünung der Stellplatzanlage durch Laubbäume und durch eine Schnitthecke aus Laubgehölzen (in Abschnitten ohne Lärmschutzanlage),
- Einfriedung am Cyriaksring als Schnitthecke,
- extensive Begrünung der Flachdächer auf dem Hofgebäude,
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung gemäß Vorhabenplan bzw. gemäß § 9 Abs. 2 NBauO erforderlich sind.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet mit einem fünfgeschossigen Gebäude entlang des Cyriaksring und im rückwärtigen Bereich mit einem zweigeschossigen Gebäude sowie Stellplatzflächen entwickelt werden.

Die bis vor kurzem bestehende ausschließlich gewerbliche Nutzung, unter anderem mit lärmemittierenden Betrieben zweier Werkstätten und des Garagenhofes, werden zwar derzeit nicht ausgeübt, können aber im Falle der Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes nach § 34 BauGB wieder im bisherigen Umfang aufgenommen werden. Voraussetzung ist unverändert eine Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung. Durch die Fest-

setzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass planungsrechtlich eine Verbesserung der rechtlichen Lärmsituation auch im Blockinnenbereich im WA 2 eintritt.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im und außerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf das Plangebiet selbst wirkt nur der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ein.

Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 15 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 18 dB(A) überschritten und erreichen bzw. überschreiten mit 70 dB(A) tags/ 63 dB(A) nachts somit die von der Rechtsprechung entwickelten Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts. Dabei ist der Verkehr auf dem Cyriaksring pegelbestimmend, so dass sich die Überschreitungen auf die dem Cyriaksring zugewandte Westfassade des Vordergebäudes (WA 1) beschränken. Im rückwärtigen Bereich und an den der Straße abgewandten Fassaden werden hingegen die Orientierungswerte deutlich unterschritten (s. a. Nr. 4.6 a); entsprechend sind an diesen Fassaden keine weitergehenden Maßnahmen bzgl. des Verkehrslärms vorzunehmen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich bzgl. des Vorderhauses um einen baulichen Lückenschluss in einer bestehenden straßenbegleitenden Gebäudeformation, so dass in diesem Einzelfall die hohen Überschreitungen städtebaulich vertretbar sind, zumal sie sich lediglich auf die straßennahe Fassade beschränken.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW), sind aufgrund der baulichen Struktur und für einen Schutz der oberen Geschosse nicht zielführend. Zudem würde sich eine Lärmschutzwand in diesem Bereich auf das städtebauliche Umfeld und das Stadtbild negativ auswirken.

Auch planerische Maßnahmen, wie z. B. Quellabstandsfestsetzungen, können aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten nicht umgesetzt werden. Ebenso ist im Vorderhaus aufgrund der geplanten Realisierung von 1-Zimmerwohnungen eine Grundrissorientierung zur Nutzung der Eigenabschirmung des Gebäudes nicht sinnvoll umsetzbar.

Entsprechend sind hier zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse weiterführende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen (s. u.).

Innerhalb des Plangebiets stellen die vorgesehenen Stellplatzflächen eine relevante Emissionsquelle dar.

Während durch die Nutzung der Stellplatzanlage zur Tagzeit der Orientierungs- (DIN 18005) bzw. Immissionsrichtwert (TA Lärm) an der umliegen-

den schutzbedürftigen Bebauung deutlich unterschritten wird, führt die Nutzung in der Nacht zu einer Überschreitung von bis zu 1 dB(A). Des Weiteren führen auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nachtzeit zu Überschreitungen; dies begründet sich in den geringen Abständen zur bestehenden Wohnbebauung (vgl. Nr. 4.6).

Eine effektive Schallschutzmaßnahme zur dauerhaften Abschirmung der Geräuschimmissionen und zur Vermeidung von Störungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen stellen massiv ausgeführte Lärmschutzwände dar. Im vorliegenden Fall kann der notwendige Schallschutz in der Nachbarschaft sichergestellt werden, wenn ein Teil der Stellplätze mit 1,8 m hohen Lärmschutzwänden und einer Auskragung um 0,2 m vertikal und 1,0 m horizontal zum Stellplatz hin bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m abgeschirmt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

Des Weiteren wurde zur Vermeidung von unerwünschten Reflexionseffekten eine Schalldämmung der Durchfahrt im Bereich des Vorderhauses mit einem Mindestabsorptionsgrad von $\alpha_w = 0,95$ festgesetzt. Hierzu sind u. a. Holzwolle-Leichtbauplatten („Sauerkrautplatten“) geeignet.

Der Nachweis zur Umsetzung der erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige/ zum Bauantrag, zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Von diesen Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die erforderliche Lärminderung auf andere Weise gewährleistet ist.

