# Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

**21-17019**
**Beschlussvorlage**
**öffentlich**

*Betreff:*
**Bebauungsplan "Volkmaroder Straße", GL 45**
**Stadtgebiet zwischen Bevenroder Straße, Pappelberg und Dibbesdorfer Straße**
**Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB**

| *Organisationseinheit:* | *Datum:* |
|---|---|
| Dezernat III<br>61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation | 18.11.2021 |

| *Beratungsfolge* | *Sitzungstermin* | *Status* |
|---|---|---|
| Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung) | 08.12.2021 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 14.12.2021 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 21.12.2021 | Ö |

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (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. 5 und Nr. 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“, GL 45, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
4. Der Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“, GL 45, wird rückwirkend zum 03.08.2007 in Kraft gesetzt.

**Sachverhalt:**

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

**Planungsziel**

Am 17.07.2007 hatte der Rat der Stadt Braunschweig den Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“, GL 45, als Satzung beschlossenen. Aufgrund der benachbarten reinen Wohnnutzung waren entsprechend den Vorschriften der TA Lärm bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes in weiten Teilen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen erforderlich. Ein wesentliches Planungsziel war es insofern, den bestehenden Konflikt zwischen der unmittelbar aneinandergrenzenden Wohn- und der Gewerbenutzung zu mildern. Vor diesem Hintergrund wurden die zulässigen Emissionen im gesamten Plangebiet über die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel beschränkt (siehe Nr. 4.5.6 und 5.7 der Begründung). Dies sollte sowohl die Funktionsfähigkeit der bestehenden Betriebe im Rahmen ihres Bestandes als auch die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Wohngebiet gewährleisten.

Der Bebauungsplan wurde am 03.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

**Anlass für das ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB**

Eine Bauvoranfrage mit einer nicht dem Gewerbegebiet affinen Nutzung war zunächst negativ beschieden worden. Der Antragsteller bzw. sein Rechtsanwalt hatten daraufhin Widerspruch eingelegt und mit der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wegen der vollständigen Festsetzung von flächenbezogenen Schallpegeln für das Gewerbegebiet begründet. Der Widerspruch wurde zurückgewiesen. Dem Antragsteller steht nun die Klage vor dem Verwaltungsgericht offen, um gegen den Widerspruchsbescheid vorzugehen. Im Rahmen der inzidenten Normenkontrolle wird auch der Bebauungsplan überprüft.

Vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung wird die Festsetzung der Emissionskontingente in der vorgenommenen Art und Weise jedoch als rechtlich bedenklich eingestuft. So hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil des 4. Senats vom 07.12.2017 (4 CN 7/16) hervorgehoben, dass es notwendig ist, in dem Bebauungsplan selbst oder anderswo zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet vorzusehen, das entweder mit keiner Geräuschkontingentierung oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Betrieb ermöglicht. Es ist sowohl eine planinterne Gliederung unter Einbeziehung einer unbeschränkten Teilfläche als auch eine entsprechende planexterne Gliederung jeweils nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglich. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung setzt jedoch voraus, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist.

Im Plangebiet „Volkmaroder Straße“, GL 45, ist die planinterne Ausweisung unbeschränkter Gewerbeflächen (planinterne Gliederung) aufgrund der unmittelbar aneinandergrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht realisierbar. Die Voraussetzungen für die baugebietsübergreifende Gliederung des Gewerbegebietes lagen zum maßgeblichen Zeitpunkt jedoch vor. Rechtliche Bedenken bestehen allerdings dahingehend, dass ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde nicht in der vom Bundesverwaltungsgericht geforderten Weise dokumentiert wurde, was potentiell zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann.

Gemäß § 214 (4) BauGB können die Gemeinden bei Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren tatsächliche oder vermeintliche Fehler beheben und die Satzung rückwirkend in Kraft setzen. Im vorliegenden Fall ist die Begründung mit Umweltbericht um folgenden klarstellenden Absatz zur baugebietsübergreifenden Gliederung zu ergänzen:

*„Die planinterne Ausweisung unbeschränkter Gewerbeflächen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht realisierbar. Die Emissionsbeschränkungen werden daher unter Anwendung der baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt. Als Ergänzungsgebiet zu den rund 10 ha großen, immissionsschutzrechtlich eingeschränkten Gewerbeflächen im Plangebiet können die Gewerbeflächen südlich der Bundesautobahn A2 zwischen Fasanenkamp, Stieglitzweg, Falkenhorst und Peterskamp herangezogen werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbe- und Industrie I“, HL 40, und „Gewerbegebiet Peterskamp-Nord“, HL 4,1 weisen insgesamt rund 17 ha Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung aus, so dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einen Standort finden können. Die Beschränkungen durch die schalltechnische Gliederung im Gewerbegebiet „Volkmaroder Straße“ in direkter Nähe zur Wohnnutzung werden vor diesem Hintergrund als vertretbar und folgerichtig angesehen.“*

Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich. Mit der geänderten Begründung ist der Satzungsbeschluss zu wiederholen. Mit der rückwirkenden Inkraftsetzung wird erreicht, dass der durch den Bebauungsplan vermittelte planungsrechtliche Zustand auch seit der ersten Inkraftsetzung rechtlich wirksam wird.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30.11.2005 durchgeführt; von verschiedenen Eigentümern und im Plangebiet ansässigen Betrieben wurden nach diesem Termin noch Anregungen geäußert.

Es wurde angeregt, die Straße Hungerkamp nicht zu verbreitern und im Einmündungsbereich Bevenroder Straße/ Querumer Straße anstelle eines vierarmigen Knotens einen Kreisverkehr auszubauen. In der Abstandsfläche zur Bevenroder Straße sollten die Anordnung von Stellplätzen und eine Umfahrt ermöglicht werden. Weiter wurde angeregt, die Festsetzung von privaten Grünflächen nördlich der Volkmaroder Straße und im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kaltluftschneise (ehemalige Bahntrasse der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn) zu überdenken.

Die Anregungen wurden teilweise bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Die Straße Hungerkamp wird nunmehr mit einem minimalen Querschnitt ausgebaut - Fahrbahnbreite 6,50 m zzgl. beidseitigem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m (Planung Stand Bürgerbeteiligung ca. 10,50 m).
- Die private Grünfläche nördlich der Volkmaroder Straße wurde durch Flächen für Anpflanzungen ersetzt, die auf die Ausnutzung angerechnet werden, und dafür die Ausnutzungsziffer auf 0,6 verringert. Dadurch wurden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Nordosten der Volkmaroder Straße verbessert.
- Die von Bebauung freizuhaltende Zone im Südwesten der Klimaachse wurde dem Baubestand folgend zur Bevenroder Straße hin bis auf 10 m für die geplante Geh- und Radwegverbindung zzgl. eines beidseitigen privaten Pflanzstreifens reduziert.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen aus bzw. nach der Bürgerbeteiligung:

- Die vorgeschlagene Alternative Kreisverkehr wurde geprüft, aber wegen des größeren Flächenbedarfes und der zusätzlichen Wartezeiten in der Friedrich-Vogtländer Straße nicht weiterverfolgt.
- Die Klimaschneise im Bereich der bisher im wesentlichen unbebauten ehemaligen Bahnflächen der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn ist weiterhin von Bebauung freizuhalten. Gemäß Gutachten rufen die Temperaturunterschiede zwischen den Auenbereichen und den bebauten Stadtteilen eine eigenständige Luftbewegung hervor, ungeachtet der eventuell überregional vorherrschenden Richtung eines Westwindes. Dem Schutz der bestehenden Kaltluftschneise zum Zwecke der Frischluftversorgung der benachbarten Wohngebietsflächen wurde ein höheres Gewicht zugemessen als den uneingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten auf den ehemaligen Bahnflächen.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1,2) BauGB**

Während der frühzeitigen Beteiligung der internen Fachstellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde angeregt, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern und den Knotenpunkt Querumer Straße/ Friedrich-Voigtländer-Straße einzubeziehen, um langfristig einen bedarfsgerechten Ausbau zu ermöglichen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2007 bis zum 19.02.2007; zeitgleich wurden auch die städtischen Fachdienststellen am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden in der Anlage 5 behandelt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Der Verwaltungsausschuss hatte am 24.04.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Volkmaroder Straße“, GL 45, beschlossen. Der Entwurf hat in der Zeit vom

08.05.2007 bis zum 08.06.2007 öffentlich ausgelegen. Als umweltbezogene Informationen wurden baugebietsbezogene Gutachten (zu den Themen Biotoptypen, Klima, Schall und Boden) sowie Landschaftsrahmenplan und Umweltatlas zur Einsicht bereit gehalten. Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, der zentralen Polizeidirektion – Kampfmittelbeseitigung - und des Nds. Landesamtes für Bodenforschung wurden zusammen mit dem Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht ausgelegt. Die Stellungnahmen sind in Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme sowie einem Vorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wurde durch die Ergänzung der Flächen für Bahnanlagen berücksichtigt, als nachrichtliche Übernahme berührt die Ergänzung nicht den Grundzug der Planung und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Betroffene Behörden und Bürger waren nicht erkennbar, da sich der tatsächliche Rechtsstatus nicht gegenüber dem aktuellen Zustand geändert hatte.

Sonstige Ergänzungen (redaktionell):

- In der textlichen Festsetzung A.I.2 wurde aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung die Methode der Schallausbreitungsberechnung ergänzt.
- In der Begründung wurde der Absatz 4.7 Monitoring gekürzt.

**Planänderungen nach dem Satzungsbeschluss**

Aufgrund rechtlicher Bedenken werden in der Begründung mit Umweltbericht klarstellende Ergänzungen hinsichtlich der baugebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen. Diese sind in der Anlage 4 (Seite 21) markiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

**Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 5 und 6 aufgeführten Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zu behandeln und den Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“, GL 45, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht mit Rückwirkung zu beschließen.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen einschl. Planzeichenerklärungen
Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise einschl. Anlage
Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anlage 7: Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

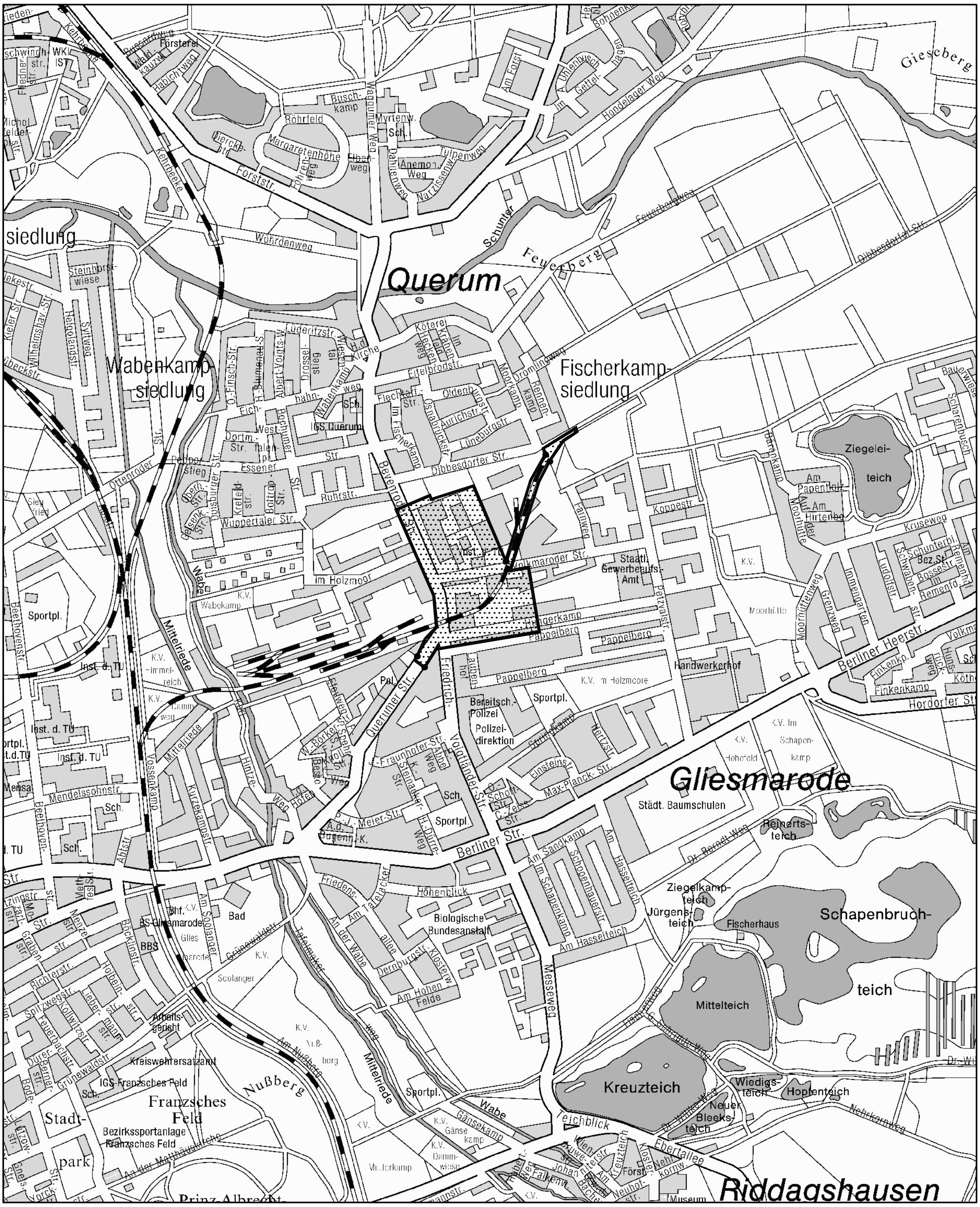
Stadt **Braunschweig**

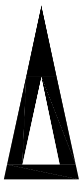
Anlage 1

Bebauungsplan

Volkmaroder Straße **GL 45**

Übersichtskarte



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

**Maßstab 1:20000**

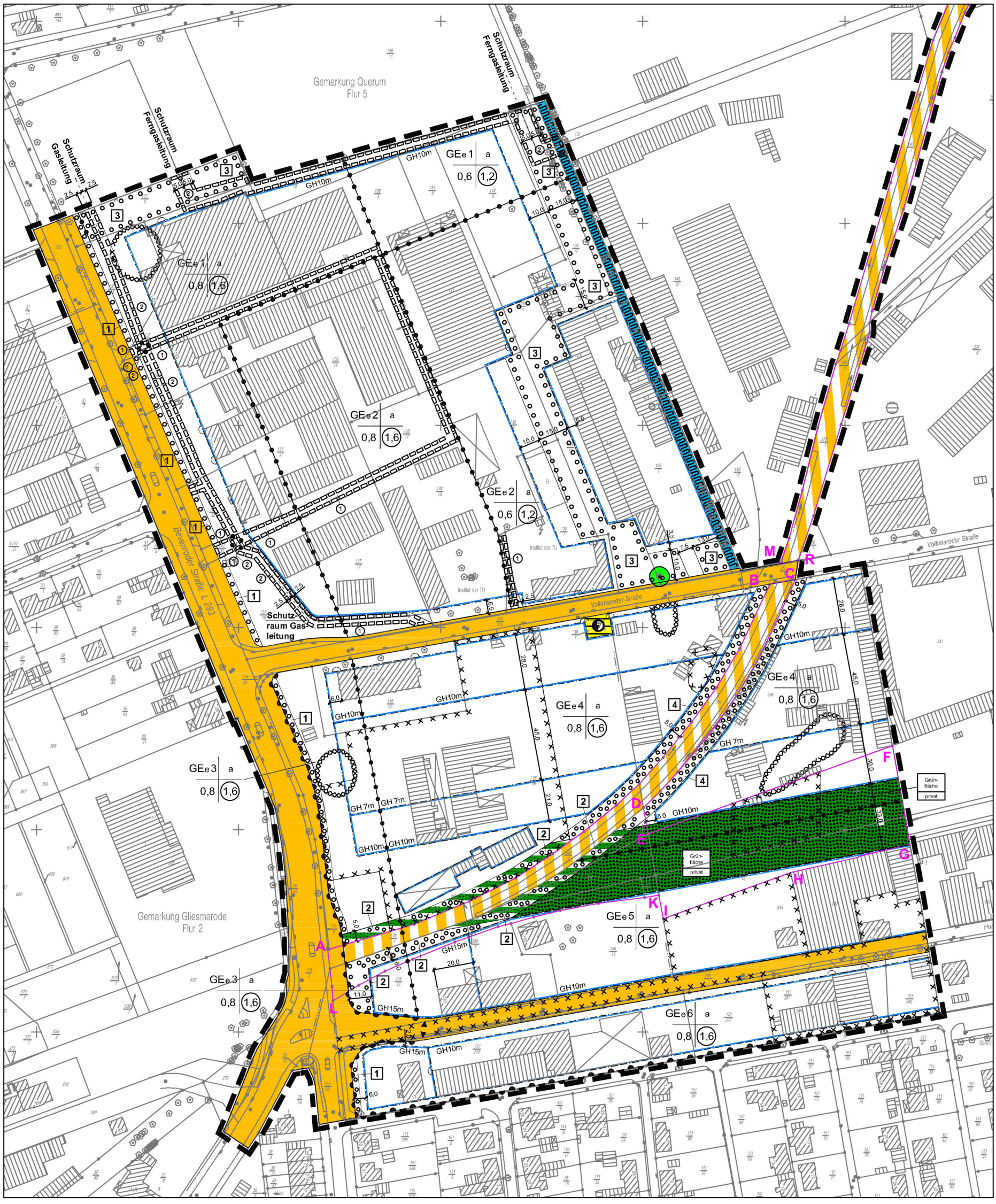
Stadt Braunschweig

Anlage 2.1

Bebauungsplan

**Volkmaroder Straße** **GL 45**

Zeichnerische Festsetzungen (Blatt 1)




Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 50 100 200m

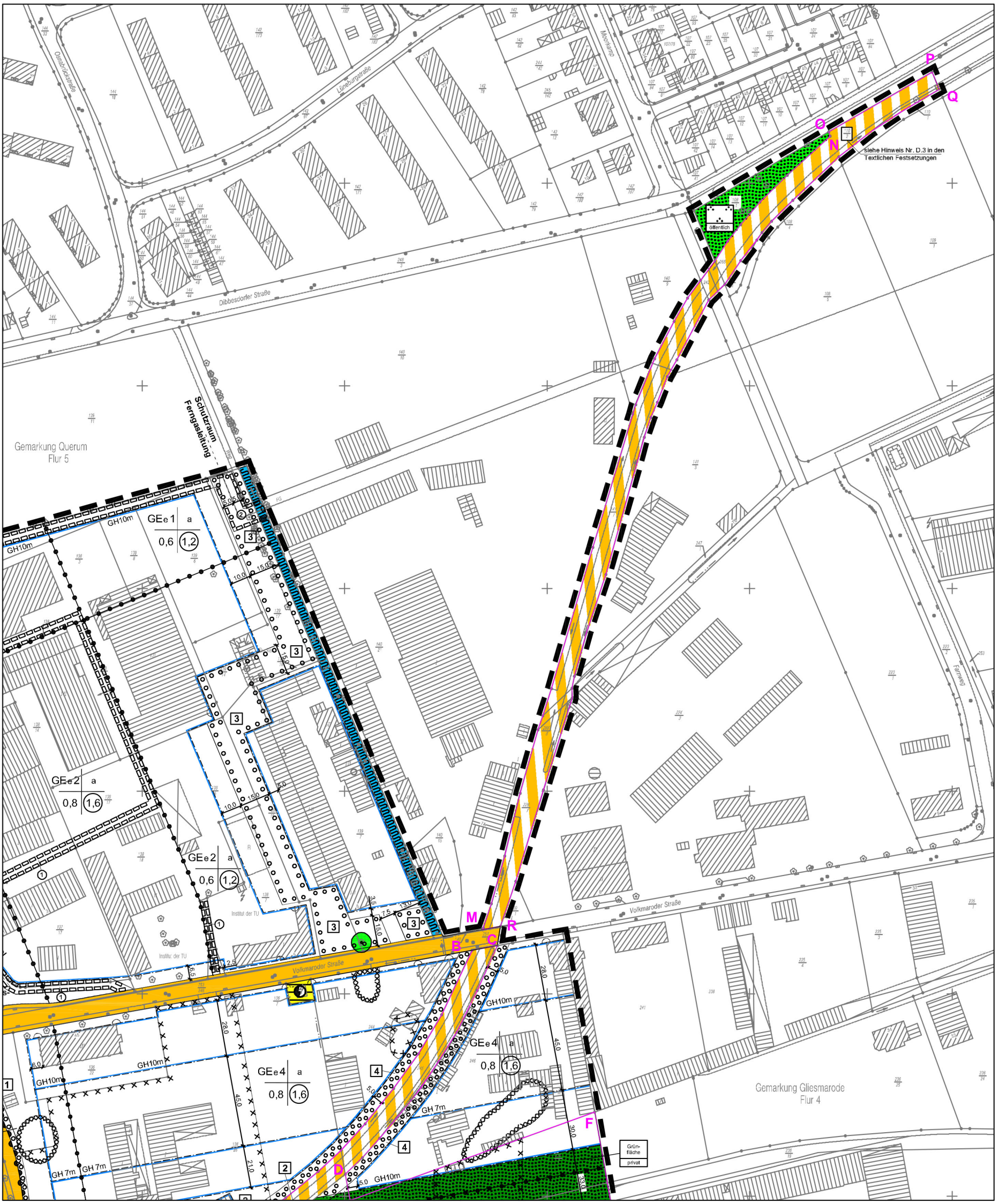
Stadt Braunschweig

Anlage 2.2

Bebauungsplan

**Volkmaroder Straße** **GL 45**

Zeichnerische Festsetzungen (Blatt 2)




Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 50 100 200m

Stadt Braunschweig

Anlage 2.3

Bebauungsplan
Volkmaroder Straße **GL 45**
Planzeichenerklärungen

### Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| **GE** | Gewerbegebiet |
| **e** | Einschränkung entsprechend textlicher Festsetzung |

### Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

| | |
|---|---|
| (0,7) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| **0,4** | Grundflächenzahl (GRZ) |
| **GH 7,50** | Gebäudehöhe als Höchstmaß |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| **a** | Abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |

### Verkehrsflächen

| | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg |
| ▲ | Einfahrt- und Ausfahrt |
| | Einfahrtsverbot (Verkehrsfläche) Ausfahrtsverbot |

### Anlagen der Versorgung und Entsorgung

| | |
|---|---|
| | Elektrizität |

### Grünflächen

| | |
|---|---|
| öffentlich | Parkanlage (öffentlich) |
| Grünfläche privat | Private Grünfläche |

### Maßnahmen für Natur und Landschaft

| | |
|---|---|
| | Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung |
| | Erhaltung einzelner Bäume |
| | Private Grünfläche und Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung |

### Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|---|
| | Grenze des Geltungsbereiches |
| | Nutzungsabgrenzung |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung |
| A (1) 2 | Hinweis auf textliche Festsetzung |
| 3,0 | Maßangaben |

### Kennzeichnung

| | |
|---|---|
| | Altlasten im Sinne des § 2 (5) BBodSchG, welche aufgrund der Wassergefährdung und Lage im Wasserschutzgebiet saniert werden müssen (Kategorie A) |
| | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kategorie B) |

### Nachrichtliche Übernahme

| | |
|---|---|
| | Gewässer III. Ordnung |

### Bestandsangaben

| | |
|---|---|
| | öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung) |
| | Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr) |
| | Flurstücksgrenze |
| *II* | vorh. Geschosszahl |
| *303* $\frac{117}{18}$ | Flurstücksnummern |
| 74,0 / 73,5 | Höhenangaben über NN |
| | Böschung |

# Bebauungsplan
# **Volkmaroder Straße** **GL 45**
## Textlichen Festsetzungen und Hinweise

(BauNVO 1990/ 1993)

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten gelten folgende Nutzungsfestsetzungen:

1 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 - GEe 6

1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, soweit nicht unter Nr. I. 1.2 und I.1.3 abweichend geregelt
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- öffentliche Betriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kfz-Einzelhandelsbetriebe einschließlich untergeordnetem Kfz-Zubehör sowie
- Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen in eine bauliche Anlage integriert sein, die mit der gewerbsmäßigen Herstellung oder Weiterverarbeitung im Zusammenhang steht und von untergeordneter Größe sein. Auf diesen zulässigen Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen sind folgende Warengruppen ausgeschlossen:
  - Lebensmittel und Getränke
  - Spielwaren, Literatur und Schreibwaren
  - Radio- und TV-Geräte
  - Unterhaltungselektronik und Computer
  - Fotoartikel und optische Geräte
  - Uhren und Schmuck
  - Bekleidung, Schuhe und Lederwaren
  - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
  - Haushaltsgeräte und – waren und
  - Fahrräder.

- Im Gewerbegebiet GEe 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer einzelhandelsbezogenen Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m² zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen Hauptbaukörper integriert sind (s. a. Nr. VIII). Aufgrund der Möglichkeit lokal begrenzter Verunreinigungen ist im gesamten Geltungsbereich über ein Bodengutachten die Unbedenklichkeit von Wohnnutzungen nachzuweisen (s. a. Teil B Kennzeichnung).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  sowie
- Restaurants, Imbissbuden und Kioske, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- In den Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 6 sind Einzelhandelsbetriebe, die über die unter Nr. I.1.1 genannten Einzelhandelsbetriebe hinausgehen, unzulässig.

2 Emissionsbeschränkungen

Die Baugebiete werden hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Betriebe in den jeweiligen Gebieten dürfen unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw“ nicht überschreiten:

| | Lw“ dB(A) | |
|---|---|---|
| Baugebiet | 6 - 22 Uhr | 22 - 6 Uhr |
| GEe 1 | 60 | 45 |
| GEe 2 | 62 | 47 |
| GEe 3 | 57 | 42 |
| GEe 4 | 63 | 48 |
| GEe 5 | 58 | 43 |
| GEe 6 | 55 | Emissionen wie im WA zulässig |

Die Schallausbreitungsberechnung ist gemäß DIN ISO 9613-2 anzufertigen.

Von den in der Tabelle genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand eingeschränkt wird oder
- ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird.

In beiden genannten Fällen ist bei einer ausnahmsweisen Abweichung von den festge-

setzten Werten der Nachweis durch ein Schalltechnisches Gutachten zu erbringen, dass durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

## II Maß der baulichen Nutzung

Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf den privaten Grundstücken festgesetzte Gehölzpflanzungen hiervon unberührt bleiben und je 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

## III Abweichende Bauweise

In den Baugebieten dürfen die Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand errichtet werden.

## IV Höhen baulicher Anlagen

1 In den Baugebieten GEe 4 und GEe 5 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden, sofern ein Nachweis erfolgt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Klimafunktionen bestehen.

2 Ferner darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine oder Antennenanlagen überschritten werden.

3 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten 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 straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

## V Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Der Abstand kann unterschritten werden, wenn entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine vollflächige Abpflanzung - bei Stellplatzanlagen als geschnittene Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,20 m - erfolgt, der Pflanzstreifen muss mindestens 1 m breit sein.

Ausfahrten, Einfriedungen und Werbeanlagen gemäß Nr. VI sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## VI Werbeanlagen

1 Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten GEe 1, GEe 3 und GEe 6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2 Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe gemäß Nr. IV nicht überschreiten.

3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig; bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück als Sammelanlage.

Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 3,0 m über dem Bezugspunkt gemäß Nr. IV.3 nicht überschreiten.

4 Ausnahmsweise können für die in diesem Gewerbegebiet ansässigen Betriebe Werbeanlagen als Sammelanlagen an Straßeneinmündungen zugelassen werden.

Eine Sammelanlage ist eine bauliche Anlage bestehend aus einer Rahmenkonstruktion, auf welcher einzelne Schilder der jeweiligen Betriebe montiert werden.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

5 Ausnahmsweise sind entlang der Straße Pappelberg Hinweisschilder für die dort ansässigen Betriebe zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

## VII Grünordnung

1 Die privaten Grünflächen gem. Nr. VII.2 und die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gem. Nr. VII.3.1 bis 3.8 sind von jeglichen Hochbauten, auch von Nebenanlagen mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten freizuhalten, nicht mit Gehölzen bepflanzte Teilflächen sind mit Landschaftsrasen vollständig einzugrünen.

2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Einstellplätze für LKW und PKW ausnahmsweise zulässig, wenn je 50 m² Stellplatzfläche ein kleinkroniger Baum gepflanzt wird.

Für Einstellplätze und deren Zufahrten dürfen maximal 30 % der privaten Grünfläche in Anspruch genommen werden.

3 Anpflanzungsfestsetzungen auf privaten Flächen

3.1 Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungsfestsetzungen ist in einem Regelabstand von 10 m entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen ein mittelkroniger Laubbaum derselben Art zu pflanzen.

Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Abpflanzung gemäß Nr. V erfolgt.

3.2 Die mit 2 gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungsfestsetzungen ist entlang der Grundstücksgrenze mit mittelkronigen Laubbäumen im Abstand von 10 m zu bepflanzen.

3.3 Die mit 3 gekennzeichnete Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist pro 100 m² ein mittelkroniger standortheimischer Baum zu pflanzen.

3.4 Die mit 4 gekennzeichnete Fläche ist auf mindestens 50 % der Fläche mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

3.5 Vorhandene Gehölze innerhalb der Anpflanzungsfestsetzungen werden angerechnet.

3.6 Auf den Baugrundstücken ist je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum mit einer mindestens 9 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.

3.7 Die festgesetzten Anpflanzungen und die privaten Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft entsprechend den festgelegten Entwicklungszielen zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 – 150 cm zu pflanzen.

3.8 Die festgesetzten Anpflanzungen und Grünflächen sind unter Beachtung der Nr. IX.1 gleichzeitig mit Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen herzustellen.

4 Anpflanzungsfestsetzungen auf öffentlichen Flächen

4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als naturnahe Grünfläche mit Wegen, Wiesenflächen und Gehölzpflanzung zu gestalten.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind vorhandene Sand- und Schotterbereiche als Lebensraum für Wärme liebende Tier- und Pflanzenarten bei der Gestaltung der Randbereiche zu berücksichtigen. In Teilen sind Ruderalsäume zu entwickeln sowie einzelne Gehölze zu pflanzen; die Pflege der Randbereiche neben dem Geh- und Radweg erfolgt in extensiver Form. Der Geh- und Radweg ist als wassergebundener Weg herzustellen.

4.3 Innerhalb der Bevenroder Straße sind großkronige Laubbäume in einer mindestens 9 m² großen Vegetationsfläche mit einem Regelabstand von 15 m zu pflanzen.

## VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1 Wohnungen nach Nr. I.1.2 sind nur mit einem Mindestabstand von 25 m zu der Straßenbegrenzungslinie der Bevenroder und Volkmaroder Straße zulässig.

2 Innerhalb der 25 m breiten Streifen entlang der Bevenroder und Volkmaroder Straße, die als Lärmpegelbereich IV eingestuft sind, können diese Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis über geeignete passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 erbracht ist.

## IX Sonstige Festsetzungen

1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung

2 Bedingte Festsetzung

In den Flächen A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-L-A und M-N-O-P-Q-R-M sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die festgesetzten Nutzungen erst nach der Entwidmung der Bahnflächen wirksam.

## B Kennzeichnung

Im Plangebiet liegen teils kleinräumige, teils flächige Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete lokal begrenzte Verunreinigungen vorliegen. Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall muss nachgewiesen werden.

Da in den zu kennzeichnenden Bereichen wesentliche Bodenbelastungen unterhalb von Versiegelungen liegen, ist eine Entsiegelung nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen ist, sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

1 Kategorie A

Bei diesen Flächen handelt es sich um Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutze des Bodens. Diese müssen aufgrund der vorhandenen Grundwassergefährdung und der Lage im Wasserschutzgebiet (auch unabhängig vom Bebauungsplan) saniert werden. Es dürfen in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen errichtet werden, bevor die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind bzw. es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die erforderlichen Sanierungsmaßnahen unmöglich machen.

2 Kategorie B

Flächen, bei denen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für gewerbliche Nutzung überschritten sind. Für diese belasteten Teilflächen besteht bei Nutzungskonstanz kein Sanierungsbe-

darf, da die Flächen entweder versiegelt sind oder nicht bzw. kaum genutzt werden. Im Falle einer Umnutzung bzw. im Falle von Baumaßnahmen ist hier zumindest mit erhöhten Aufwendungen bei der Abfallentsorgung zu rechnen.

**C Nachrichtliche Übernahme**

In den Flächen A-B-C-D-E-F-G-H-L-A und M-N-O-P-Q-R-M ist bis zu einer Entwidmung die Anlage zu den textlichen Festsetzungen zu beachten.

**D Hinweise**

1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIa, des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen des § 4 der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten. Diese stellt besondere Anforderungen an die Baumaterialien. Erdwärmenutzungen sind antragspflichtig.

2 Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wird aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. Eine Freigabebescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

3 Im nordöstlichen Bereich der Bahnfläche haben sich auf dem Flurstück Gemarkung Querum Flur 5 Flurstück 110/2 auf Grund der natürlichen Sukzession und der stellenweisen Regeneration von Sandmagerrasen auf der freigeräumten Bahnfläche Biotoptypen entwickelt, die gemäß § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) geschützt sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Im Rahmen des Wegebaues ist eine Beeinträchtigung eines Sandmagerrasens zu minimieren und eine Ausnahmegenehmigung bezüglich der Verlagerung eines Sandmagerrasens auf Kosten des Antragstellers bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der jeweils aktuelle Erkenntnisstand ist bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig zu erfragen.

Das Flurstück 110/2 ist teilweise durch den Planfeststellungsbeschluss (des Eisenbahnbundesamtes vom 18. Dezember 1996, AZ. : 1014 P 58/94) über die Ausbaustrecke Löhne- Braunschweig-Wolfsburg erfasst, sieht aber auf dem Teilstück, welches durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst wird, keine landschaftspflegerischen Maßnahmen vor.

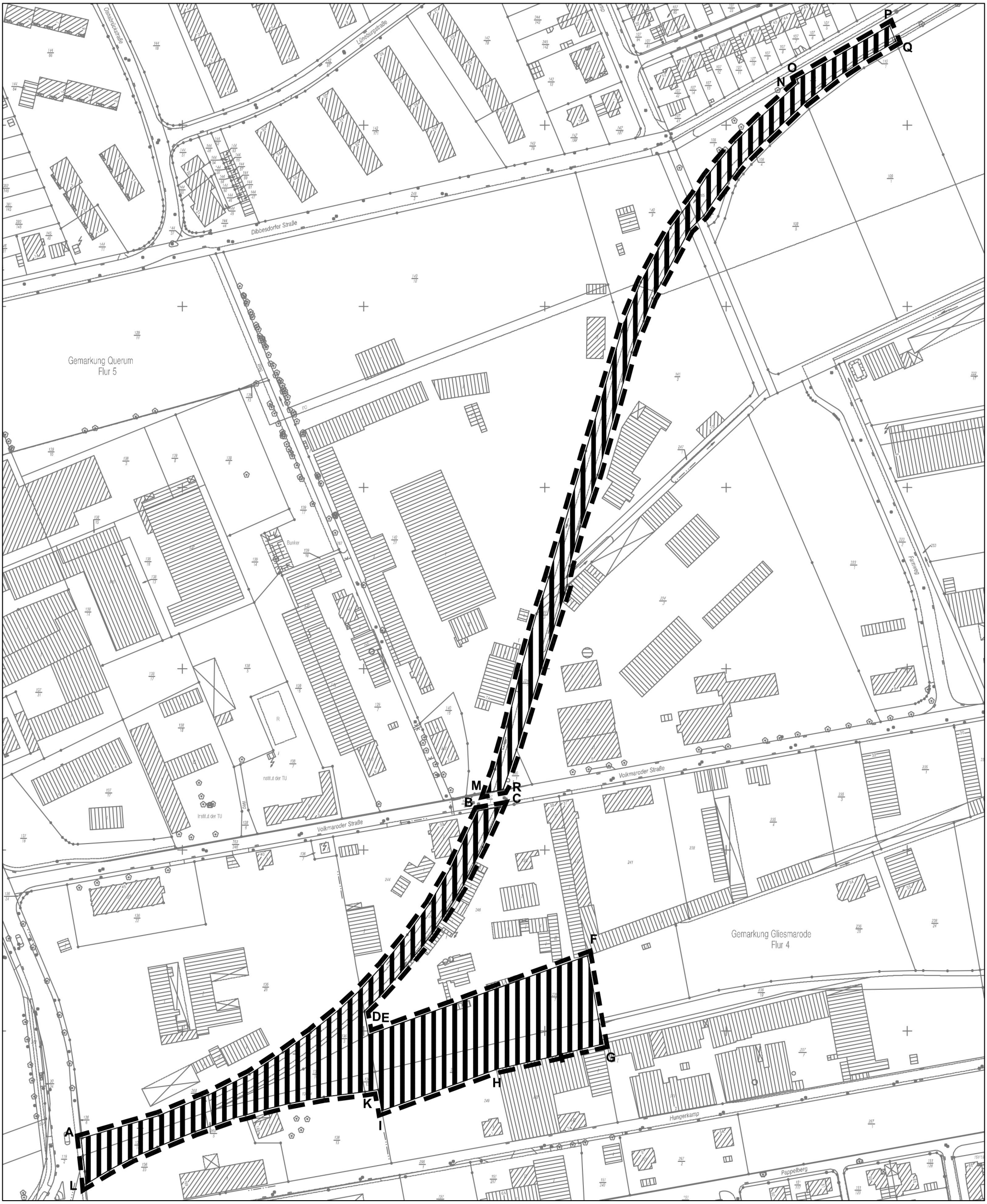
Dieser Teilbereich befindet sich im Eigentum des Förderkreises Umwelt Hondelage, der vor der Umsetzung von Maßnahmen einzubeziehen ist.