Weiterhin ist laut Vorhabenbeschreibung alternativ zur Wohnnutzung auch eine Kindertagesstätte im Hinterhaus geplant. Der § 22 Abs. 1a BImSchG legt fest, dass im Regelfall von Kindertagesstätten entstehende Lärmimmissionen im Sinne der Sozialadäquanz nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Solche Lärmeinwirkungen sind demnach hinzunehmen. Festsetzungen zum diesbezüglichen Schallschutz werden insofern nicht getroffen. Im Rahmen des Einzelfalls ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob der im Gesetz vorgesehene Regelfall hier zutrifft.

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten Wohngebäude Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB I bis V. Dabei überwiegen im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB I - III. LPB IV und V ergeben sich benachbart zum Cyriaksring im Bereich des geplanten Vorderhauses (vgl. Nr. 4.6 c).

Entsprechend werden in den relevanten Bereichen des Plangebietes folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 55	I
56 - 60	II
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschall-dämmmaße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme).

Vorderhaus:

Zum einen ist beim Vorderhaus aufgrund der geplanten Realisierung von Einzimmerwohnungen eine Grundrissorientierung zur Nutzung der Eigenabschirmung des Gebäudes nicht sinnvoll umsetzbar. Des Weiteren ist lt. DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse - ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf. Um einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist ab Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Lüftung von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Da an der Westfassade des Vorderhauses maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 74 dB(A) ermittelt wurden, wird entsprechend der Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen für diese Räume festgesetzt.

Ebenso wurde aufgrund der hohen Belastung an der Südwestfassade die Festsetzung getroffen, dass die Außenwohnbereiche des Vorderhauses auf den dem Cyriaksring abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen ist. Alternativ können unter Nachweis, dass der erforderliche Schallschutz (Einhaltung des Orientierungswertes zur Tagzeit) eingehalten wird, auch an der Südwestfassade Außenwohnbereiche verwirklicht werden. Als adäquate Abschirmmaßnahme könnte z.B. eine Schallschutzverglasung („Wintergarten“) sinnvoll sein.

Hinterhaus:

Im rückwärtigen Bereich wurden großflächig die LPB I – III ermittelt. Durch die aktuell übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (Energieeinsparungsverordnung – EnEV) ergeben sich bis Lärmpegelbereich II keine weiteren Auflagen an die Außenbauteile, weil mit den bestehenden baulichen Standards diese Anforderungen sicher eingehalten werden.

Bzgl. der Bereiche mit LPB III kann ergänzend davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis aufgrund der Bauweise entlang des Cyriaksring bzw. aufgrund der geschützten Innenhofsituation um 10 dB(A) gemindert wird (DIN 4109). Somit ergeben sich am Hinterhaus und dessen Außenwohnbereiche keine zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige/ zum Bauantrag, zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Sollte im Einzelfall von den Festsetzungen abgewichen werden, ist ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentsorgung und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die Kanalisation.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation werden über den Cyriaksring herangeführt.

Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich für die Gestaltungsfestsetzungen umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 1, da die Ausgestaltung der Bebauung in einem besonderen öffentlichen Interesse liegt.

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine für die zentrale Lage in dem von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Sanierungsbereich des Westlichen Ringgebietes angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten. Auf das Gesamterscheinungsbild des innerörtlichen Gefüges muss daher besonderer Wert gelegt werden.

Für das Erscheinungsbild des Baugebietes sowie die Eingliederung in die vorhandene Bebauung sind auch die Dachform und die Farbe der Dachdeckung von Bedeutung. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

5.9.2 Dächer

Ein herausragendes Gestaltungselement für das Stadtgebiet ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form, Farbe und sein Volumen prägen das Gesamtbild weithin sichtbar.

In der Abwägung sind ein harmonisches Einfügen der baulichen Anlagen, eine städtebauliche Vielfalt sowie der Wunsch nach möglichst großer Baufreiheit zu berücksichtigen. Deshalb werden Dachform, Dachneigung, Richtung der Dächer und Material und Farbe vorgegeben. Es ist davon auszugehen, dass das Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers umgesetzt wird.

a) Dachformen

Um bei individueller Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen, sind gewisse gestalterische Festsetzungen für die Ausbildung eines Satteldaches zu treffen. So sind gewisse maßliche Abhängigkeiten einzuhalten, wie die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen mit symmetrischer Neigung. Der First ist parallel zur Traufe auf gleicher Höhe anzuordnen. Die Trauflinie ist ununterbrochen auszuführen.

b) Dachneigung

Für die Zulässigkeit der Dachneigung wird ein möglichst großer Rahmen gesetzt. So dürfen geneigte Dächer Neigungen von 25° bis 45° aufweisen. Individuellen Wünschen nach einem großen und ausbaufähigen oder einem kleinen Dachraum wird im Rahmen der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen somit entsprochen.

c) Richtung der Dächer und baulichen Anlagen

Um eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung so geregelt, dass sie in einem orthogonalen Rhythmus stehen. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 Grad sind möglich.

d) Material und Farbe

Das Satteldach trägt wesentlich zu dem Erscheinungsbild des Baugebietes bei. In Anlehnung an die örtliche Farbgebung wird im gesamten Plangebiet eine Pfannendeckung in roten bis braunen Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Farbfächer lässt einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu. Im Ringgebiet untypische hochglänzende Dachpfannen werden ausgeschlossen.

5.9.5 Einfriedungen

Im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes sind als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich nur Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Kombination mit einem Maschendrahtzaun ist zulässig.

Diese Festsetzung bewirkt ein einheitliches Straßenbild, ermöglicht Blickbeziehungen zwischen privaten und öffentlichen Räumen und vermeidet das Entstehen einer Tunnelwirkung in der öffentlichen Straße.

5.9.6 Einstellplätze

Die „Richtlinien für den Einstellplatzbedarf“ (Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit, 2008/2013) sehen für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung und 1 bis 2 Einstellplatz je Einfamilienhaus vor. Gemäß § 84 (1) Nr. 2 NBauO kann die erforderliche Anzahl notwendiger Einstellplätze auch abweichend von diesem grundsätzlichen Schlüssel festgelegt werden.

Der geforderte Nachweis der Einstellplätze soll dabei einen angemessenen Bedarf berücksichtigen, der auf die lokalen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Einstellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird.

Für die geplante Wohnbebauung wird festgesetzt, dass für Gebäude mit mehr als 1 Wohnung 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden müssen. Für Kleinwohnungen von maximal 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung sind mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung herzustellen.

Diese Festsetzung berücksichtigt die Lage der Bauflächen im verdichteten Stadtgebiet mit einer guten Anbindung an den ÖPNV. Die Innenstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Auch Erholungsflächen (Westbahnhof mit Ringgleisweg, Westpark, Bürgerpark, Wallring) sind gut erreichbar.

Deshalb ist in Mehrfamilienhäusern der Nachweis eines Einstellplatzes je Wohnung ausreichend. Für Kleinwohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 m² wird dieser Schlüssel auf 0,5 Einstellplätze je Wohnung reduziert. Kleinwohnungen werden vorwiegend von Personengruppen wie Studenten, Senioren oder Personen mit geringem Haushaltsbudget nachgefragt, für die grundsätzlich eine geringere Pkw-Verfügbarkeit anzunehmen ist. Deshalb ist für solche Wohnungen – unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage - der geringere Schlüssel als ausreichend anzusehen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die erforderliche Anzahl wird im Rahmen des

Bauantragsverfahrens unter Berücksichtigung der konkret geplanten Wohnungsgrößen festgelegt.

Der Bebauungsplan setzt im Blockinnenbereich eine Fläche fest, auf der bis zu 17 Stellplätze untergebracht werden können. Außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sind Stellplätze unzulässig.

6 Gesamt abwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan „Cyriaksring 55“ soll eine Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen im vom Wohnen dominierten Blockinnenbereich und die Schließung der Blockrandbebauung ermöglicht werden. Das Plangebiet in der Nähe der Kernstadt Braunschweigs mit einem attraktiven Umfeld ist für die Entwicklung eines Wohngebietes gut geeignet. Damit reagiert die Planung auf die anhaltend hohe Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen in den Stadtteilen Braunschweigs. Die Bebauung ist geeignet, eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur- und der Versorgungsangebote zu unterstützen.

Das festgesetzte Maß an Versiegelung im Bereich des Hinterhauses ermöglicht an Stelle des derzeit nahezu vollflächig versiegelten Bestands ein durchgrüntes Wohngrundstück und eine gebietstypische Wohnsituation bei zukünftig verringerter Versiegelung der Flächen.

Die aus dem Thema Lärm resultierenden Konflikte werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst (vgl. Nr. 5.7).

Das Plangebiet wird vorrangig durch Verkehrslärm des Cyriaksrings beeinträchtigt. Diesem kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen am Vorderhaus begegnet werden. Für das Hinterhaus ergeben sich hingegen aufgrund der vorgesehenen Lückenschlussbebauung am Cyriaksring und der geschützten Innenhofsituation keine zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz. Des Weiteren kommt es durch die im Plangebiet vorgesehene Stellplatznutzung zur Nachtzeit zu Beeinträchtigungen an der Bestandsbebauung. Durch quellnahe aktive Schallminderungsmaßnahmen im Stellplatzbereich werden diese negativen Auswirkungen auf die umgebene Bestandsbebauung vermieden.