4 Im Rahmen von Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
**Volkmaroder Straße** **GL 45**

Anlage zu den textlichen Festsetzungen:
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für die mit den Buchstaben A bis L sowie M bis R gekennzeichneten Flächen bis zur Entwidmung der Bahnflächen




**Legende**

Nachrichtliche Übernahme: Bahnanlagen

A Hinweis auf textliche Festsetzung

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 50 100 200 m

Bebauungsplan
**Volkmaroder Straße** **GL 45**
Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2 | Bisherige Rechtsverhältnisse | 2 |
| 3 | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 4 | Umweltbericht | 5 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 20 |
| 6 | Gesamtabwägung | 31 |
| 7 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 32 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 32 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 33 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtscheines unwirksamer Pläne | 33 |

## 1. Rechtsgrundlagen

- Stand: **11. Juni 2007** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

1.6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds. GVBl. S. 530)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Dez. 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1995 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig seit 2002 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt. Im Ordnungsraum Braunschweig soll die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums mit seinen auch für das Umland wichtigen zentralörtlichen Funktionen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten und verbessert werden. Ziele

sind der sparsame Umgang mit Siedlungsflächen durch die Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe- und Industriestandorten an gewachsenen Standorten und die umwelt- und sozialverträgliche Nutzung von gewerblichen Bauflächen. Insbesondere sind u. a. solche Maßnahmen durchzuführen, die die Umwelt- und Lebensbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von gewerblicher und Wohnbebauung nachhaltig verbessern. Die Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbeflächen soll Vorrang vor der Erschließung neuer Gewerbegebiete haben.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbevölkerung entspricht den im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Zielsetzungen.

Für das Plangebiet legt das RROP in seiner zeichnerischen Darstellung im Bereich der Bevenroder Straße eine projektierte Stadtbahntrasse und am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Ferngasleitung fest. Im Südwesten sind Flächen zur Sicherung und Sanierung von Altlasten dargestellt. Die vorliegende Planung kann aus den zeichnerischen und beschreibenden Darstellungen des RROP hergeleitet werden. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 23. März 2007.

Er enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

- gewerbliche Bauflächen
- im Norden eine Hauptgasleitung
- Bauschutzbereich für den Flugverkehr
- Wasserschutzgebiet Zone III im gesamten Bereich

Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen entwickeln.

## 2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es folgende Bebauungspläne:

- GL 5 vom 27. Oktober 1953
- QU 9 vom 6. Oktober 1958
- QU 55 vom 6. Juli 1990

Der Bebauungsplan GL 5 setzt Straßenerweiterungsflächen südlich der Straße Hungerkamp und östlich der Friedrich-Vogtländer-Straße sowie nicht überbaubare Flächen als Vorgartenflächen fest.

Die Bebauungspläne QU 9 und QU 55 sind nicht anwendbar.

## 3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet zwischen Bevenroder Straße, Pappelberg und Dibbesdorfer Straße ist geprägt durch teilweise kleinteilige gewerblich-handwerkliche Nutzungen wie z. B. Speditions- und Verpackungsfirmen, Bauunternehmungen u. a.. Im Jahre 2003 wurde bekannt, dass an exponierter Stelle auf dem Grundstück Hungerkamp/Ecke Bevenroder Straße eine Lagerverkaufsstätte für Schuhe eingerichtet werden sollte. Eine solche Nutzung hätte den Zielen des Zentrenkonzeptes entgegengestanden und wäre aufgrund der Verkehrserschließung problematisch gewesen. Für den Geltungsbereich zwischen Bevenroder Straße, Pappelberg und Volkmaroder Straße wurde daher am 13. Mai 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hungerkamp-West“ beschlossen. In seiner Sitzung am 27. Januar 2004 hat der Verwaltungsausschuss nördlich des ursprünglichen Geltungsbereiches einem Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit einer genehmigten Fläche von 430 m$^2$ auf 1.200 m² Bruttogeschossfläche zugestimmt, um diesem einen Verbleib an diesem Standort zu ermöglichen. Da eine weitergehende Einzelhandelausdehnung nach dem Zentrenkonzept an diesem Standort nicht vertretbar ist, wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 5. Oktober 2004 erweitert und der Bebauungsplan in „Volkmaroder Straße“ umbenannt. Vom Verwaltungsausschuss wurden folgende Planungsziele beschlossen:

- Regelung von **Einzelhandelsnutzungen** entsprechend dem Zentrenkonzept, um die wohnortnahe Grundversorgung in den angrenzenden Stadtteilen Querum und Gliesmarode nicht zu gefährden.

- **Emissionsbeschränkungen** innerhalb des Gewerbegebiets insbesondere bzgl. des Schallschutzes zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung

- **Maßnahmen zum Klimaschutz,** insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes Schutz der Kaltluftströmung in Richtung Wabetal, die in ihrer Intensität und räumlichen Erstreckung eine nachgeordnete Funktion übernimmt.

- Sicherung der **Erschließung** des Plangebiets und der Geh- und Radwegeverbindung auf der Trasse der ehemaligen Schuntertalbahn.

## 4. Umweltbericht

### 4.0 Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 4 BauGB ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht beschreibt die ermittelten umweltrelevanten Belange, so dass in Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine plausible Abwägung erfolgen kann.

### 4.1 Beschreibung der Planung

**Lage des Planvorhabens**

Das Plangebiet liegt im Nordosten Gliesmarodes an der Bevenroder Straße und ist Teil eines Gewerbegebietes, das zu Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der Ringgleise im Nordosten Braunschweigs entstanden ist. Im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der Bevenroder Straße erstreckt sich das Misch- und Wohngebiet Im Holzmoor um den ehemaligen Bahnhof Braunschweig-Ost, im Osten schließen sich weitere Gewerbenutzungen bis zum Bereich um die Petzvalstraße an.

**Art des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst die Sicherung und Wiedernutzung vorhandener gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzungen, die Regelung von Einzelhandelnutzungen, die Sicherung der Erschließung im Plangebiet und die Flächensicherung für den Ausbau der Bevenroder Straße. Aufgrund der das Plangebiet durchquerenden überörtlichen Kaltluftschneise sind die Auswirkungen auf das Klima sowie die Luftqualität von besonderer Bedeutung.

**Umfang des Vorhabens und Flächenbedarf**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bevenroder Straße im Westen, die Straße Pappelberg im Süden, einen Graben im Osten und der Freihaltezone für die Nordtangente im Norden, bzw. der Dibbesdorfer Straße im Bereich der Bahnflächen. Es umfasst Straßenflächen, gewerbliche Bauflächen (ca. 10 ha), die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind und gewidmete Bahnflächen. Die vorhandenen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung im Wesentlichen gesichert. Daneben werden private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Wasserflächen festgesetzt (s. Tabelle unter Nr. 7). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14 ha.

### 4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Bebauung bestehen aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht. Bei Verzicht auf diesen Bebauungsplan könnten aufgrund der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch die Ziele Erhalt

vorhandener Grünstrukturen, Sicherung von Grünflächen zum Erhalt der Klimafunktion, Sicherung einer Wegebeziehung sowie die sonstigen städtebaulichen Ziele (Einzelhandel, Erschließung) nicht verwirklicht werden. Dies wäre direkt und indirekt mit negativen Auswirkungen auf Umweltbelange verbunden: z. B. durch erhöhte Verkehrsbewegungen, wenn die Versorgung in Ortszentren nicht mehr gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Kaltluftbahn wurden drei Bebauungsvarianten mit jeweils unterschiedlicher Anordnung der Bauflächen untersucht. Erwartungsgemäß führt die weitgehende Freihaltung der Klimaschneise zu einer Reduzierung des Temperaturniveaus (um lokal bis zu 0,6 °C) im Vergleich zu einer Bebauung mit sehr kompakten Baublöcken. In keiner der Varianten ist jedoch für die angrenzende Wohnbebauung eine Temperaturerhöhung prognostiziert worden. Am günstigsten für den Kaltluftaustausch ist die Planungsvariante zu beurteilen, in der neben einem Ost-Westkorridor ein ca. 30 m breiter Streifen entlang der ehemaligen Gleisanlagen frei gehalten wird. Durch die Einengung des südlichen unbebauten Korridors auf ca. 10 m in Richtung auf die Bevenroder Straße ist mit einer deutlichen Abnahme der nach Westen in das angrenzenden Wohnbaugebietes „Im Holzmoor“, strömenden Kaltluft zu rechnen. Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV (2002) sind nicht zu erwarten.

Zur Erschließung wurden für den Knoten Bevenroder Straße zwei Alternativen erarbeitet. Die für den Verkehrsablauf und vom Flächenbedarf günstigere Alternative als vierarmiger Knoten wurde gewählt.

## 4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen Fachgesetze und die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

**Fachgesetze:**

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung

**Pläne, Fachplanungen und Gutachten:**

- Regionales Raumordnungsprogramm, 1995
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 20. Juli 2006

- Landschaftsrahmenplan (LRP), 1999
- Klimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionszusammenhänge in der Stadt Braunschweig mit Empfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung, Mosimann et al.1992
- Flechtengutachten: Ermittlung der Luftgüte in Braunschweig mit Flechten als Bioindikatoren, 1995
- Grünordnerisches Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet „Gliesmarode“ zwischen Wabe und Moorhüttenweg
- Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplanes „Volkmaroder Straße“ (GL 45) vorgesehenen Flächennutzungsänderungen, GEO-NET et al. 2005
- Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der im Bebauungsplan GL 45 Volkmaroder Straße vorgesehenen Nutzungsänderungen, GEO-NET et al. 2006
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“ der Stadt Braunschweig, Bonk – Maire - Hoppmann GbR – beratende Ingenieure VBI, Nr. 03231, 3. Mai 2005, Ergänzendes Gutachten vom 18. Mai 2006
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Getränke- und Verbrauchermarktes in Verbindung mit der Errichtung eines Wohngebietes („Im Holzmoor“), GL 44, August 2004
- Bodengutachten: „Bebauungsplan GL 45 Hungerkamp-West, Braunschweig, Orientierende Untersuchung des Oberbodens gemäß BBodSchV“ vom 23. Februar 2004
- Bodengutachten: „Bebauungsplan GL 45 Volkmaroder Straße, Braunschweig, Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV“
- Rahmenplan Querum Ost, September 2005

### 4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Die Umweltbelange sind insbesondere unter Auswertung der bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen (vgl. Kapitel 4.3) erfasst und gewichtet worden.

Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (vgl. Kap. 4.6) erfolgt eine vergleichende Bewertung der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet unter Berücksichtigung der nach dem aktuellen Planungsrecht zulässigen Bebaubarkeit und Versiegelung mit dem Planzustand nach diesem Bebauungsplan.

Die Flächen im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der gewidmeten Bahnflächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben wären zulässig, wenn sie die in der Umgebung vorzufindende Grundflächenzahl (GRZ bis 0,8) nicht über-

schreiten. Der zulässige Versiegelungsgrad, der ein wesentliches Beurteilungskriterium innerhalb der Eingriffsregelung darstellt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erhöht, im nordöstlichen Bereich wird mit 0,6 eine niedrigere GRZ festgesetzt. Darüber hinaus werden vorhandene Grünstrukturen zum Teil durch Festsetzungen von privaten Grünflächen und durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG vorbereitet werden, s. Umweltbericht 4.5 ff. Eine detaillierte Berechnung nach dem in der Stadt Braunschweig angewendeten Osnabrücker Kompensationsmodell war nicht erforderlich.

Zur „Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen der im Rahmen des Bebauungsplans „Volkmaroder Straße“ (GL 45) vorgesehenen Flächennutzungsänderungen“ wurde 2005 durch die Firma GEO-NET ein Gutachten erarbeitet, in dem drei verschiedene Planungsvarianten hinsichtlich ihrer klimaökologischen Auswirkungen untersucht wurden. Eine ergänzende Stellungnahme zur weiteren Planung wurde 2006 durch die Firma GEO-NET abgegeben.

Die beiden genannten Bodengutachten des Ingenieurbüros BGA Suckow, Zarske und Partner beziehen sich im Wesentlichen auf etwaige Belastungen des ersten Bodenmeters. Dabei steht der Gefährdungspfad Boden – Mensch, also die menschliche Gesundheit, im Vordergrund.

Die Ergebnisse der Gutachten sind im Weiteren dargestellt und werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann ermittelt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die vorhandenen sowie voraussichtlich zu erwartenden zukünftigen Geräusche berücksichtigt und in Bezug zu den jeweiligen „Orientierungswerten“ genommen. Es wurden drei Planvarianten betrachtet.

## 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethoden jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

### 4.5.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf den Aspekt Gesundheit sind insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber den Immissionen aus der gewerblichen Nutzung von Bedeutung, die im Einzelnen unter Punkt. 4.5.5 Klima / Luft und 4.5.6 Lärm aufgeführt werden. Ferner ist der „Mensch“ durch die Planung im Hinblick auf den Aspekt „Erholung“ betroffen. Dieser Aspekt ist im Sinne landschaftsbezogener Erholung auch unter Punkt 4.5.2 im Zusammenhang mit Landschaftsbild und Landschaftserleben beschrieben und bewertet.

**Bestandssituation:**

Neben den teilweise vorhandenen Wohnnutzungen und den arbeitstechnischen Rahmenbedingungen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken sind im Wesentlichen die Bewohner der angrenzenden Quartiere von den Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen betroffen.

Die sich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes über mehrere Grundstücke erststreckenden Freiflächen mit Ruderal- und Gehölzbeständen sowie die Ruderalstrukturen im südlichen Teil im Bereich der ehemaligen Braunschweig-Schöninger Bahnstrecke und der Schuntertalbahn haben eine mittlere Bedeutung für das Naturerleben und die Erholungsfunktion im bebauten Bereich.

Die Gewerbegebietsflächen bilden mit weiteren östlich - außerhalb des Plangebietes - gelegenen Gewerbeflächen eine Barriere für die Erholungs- und Freiraumnutzung der Bewohner des Quartiers „Pappelberg“ sowie für die zukünftigen Bewohner des Wohn- und Mischgebietes „Im Holzmoor“. Die Erreichbarkeit der Schunteraue und des Moorhüttenteich für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist mangels Durchquerungsmöglichkeiten auf Freizeitwegen stark eingeschränkt. Sichere Überquerungsmöglichkeiten der Bevenroder Straße für Fußgänger und Radfahrer sind nicht vorhanden.

Als vorhandene Beeinträchtigungen, für Bewohner der angrenzenden Wohngebiete und derjenigen, die den Landschaftsraum Schunteraue/ Moorhüttenteich aufsuchen wollen, ist die mangelnde Eingrünung der Gewerbeflächen und die fehlende Straßenraumbegrünung anzusehen.

Die erheblichen Parameter im Bezug auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit hinsichtlich Lärms liegen in den langfristigen Vorbelastungen des Plangebietes durch

a) Gewerbelärm und
b) Straßenverkehrslärm.

**Nullvariante**

Bei Verzicht auf die Planung bleibt die Erreichbarkeit der Schunteraue und des Landschaftsraumes bis zum Moorhüttenteich unverändert schlecht für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete. Die wenigen zusammenhängenden Grünstrukturen wären nicht geschützt, die Flächen könnten weitestgehend bebaut und versiegelt werden. Es wäre zu erwarten, dass sich die Klimatische Situation sowohl im Gewerbegebiet als auch in den angrenzenden Wohnquartieren durch Ausnutzung sämtlicher Baumöglichkeiten verschlechtern würde, was ggf. zu Belastungen der Bewohner führen kann.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich zum Thema Lärm nichts ändern, da es keinen Grund gäbe, die Belastung des Plangebietes herabzusetzen. Für die Beurteilung der Lärmsituation ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann erstellt worden, siehe Kapitel 4.6.5 „Lärm“.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Mit der Festsetzung des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Abschnitts der ehemaligen Schuntertalbahn als Fuß- und Radwegeverbindung wird die Erreichbarkeit der freien Landschaft für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere wesentlich verbessert.

Durch die Sicherung von internen Grünstrukturen, Wege- bzw. Vernetzungsachsen wird erreicht, dass die momentane Klimasituation für die angrenzenden Siedlungsflächen weitestgehend erhalten bleibt (s. Punkt 4.5.5 Klima). Die Empfehlung des grünordnerischen Rahmenkonzepts Gliesmarode für die Allgemeinheit eine Durchwegung im Bereich der privaten Grünfläche auf der Trasse der ehem. Braunschweig-Schöninger Eisenbahn zu sichern, wird in diesem Bebauungsplan nicht weiterverfolgt, da die Trasse bereits seit längerer Zeit an verschiedene Anlieger verkauft wurde und die Gliederung und Durchlüftung als ein wesentliches Planungsziel auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erreicht werden kann. Alternative Verbindungen in Ost-West-Richtung sind neben der geplanten Fußradwegeverbindung auf der ehemaligen Trasse der Schuntertalbahn die Straßen Pappelberg, Hungerkamp oder Volkmaroder Straße. In der Abwägung werden die Belange der betroffenen Eigentümer, die mit weiteren Einschränkungen der Nutzbarkeit belastet werden müssten, um eine attraktive Wegeverbindung gestalten zu können, höher als das öffentliche Interesse an dieser Verbindung gewichtet. Eine Wegeverbindung könnte in Richtung Moorhüttenteich allenfalls langfristig bei einer grundsätzlichen Veränderung des Nutzungsgefüges weiterverfolgt werden, wenn in Abhängigkeit von zukünftigen Entwicklungen bzw. Sanierungserfordernissen die östlich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen neu geordnet werden.

Durch die Einbeziehung des Verkehrsknotens Volkmaroder Straße in die Planung werden schon im Rahmen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Situation für den Radfahr- und Fußgängerverkehr geschaffen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung des Straßenraums und der Gewerbeflächen verbessern langfristig das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes, was den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und der Aufwertung der Freiraumvernetzungsachse in Richtung Schunteraue / Moorhüttenteich zu Gute kommt.

Durch die Emissionsbeschränkungen innerhalb des Gewerbegebiets soll zukünftig der bestehende Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnnutzung, insbesondere der Wohnbebauung südlich des Pappelbergs entschärft werden.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

**Bestandssituation:**

Das Gewerbegebiet liegt am nördlichen Rand von Gliesmarode. Von der Ortslage Querum ist das Plangebiet nur durch eine Grünzone (Grünfläche, Festplatz, landwirtschaftliche Fläche) getrennt, die im Flächennutzungsplan als

Trasse der Nordtangente dargestellt ist. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25. Januar 2005 soll diese Straßentrasse östlich der Bevenroder Straße nicht weiterverfolgt werden. Im Rahmenplan Querum-Ost ist dieser Bereich für intensive Erholungsnutzungen vorgesehen. Eine Abpflanzung auf den Gewerbegrundstücken ist hier ebenso wenig vorhanden wie entlang der Straßen. Für das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere der Nordrand des Gewerbegebietes und die Ränder zur Bevenroder Straße von Bedeutung, hier sind erhebliche Beeinträchtigungen vorhanden.

Erhaltenswerte Grünstrukturen im Plangebiet sind vor allem die Einzelbäume und Gehölzgruppen (am Ostrand als fast durchgehende Gehölz- bzw. Heckenstruktur), vereinzelte Ruderalflächen sowie der Sonderstandort des Bahnkörpers im südlichen und nördlichen Teil.

Von der Bahnlinie erstreckt sich ein Grünstreifen aus Wiese mit Gehölzbestand nach Osten, der als private Grünfläche festgesetzt wird. Er setzt sich außerhalb des Plangebietes in besserer Ausprägung fort.

Die alte Bahnlinie ist als trockenwarmer Standort für zahlreiche Wärme liebende Tier- und Pflanzenarten von hoher Bedeutung. Die vorhandenen, trockenen Biotopstrukturen, welche unter den Schutz des § 28 a des Nds. Naturschutzgesetzes fallen, werden bei der Ausbauplanung für den geplanten Geh- und Radweg berücksichtigt bzw. es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dies gilt auch für die zuvor erwähnten, sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Gehölzstrukturen am Nordostrand, die weitgehend erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt werden sollen.