Die im innerstädtischen Raum eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Im Rahmen einer Studie wurde untersucht, ob die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen durch die ergänzenden baulichen Anlagen gewahrt werden. Mit einer Besonnungsdauer von nahezu 2 Stunden am 21. März / 21. September der Fenster zum Hof kann dies als weitgehend gesichert gelten. Die Südwestseite ist davon unbeeinflusst, daher ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen gewährleistet.

Die optionale Einrichtung einer Kindertagesstätte kann eine Belastung für die umliegenden Wohngebäude darstellen. Diese ist jedoch im Sinne der Sozial-

adäquanz gesetzlich als hinzunehmen festgelegt. Unzumutbare Lärmbelastungen sind ohnehin nicht zulässig. Insofern wird hier die Möglichkeit zur Sicherung von Infrastruktureinrichtungen genutzt und entsprechend vorgenommen.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Allgemeines Wohngebiet	0,12 ha	100 %
Plangebiet insgesamt	0,12 ha	100 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch einen Investor entwickelt, der auch die Kosten für die aus dem Baugebiet begründeten Maßnahmen übernimmt. Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten zu übernehmen. Der Stadt entstehen daher keine weiteren Kosten.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

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 17.12.2015 bis 18.01.2016

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben von Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Taubenstraße 7 38106 Braunschweig vom 08.01.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die bereits kommunizierte Stellungnahme vom 16. Januar 2015 bleibt inhaltlich bestehen. Bei der Erschließung des Baugrundstückes Cyriaksring 55 würde für das Hinterliegergrundstück die Möglichkeit bestehen, die Anbindung der privaten Entwässerungsanlagen zur Laffertstraße vorzusehen. Die grundbuchliche Regelung ist dann für die entwässerungstechnische Anbindung der privaten Entwässerungsanlage zu treffen. Es ist ein neuer Entwässerungsantrag bei der SE BS GmbH zu stellen. Dem Bebauungsplan WI 106, Cyriaksring 55 wird zugestimmt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan

Cyriaksring 55

BI 40

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16. September bis 17. Oktober 2016

<p>Stellungnahme Nr. 1 Schreiben von [REDACTED] vom 30.09.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>wir vertreten [REDACTED], [REDACTED], Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumseinheiten des Grundstücks [REDACTED] in Braunschweig. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Cyriaksring 55 WI 106 werden im Verfahren der förmlichen Bürgerbeteiligung Einwendungen erhoben.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt im rückwärtigen Blockinnenbereich erstmals einen großen Baukörper mit Hauptnutzungen zu. Dies verstößt gegen sämtliche städtebaulichen Grundsätze und Sanierungsziele, die stets den Schutz rückwärtiger Blockinnenbereiche bezwecken. Einen städtebaulichen Grund dafür gibt es nicht. Die Begründung des Bebauungsplanes zeigt, dass die Stadt dieses Problem noch nicht einmal erkannt hat.</p>	<p>Das Nutzungs- und Bebauungskonzept greift den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum auf und schafft durch Nachverdichtung auf mindergenutzter, un bebauter Fläche neuen Wohnraum.</p> <p>Das Grundstück Cyriaksring 55 liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet/ Soziale Stadt“. Sanierungsziele sind die Verbesserung der Wohnumfeldsituation und passive Lärmschutzmaßnahmen für die an Cyriaksring und Luisenstraße angrenzenden Wohngebäude. Die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Menschengruppen ist ein weiteres Sanierungsziel, dass hier durch die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen erreicht werden kann.</p>
<p>Im Einzelnen:</p> <p>Das Quartier zwischen Cyriaksring, Helenenstraße, Luisenstraße und Laffertstraße ist durch eine typische gründerzeitliche Block-</p>	<p>Der Innenraum ist geprägt durch die Situation mit Grenzmauern mit einer Höhe von ca. 5 m in der Wirkung von bis zu 2 Ge-</p>

randbebauung von meist fünfgeschossigen Wohngebäuden entlang der Straßen geprägt. Der Blockinnenbereich ist bislang nur mit eingeschossigen Garagen bebaut, die als Nebengebäude nur zum gelegentlichen Aufenthalt von Menschen führen. Ferner findet sich dort ein eher heruntergekommenes zweigeschossiges Gebäude mit einer einzelnen Wohnung, einer allenfalls gelegentlich genutzten Hobbywerkstatt von Kfz-Bastlern und dem Antifa-Café im Kellergeschoss. Auch dieses zweigeschossige Gebäude wird daher mit Ausnahme der einzelnen Wohnung nur gelegentlich genutzt und führt nicht zum ständigen regelmäßigen Aufenthalt von Menschen im Blockinnenbereich.

Diese Situation verändert sich durch das zweigeschossige Wohngebäude im Blockinnenbereich vollständig.

Nunmehr wird erstmals ein großer zweigeschossige Baukörper im rückwärtigen Blockinnenbereich zugelassen. Dieser liegt auch nicht am nördlichen Rand wie der bisherige Baukörper, sondern zentral in der Mitte des Blockinnenbereiches.

Ferner wird erstmals eine Hauptnutzung mit ständigem Aufenthalt von Menschen im Blockinnenbereich zugelassen. Es ist ein großer Unterschied, ob sich dort nur gelegentlich Menschen aufhalten, die zu den Garagen gehen und ihre Autos herausfahren, oder ob dort in insgesamt 5 Wohnungen 24 Stunden am Tag Menschen leben.

schossen, die den zentralen Blockinnenbereich zu den Freiräumen der Blockrandbebauung abschließen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei große 1 1/2 – geschossige Hallen, ein zweigeschossiges Gebäude, 12 Garagen und drei Schuppen.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die Nutzung im Blockinnenbereich ändert. Zurzeit befinden sich im Blockinnenbereich eine Wohnung, eine Versammlungsstätte, 12 Garagen, drei Schuppen und zwei Hallen. Eine derzeit möglicherweise geringe Nutzung des Grundstücks kann sich im Rahmen rechtlich zulässiger und wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen zukünftig wieder deutlich beleben. Die Betrachtung des Lärmschutzes erfolgt nur auf die rechtlich mögliche Nutzung und kann nicht auf Schwankungen der Nutzungsintensität abzielen. Unter dem Aspekt des Schallschutzes ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen vom Cyriaksring gegenüber der Bestandssituation durch den Blockabschluss zur Straße deutlich reduzieren.

Für die im Blockinnenbereich vorgesehenen Nutzungen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte durch die Nutzung der Stellplatzanlage entstehen würden. Durch die Errichtung von max. zwei Meter hohen Lärmschutzwänden ist eine Einhaltung der maßgeblichen Lärmwerte gesichert.

<p>Diese Belastung verschärft sich zusätzlich durch die vom Bebauungsplan ausdrücklich zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Blockinnenbereich des WA 2 (textliche Festsetzung I 2). Danach lässt der Bebauungsplan es zu, dass sich anstelle der bisher nur gelegentlich genutzten eingeschossigen Garagen erstmals ein zweigeschossiges Veranstaltungszentrum (Anlage für kulturelle Zwecke), ein Fitnessstudio (Anlage für sportliche Zwecke), eine Tagesklinik mit ständigem Besucherverkehr (Anlage für gesundheitliche Zwecke) oder ein Kindergarten (Anlage für soziale Zwecke) errichtet wird. Das derartige Anlagen ein erhebliches Störpotenzial im Vergleich zu den bisherigen Garagen und den umliegenden Wohnungen haben, liegt auf der Hand. Die Begründung des Bebauungsplanes erwähnt das nicht einmal. Auch wenn der Gesetzgeber derartige Anlagen grundsätzlich in Wohngebieten zulässt (§ 4 Abs. 2 BauNVO), ist deren gezielte Platzierung im rückwärtigen Blockinnenbereich ein grundlegender städtebaulicher Missgriff.</p>	<p>Es wird nicht bestritten, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die genannten Nutzungen zu lassen. Aufgrund der Größe des Blockinnenbereichs wäre sicher davon auszugehen, dass allenfalls eine der genannten Nutzungen ausgeführt werden kann. Grundsätzlich gilt ergänzend, dass alle zulässigen Nutzungen auch gebietsverträglich ausgeübt werden müssen. Übergroße Nutzungseinheiten sind daher nicht zu erwarten. Eine Kindertagesstätte beispielsweise ist eine im Allgemeinen Wohngebiet gebietsverträgliche, das Wohnen ergänzende Nutzung. Es kann sich ausschließlich um wohnverträgliche Nutzungen handeln, bei denen die insbesondere schalltechnischen Auswirkungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.</p> <p>Regelmäßig werden für alle Teile von neu festgesetzten Bebauungsplänen im Stadtgebiet Braunschweig die verwendeten Festsetzungen getroffen. Damit kann eine angestrebte Mischung auch mit sozialen, kulturellen usw. Einrichtungen erreicht werden. Die in der Stellungnahme unterstellte gezielte Platzierung im Innenbereich ist damit nicht verbunden. Solche Nutzungen wären auch im straßenbegleitenden Gebäude zulässig. Darüber hinaus wurden auch zum Schutz die sonst allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe im Innenbereich genauso wie alle sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.</p> <p>Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung in Punkt 5.7 zu ergänzen.</p>
<p>Der Blockinnenbereich ist bislang die einzige Ruhezone sämtlicher Wohnhäuser des Quartiers zwischen Cyriaksring, Helenenstraße, Luisenstraße und Laffertstraße. Gerade aufgrund des erheblichen Straßenverkehrslärms, der am Cyriaksring sogar die Schwelle der Gesundheitsverletzung überschreitet, kommt dem Ruhebedürfnis der Menschen im Blockinnenbereich ein erhöhtes Gewicht zu. Eine gute städtebauliche Planung müsste den Blockinnenbereich aufwerten, anstatt ihn zusätzlich mit Wohngebäuden oder störenden Anlagen zuzubauen.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan wird das Ziel einer Blockschließung erreicht, wobei sich in der Folge der Verkehrslärm vom Cyriaksring im Blockinnenbereich deutlich reduziert ist. Lediglich die erforderliche Stellplatzanlage lässt Lärmemissionen erwarten und ist deshalb auch Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung. Zur dauerhaften Abschirmung der Geräuschemissionen und zur Vermeidung von Störungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen dienen massiv ausgeführte Lärmschutzwände in Verbindung mit der Hofbebauung.</p>
<p>Der Bebauungsplan begründet auch erstmals in rechtlicher Hinsicht Baurechte, die es bis-</p>	<p>Die rechtliche Auffassung, dass der Blockinnenbereich als nicht überbaubare</p>