Diese genannten Grünbestandteile sind auch bedeutsam im Hinblick auf das Natur- und Landschaftserleben im Plangebiet selbst; ihnen ist hierfür eine hohe Bedeutung zuzuweisen. Im Übrigen ist die vorhandene, gewerbliche Bebauung prägend. Hier mangelt es vor allem im Norden an einer ansprechenden randlichen Grüngestaltung des Plangebietes.

Ein naturferner Graben bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

**Nullvariante**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine weitere ungesteuerte baulicher Entwicklung des Gebietes verbunden mit dem Verlust bedeutender Frei- und Vegetationsflächen in ihrer Funktion für das Klima, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und in ihrer abschirmenden und gestalterischen Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Die Überplanung des existierenden Gewerbegebietes berücksichtigt weitgehend die erhalten gebliebenen und erhaltenswerten Grünstrukturen; dies sind vor allem Einzelbäume und Gehölzgruppen, vereinzelte Ruderalflächen insbesondere im Nordosten des Gebietes sowie der Sonderstandort des Bahnkörpers im südlichen und nördlichen Teil.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können Teile der vorh. Grünstrukturen gesichert sowie neue ergänzt werden. Ein Erhalt der Bahntrasse als Sonderstandort für zahlreiche Wärme liebenden Tier- und Pflanzenarten ist bei der angestrebten Herstellung einer Fuß- und Radwegeachse mit überörtlicher Bedeutung nur bedingt (in den Randbereichen) möglich.

Die Festsetzung VII. 2 eröffnet hier die Möglichkeit zur Anlage von Einstellplätzen, so dass mit einer Reduktion des zurzeit vorhandenen Grünflächenumfangs entsprechend der zugelassenen GRZ zu rechnen ist. Da die Flächen jedoch planungsrechtlich nicht als Grünflächen gesichert sind, wird die planungsrechtliche Situation verbessert.

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung der nördlich an das Gewerbegebiet grenzenden Klima-, Vernetzungs- und Freiraumachse als Bereich für intensive Erholungsnutzung werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Anpflanzungen festgesetzt (s. a. Textliche Festsetzung VII. 3).Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die ausgedehnten Baufenster, die angemessene Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe berücksichtigen, bleibt daher bestehen. Eine Verbesserung kann zukünftig außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

4.5.3 Boden

**Bestandssituation:**

Im Plangebiet ist ein natürlicher Bodenaufbau nur noch in Resten vorhanden. Der Bereich ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung durch Versiegelungen und Aufschüttungen geprägt. Nach einer überschlägigen Luftbildauswertung beträgt der Versieglungsgrad aktuell für die gesamten Gewerbeflächen im Mittel ca. 80%.

Im Nordosten des Geltungsbereichs befinden sich größere zusammenhängende Vegetationsflächen demgegenüber stehen annähernd vollständig bebaute und versiegelte Gewerbeflächen.

Südlich der Volkmaroder Straße sind im Wesentlichen nur Flächen im Bereich der ehemaligen Bahngleise sowie eine Abstandsfläche entlang der Bevenroder Straße als Vegetationsflächen bzw. Ruderalflächen erkennbar.

Durch Versieglungen sowie auf Grund vorhandener Altlasten und Altablagerungen sind die natürlichen Bodenfunktionen schon seit langem gestört.

Insofern steht die Nutzungsfunktion des Bodens im Vordergrund, die natürlichen Funktionen sind stark eingeschränkt.

Im Plangebiet liegen teils kleinräumige, teils flächige Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Bei den gekennzeichneten Flächen der Kategorie A handelt es sich um Altlasten im Sinne des §2 (5) des Gesetzes zum Schutze des Bodens. Diese müssen aufgrund der vorhandenen Grundwassergefährdung und der Lage im

Wasserschutzgebiet (auch unabhängig vom B-Plan) saniert werden. Es dürfen in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen errichtet werden bevor die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind bzw. es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unmöglich machen.

Bei den gekennzeichneten Flächen der Kategorie B sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für gewerbliche Nutzung überschritten. Für diese belasteten Teilflächen besteht bei Nutzungskonstanz kein Sanierungsbedarf sondern lediglich bei Umnutzungen und bei Baumaßnahmen.

Im Bereich südlich der Volkmaroder Straße sind in Abhängigkeit vom Bauvorhaben ggf. zusätzliche detaillierte Untergrunduntersuchungen notwendig, da die bisherigen Untergrunduntersuchungen nur orientierend durchgeführt wurden.

Es ist angestrebt - unabhängig von dem Bebauungsplan - die Altlasten im Plangebiet zu sanieren, d.h. der Zustand der Böden wird sich verbessern.

Durch die Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet kann das Grundwasser nicht als Brauch- oder gar Trinkwasser genutzt werden.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist nur in schadstofffreien Bereichen möglich.

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht der Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg). Der Kampfmittelverdacht ist durch die von der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung empfohlenen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auszuräumen. Eine Freigabebescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

**Nullvariante**

Bei Verzicht auf die Bebauungsplanaufstellung sind auch die restlichen zusammenhängenden unversiegelten Freiflächen nicht vor einer ungeordneten baulichen Inanspruchnahme gesichert.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Durch den Bebauungsplan werden wichtige Teile der zusammenhängenden funktionsfähigen Freiflächen geschützt.

4.5.4 Wasser

**Bestandssituation:**

Gewässer
Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein offenes Gewässer III. Ordnung in naturfernem Zustand. Es ist im weiteren Verlauf bis zur Mündung in

die Wabe verrohrt.

Grundwasser
Das Grundwasser ist infolge der Bodenverunreinigungen bereichsweise mit Schadstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle) belastet. Die angestrebten Sanierungsmaßnahmen werden den Zustand des Grundwassers verbessern.

Wasserschutzgebiet
Das Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIa des Wasserwerks Bienroder Weg. Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist mäßig eingeschränkt. Eine Gefährdung der Funktion des Wasserhaushalts ist nur bei strenger Einhaltung der im Wasserschutzgebiet geltenden Vorschriften auszuschließen (s. Hinweise).

**Nullvariante**

Durch die nach § 34 BauGB zulässige Erhöhung der Versiegelung ist gegenüber dem heutigen Zustand eine weitere Einschränkung des Wasserrückhaltevermögens zu erwarten.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Durch die moderate zulässige Erhöhung der Versiegelung ist eine geringere Einschränkung des Wasserrückhaltevermögens gegenüber der nach § 34 BauGB zulässigen Versiegelung zu erwarten.

4.5.5 Klima, Luft

**Bestandssituation:**

Gemäß Klimagutachten der Stadt Braunschweig (1992) liegt zwischen den Ortsteilen Querum und Gliesmarode eine sehr wirksame und unbelastete Leitbahn für Frischluft. Sie verläuft im Norden des Plangebietes in Richtung auf das Stadtgebiet. Das Plangebiet selbst liegt in einem klimaökologischen Übergangsraum.

Das vorliegende Gutachten der Firma GEO-NET „Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen des B-Plans Volkmaroder Straße (GL 45)“ (2005) bestätigt die große Relevanz der landwirtschaftlich genutzten Freiflächen östlich von Querum. Die hier produzierte Kaltluft strömt in Richtung Stadtgebiet und hat große Bedeutung für den Kaltlufthaushalt der Stadt. Das Gutachten bestätigt auch die Leitbahnfunktion des Planungsraums. Der wichtigste Teil der Leitbahn befindet sich auf den unbebauten Freiflächen nördlich des Plangebietes. Die unbebauten Flächen (Vegetationsflächen) im nordöstlichen Baufeld sind aus klimaökologischer Sicht positiv zu bewerten.

Über den südlichen Teil des B-Plangebietes Volkmaroder Straße erfolgt eine Kaltluftströmung in Richtung Wabetal, die in ihrer Intensität und räumlichen Erstreckung eine nachgeordnete Funktion übernimmt.

Die Durchlüftung der Gewerbegebietsflächen wird gemäß Gutachten sowohl durch die innere Verteilung und Ausdehnung der Baumassen, Vegetationsflächen und Hindernisse als auch durch die im Umfeld des Bebauungsplangebietes hervortretenden Leitbahnstrukturen bestimmt.

**Nullvariante**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine weitere ungeordnete bauliche Entwicklung des Gebietes nicht auszuschließen. Die wenigen klimatisch wirksamen Freiflächen könnten ohne Einschränkungen bebaut und versiegelt werden. Nach Entwidmung der Bahnfläche ist eine Bebauung im Bereich dieser Kaltluftströmung möglich. Dies könnte zu einer Verschlechterung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und der angrenzenden Gebiete führen.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Gegenüber dem heutigen Bestand - ohne die Berücksichtigung einer weiteren zulässigen Verdichtung des Gebietes nach § 34 BauGB - wird sich die Temperatur im Plangebiet durch die geplante Bebauung kaum verändern. Durch die Planung kommt es zu einer lokalen Abnahme von Kaltluftmassenströmen und Strömungsgeschwindigkeiten innerhalb der Hauptleitbahn, die aber auf Grund der Intensität als vertretbar anzusehen sind (GEO-NET, 2005). Die auf das Wabetal gerichtete Kaltluftströmung bleibt erhalten.

Die geringste Beeinträchtigung ist zu erwarten bei der Variante 3 durch die Ausrichtung der Bebauung entlang der Kaltluftleitbahnen und den nördlich der Volkmaroder Straße gelegenen Freiflächen. Im Westen verengt sich der ansonsten größtenteils unbebaute Korridor in die Richtung auf die Bevenroder Straße von ca. 30 m auf ca. 10 m. Gegenüber einer durchgängigen Freihaltung hat die an bestehenden Nutzungen orientierte Planung allerdings eine deutliche Abnahme der in Richtung auf das Wohngebiet „Im Holzmoor“ strömenden Kaltluft zur Folge (GEO-NET, 2006). Dies kann sowohl im Plangebiet „Volkmaroder Straße“ als auch im angrenzenden Wohngebiet zu einer höheren bioklimatischen Belastung führen, als dies bei Freihaltung einer ca. 30 m Schneise zu erwarten wäre.

Der Kfz-Verkehr im Plangebiet wird bei einer Reaktivierung der gewerblichen Flächen gegenüber der derzeitigen Situation zunehmen und so auch die Schadstoffbelastung der Luft. Aufgrund der lufthygienischen Situation sollten keine emittierende Gewerbebetriebe und Firmen mit hohen LKW- Frequenzen angesiedelt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Durch die Sicherung der ehemaligen Bahntrassen als Freiräume mit eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die Festlegung maximaler Gebäudehöhen, den Erhalt von Vegetationsflächen, die Festsetzung von Anpflanzungen etc. werden - im Rahmen der planungsrechtlich Möglichkeiten - günstige klimatische Bedingungen mit geringer Hinderniswirkung für die nachgeordnete Leitbahn gesichert, die insbesondere dem Frischluft-/ Kaltluftzufluss für die

angrenzenden Siedlungsflächen dient.

4.5.6 Lärm

**Bestandssituation:**

Für das südlich des Plangebietes und der Straße Pappelberg liegende Wohngebiet ist die Art der Nutzung nach § 34 BauGB als reines Wohngebiet zu beurteilen. Da das Wohn- und das Gewerbegebiet etwa gleichzeitig nebeneinander entstanden sind, sind die unmittelbar nebeneinander liegenden Bereiche in Bezug auf ihre Immissionssituation als Gemengelage einzustufen. Gemengelagen beschreiben im planungsrechtlichen Sinne ein Nebeneinander bzw. eine Mischung von Nutzungen, die zu gegenseitigen Störungen führen können. (s. a. Punkt 5.7)

Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandenen Gewerbenutzungen und die umgebenden Straßen mit Geräuschen beaufschlagt. Die gewerblichen Nutzungen selbst belasten die umliegenden Wohnbebauungen. Die Straßenverkehrsgeräusche, insbesondere durch die Bevenroder und Volkmaroder Straße belasten die straßennahen Bereiche des Plangebietes stark.

Zur Beurteilung der Situation wurde vom Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche drei denkbare Planungsvarianten untersucht hat.

**Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für die umliegende Wohnbebauung sowie für das Gewerbegebiet selbst keine Änderung der Belastung ergeben.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Die vorhandene gewachsene Struktur von Gewerbebetrieben umgeben von Wohnnutzungen führte zu dem vorhandenen Konflikt, welcher durch die Neuplanung entschärft werden soll.

Durch die aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu favorisierenden Variante III (s. a. Gutachten vom 18. Mai 2006) -wird es möglich sein, eine verträgliche Nutzung des Gewerbegebietes hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung zu entwickeln und somit den vorhandenen Konflikt zu entschärfen. Hierzu ist es jedoch erforderlich Emissionsbegrenzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel) gestuft für das Gewerbegebiet festzusetzen. Zwischen den Straßen Hungerkamp und Pappelberg dürfen nur Betriebe zugelassen werden die am Tage flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A) und in der Nacht die zulässigen Emissionen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.

Unter diesen Voraussetzungen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an der Wohnbebauung "Pappelberg" nachts unterschritten bzw. am Tage gerade erreicht bzw. geringfügig - um bis zu rd. 1 dB(A) - überschritten. In der Summe (Vorbelastung zzgl. Teilschallpegel gem. Variante III) ergibt

sich tagsüber eine geringfügige Überschreitung des WA-Orientierungswerts um rd. 2 dB(A), nachts um bis zu 1 dB(A).

Durch den mit der vorliegenden Planung gesicherten Ausbau des Einmündungsbereichs Bevenroder Straße / Querumer Straße als vierarmiger Knoten ist eine Überschreitung der für Mischgebiete bzw. Wohngebiete maßgeblichen Sanierungsgrenzwerte im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarwohnhäuser nicht zu erwarten.

Allerdings ist davon auszugehen, dass durch einen über Signalanlage geregelten Ausbau bzw. einen "erheblichen baulichen Eingriff" i. S. der Regelungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für die benachbarten Wohnhäuser ein Anspruch auf Lärmminderungsmaßnahmen ausgelöst werden kann. Eine Ermittlung der Anspruchsberechtigten bzw. die Bemessung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen kann erst unter Berücksichtigung der konkreten Ausbaupläne erfolgen. Auch der untersuchte Kreisverkehr würde einen erheblichen baulichen Eingriff i. S. der Regelungen der 16. BImSchV bedeuten.

Zum Schutz zukünftiger ausnahmsweise im Plangebiet zulässiger Wohnnutzungen vor Verkehrslärm, insbesondere durch die Bevenroder und Volkmaroder Straße, wird ein Mindestabstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

**Bestandssituation:**

Die ehemaligen Gleisanlagen der Schuntertalbahn führen durch das Plangebiet. Sie sind ein historisches Zeugnis, deren Freihaltung und damit nachhaltiger Erhalt aus Sicht der Denkmalpflege empfohlen wird. Weitere Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Als Sachgut ist der vorhandene Gebäudebestand zu nennen.

**Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nach der Entwidmung der Bahnflächen die Einbeziehung in die gewerblichen Grundstücke und eine Bebauung zulässig.

**Zukünftige Auswirkung der Planung:**

Über die Festsetzung Geh- und Radweg auf der Trasse der Schuntertalbahn, die nach der Entwidmung der Bahnfläche wirksam wird, kann ein Stück der ehemaligen Stadt- und Infrastruktur sichtbar und auf neue Weise benutzbar gemacht werden und der langfristige Erhalt gesichert werden.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern

im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Besonders negative Wechselwirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

## 4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit folgenden Ergebnissen angewendet worden:

In Kap. 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen) und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass keine negativen Auswirkungen für die im Rahmen der Eingriffsregelung zu untersuchenden Schutzgüter zu erwarten sind, die über das bisher vorhandene oder bisher zulässige Maß hinausgehen, d. h. dass naturschutzrechtlich i. S. des § 18 BNatSchG keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die Sicherung bisher nicht vor baulicher Inanspruchnahme geschützter Vegetationsflächen, die Beschränkung der zulässigen Versiegelung in Abhängigkeit von der momentanen Nutzung im Nordosten des Plangebietes auf ein angemessenes Maß, die Festsetzung von Straßenbäumen, Abpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken zum öffentlichen Raum hin, der weitgehenden Schutz vorhandener Vegetationsfläche mit interner und zur freien Landschaft hin gerichteter Vernetzungsfunktion, die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzflächen, die Berücksichtigung der klimatischen Funktionen vorhandener Grundflächen sowie und die Festsetzung einer überörtlich bedeutsamen Freizeitwegeachse folgen wesentlich den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege i. S. der §§ 1 und 2 BNatschG und NNatG, die gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

### 4.6.2 Vermeidung von Emissionen

Um den bestehenden Konflikt zwischen der unmittelbar aneinander grenzenden Wohn- und der Gewerbenutzung zu mildern, werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Durch die abgestuft festgesetzten Emissionsbegrenzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel) gemäß Variante III des schalltechnischen Gutachtens wird es möglich sein, eine verträgliche Nutzung des Gewerbegebietes im Hinblick auf die umliegenden Wohnbebauung zu entwickeln und somit den vorhandenen Konflikt zu entschärfen.

4.6.3 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei den vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere bei Gebäuderückbaumaßnahmen oder bei Erdbewegungsmaßnahmen im Bereich der Altablagerungsflächen fallen ggf. Abfälle an. Auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen wird hingewiesen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Durchführung von Abrissmaßnahmen im Planungsbereich asbesthaltige Abfälle sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial anfallen. Die beiden Abfälle sind getrennt von einander als besonders überwachungsbedürftige Abfälle zu entsorgen. Die besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Asbest - Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) bzw. der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Faserstäube (TRGS 521) sind dabei zu beachten.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

4.6.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt der im Gebiet nennenswert vorhandenen Grünstrukturen dienen der Vermeidung, die Reduzierung der GRZ im Bereich des GEe2 auf 0,6 der Minimierung von Eingriffen.

Die Aktivierung und Wiedernutzung von vorhandenen gewerblichen Bauflächen entspricht dem im Baugesetzbuch verankerten Vorrang von Flächenrecycling, Nachverdichtung und Innenentwicklung.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Durchführung des Bauleitplanes hat keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

4.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Nordosten Gliesmarodes zwischen der Bevenroder Straße, dem Pappelberg und der Dibbesdorfer Straße und ist Teil eines Gewerbegebietes, das zu Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der Ringgleise im Nordosten Braunschweigs entstanden ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14 ha. Das Vorhaben umfasst die Sicherung und Wiedernutzung vorhandener gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen, die Regelung von Einzelhandelsnutzungen, die Sicherung des innerhalb des Plangebietes liegenden Abschnitts der ehem. Schuntertalbahn als Fuß- und Radwegeverbindung, die Sicherung der Erschließung im Plangebiet und die Flächensicherung der Bevenroder Straße.

Die Überplanung des existierenden Gewerbegebietes berücksichtigt weitgehend die erhalten gebliebenen und erhaltenswerten Grünstrukturen; dies sind

vor allem Einzelbäume und Gehölzgruppen (am Ortsrand) als fast durchgehende Gehölz- bzw. Heckenstruktur), vereinzelte Ruderalflächen insbesondere im Nordwesten des Gebietes sowie der Sonderstandort des Bahnkörpers der ehemaligen Schuntertalbahn im südlichen und östlichen Teil.