lang nicht gibt. Die vorhandene Blockrandbebauung bildet klare rückwärtige Baugrenzen, so dass der gesamte Blockinnenbereich bislang gemäß § 34 BauGB nicht überbaubare Grundstücksfläche ist. Das einzelne zweigeschossige Gebäude ist ein nicht prägender Ausreißer. Selbst wenn man dieses Gebäude berücksichtigt, durchbricht es lediglich im Nordwesten des Blockinnenbereiches die rückwärtige Baugrenze von der Laffertstraße. Der gesamte südöstlich, anschließende Teil des Blockinnenbereiches, auf dem das neue zweigeschossige Hauptgebäude entstehen soll, liegt außerhalb der bislang überbaubaren Grundstücksfläche. Garagen als Nebengebäude prägen bekanntlich keine überbaubare Grundstücksfläche.

Die Begründung des Bebauungsplanes zeigt, dass die Stadt dieses nicht einmal im Ansatz erkannt hat. Es findet sich kein einziges Wort dazu, dass erstmals eine bislang nicht zulässige Bebauung im Blockinnenbereich zugelassen wird.

Die Begründung lässt auch mit keinem Wort erkennen, dass die Stadt den städtebaulich und sanierungsrechtlich an und für sich gewünschten Schutz rückwärtiger Ruhezeiten in einem Blockinnenbereich als negativ betroffenen Belang erkannt hat. Schließlich fehlt jegliche städtebauliche Begründung, warum der Blockinnenbereich an dieser Stelle unbedingt zugebaut werden muss und den umliegenden Menschen ihre rückwärtige Ruhezone entzogen wird.

Eine Bauleitplanung, die wenigstens den Anschein der Rechtmäßigkeit erwecken möchte, müsste die entgegenstehenden Belange zumindest gewichten. Eine ehrliche Abwägung müsste ausdrücklich erklären, mit welcher städtebaulichen Begründung die Errichtung von 5 Wohnungen im Blockinnenbereich stär-

Grundstücksfläche anzusehen ist, wird nicht geteilt. Neben dem Gebäude Cyriaksring 55 und dem unmittelbar angrenzende rückwärtige Gebäude auf dem Grundstück Laffertstraße 4 prägen auch die rückwärtige Nutzung der Helenenstraße 32 und die bestehenden Werkstattgebäude auf dem Grundstück Cyriaksring 55 maßgeblich den bebauten Innenbereich. Damit ist der Sachverhalt auch nicht zwangsläufig in der Begründung darzustellen. Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung in Punkt 5.3 zu ergänzen und den Sachverhalt klarzustellen.

Angesichts der dargestellten gewerblichen Nutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen handelt es sich bei der beabsichtigten Nutzung eines Wohngebäudes nicht um eine erstmalige Nutzung in einem bislang völlig unberührten Blockinnenbereich und damit nicht um ein erstmaliges Eindringen in einen ruhigen, geschützten rückwärtigen Wohnbereich. Gegenteilig soll nunmehr die gewerbliche Nutzung aufgelassen und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Damit verringert sich planungsrechtlich das Störpotenzial.

Die Beschränkung der Bauhöhe des geplanten Gebäudes auf zwei Vollgeschosse ohne Möglichkeiten für einen Dachaufbau oder ein Staffelgeschoss führt zu einer Verminderung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bestandsgebäude und –gärten durch Verschattung.

Die beschlossenen Sanierungsziele umfassen viele verschiedene Aspekte, die nicht alle gleichermaßen berücksichtigt werden können. Die Schaffung von Wohnraum als grundsätzliches Ziel, die Entfernung des Gewerbes als Störpotenzial, die Schließung der Baulücke und die damit verbundene Reduzierung des Verkehrslärms und Verbesserung der Wohnumfeldsituation stellen weitere städtebauliche Ziele im Sinne des Sanierungskonzeptes dar.

Eine Beeinträchtigung des Ruhebedürfnisses der Bewohner in den fünfgeschossigen Wohnhäusern der Blockbebauung durch eine zweigeschossige Wohn- oder wohnafine Nutzung im Blockinnenbereich ist nicht erkennbar.

ker zu gewichten sind als das Ruhebedürfnis von mehreren Hundert unmittelbar angrenzenden Menschen in 15 fünfgeschossigen Wohnhäusern. Eine derartige Gewichtung wäre schon quantitativ völlig verfehlt. Eine derartige Gewichtung ist auch rechtlich falsch, weil die für die Planung sprechenden öffentlichen Belange der Schaffung von Wohnraum und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden kein höheres Gewicht haben als gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der menschlichen Gesundheit. Aufgrund der oberhalb der Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung liegenden Lärmbelastung an der Vorderfront der Gebäude am Cyriaksring kommt dem Schutz der rückwärtigen Ruhezone ein erhöhtes Gewicht zu.

Gerade die Schließung der Lücke zum Cyriaksring hin ermöglicht eine deutliche Verringerung der Verkehrslärmbelastung um ca. 15 dB(A) im rückwärtigen Bereich. Der Wegfall der gewerblichen Nutzung verbessert aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das Wohnumfeld ebenfalls.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sichert darüber hinaus dauerhaft, dass nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sein werden. Subjektive Ruhebedürfnisse Einzelner können planungsrechtlich nur insoweit berücksichtigt werden, dass die maßgeblichen einzuhaltenden Lärmwerte eingehalten werden.

Die Anforderung des Baugesetzbuches an gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse sind hier gewahrt. Eine weitergehende Abwägung ist daher nicht vorzunehmen.

Auch die rückwärtige Ausdehnung des straßenseitigen Baukörpers Cyriaksring 55 zeigt, dass die Stadt dieses Problem überhaupt nicht sieht. Die vorhandene rückwärtige Baugrenze bildet eine klare einheitliche Bauflucht entlang der rückwärtigen Gebäudekanten am Cyriaksring. Die vorliegende Planung überschreitet diese ohne jegliche städtebauliche Begründung nach hinten. Erst dadurch wird das massive Verschattungsproblem des nördlich angrenzenden Gebäudes Cyriaksring 54 ausgelöst, das die Begründung des Bebauungsplanes klein zu reden versucht. Die Verringerung der Sonneneinstrahlung im Winter von 2 Stunden auf 1 1/2 Stunden ist nicht unwesentlich, sondern beträgt immerhin 25 %. Richtig wäre es, auf die rückwärtige Ausdehnung des neuen Baukörpers über die bisherige Baugrenze am Cyriaksring hinaus zu verzichten. Warum soll auf diesem Grundstück mehr gebaut werden dürfen als auf den Nachbargrundstücken und das zulasten dieser Nachbargrundstücke?

Die Begründung des Bebauungsplanes bemüht sich nicht einmal, eine städtebauliche Rechtfertigung für diese Zulassung neuer Bauungsmöglichkeiten zulasten der gesamten Nachbarschaft zu konstruieren. Der einzige Grund dafür ist das wirtschaftliche Interesse des Vorhabenträgers an einer möglichst weitgehenden Ausnutzung seines Grundstückes. Das ist allerdings kein städtebaulicher Belang.

Eine klare Bauflucht ist nicht erkennbar. Die rechtliche Auffassung, dass eine fiktive rückwärtige Baugrenze anzunehmen ist und daher der Blockinnenbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche anzusehen ist, wird nicht geteilt. Neben dem Gebäude Cyriaksring 55 und dem unmittelbar angrenzende rückwärtige Gebäude auf dem Grundstück Laffertstraße 4 prägen auch die rückwärtige Nutzung der Helenenstraße 32 und die bestehenden Werkstattgebäude auf dem Grundstück Cyriaksring 55 maßgeblich den bebauten Innenbereich. Damit ist der Sachverhalt auch nicht zwangsläufig in der Begründung darzustellen.