Durch die Festlegung der ehemaligen Schuntertalbahn als Geh- und Radweg kann ein Stück ehemaliger Stadtinfrastruktur sichtbar und in neuer Weise als Weg in die Landschaft benutzbar gemacht werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung weitgehend zerstört. Es liegen teils kleinräumige, teils flächige Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Es ist angestrebt die Altlasten zu sanieren, d. h. der Zustand der Böden und des Grundwassers werden sich verbessern.

Durch die Freihaltung der Kaltluftleitbahn im Norden kann weiterhin Kaltluft von den östlich gelegenen Flächen in Richtung auf die Stadt strömen.

Durch die Freihaltung der alten Gleisanlagen und der Kaltluftschneise im südlichen Plangebiet sind erheblich negative Auswirkungen der Planung auf die Leitbahnfunktionen des Gebietes sowie die bioklimatische Situation nicht zu erwarten. Die Einschnürung der Kaltluftschneise durch die Bebauung führt allerdings zu einer deutlichen Abnahme der in Richtung auf das Wohngebiet „Im Holzmoor“ strömenden Kaltluft gegenüber der Freihaltung einer Schneise von ca. 30 m über die gesamte Länge.

Um den vorhandenen Konflikt zwischen den beiden gewachsenen Strukturen Wohnen und Gewerbe zu entschärfen, wurden unterschiedliche Planungsvarianten auch schalltechnisch untersucht. Die aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu favorisierende Variante soll nun umgesetzt werden. Um eine verträgliche Nutzung des Gewerbegebietes hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung zu entwickeln und somit den vorhandenen Konflikt zu entschärfen, werden Emissionsbegrenzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel) für das Gewerbegebiet festgesetzt.

## 5. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die überplanten Flächen sind nach § 34 Baugesetzbuch als gewerbliche Bauflächen einzustufen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele zur Anordnung von Einzelhandelseinrichtungen durch diesen Bebauungsplan gesichert werden. Weitere Festsetzungen regeln die Zulässigkeit von Nutzungen, die nicht dem klassischen produzierenden Gewerbe oder Dienstleistungssektor zuzuordnen sind. Dadurch soll u. a. der Verlagerung von Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten in Gewerbegebiete vorgebeugt werden, um wie beim Einzelhandel unerwünschte Verdrängungseffekte in Richtung auf die gewerbliche Wirtschaft zu verhindern.

Aufgrund der benachbarten reinen Wohnnutzung sind entsprechend den Vorschriften der TA Lärm bereits heute in weiten Teilen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen erforderlich. Um den bestehenden Konflikt zwischen der unmittelbar aneinander grenzenden Wohn- und der Gewerbenutzung zu mildern, werden die zulässigen Emissionen über flächenbezogene Schallleistungspegel beschränkt (siehe Nr. 4.5.6 und 5.7).

Die planinterne Ausweisung unbeschränkter Gewerbeflächen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht realisierbar. Die Emissionsbeschränkungen werden daher unter Anwendung der baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt. Als Ergänzungsgebiet zu den rund 10 ha großen, immissionsschutzrechtlich eingeschränkten Gewerbeflächen im Plangebiet können die Gewerbeflächen südlich der Bundesautobahn A2 zwischen Fasanenkamp, Stieglitzweg, Falkenhorst und Peterskamp herangezogen werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbe- und Industrie I“, HL 40, und „Gewerbegebiet Peterskamp-Nord“, HL 41, weisen insgesamt rund 17 ha Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung aus, so dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einen Standort finden können. Die Beschränkungen durch die schalltechnische Gliederung im Gewerbegebiet „Volkmaroder Straße“ in direkter Nähe zur Wohnnutzung werden vor diesem Hintergrund als vertretbar und folgerichtig angesehen.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von **Einzelhandelseinrichtungen** dienen der Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, das am 10. Juli 1989 vom Rat der Stadt Braunschweig verabschiedet und in den Jahren 1990 und 2001 sowie 2003 entsprechend den aktuellen Bedürfnissen fortgeschrieben wurde. Die Beschlüsse haben zum Ziel, die knappen Flächenreserven in Gewerbe- und Industriegebieten vor einer Inanspruchnahme durch isolierte, nicht integrierte, großflächige oder nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu schützen. Diese sollen sich aus Gründen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – je nach Größe und Warensortiment – grundsätzlich nur in der Braunschweiger Innenstadt, in den örtlichen Versorgungsbereichen der Stadtteile oder in den so genannten Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen Einzelhandel ansiedeln.

Entsprechend dem Zentrenkonzept werden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten GEe2 bis GEe6 ausgeschlossen, um die wohnortnahe Grundversorgung in den angrenzenden Stadtteilen Querum und Gliesmarode nicht zu gefährden. Die bestehende genehmigte Nahversorgungseinrichtung im Gebiet GEe1 wird in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen müssen dabei eine mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage bilden, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen.

Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbebetriebe, die am Ort der Herstellung verkaufen wollen, was für den Betrieb unter Umständen von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann akzeptiert werden, da sie keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht. Für die zentrenrelevanten Warengruppen gilt diese Regelung nicht, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

**Kraftfahrzeugeinzelhandel** einschl. eines untergeordneten Verkaufs von KFZ-Zubehör ist zulässig. In der Umgebung sind bereits Kraftfahrzeugeinzelhandelsbetriebe ansässig. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die Versorgungsbereiche sind von diesen Nutzungen nicht zu erwarten.

Für **Gartenbaubetriebe** fehlt die erforderliche Fläche und die vorhandenen Altlasten und Altablagerungen schließen in großen Bereichen einen Anbau von Nutzpflanzen aus. **Tankstellen** sind aus städtebaulichen Gründen wegen der zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre und der damit verbundenen Lärmemissionen im Hinblick auf die benachbarten Wohngebäude ausgeschlossen.

**Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe** werden ausgeschlossen. Die gewerblichen Flächen sollen dem Produktions- und Dienstleistungsbereich vorbehalten bleiben. Eine Entwicklung in Richtung Freizeit und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielen und kann aufgrund der benachbarten Wohnbebauung im Süden städtebauliche Spannungen hervorrufen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es im Umfeld von Prostitution erfahrungsgemäß häufig zu einem Anstieg krimineller Handlungen kommt, sodass insbesondere die nach der Entwidmung im Bereich der Bahntrasse geplante Wegeverbindung zu einem Gefährdungs- und Angstraum werden könnte. Durch den Ausschluss soll das Einsickern von Nutzungen verhindert werden, die zu städtebaulichen Spannungen und Missständen führen und so einem ‚Trading-Down-Effekt' in Folge der Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe vorgebeugt werden.

**Betriebsbedingte Wohnungen** sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ein Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung integriert und der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet sind. Mit dieser Festsetzung soll eine weitere Herausparzellierung von Wohngebäuden und damit eine Entwicklung der gebietsuntypischen Nutzung Wohnen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Bodenverunreinigungen im Plangebiet ist die Unbedenklichkeit über ein Gutachten nachzuweisen.

**Restaurant, Imbissbuden und Kioske** sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Damit soll erreicht werden, dass zwar die Versorgung der zahlreichen im Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht wird, andererseits aber keine Zweckentfremdung des Gebietes durch Gaststätten oder Restaurants mit übergreifendem Einzugsbereich

stattfindet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich jeweils an der zurzeit vorherrschenden überbauten und versiegelten Fläche unter Berücksichtigung eines auch für Gewerbegebiete angestrebten Mindestanteil an Durchgrünung. Angrenzend an die Bevenroder Straße und südlich der Volkmaroder Straße wird mit einer GRZ von 0,8 der zulässige Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft.

Im östlichen Bereich nördlich der Volkmaroder Straße wird zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere der von Nord nach Süd durchgehenden Gehölz- und Heckenstruktur eine lockerere Bebauung mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Die bestehenden Nutzungen mit teilweise geringen Überschreitungen genießen Bestandsschutz. Bei genehmigungspflichtigen Umnutzungen, die nicht durch den Bestandsschutz gedeckt werden, sind die festgesetzten Baumpflanzungen auszuführen.

Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn nicht in bestehenden Grünstrukturen eingegriffen wird und als Ersatz Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Teile der auch aus klimaökologischer Sicht wichtigen Freiflächen mit wertvollem Gehölzbestand im nördlichen Geltungsbereich werden durch die Festsetzung als Fläche zur Anpflanzung und mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern freigehalten.

Im südlichen Bereich werden die klimatisch wirksamen Freiflächen und Grünstrukturen im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen als private Grünfläche festgesetzt. Der Zuschnitt bietet den vorhandenen Betrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten. Innerhalb der Grünfläche werden Stellplätze zugelassen, da diese in begrenztem Umfang nur geringfügige Auswirkungen auf die Klimaleitbahn haben. Bei einer Versiegelung von max. 30 % bleibt die vorhandene grünbestimmte Gliederung erhalten.

5.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhen baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl lässt eine durchgängig zweigeschossige Bebauung zu. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze wurde verzichtet, da im Rahmen der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe eine höhere und weniger dichte Bebauung erwünscht ist, um eine möglichst große Durchlässigkeit zu erhalten.

In den klimatisch sensiblen Bereichen südlich der Volkmaroder Straße werden die Gebäudehöhen auf 10 m bzw. 7 m begrenzt. Eine Überschreitung ist in den rückwärtigen von der Bevenroder Straße abgewandten Flächen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Funktionsfähigkeit der Kaltluftströmung gewährleistet bleibt. Im Bereich der Einmündung Querumer Straße/ Bevenroder werden größere Gebäudehöhen zugelassen, da in diesem Bereich eine

städtebauliche Dominante vertretbar und gewünscht ist. Dies ermöglicht bei Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Anordnung der überbaubaren Flächen soll eine Weiternutzung des Gebäudebestandes und maßvolle Erweiterungen ermöglichen, ohne die klimaökologische Funktion der nachrangig wirksamen Kaltluftbahn mit überörtlicher Bedeutung im Bereich der Bahnfläche zu gefährden. Bestehende Grünstrukturen sollen erhalten und entwickelt werden.

Dem Bestand entsprechend dürfen Gebäude auch weiterhin an den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstand errichtet werden.

5.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn sie Abstand zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen halten oder durch eine Abgrünung eine ansprechende Gestaltung zum öffentlichen Raum erfolgt. Zu- und Ausfahrten sowie Einfriedungen werden nicht eingeschränkt.

In den Teilflächen entlang der Bevenroder Straße, gegenüber von Wohnbauflächen und zur Freifläche im Norden soll einem Übermaß an Werbeanlagen vorgebeugt werden. Da das Werbekonzept hier keine Standorte für Fremdwerbung vorsieht, wird Fremdwerbung ausgeschlossen.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Sammelwerbeanlagen werden außerhalb der überbaubaren Flächen in begrenztem Umfang zugelassen. Die Höhe wird mit Rücksicht auf die relativ kleinteilige Struktur in der Nachbarschaft auf 3,00 m begrenzt, um eine harmonische Einbindung der Werbeanlagen in die Bebauungsstruktur sicherzustellen. In den übrigen Flächen darf die Höhe der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der Flächennutzungsplan stellt in der Bevenroder Straße eine Trasse für den innerörtlichen Schienenverkehr dar. Eine Führung innerhalb der Fahrbahn könnte zukünftig realisiert werden. Ein eigenes Gleisbett wie in der ursprünglichen Planung (nach dem QU 9) wird aufgrund der erheblichen Eingriffe in den vorhandenen Baubestand und in private Flächen nicht weiterverfolgt.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Bushaltestelle "Pappelbergsiedlung", an der werktags drei Buslinien verkehren, ausreichend erschlossen. Durch die Umwandlung der ehem. Bahntrasse (Braunschweig-Wolfsburg) in einen Geh- und Radweg wird die Erreichbarkeit dieser Bushaltestelle verbessert. Die Orientierung für die Fahrgäste wird durch die Zusammenfassung der beiden stadtauswärtigen Haltestellen zu einer verbessert.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Zur Sicherung der Erschließung werden Flächen für den Ausbau der Straße Hungerkamp und der Bevenroder Straße einschließlich des Knotens Bevenroder Straße/ Querumer Straße als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Flächen für den Ausbau der Straßen sind bereits im Bebauungsplan GL 5 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte zwischen den Straßen Hungerkamp und Pappelberg wurde der Ausbauquerschnitt der Straße Hungerkamp minimiert und gegenüber der ursprünglichen Planung des GL 5 reduziert.

Die Bevenroder Straße als zweispurige Stadtstraße ist in ihrem derzeitigen Ausbauzustand ohne Abbiegespuren weder für die Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Baugebiete noch für den Durchgangsverkehr zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtvierteln ausreichend leistungsfähig.

Ursprünglich war beabsichtigt, diese Straße mit einer eigenen ÖPNV-Trasse und mit Aufstellspuren für Linksabbieger auszubauen, die eine Straßenerweiterung um bis 30 m nach Osten, also in das Plangebiet erfordert hätte.

Diese Pläne der Straßenerweiterung nach Osten stammen aus den 50er Jahren und sollten über den Bebauungsplan QU 9 gesichert werden. Bis zur Feststellung der Nichtanwendbarkeit aufgrund eines Ausfertigungsfehlers im November 1999 war dieser Grundlage der planungsrechtlichen Genehmigung. Die Bebauung im nördlichen Gebiet weist daher einen entsprechenden Abstand zur Ostseite der Bevenroder Straße auf, sodass auf eine entsprechende Erweiterung auf der Westseite im Rahmen der Bebauungsplanung Im Holzmoor verzichtet werden konnte. Diese Planung soll nun mit einem reduzierten Straßenquerschnitt weiterverfolgt werden.

Für einen funktionsfähigen Ausbau der Bevenroder Straße und den Knoten Friedrich-Voigtländer-Straße/ Querumer Straße müssen private Flächen in Anspruch genommen werden. Die Planung berücksichtigt einen 4-armigen Knoten. Um einen Rückstau in den nicht vorfahrtberechtigten Straßen Hungerkamp und Querumer Straße zu verhindern, schlägt der Gutachter die Einrichtung einer Lichtsignalanlage vor. Bestandteil der Planung sind außerdem getrennte Geh- und Radwege und eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer im Knotenbereich. Der Flächenbedarf für den Knoten wurde in der Planungsphase auf das Minimum reduziert, um den Eingriff in private Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Alternativ zu dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden 4-armigen Knoten wurde der Ausbau eines Kreisverkehres durchgeplant. Ein Nachteil des Kreisverkehres ist der größere Flächenbedarf gegenüber dem 4-armigen Knoten und damit verbunden der größere Grunderwerb von privaten Anliegern. Da die Bevenroder Straße und die Friedrich-Voigtländer-Straße im Kreisverkehr nicht mehr vorfahrtsberechtigt wären, entstünden außerdem für diese Hauptrichtungen zusätzliche Wartezeiten. Diese Lösung wird daher nicht weiterverfolgt.

Der Zeitpunkt für den Ausbau steht noch nicht fest; eine vorübergehende

Verbesserung der Situation soll mit Links-Abbiege-Spuren durch entsprechende Markierungen erreicht werden.

Um die Hinterlieger-Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes zu erschließen, sind Flächen mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt, die mit den bereits existierenden und durch Baulast gesicherten Zu- und Durchfahrten korrespondieren.

### 5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiets wird durchschnitten von der ehemaligen Trasse der Bahnlinie Gliesmarode-Lehre. Das Entwidmungsverfahren ist von der Bahn AG noch nicht eingeleitet worden. Da es jedoch keine Verbindungen zu bestehenden Trassen gibt, ist eine Entwidmung zumindest mittelfristig zu erwarten. Auf dieser Trasse wird im vorliegenden Bebauungsplan nach Aufhebung der Widmung eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die geplante Wegeverbindung überquert die Volkmaroder Straße, durchquert das Gewerbegebiet und trifft auf die Dibbesdorfer Straße und damit auf die überörtliche Wegeverbindung Richtung Volkmarode/ Dibbesdorf. Sie dient der besseren Erschließung des sehr tiefen Baublocks zwischen Volkmaroder Straße und Hungerkamp sowie der Verbindung der Stadtteile für den überörtlichen Fuß- und Radverkehr.

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

### 5.6.1 Grünordnung

Basierend auf den allgemeinen gesetzlichen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatschG und NNatschG) sowie den Fachgutachten, insbesondere dem grünordnerischen Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet „Gliesmarode“ zwischen Wabe und Moorhüttenteich und den klimaökologischen Gutachten lassen sich für das Plangebiet folgende freiraumplanerische und grünordnerische Ziele und Maßnahmen ableiten:

Sicherung von Klimafunktionen des Plangebietes durch

- Freihaltung relevanter Schneisen (ehem. Braunschweig-Schöninger Bahnstrecke und Trasse der Schuntertalbahn) von baulichen Anlagen (insb. Hochbauten) und Festsetzung von Grünflächen bzw. Anpflanzungsflächen sowie Höhenbegrenzung von Gebäuden
- Sicherung der im Norden des Plangebietes verlaufenden Kaltluftleitbahn und Freiraumachse (Rückbau von Stellplätzen bei Nutzungsänderung)
- Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung versiegelter Fläche (Anpflanzungsfestsetzungen)

Entwicklung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes / Reduzierung von Beeinträchtigung von Erholungs- und Freiraumfunktionen durch

- Gestaltung aufgegebener Bahnanlagen als Grünverbindung mit Fuß-

und Radweg zur Vernetzung vorhandener Wohngebiete (insb. „Im Holzmoor“) mit der Schunteraue und dem Moorhüttenteich
- Herstellung von Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr in der Bevenroder Straße
- Gestaltung der Bevenroder Straße mit Radwegen und Straßenbäumen
- Gestaltung der Grundstücksgrenzen von Gewerbeflächen zum öffentlichen Raum durch Anpflanzungen

Erhalt und Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch

- Weitestgehende Sicherung vorhandener Grünstrukturen auf den Gewerbegrundstücken (Ruderal- und Gehölzflächen im Nordosten des Plangebietes und im Bereich der ehem. Braunschweig-Schöninger Bahnstrecke)
- Nutzung von Randbereichen der ehemaligen Gleistrassen als mögliche Vernetzungsachse

Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und seiner Funktionen für den Wasserhaushalt und als Träger von Biotopen durch

- Beseitigung von Altlasten entsprechend den fachlichen und technischen Anforderungen
- Begrenzung des Versieglungsgrades, Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsflächen auf den Gewerbegrundstücken (Stellplatzbegrünungen, flächenhafte Anpflanzungsfestsetzungen)

Erhalt von Gewässern durch

- Sicherung des offenen Grabens und Schutz des Uferbereichs durch Festsetzung von begleitenden Vegetationsflächen

Im Einzelnen werden die Ziele durch folgende Festsetzungen verankert:

**Festsetzungen auf privaten Flächen:**

Die **private Grünfläche** im südlichen Bereich des Plangebiets auf Flächen der ehem. Braunschweig-Schöninger Eisenbahn hat zum Ziel, den Kaltluftstrom aus der östlich gelegenen Schunteraue in Richtung Wabeaue bzw. in Richtung Baugebiet „Im Holzmoor“ zu gewährleisten und als Relikt ehemaliger Bahnflächen mit unterschiedlich ausgebildeten Ruderal- und Sukzessionsbeständen als Biotopvernetzungsmöglichkeiten in Richtung Moorhüttenteich zu erhalten.