Das geplante Gebäude für den Blockschluss hat eine Bautiefe von ca. 18,0 m, während die umgebenden Gebäude (Laffertstraße 3 und Juliusstraße 31 B) Bautiefen von 18 m bzw. 20,3 m haben. Damit liegen schon im Bestand teilweise sehr unterschiedliche Bautiefen vor. Eine Bautiefe von 18,0 m stellt auch im Vergleich zur direkt benachbarten Bebauung auf dem Grundstück Cyriaksring mit ca. 14,0 Metern nach Auffassung der Verwaltung zwar eine Beeinträchtigung dar, die jedoch als zumutbar angesehen wird.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beinhaltet nicht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst

	<p>dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist aber regelmäßig als zumutbar hinzunehmen.</p> <p>Berücksichtigt man, dass die Nachbargebäude eine gute Orientierung in Richtung Südwesten zum Cyriaksring haben, ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen in jedem Fall gewährleistet.</p> <p>Gerade die angestrebte Schaffung von Wohnraum für bestimmte Gruppen, hier Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten oder geringem Wohnraumbedarf wie Studierende, rechtfertigt eine höhere Ausnutzung des Grundstücks solange die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben.</p>
<p>Auch das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum rechtfertigt die Planung ersichtlich nicht. Im Vordergebäude Cyriaksring 55 sollen 1 bis 1 1/2-Zimmer Apartments entstehen. Einen Bedarf für derart kleine Wohnungen gibt es im westlichen Ringgebiet ersichtlich nicht. Auch die 2-Zimmer Wohnungen des Gebäudes im Blockinnenbereich sind allenfalls für Kleinstfamilien geeignet. Der gesamte Bebauungsplan schafft keine einzige Wohnung für Familien mit Kindern.</p> <p>Dass die Kleinwohnungen zu bezahlbaren Mieten angeboten werden, ist im Übrigen reine Spekulation. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält nicht den geringsten Hinweis darauf, dass dem Vorhabenträger diese Verpflichtung verbindlich im Durchführungsvertrag auferlegt wird. Das steht in einem eindrucksvollen Gegensatz zu den aktuellen Ratsbeschlüssen, nachdem jeder Investor in Braunschweig mindestens 20 % der von ihm geschaffenen Wohnflächen mit Mietpreisbindung anbieten muss.</p>	<p>Ein wesentliches Sanierungsziel ist die behutsame Erneuerung der baulichen Struktur sowie des Wohnumfeldes mit dem Ziel, insbesondere auch für Bevölkerungsschichten mit niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen. Zusätzlich lässt die Nähe auch zur HBK hier ein Nutzerpotenzial erkennen. Nicht bei jedem Bauprojekt muss es das städtebauliche Ziel der Stadt Braunschweig sein, Wohnraum für Familien zu schaffen. Viele andere Bevölkerungsschichten benötigen ebenfalls geeignete Wohnstrukturen.</p> <p>Änderungen der Wohnungsstruktur sind nach der Erstherstellung, etwa als Reaktion auf geänderte Bedarfe, möglich.</p> <p>Ein Ratsbeschluss (DS 16-03017) vom 13.09.2016 beinhaltet den Auftrag an die Verwaltung, ein Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in Braunschweig mit den dort genannten Zielen zu entwickeln. Punkt vier der Ziele formuliert, dass mind. 20 % der entstehenden Wohneinheiten im Mehrgeschosswohnungsbau mit als sozialer Wohnungsbau mit entsprechenden Bindungen erfolgen soll. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten. Die Begründung muss bezüglich dieser Regelungen keine Aussagen treffen.</p>

<p>Auffällig ist auch die Vorzugsbehandlung dieses Vorhabenträgers beim Umgang mit Kampfmitteln. Die Begründung schlägt unter Nr. 4.3 lediglich eine baubegleitende Überwachung auf Kampfmittel vor. Auch dies steht in einem eindrucksvollen Gegensatz zu der Forderung der Stadt in allen übrigen Baugebieten, sämtliche Bauflächen vorab sondieren zu lassen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist dieser Gesichtspunkt nicht zu vernachlässigen.</p>	<p>Die Hinweise der Stadt Braunschweig stützen sich auf das Gefährdungspotential dieser Altlasten. Eine Bevorzugung des Vorhabenträgers ist nicht erkennbar. Aufgrund der Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges besteht der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden. Bei Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Welche Maßnahmen zu treffen sind, ist bauseitig vor Beginn der Maßnahmen zu klären.</p> <p>Die angesprochenen Bauflächensondierungen sind bei Baugebieten vorzunehmen, die noch keine bestehende Überbauung aufweisen.</p>
<p>Unsere Auftraggeber und nahezu alle anderen Anwohner des gesamten Quartiers fordern daher mit Nachdruck, dass auf die Bebauung des Blockinnenbereiches vollständig verzichtet wird.</p>	<p>Die Bebauung im Innenbereich stellt aus planungsrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung dar, bietet die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und unterstützt die angestrebte Bereitstellung günstigen Wohnraums durch die bessere wirtschaftliche Darstellbarkeit.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung</u></p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Begründung wird in den genannten Punkten ergänzt.</p>