Gemäß den Empfehlungen des Klimagutachters kann die Klimafunktion dieser Fläche erhalten bleiben bei gleichzeitiger Nutzung als Einstellplatzfläche für LKW und PKW. Diese Nutzungen sind teilweise bereits vorhanden und sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, jedoch ist auf der verbleibenden Grünfläche pro 50 m² Stellplatzfläche eine kleinkroniger Baum zu pflanzen. Durch die Festsetzung dieser niedrigen und lichten Bepflanzung wird ein für das örtliche Kleinklima positives Grünvolumen angestrebt ohne die klimatische Funktion der untergeordneten Leitbahn zu beeinträchtigen.

Mit den **Anpflanzungsfestsetzungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der gewerblichen Nutzung begründete visuelle Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums minimiert werden und eine qualitative Minimalbegrünung sichergestellt werden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Bevenroder Straße wird eine strukturierte Gestaltung der Grundstücksgrenzen erreicht, die in Verbindung mit den geplanten Straßenbaumpflanzungen zu einer Aufwertung der gesamten räumlichen Situation in der Bevenroder Straße führt.

Die Entwicklung einer Erholungs- und Freizeitwegeachse auf der Trasse der ehemaligen Schuntertalbahn erfordert eine besondere Gestaltung der Randbereiche der angrenzenden Gewerbegrundstücke.

Zur Abschirmung der dortigen Nutzungen werden im nördlichen Abschnitt entlang der Grundstücksgrenzen Heckenstrukturen vorgesehen. Da ihre Orientierung weitgehend leitbahnparallel verläuft, wird die Hinderniswirkung der Anpflanzung für die Klimafunktion als gering angesehen. Hier überwiegen die gestalterischen Anforderungen zur Herstellung einer attraktiven Erholungswegeachse. Eine prinzipiell mögliche Reduzierung der inneren Durchlüftung der dahinter befindlichen Gewerbegrundstücke kann als hinnehmbar angesehen werden.

Über den südlichen Abschnitt verläuft die untergeordnete Kaltluftströmung in Ost-West-Richtung. Hier wird nur eine Einzelbaumpflanzung festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes sind umfangreiche zusammenhängende Vegetationsflächen vorhanden. Im Klimagutachten wird die Freihaltung von großflächigen Vegetationsflächen positive bewertet. Unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen weiteren baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten wird jedoch nur ein ca.15 m breiter Streifen mit Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Fläche grenzt in Teilen an den vorhandenen offenen Graben an und sichert gleichzeitig die Beschattung des Gewässers und den Schutz des Ufers in diesem Bereich.

Im Nordwesten wird auf der in die Freiraumachse und Kaltluftbahn hineinragenden zurzeit als befestigte Stellplatzfläche des dortigen Einzelhandelsbetriebes genutzten Fläche die Herstellung eine Anpflanzung festgesetzt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und soll bei Nutzungsaufgabe oder Umnutzung des Grundstücks wieder als Grünfläche wiederhergestellt werden.

Durch eine räumlich nicht festgelegte Festsetzung zur Stellplatzbegrünung (ein Baum pro angefangene 6 Einstellplätze) wird für alle Gewerbeflächen ein einheitlicher Mindeststandard für die Begrünung gesichert.

Die Anpflanzungsfestsetzungen und die privaten Grünflächen haben neben der gestalterischen Funktion zusätzlich in unterschiedlichem Maß kleinklimatische Wirkungen (Beschattung von Flächen, Reduzierung von Temperaturmaxima) und Lebensraum-/ Vernetzungsfunktion. Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Situation, sie schränken die heutige bauliche und gewerbliche Nutzung der Grundstücke nicht oder nur unwesentlich ein. Alle festgesetzten Grünflächen und Anpflanzungsflächen sind von

Hochbauten und Nebenanlagen freizuhalten und - sofern sie nicht mit Gehölzen bepflanzt werden müssen - vollständig mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen. Hierbei sind die besonderen Anforderungen im Umgang mit den Altlastenvorkommen zu beachten, so dass ggf. bestimmte Bereich zum Schutz des Grundwassers versiegelt bleiben müssen.

**Anpflanzungsfestsetzungen auf öffentlichen Flächen:**

Zur Gestaltung des Straßenraums in der Bevenroder Straße sind großkronige Bäume vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche im Mündungsbereich des geplanten Fuß- und Radweges an der Dibbesdorfer Straße soll als naturnah gestaltete Fläche den Ortsrand betonen.

Auf der ehemaligen Bahntrasse soll eine grünbetonte Erholungs- und Freizeitwegeachse entstehen. Vorhandene Strukturen insbesondere die sich bereits im Bereich der abgebauten Gleisanlagen entwickelnden Standorte für Wärme liebenden Pflanzen und Tiere sollen bei der Gestaltung und Pflege der Randflächen berücksichtigt werden.

Der genaue Verlauf des nördlichen Wegeabschnitts wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Wegeführung, Ausbau und Anschluss des Fuß- und Radweges an die Dibbesdorfer Straße sollen so erfolgen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des im Bereich des Flurstücks 110/2, Flur 5, Gemarkung Querum vorhandenen und gem. § 28a NNatG besonders geschützten Biotops vermieden bzw. minimiert werden.

Im Rahmen des Wegeausbaus soll deshalb eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen und bei Betroffenheit besonders geschützter Bereiche eine Ausnahmegenehmigung bezüglich einer evtl. erforderlich werdenden Verlagerung von Biotopflächen beantragt werden.

Das zwischen der Dibbesdorfer Straße und der Bahntrasse verbleibende Grundstück ist für sich schwer nutzbar und wird im Vorgriff auf die geplante Grünachse als öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Südlich der Straße Pappelberg außerhalb des Plangebiets grenzen bezüglich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilende Wohnbauflächen an. Sie sind danach als reines Wohngebiet einzustufen. Da das Wohngebiet und das Gewerbegebiet etwa gleichzeitig entstanden sind, sind die unmittelbar nebeneinander liegenden Gebiete in Bezug auf die Immissionen als Gemengelage einzustufen. Gemengelagen beschreiben im planungsrechtlichen Sinne ein Nebeneinander bzw. eine Mischung von Nutzungen, die zu gegenseitigen Störungen führen können. Immissionsschutzrechtlich darf in Situationen wie im vorliegenden Fall, wo planungsrechtlich als Wohngebiet einzustufende Flächen an faktische Gewerbeflächen stoßen, ein „geeigneter Zwischenwert“ gem. TA Lärm für die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit ge-

wählt werden. Aufgrund dieser Nachbarschaft sind entsprechend den Vorschriften der TA Lärm bereits heute in weiten Teilen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen erforderlich.

Um den bestehenden Konflikt zwischen der unmittelbar aneinander grenzenden Wohn- und der Gewerbenutzung zu mildern, werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Zwischen den Straßen Hungerkamp und Pappelberg dürfen nur Betriebe zugelassen werden, die am Tage flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A) und in der Nacht die zulässigen Emissionen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Damit können auf den benachbarten Wohnbauflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts weitestgehend eingehalten werden. Aufgrund des Gewerbebestandes werden tagsüber die Orientierungswerte bereits heute erreicht oder überschritten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde bei der Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel am Tage eine rechnerische Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) bezogen auf das nächst gelegene Gebäude hingenommen. Dies gewährleistet sowohl die Funktionsfähigkeit der bestehenden Betriebe im Rahmen ihres Bestandes als auch die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Wohngebiet. Eine Überschreitung von bis zu 2 dB(A) wird als nicht wesentliche Änderung wahrgenommen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird. Durch ein schalltechnisches Gutachten ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

Aufgrund des Verkehrslärms (Lärmpegelbereich IV) ist innerhalb eines 25 m breiten Streifens entlang der Bevenroder und Volkmaroder Straße für die ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnungen der Nachweis über geeignete passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 zu erbringen. Diese Festsetzung dient der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. (Siehe auch Umweltbericht unter Nr.4.5.6)

## 5.8 Weitere technische Infrastruktur

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, im Westen Strom- und Wasserversorgungsleitungen. Die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über Leitungsrechte gesichert.

Das Plangebiet GL 45 ist entwässerungstechnisch erschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Volkmaroder Straße wurde im Jahr 1995 bis zur östlichen Bebauungsplangrenze neu hergestellt. Auch in der Bevenroder Straße wurden die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Jahr 2003 erneuert. Die Entwässerungsleitungen in der Straße Hungerkamp weisen keine bedenklichen Schäden auf.

Sollten in der Straße Hungerkamp angrenzende vorhandene Baugrundstücke zusätzlich bebaut werden und damit eine Erhöhung der Versiegelung

einhergehen, sind die Niederschlagswassermengen der zusätzlichen versiegelten Flächen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Bemessung und Ausführung der Rückhalteanlage ist im Entwässerungsantrag zu regeln.

Die Entwässerung der Wegefläche auf den ehemaligen Bahnflächen erfolgt über die geplanten Grünstreifen entlang des Weges. Einen Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal gibt es nicht.

In Privatstraßen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden keine öffentlichen Leitungen verlegt.

Der an der nordöstlichen B-Plangrenze vorhandene Vorflutgraben (Gewässer III. Ordnung) ist auf einer Länge von rd. 139 m verrohrt. Für eine Umgestaltung bzw. Offenlegung des verrohrten Grabens müssten die direkt angrenzenden Gebäude beseitigt werden.

## 6. Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden wichtigen Grünstrukturen am Ostrand und im Bereich der ehemaligen Bahntrassen. Die für die Durchlüftung wirksamen Flächen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur weitestgehend freigehalten. Es wird im Geltungsbereich die Möglichkeit der Durchwegung als überörtliche Geh- und Radwegeverbindung gesichert. Das Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe und Wohnen wird durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Gewerbegebiet langfristig gemildert.

Um die öffentlichen Belange zum Schutz der Umwelt und der benachbarten Wohnbevölkerung zu berücksichtigen, wird zukünftig nur noch eine einschränkte bauliche Verdichtung möglich sein. Damit sind die Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe insbesondere in den o. g. sensiblen Flächen beschränkt. Durch die teilweise sehr niedrigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist eine intensive Freiflächentätigkeit (LKW-Betrieb) in diesen Teilen in der Nacht nicht möglich. Da bei Nutzungsänderungen der Bestandsschutz entfällt, kann dies bei einzelnen Gewerbebetrieben zu Einschränkungen gegenüber der heutigen Situation insbesondere bezüglich des Emissionsverhaltens führen, da bereits heute die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Summe überschritten werden.

## 7. Zusammenstellung wesentlicher Daten

| **Baugebietsfläche [m²] (gerundet)** | | | Grundflächenzahl (mit zulässiger Überschreitung) | maximal bebaubare/ versiegelbare Grundfläche [m²] (gerundet) | |
|---|---|---|---|---|---|
| **gesamt** | **142.275** | | | | |
| davon: | **vor** Entwidmung der Bahnflächen | **nach** Entwidmung der Bahnflächen | | **vor** Entwidmung der Bahnflächen | **nach** Entwidmung der Bahnflächen |
| Gewerbegebiete 1 und 2 | 28.060 | 28.060 | 0,6 | 13.165 | 13.165 |
| Gewerbegebiete 1 bis 6 | 77.865 | 80.230 | 0,8 | 62.290 | 67.855 |
| Private Grünflächen | 675 | 6.540 | 0,3 | 200 | 1.960 |
| Öffentliche Grünflächen | 935 | 935 | - - - | - - - | - - - |
| Versorgungsanlagen | 130 | 130 | 1,0 | 130 | 130 |
| Gewässer III. Ordnung | 1.130 | 1.130 | - - - | - - - | - - - |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 17.445 | 25.250 | 1,0 | 17.445 | 25.250 |
| davon: Straßenverkehrs-flächen | 17.445 | 17.630 | | | |
| Geh-/ Radweg | - - - | 7.620 | | | |
| Bahnflächen | 16.035 | - - - | - - - | 16.035 | - - - |
| Summe der maximal bebaubaren/ versiegelbaren Grundfläche | | | | 109.265 | 108.360 |

## 8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die für den Ausbau der öffentlichen Straßen erforderlichen Flächen gesichert und die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Baugesetzbuch eröffnet.

### 8.2 Kosten und Finanzierung

Für den der Grunderwerb der öffentlichen Flächen sind Kosten in der Höhe von ca. 350 000 € zu veranschlagen, davon für die Straßenflächen ca. 200 000 €, für den Geh- und Radweg ca. 140 000 € und für die öffentliche Grünfläche ca. 10 000 €.

Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen **inkl. Begrünung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche** einschl. des Grunderwerbes erforderlichen Mittel sind von den zuständigen Fachbereichen rechtzeitig zur Aufnahme in den Haushaltsplan bzw. in das Investitionsprogramm anzumelden.

Die Straße Hungerkamp wurde bisher nicht endgültig ausgebaut. Somit sind noch Erschließungsbeiträge zu erheben.

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

Die erforderlichen Flächen für den Straßenausbau sollen freihändig oder durch Ausübung des Vorkaufsrechtes erworben werden.

Sofern vertragliche Regelungen nicht möglich sind, kann die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Enteignung erforderlich werden.

## 10. Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Innerhalb des Plangeltungsbereiches tritt der Bebauungsplan GL 5 vom 27. Oktober 1953 außer Kraft.

Für die nicht anwendbaren Bebauungspläne QU 9 vom 6. Oktober 1958 und QU 55 vom 6. Juli 1990 wird der Rechtsschein beseitigt.

Bebauungsplan
**Volkmaroder Straße** **GL 45**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB vom 17. Januar bis 19. Februar 2007

Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Innerhalb der gemäß § 4 (2) BauGB gesetzten Frist von 1 Monat wurden 19 Stellungnahmen abgegeben.
Acht Beteiligte haben keine Anregungen zu der Planung vorgebracht bzw. stimmen der Planung in der vorliegenden Fassung zu. Auf Grund von vier Stellungnahmen wurden redaktionelle Änderungen erforderlich. Diese Antwortschreiben werden nicht wiedergegeben.
In weiteren sieben Stellungnahmen wurden Anregungen formuliert. Der Inhalt dieser Stellungnahmen wird nachfolgend – teilweise auszugsweise – wiedergegeben.

| **Stellungnahme Nr. 1**<br><br>**Schreiben Industrie- und Handelskammer (IHK) Braunschweig vom 8. Dez. 2006 (?) (Eingang am 16. Feb. 2007)** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| 1.)<br>Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes wird von unserer Seite im Sinne der Umsetzung des Braunschweiger Zentrenkonzeptes Einzelhandel und der bestehenden Nahversorgungskonzeption befürwortet.<br>Lediglich im Gewerbegebiet GEe1 soll ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer einzelhandelsbezogenen Geschossfläche von maximal 1.200 $m^2$ als zulässig erklärt werden. Hierdurch soll die vorgesehene Erweiterung des bereits dort befindlichen Aldi-Marktes abgesichert werden.<br>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahmen zur Handelsansiedlung an der Bevenroder Straße im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Im Holzmoor“ vom 9. Mai 2003, 8. Juli 2003 und 1. März 2005. In diesen Stellungnahmen hatten wir darauf hingewiesen, dass im Falle eines massiven | Für die Erweiterung des Aldi-Marktes auf 1200 $m^2$ Geschossfläche wurde bereits im November 2004 eine Baugenehmigung erteilt. Die genehmigte Größe wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan werden daher keine negativen Auswirkungen ausgelöst. Der Nettomarkt am Westfalenplatz wurde zwischenzeitlich auf eine zukunftsfähige Größe erweitert und ist von daher als Standort gesichert. |

| | |
|---|---|
| Ausbaus der Versorgungskapazitäten an der Bevenroder Straße Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen – beispielsweise auf den Netto-Markt am Westfalenplatz – nicht auszuschließen sind. | |
| 2.)<br>Das Plangebiet untergliedert sich in die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 bis GEe6, für die auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung jeweils unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden. In Teilen des Plangebietes, insbesondere aber im GEe6, liegen die flächenbezogenen Schallleistungspegel sehr niedrig.<br><br>Wie in der Planbegründung auf Seite 29 ausgeführt wird, „ist eine intensive Freiflächentätigkeit (LKW-Betrieb) in diesen Teilen in der Nacht nicht möglich. Da bei Nutzungsänderungen der Bestandsschutz entfällt, kann dies bei einzelnen Gewerbebetrieben zu Einschränkungen gegenüber der heutigen Situation bezüglich des Emissionsverhaltens führen, da bereits heute die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Summe überschritten werden."<br><br>Unseres Erachtens muss es jedoch als fraglich gelten, ob im Rahmen einer schalltechnischen Bewertung für die Wohnbebauung südlich der Straße „Pappelberg" tatsächlich die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete maßgeblich sein können. Angesichts bestehender Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb der Gemengelage beiderseits der Straße „Pappelberg" wären nach unserer Auffassung als „geeignete Zwischenwerte" für die schalltechnische Beurteilung vielmehr die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde zu legen. Dieses ist in Gemengelagen übliche Praxis und ermöglicht eine gerechte Lösung des Lärmkonflikts mit gleichgewichtiger Lastenverteilung für Wohn- und Gewerbenutzer. | Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm eingehalten wird.<br><br>Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.<br><br>Im vorliegenden Fall wurde die fragliche Wohnbebauung als sich im Laufe der Zeit entwickeltes reines Wohngebiet eingestuft. Darüber hinaus haben sich beide Gebiete (Wohnen und Gewerbe) parallel entwickelt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erscheint der gewählte Zwischenwert (wie WA-Gebiet mit geringfügigen Überschreitungen am Tage) plausibel und nicht zu beanstanden. Eine das Wohnen noch weiter einseitig belastende Erhöhung auf Mischgebietswerte |

| | |
|---|---|
| Die in der aktuellen Planung vorgenommene Ansetzung von Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete hingegen führt zu einer einseitigen Konfliktlösung zu Gunsten der Wohnnutzung und zu Lasten der betroffenen Gewerbebetriebe. Da eine solch einseitige Lastenverteilung ist aus wirtschaftlicher Sicht abzulehnen ist, plädieren wir im Interesse der wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten der betroffenen Betriebe für eine Überarbeitung der schalltechnischen Festsetzungen im o. g. Sinne. | ist daher mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier nicht vereinbar.<br>Für Gewerbebetriebe am Rand eines GE-Gebietes ist es bereits regelmäßig hinzunehmen, dass die nächste zulässige Gebietseinstufung die eines Mischgebietes ist. In einer Gemengelage müssen auch die am Rande eines GE-Gebietes ansässigen Betriebe eine etwas höhere Rücksichtnahme dulden. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 2**<br><br>**Schreiben Braunschweig Zukunft GmbH**<br>**vom 13. Februar 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| Der zur Stellungnahme vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält für das Plangebiet im Wesentlichen Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen, zu Emissionsbeschränkungen bzw. zur Sicherung der Erschließung.<br>(...)<br>Die vorgesehenen Emissionsbeschränkungen (Gliederung von Baugebieten mit festgesetzten zulässigen Schallemissionen) dürfen nicht dazu führen, dass im Plangebiet ansässige Gewerbebetriebe Einschränkungen hinnehmen müssen, die negative Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit haben und ev. ihren Bestand gefährden.<br>(...) | Die Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz, sofern keine unzumutbaren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen vorhanden sind. Da bereits bei den Genehmigungen für die Gewerbebetriebe die im Süden angrenzende Wohnbebauung emissionsschutzrechtlich als allgemeines Wohngebiet berücksichtigt wurde, sind die o. g. unzumutbaren Auswirkungen im Rahmen der genehmigten Nutzungen weder bekannt noch zu erwarten (Siehe auch Stellungnahme 1). |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Anregung wird insoweit nicht berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 3**<br><br>**Schreiben Landesliegenschaftsfond Niedersachsen (LFN)**<br>**vom 26. Februar 2007** | |
|---|---|
| Die TU will in den nächsten zwei Jahren das auf dem Grundstück Volkmaroder Straße 4 und 5 ansässige Institut verlagern. Es ist davon auszugehen, dass das Land das Grundstück dann verkauft.<br>Um hier einen unnötigen planungsbedingten Werteverzehr zu vermeiden, wäre ich dankbar, wenn Sie Ihre Planung so ändern würden, dass die bisherige Ausnutzungsmöglichkeit (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) erhalten bleibt.<br>Für die Möglichkeit der Erweiterung des über 9 m hohen derzeit als Versuchshalle genutzten Gebäudes bitte ich die Baumöglichkeit in derselben Höhe vorzusehen.<br>Die detaillierten Stellungnahmen der TU sowie des Staatlichen Baumanagements Braunschweig füge ich bei.<br>*Anlage s. Stellungnahme Nr. 4)* | Im Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung wurde die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung so verändert, dass die Liegenschaft geteilt und gesondert veräußert werden kann. Das westliche Grundstück wurde in die Teilfläche mit einer höheren Ausnutzung einbezogen. Da keine Geschossigkeit und in diesem Bereich auch keine Gebäudehöhe festgesetzt ist, ist ein 9 m hoher Baukörper möglich. Dieser wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl als eingeschossig berücksichtigt, sofern keine Zwischendecken eingezogen sind. Eine Erweiterung ist somit möglich. Das östliche Grundstück verbleibt aufgrund des erhaltenswerten Grünbestandes in dem Teil mit der geringeren Grund- und Geschossflächenzahl, die noch nicht ausgeschöpft ist. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 4**<br><br>**Schreiben Staatliches Baumanagement Braunschweig II**<br>**vom 13. Februar 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| (...)<br>Im östlichen Bereich der Parzelle 138/7 ist ein ca. 8 m breiter Streifen (im Plan gemessen) entlang der Grundstücksgrenze mit Anpflanzungsfestsetzungen auf privaten Flächen (Ziffer 3 im Quadrat siehe Legende) (s. Anlage 2 – Lageplan und Anlage 3 Textliche Festsetzungen) ausgewiesen. Das bedeutet: „ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist | Die Anpflanzungsfestsetzung auf den bereits überwiegend grünbestimmten Grundstücksflächen soll eine Durchlüftung und Gliederung des in Teilen fast vollständig versiegelten Gewerbegebietes gewährleisten. Erweiterungsmöglichkeiten sind außerhalb dieser Flächen gegeben. |

| | |
|---|---|
| pro 100 $m^2$ ein mittelkroniger standortheimischer Baum zu pflanzen.“<br>Im Osten des Flurstücks 138/7 wird die Baugrenze von dieser vorgenannten Grünschneise noch einmal um weitere 10,0 m nach Westen abgesetzt.<br>Damit wird diesem hinteren Teil von der östlichen Grundstücksgrenze ein ca. 18 m breiter Streifen aus sämtlicher Baunutzung herausgenommen.<br><br>Laut B-Plan GL 45 Anlage 4 soll in Bestandsrechte nicht eingegriffen werden (Nr. 4.1, Seite 5).<br>Die bestehende Zufahrt über das Flurstück 138/6 ist zu sichern. Im Lageplan (Anlage 2) ist diese Zufahrt entgegen der Legende (Anlage zu Anlage 2) nicht mit Pfeil für Einfahrt/ Ausfahrt markiert. Ebenso ist über Wegerecht die Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück 138/5 über das Flurstück 138/6 zu gewährleisten.<br>Einstellplätze und Zufahrten sind derzeit ausreichend vorhanden. Inwieweit sich die Einschränkung der Ein- und Ausfahrten und Stellplätze auf 30 % der privaten Grünfläche (Nr. VII.2 der Textlichen Festsetzungen) negativ auswirkt, ist nicht bekannt.<br>(...) | Die nicht überbaubaren Restflächen können für den Nachweis von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen genutzt werden.<br><br>Die Zu- und Ausfahrten zur Volkmaroder Straße werden planungsrechtlich nicht eingeschränkt. Eine Kennzeichnung ist daher entbehrlich. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ist bereits festgesetzt, im Übrigen bleibt die Möglichkeit privatrechtlicher Regelungen über Grunddienstbarkeiten.<br><br>Auf den betreffenden Grundstücken wurde keine private Grünfläche festgesetzt, die Flächen für Anpflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, aber werden auf die Grundstückfläche bei der Berechnung der zulässigen Ausnutzung angerechnet. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Straße einhalten. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 5**<br><br>**Schreiben Technische Universität Braunschweig vom 19. Februar 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| (...)<br>Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Einschränkungen in der Folgenutzung:<br>1. Die Versuchshalle mit über 9 m Höhe hat Bestandsschutz, kann aber nicht | Die Erweiterung mit einem gleich hohen Gebäude ist im Rahmen der zulässigen |

| | |
|---|---|
| in gleicher Höhe, sondern maximal 7,00 m Höhe (2 Geschosse) vergrößert werden.<br>2. Aufgrund der Anpflanzungen auf dem östlichen Nachbargrundstück ist die Baugrenze auf 10 m Richtung Westen festgelegt worden. Damit ist dieser Grundstücksteil unbebaubar.<br><br>3. Die Baugrenze zur Volkmaroder Straße ist auf 6,50 m festgelegt und lässt auch hier keine baulichen Erweiterungen für einen Nachnutzer zu.<br><br>Fazit: Diese Festlegungen engen die Bebaubarkeit des Grundstücks ein. Vor allem die Erweiterung der Halle bei gewerblicher Nachnutzung ist auf 7,00 m Höhe beschränkt. | Grund- und Geschossflächenzahl möglich, da keine max. Gebäudehöhen und keine Geschosszahlen festgesetzt sind.<br>Da die vorhandenen Grünbestände zur Durchlüftung des teilweise vollständig versiegelten Gebietes beitragen, kann auf einen Erhalt des durchgängigen Grünstreifens und eines Abstandsstreifens in den bisher unbebauten Flächen nicht verzichtet werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen, auf denen keine Anpflanzungen festgesetzt sind, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, so dass eine Nutzung möglich ist.<br>Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden und Leitungstrassen. Aufgrund der geringen Breite der Volkmaroder Straße soll durch eine breitere private Vorfläche in den bisher unbebauten Bereichen ein großzügiger räumlicher Eindruck des öffentlichen Raumes vermittelt werden. Erweiterungen sind auf dem Grundstück an anderer Stelle noch möglich.<br>Aufgrund des bereits sehr hohen Versiegelungsgrades orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung am Bestand, moderate Erweiterungen können realisiert werden (s. o.). |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 6**<br><br>**Schreiben Braunschweiger Verkehrs AG**<br>**vom 26. Februar 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| In der Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr ausgeführt, dass eine Führung eines schienengebundenen Verkehrsmittels (Stadtbahn) künftig nur innerhalb der Fahrspuren des Individualverkehrs realisiert werden könnte und eine Trassenführung auf besonderem Bahnkörper nicht weiter verfolgt wird. | Die im äußeren Stadtbereich vorhandenen Siedlungsschwerpunkte sind im Norden (Wenden), Westen (Weststadt, Broitzem) und Süden (Heidberg, Stöckheim) sämtlich mit der Stadtbahn erschlossen. Lediglich im Osten (Querum, Volkmarode) fehlt eine derartige Anbindung bisher.<br>Auch nach den derzeitigen Bestimmun- |

| | |
|---|---|
| Wir weisen darauf hin, dass die Qualität einer Stadtbahnanbindung erheblich höher ist, wenn dieses Verkehrsmittel ohne störende Einflüsse andere Verkehre auf einem besonderen Bahnkörper geführt wird. Die Stadtbahn erhält damit gegenüber den anderen Verkehrsmitteln eine bevorrechtigte Stellung, wird beschleunigt und damit attraktiver für den Nutzer. Dieses Kriterium bewertet auch der Fördermittelgeber entsprechend hoch, indem er in seinen Förderrichtlinien den besonderen Bahnkörper als Voraussetzung für die Förderwürdigkeit eines Stadtbahnprojektes definiert.<br>Die Festlegungen, die mit diesem B-Plan getroffen werden, schließen jedoch eine künftige Bezuschussung einer Stadtbahnmaßnahme mit Mitteln nach dem GVFG aus, sodass sich die Baukosten entsprechend erhöhen werden.<br>Wir bitten, diese Aspekte bei Ihrer weiteren Ausplanung zu berücksichtigen. | gen zur finanziellen Förderung von Vorhaben wird im Regelfall (nur) der vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte Fahrweg ("Besonderer Bahnkörper") gefördert. Die in Niedersachsen derzeit für die Bewilligung von Anträgen zuständige Landesnahverkehrsgesellschaft misst diesem Aspekt nach den aktuellen Erfahrungen eine noch größere Bedeutung bei als die früher zuständige ehemalige Bezirksregierung.<br>In den technischen Richtlinien (z. B. EAÖ) stellt der vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte Fahrweg ("Besonderer Bahnkörper") den Regelfall dar. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtungsweise beim Entwurf sind – beispielsweise bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit – auch andere Lösungen denkbar, dann aber jeweils eingehend zu untersuchen und zu begründen.<br>Die notwendige Fläche für eine ÖPNV-Trasse auf einer eigenen Fahrspur ist in den nördlich angrenzenden Bereichen innerhalb der Ortslage Querum aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht gegeben, so dass auch in dem überplanten Bereich unter Berücksichtigung der Erweiterungswünsche als Belange der betroffenen Gewerbebetriebe die Führung auf einer eigenen Trasse nicht weiterverfolgt werden kann. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 7**<br><br>**Schreiben DB Services Immobilien GmbH**<br>**vom 30. Januar 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Da aber vorhandenes Bahngelände im o. g. Bebauungsplan als Geh- und Radweg ausgewiesen ist, bitten wir nachfolgende Auflagen zu beachten: | |

| | |
|---|---|
| Für die überplanten DB-eigenen Flächen ist eine Entbehrlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Grenzen des Flächennutzungsplanes sind ggf. dem Ergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung anzupassen.<br>Für entbehrliche Bahnflächen sind Kaufanträge an die DB Service Immobilien GmbH zu stellen. Die Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Verkaufsgrenze. Verkäufe und Infrastruktur-Anpassungen erfolgen bei einem wirtschaftlichen Ergebnis der jeweiligen Entbehrlichkeitsprüfungsbereiche für die DB AG.<br>Grundsätzlich ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen.<br>Wir bitten, uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen. | Die Festsetzungen werden erst wirksam, wenn die Flächen entwidmet sind.<br><br>Die Stadt beabsichtigt die Flächen zur Herstellung des Geh- und Ragweges zu erwerben und wird zur gegebenen Zeit einen Kaufantrag an die DB Services sowie einen Freistellungsantrag stellen.<br><br>Für vorhandene genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind nicht bekannt. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

Bebauungsplan
**Volkmaroder Straße** **GL 45**
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit während des Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB vom 8. Mai bis 8. Juni 2007

| **Stellungnahme Nr. 1**<br><br>**Schreiben Eisenbahn-Bundesamt vom 11. Mai 2007 einschl. Anlage 1: Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 23. April 2007 und Anlage 2: Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 30. Januar 2007**<br><br>*(Anlage 2 entspricht der Stellungnahme Nr. 7 aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB)* | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| In der o. g. Angelegenheit übersende ich Ihnen in der Anlage 1 das Schreiben der DB Services Immobilien GmbH vom 23. April 2007. Dort wird vorgeschlagen, dass die Stadt Braunschweig einen Freistellungsauftrag stellt. Offenbar möchte die Bahn, vertreten durch DB Services Immobilien GmbH, diesen Antrag nicht selbst stellen.<br>In der Anlage 2 übersende ich Ihnen das Schreiben der DB Services Immobilien GmbH an Sie vom 30. Januar 2007, in dem auf eine durchzuführende Entbehrlichkeitsprüfung hingewiesen wird. Eine solche Entbehrlichkeitsprüfung würde, falls Sie einen Freistellungsauftrag stellen, im Rahmen des Freistellungsauftrages durchgeführt werden. | Die Stadt beabsichtigt, die Flächen zur Herstellung des Geh- und Ragweges zu erwerben und wird zur gegebenen Zeit einen Kaufantrag an die DB Services sowie einen Freistellungsantrag stellen. |
| **Anlage 1**<br>Wir gehen nach wie vor davon aus, (...), dass die Stadt Braunschweig den Freistellungsauftrag gemäß § 23 (2) an das EBA Hannover stellt, da diese mit der vorgelegten abgeschlossenen Bauleitplanung ein Interesse an der Freistellung hat.<br>(...) | Die Stadt beabsichtigt, die Flächen zur Herstellung des Geh- und Ragweges zu erwerben und wird zur gegebenen Zeit einen Kaufantrag an die DB Services sowie einen Freistellungsantrag stellen. |

| | |
|---|---|
| **Anlage 2**<br>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Da aber vorhandenes Bahngelände im o. g. Bebauungsplan als Geh- und Radweg ausgewiesen ist, bitten wir nachfolgende Auflagen zu beachten: | |
| Für die überplanten DB-eigenen Flächen ist eine Entbehrlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Grenzen des Flächennutzungsplanes sind ggf. dem Ergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung anzupassen. | Die Festsetzungen werden erst wirksam, wenn die Flächen entwidmet sind. |
| Für entbehrliche Bahnflächen sind Kaufanträge an die DB Service Immobilien GmbH zu stellen. Die Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Verkaufsgrenze. Verkäufe und Infrastruktur-Anpassungen erfolgen bei einem wirtschaftlichen Ergebnis der jeweiligen Entbehrlichkeitsprüfungsbereiche für die DB AG. | Die Stadt beabsichtigt, die Flächen zur Herstellung des Geh- und Ragweges zu erwerben und wird zur gegebenen Zeit einen Kaufantrag an die DB Services sowie einen Freistellungsantrag stellen. |
| Grundsätzlich ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen.<br>Wir bitten, uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen. | Für vorhandene genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind nicht bekannt. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| **E-Mail des Eisenbahn-Bundesamtes vom 11. Mai 2007 als Ergänzung zum Schreiben vom 11. Mai 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| (...)<br>In der o. g. Angelegenheit kann ich Ihnen mitteilen, dass für die von ihnen aufgeführten Flurstücke (*136/14, 136/15 und 136/16 Flur 5 Gemarkung Querum sowie 236/7 und 236/18 Flur 4 Gemarkung Gliesmarode)* keine Entwidmung/ Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt existiert.<br>(...) | Die Flurstücke werden nachrichtlich als Bahnfläche dargestellt. Die Festsetzungen werden wirksam, wenn die Flächen entwidmet sind. Bis zu diesem Zeitpunkt sind nur dem Widmungszweck entsprechende Nutzungen und Nutzungen die den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen zulässig. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 2**<br>**Bettina und Jörg Kaufmann,**<br>**Schreiben vom 16. Mai 2007** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| „Wie wir Ihnen bereits telefonisch mitgeteilt haben, sind wir Eigentümer des Flurstückes 108/1, gelegen in Querum, an der Dibbesdorfer Straße, Ecke Moorkamp.<br>Zu unserer großen Verwunderung soll mit dem o. g. Plan unser Eigentum zu einer öffentlichen Grünfläche erklärt werden. Gegen diese Absicht erheben wir hiermit unseren Einspruch.<br><br>*Hinweis der Verwaltung: In dem o. g. Telefongespräch am 2. Mai 2007 hat der Eigentümer erläutert, auf dem Grundstück einen naturnah gestalteten Garten mit Teich zur individuellen Erholung (als Kinderspielfläche etc.) anlegen zu wollen.*<br><br>Aus Ihrer telefonischen Information haben wir entnommen, dass Grund für diese beabsichtigte Festsetzung die anzulegende Wegeverbindung Dibbesdorfer Straße – Volkmaroder Straße – Bevenroder Straße ist. Da auf der ehemaligen Bahntrasse im östlichen Bereich möglicherweise Sandmagerrasen wächst, soll | Das betroffene ehemals als Bahnfläche gewidmete Grundstück hat sich relativ naturnah entwickelt. Zurzeit ist die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.<br>Der Rahmenplan Querum-Ost, der Aussagen über die zukünftige Nutzung dieser Flächen trifft und dem der Rat am 27. Februar 2007 zugestimmt hat, stellt für den betreffenden Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung intensive Erholungsnutzung dar. Diese Rahmenplanung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Übrigen würde eine an die gewerbliche Nutzung heranrückende individuelle Erholungsnutzung oder Kleingärten mit einem Schutzanspruch am Tage auch aufgrund der zu erwartenden Spannungen nicht in Frage kommen.<br>Sofern das Grundstück im privaten Eigentum verbleibt, wäre zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zurzeit noch eine Trasse für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen darstellt. Diese Darstellung stände einer Nutzung als Zier- oder Hausgarten entgegen. Zwar ist beabsichtigt, entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 25. Januar 2005 den Flächennutzungsplan zu ändern und die Straßentrasse aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, da aber nach dem beschlossenen Rahmenkonzept nicht beabsichtigt ist, zukünftig als Nachfolgenutzung Bauflächen darzustellen, würde an dieser Stelle eine private Gartennutzung dem übergeordneten Planungskonzept widersprechen.<br>Ob auf dem Grundstück eine Wegefläche zum Anschluss an die Straße Moorkamp benötigt wird, ist im Rahmen der weiteren Ausplanung der Wegeverbindung und des Gesamtkonzeptes für die zukünftige Grünachse zu klären. Sofern naturschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, soll die Hauptwegeverbin- |

| | |
|---|---|
| die Anbindung des Weges an die Dibbesdorfer Straße über unser Grundstück geführt werden. Dabei befinden sich unmittelbar westlich des Flurstücks 108/1 zwei asphaltierte Grundstücksstreifen, die sich bereits im städtischen Eigentum befinden (siehe Anlage). Insoweit ist für uns nicht nachvollziehbar, wieso unser Grundstück bzw. eine Teilfläche hiervon für eine Wegeverbindung genutzt werden muss.<br><br>Aufgrund obiger Ausführungen möchten wir Sie bitten, das Flurstück 108/1 aus der beabsichtigten Planung zu entlassen und den Rechtsstatus der Fläche unangetastet zu lassen.<br><br>Den Inhalt dieses Schreibens werden wir den Mitgliedern des Stadtbezirksrats 111 zur Kenntnis geben.“ | dung in Richtung Dibbesdorfer Straße auf der ehemaligen Bahntrasse geführt werden, allerdings würde eine Verbindung zum Moorkamp die Zugänglichkeit zum Wohngebiet Fischerkampsiedlung erleichtern. Das Flurstück wird bereits heute als kurzschlüssige Verbindung zur Bahntrasse genutzt. Die angesprochenen westlich benachbarten Flurstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, kämen für eine Wegeverbindung jedoch ebenfalls in Betracht. Es ist beabsichtigt auch diese Teilflächen zur Realisierung der angesprochenen Grünverbindung zu erwerben.<br>Die Fläche wurde in den Bebauungsplan einbezogen, um die Möglichkeit zu eröffnen, den Übergang zu den biotopartigen Strukturen des östlich angrenzenden Landschaftsraumes entsprechend der angestrebten öffentlichen Erholungsnutzung gestalten zu können und private nicht verwertbare Restflächen zu vermeiden. Die vorgesehene Festsetzung öffentliche Grünfläche ändert den Rechtsstatus als Außenbereich nicht. Der Eigentümer konnte bereits aufgrund der Lage im Außenbereich und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit der Zulässigkeit eines Hausgartens rechnen. Inwieweit die Stadt ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen wird bzw. die Flächen freihändig ankauft, ist im Rahmen der Umsetzung des Freiraumkonzeptes zu entscheiden. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| **Stellungnahme Nr. 3**<br>**Frau Marieluise Boemke-Röfe,**<br>**Otto Röfe Verwaltungs GmbH sowie**<br>**Firma Karl Röfe GmbH & Co. KG**<br><br>**vertreten durch Anwaltssozietät**<br>**Gabriele Krüger & Magdalene Müller**<br>**Schreiben vom 7. Juni 2006** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| (…)<br>Vorsorglich überreichen wir nochmals unsere Schreiben vom 20.12.2005 mit den zwei Vollmachten sowie eine uns legitimierende Prozessvollmacht hinsichtlich der Firma Karl Röfe GmbH & Co. KG im Original.<br>(…)<br>Bereits in der ersten Erörterung am 30.11.2005 im Rathaus hat Herr Boemke bei der Erörterung mündlich gegen den vorgesehenen Bebauungsplan Einspruch eingelegt, da zum einen dies bedeuten würden, dass die Flächen nicht mehr bebaut, sondern nur noch als Parkflächen bebaut werden dürfen, diese mündlich ausgesprochenen Einsprüche wurden unsererseits mit Schreiben vom 20.12.2005 wiederholt und auch dazu nochmals die Begründung schriftlich dargelegt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir Bezug auf das nochmals hierneben beigefügte Schreiben vom 20.12.2005.<br><br>Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantschaft legen wir hiermit nochmals gegen den Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“ **Einspruch** ein.<br><br>Dem nunmehr ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Volkmaroder Straße“ ist auf Seite 3 oben zwar zu entnehmen, dass die Sicherung und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes erfolgen soll, jedoch im weiteren Verlauf der Ausführungen dann gravierende Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeit erfolgen, was auf Seite 24 z. B. hinsichtlich der Gebäudehöhe von 10 m auf 7 m | Aufgrund der Anregungen wurden die Breite der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche gegenüber der in der Bürgerversammlung vorgestellten Fassung um 10 m verringert und die Bauflächen entsprechend vergrößert.<br><br>In der Abwägung sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gemäß Klimagutachten hat die ehemaligen Bahnfläche der Braunschweig Schöninger Eisenbahn, die sich nach Einstellung der Bahnnutzung als Grünfläche entwickelt hat ebenso wie das gesamte Gewerbegebiet Auswirkungen auf die Durchlüftung des benachbarten Wohngebietes. Optimal für die klimatische Funktionsfähigkeit wäre eine weitergehende Freihal- |

| | |
|---|---|
| begrenzt wird. Auch sind gravierende Emissionsbeschränkungen vorgesehen, die zu Zweifeln führen, dass die Bestandsschutzgarantie für den Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft zu halten ist. Letztendlich wird weiterhin eine Einschränkung auf Grund Erhalt von Vegetationsflächen bzw. Festsetzung von Anpflanzungen etc. vorgenommen. Dadurch wird die Gewerbefreiheit tangiert, zumal berücksichtigt werden muss, dass die Einhaltung dieser Vorgaben möglicherweise selbst durch Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes bei einer entsprechenden Erweiterung des Betriebes nicht zu realisieren sein werden. Welche Folgen dies dann hat, dürfte auf der Hand liegen. Dies nicht zuletzt auf Grund der immer weiter fortschreitenden Reglementierungen hinsichtlich Erneuerungen bzw. Erweiterungen des Gewerbebetriebes. Aus diesem Grunde kann die Auffassung auf Seite 15 unter „Nullvariante“ nicht verstanden werden, wonach ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere ungeordnete bauliche Entwicklung des Gebietes nicht auszuschließen ist. Gerade im Hinblick auf die Vorgaben des Gewerbeaufsichtsamtes ist dies in keinster Weise zu befürchten. | tung der Trasse, die als Variante im Klimagutachten ebenfalls untersucht wurde; dieser Belang wurde jedoch gegenüber dem Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzungen und deren moderaten Erweiterungsmöglichkeiten zurückgestellt. Da die Gewerbeflächen teilweise noch untergenutzt sind, ist es sinnvoll die Klimafunktion auf die am stärksten wirksamen Flächen zu bündeln und nicht die Baumöglichkeiten aller Flächen zum Erhalt der heutigen Situation einzuschränken. Nach Aussage des Eisenbahnbundesamtes mit Schreiben vom 11. Mai 2007 liegen dort keine Informationen vor, dass die Flächen von der Bahnnutzung freigestellt wurden, sodass es zumindest zweifelhaft ist, ob der Eigentümer mit der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen rechnen konnte. Bis zu einer Entwidmung sind nur Nutzungen zulässig, die dem Entwidmungszweck nicht entgegenstehen. Die zitierte Passage ‚Nullvariante’ macht gerade die Notwendigkeit der Steuerung der Bebauung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Klima deutlich, die nicht Inhalt der Genehmigung durch das Gewerbeaufsichtsamt ist.<br>Sollte aus zwingenden Gründen z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Minderung der Betriebsgeräusche im angrenzenden Bereich zur öffentlichen Grünfläche erforderlich sein, so können Abweichungen von den Festsetzungen durch die Befreiungsmöglichkeiten des § 31 BauGB erfolgen. |
| Was die Ausführungen zu der zwischen den Ortsteilen Querum und Gliesmarode vorhandenen „sehr wirksamen und unbelasteten Leitbahn für Frischluft“ anbetrifft, wird von unserer Mandantschaft weiterhin bestritten, dass eine solche vorhanden ist, zumal in den geplanten Bereichen erreicht werden kann. Sie wird auch auf Seite 15 ausgeführt, dass über den südlichen Teil des B-Plangebietes Volkmaroder Straße eine Kaltluftströmung in Richtung Wabetal erfolgt, die in ihrer Intensität und räumlichen Erstreckung eine „nachgeordnete Funktion“ übernimmt. | |
| Was die Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer, hier Frau Marieluise Boemke-Röfe und die Grundstücksgesellschaft mbH anbetrifft, wird eine gravierende Einschränkung der baulichen Nutzung der entsprechenden Grundstü- | S. o.. Wie bereits dargestellt wurde die Breite der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche gegenüber der in der Bürgerversammlung vorgestellten Fassung um 10 m verringert und die Bauflächen entsprechend vergrößert. |

| | |
|---|---|
| cke, und zwar Flurstück 136/16, 136/14, 236/1, 236/18, 136/15 sowie 136/13 erfolgen, was einer Enteignung der Grundstücke gleichkommt. Diese Grundstücke wären zumindest für eine mögliche Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Karl Röfe GmbH & Co. KG nicht mehr zu nutzen. | |
| Auch diese Festsetzungen hinsichtlich des Bundesimmissionsschutzgesetzes stellen einen gravierenden Eingriff in den bestehenden Gewerbebetrieb dar, auch wenn auf Seite 31 Mitte Ausnahmen möglich sind, die jedoch mit erheblichen Auflagen lediglich kompensiert werden können.<br><br>Insgesamt ist leider festzustellen, dass durch den Bebauungsplan „Volkmaroder Straße“ unsere Mandantschaft sowohl als Grundstückseigentümer als auch als Gewerbebetreibender massiver Weise beeinträchtigt werden, die in keinster Weise eine gerechte Abwägung mit den weiteren widerstreitenden Interessen sehen. Auch können wir nicht erkennen, dass – wie im Erörterungstermin am 30.11.2005 zugesagt – die bereits zu dem damaligen Zeitpunkt erhobenen Bedenken mit dem entsprechenden Gewicht abgewogen wurden. Insoweit ist es erforderlich zwecks Vermeidung von gerichtlichen Auseinandersetzungen nochmals bei der Abwägung die vorstehenden gravierenden Bedenken einfließen zu lassen. | Das Gewerbegebiet hat sich gleichzeitig mit dem südlich benachbarten Wohngebiet entwickelt, sodass eine höhere gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich ist, damit die derzeitigen städtebaulichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe langfristig und nachhaltig gemildert werden und Rechtssicherheit für beide Seiten besteht. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm eingehalten wird.<br><br>Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.<br><br>Im vorliegenden Fall wurde die fragliche Wohnbebauung als sich im Laufe der Zeit entwickeltes reines Wohngebiet eingestuft. Darüber hinaus haben sich beide Gebiete (Wohnen und Gewerbe) parallel |

| | |
|---|---|
| | entwickelt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erscheint der gewählte Zwischenwert (wie WA-Gebiet mit geringfügigen Überschreitungen am Tage) plausibel und nicht zu beanstanden. Eine das Wohnen noch weiter einseitig belastende Erhöhung auf Mischgebietswerte ist daher mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier nicht vereinbar.<br>Für Gewerbebetriebe am Rand eines GE-Gebietes ist es bereits regelmäßig hinzunehmen, dass die nächste zulässige Gebietseinstufung die eines Mischgebietes ist. In einer Gemengelage müssen auch die am Rande eines GE-Gebietes ansässigen Betriebe eine etwas höhere Rücksichtnahme dulden. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| **Anlage**<br>**Schreiben vom 20.12.2005** | **Stellungnahme der Verwaltung** |
|---|---|
| Unsere Mandantschaft ist von dem Entwurf des Bebauungsplanes „Volkmaroder Straße“ betroffen, indem am 30.11.2005 eine Erörterung des Allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung im Rathaus stattfand. So soll in dem Stadtgebiet zwischen Bevenroder Straße, Pappelberg und Dibbesdorfer Straße bereits gekennzeichnete Flächen als luftzuführende Flächen ausgewiesen werden. Insoweit wurde bereits von Herrn Boemke, der bei der Erörterung am 30.11.2005 im Rathaus anwesend war, mündlich Einspruch eingelegt, da zum einen dies bedeuten würde, dass diese Flächen nicht mehr bebaut, sondern nur noch als Parkflächen bebaut werden dürfen, was eine gravierende Einschränkung in der Gewerbefreiheit darstellt. Hinzu kommt weiterhin, dass in Zweifel gezogen wird, dass das Ziel, für die Stadt luftzuführende Flächen zu schaffen, in den geplanten Bereichen überhaupt möglich ist, zumal vorrangig hier Westwind herrscht, sodass das Planziel insoweit überhaupt | Mit Schreiben vom 10. Januar 2007 wurde der Rechtsvertretung mitgeteilt, dass die Anregungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes gewürdigt werden. Die privaten Grünflächen südlich der Volkmaroder Straße wurden in den bereits bebauten Bereichen im Westen so weit wie aus klimatischen Gründen vertretbar verringert. Die Breite der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche wurde gegenüber der in der Bürgerversammlung vorgestellten Fassung um 10 m verringert und die Bauflächen entsprechend vergrößert. Die Wirksamkeit der Kaltluftachse wurde gutachterlich geprüft und ihre Freihaltung empfohlen. Die Temperaturunterschiede zwischen den Auenbereichen und den bebauten Stadtteilen rufen eine eigenständige Luftbewegung hervor, ungeachtet der eventuell überregional vorherrschenden Richtung eines Westwindes. Dem Schutz der bestehenden Kaltluftschneise zum Zwecke der Frischluftversorgung der benachbarten Wohnge- |

| | |
|---|---|
| nicht erreicht werden kann.<br><br>Aus diesem Grunde werden die bereits mündlich am 30.11.2005 erhobenen Einsprüche hiermit wiederholt.<br><br>Es wurde in der Erörterung an 30.11.2005 zugesagt, dass diese Bedenken, die nicht nur von unserer Mandantschaft kamen, bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Neben der fraglichen Zielsetzung wurde auch angesprochen, dass die vorhandene Bahntrasse noch nicht entwidmet ist und daneben ein Wassergraben läuft, der auch benutzt wird. Letztendlich wurde auch der Lärmschutz angesprochen, der durch diese Ziele verschärft wird, obwohl berücksichtigt werden muss, dass die Firma Karl Röfe GmbH & Co. KG, eine Asphaltmischanlage, Bestandsschutz genießt.<br><br>Sollte weiterhin das Ziel seitens der Stadt Braunschweig verfolgt werden, hier luftzuführende Flächen für die Stadt Braunschweig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszuweisen und in den Bebauungsplan aufzunehmen, so dürfen wir Sie bitten, uns rechtzeitig darüber zu informieren, da insoweit eine weitere Stellungnahme vorbehalten bleibt. | bietsflächen wurde ein höheres Gewicht zugemessen als den uneingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten auf den bisher im wesentlichen unbebauten ehemaligen Bahnflächen der Braunschweig-Schöninger Eisenbahn.<br><br>(Siehe auch Stellungnahme zum Schreiben vom 7 Juni 2007.) Die Festsetzungen zum Lärmschutz mildern den bestehenden Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung Am Pappelberg. Der Betrieb genießt Bestandsschutz; bei einer bauliche Veränderung oder Erweiterung ist durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. |
| | **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>**<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

Stadt Braunschweig

Anlage 7
Stand: 19. Dezember 2005

Bebauungsplan
**Volkmaroder Straße** **GL 45**
Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit

| | |
|---|---|
| Ort: | Rathaus, Platz der Deutschen Einheit |
| Zeit: | 30. November 2005 - 19.00 bis 21.10 Uhr |
| Teilnehmende: | 11 Bürgerinnen und Bürger |
| | Herr Dürr, Frau Becker-Gmahl, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz |

Folgende Pläne sind zur Information ausgehängt:

- Luftbild, M. 1:500
- Bebauungsplan, Vorentwurf, Stand 3. November 2005, M. 1:1000 (auch als Folie)
- Erste Einschätzung

*Herr Dürr eröffnet die Veranstaltung um 19.05 Uhr, begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und erläutert den Zweck der heutigen Veranstaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Er geht auf die im Baugesetz geregelte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung sowie den weiteren Planungsablauf ein und gibt einige grundlegende Informationen zur Planung „Volkmaroder Straße", z.B. zur Klimaleitbahn. Anschließend stellt Frau Becker-Gmahl den Bebauungsplan-Entwurf anhand von Overhead-Folien und ausgehängten Plänen vor und geht auf die 5 wesentlichen Themen bzw. Planungsziele ein: Regelung des Einzelhandels, Verbesserung der Erschließung, Schallschutz, Klimaschutz und Altlasten. Es schließt sich folgende Diskussion an:*

- **Erschließung**

**Die derzeitige Breite der Straße Hungerkamp reicht völlig aus. Wenn die Grundstücksparzellen noch schmaler werden, können sie noch schlechter genutzt oder verkauft werden. Warum muss der Hungerkamp verbreitert werden?**

Straßenausbau und –erweiterung sind erforderlich, da sich das Gebiet entwickeln soll und wird. Wenn die entlang der Straße Hungerkamp gelegenen Grundstücke wieder genutzt werden sollen, muss der Hungerkamp breiter sein als er es jetzt ist, es wird mehr Verkehr geben und deshalb sind Nebenanlagen (Fußwege) nötig.

**Ich begrüße, dass die Kreuzung Bevenroder Str./Friedich-Voigtländer-Straße als Kreisel ausgebaut werden soll. Wann soll der Ausbau erfolgen?**

Die Variante Verkehrskreisel wurde zwar geprüft, jedoch verworfen, da die räumlichen Gegebenheiten dafür nicht ausreichen. Es wird einen vierarmigen Verkehrsknoten geben, der deutlich leistungsfähiger sein wird als die bisherige Kreuzung.

**Meiner Meinung nach sollte der Hungerkamp gar nicht so stark ausgebaut werden, um nicht mehr Verkehr anzuziehen. Aufgrund der Altlastenproblematik ist ohnehin nicht damit zu rechnen dass sich in nächster Zeit die hinteren Grundstücke entwickeln.**

Die zusätzliche Breite dient in erster Linie dem Bau von Fußwegen. Mehr Verkehr soll nicht angezogen werden.

**Es ist unverständlich und ungerecht, dass Eigentümer von Grundstücken am Hungerkamp Straßenausbaubeiträge zu zahlen haben für den Ausbau der Straße Pappelberg,**

**von dem sie gar keinen Nutzen haben. Das empfinden die Eigentümer als große Ungerechtigkeit.**

Mit diesem Thema befasst sich eine spezielle Stelle des Fachbereichs Straßenbau und Verkehrswesen. Vermutlich lässt die Gesetzeslage keine andere Entscheidung zu. Die zuständigen Sachbearbeiter von FB 66, Straßenbau und Verkehrswesen, können Näheres erläutern.

- **Altlasten**

**Die Firma Stibiox hat in großen Mengen Schlacke mit Antimon-Trioxyd-Gehalt als Abfall produziert, zunächst behauptet, dass es unschädlich sei und als Material für den Unterbau der Pappelberg-Siedlung abtransportieren lassen. Heute ist bekannt, dass Antimon-Trioxyd die Gesundheit gefährdet und vor allem die Atemwege angreift. Der Bereich der am meisten belastet ist, befindet sich auf der Festwiese nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Jahre 1983 wurde von einer Bürgerinitiative ein Altlastengutachten finanziert. Es wundert mich, dass die Ergebnisse nicht berücksichtigt wurden.**

Die Stadt hat in jüngster Zeit ein Gutachten erstellen lassen, die Ergebnisse und Empfehlungen dieses aktuellen Gutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Kennzeichnung von Flächen die zu sanieren sind sowie textliche Festsetzungen, die die Einschränkung von Nutzungen betreffen.

**Das Gutachten von damals wies einige Bereiche als nicht belastet aus, die nun im neuen Gutachten als belastet bezeichnet werden. Wie erklären Sie sich die Diskrepanz zwischen den Gutachten?**

Antwort eines Bürgers: Die unterschiedlichen Ergebnisse hängen damit zusammen, dass der Boden sehr inhomogen ist und sich die Belastung auch mit der Zeit räumlich verändert. So kann es passieren, dass wenige Zentimeter neben einer belasteten Bodenprobe kurze Zeit später keine Belastung nachweisbar ist oder umgekehrt. Es gab eine Untersuchungskampagne vom Land und der Stadt und darauf folgte eine Sanierung der Straßen in der Pappelbergsiedlung.

**Wie beabsichtigt die Stadt, mit dem Thema Altlasten umzugehen? Von den Altlasten geht kontinuierlich eine Gefahr aus, da die Niederschläge die Schadstoffe weiter auswaschen. Ist geplant, die Flächen zu sanieren?**

Antwort eines Bürgers: Unter dem Gebiet befinden sich Schichten von wasserundurchlässigen Tonen, die das Eindringen der Schafstoffe in tiefere Bereiche verhindern. Ergänzung der Verwaltung: Es gibt Regularien und Gesetze, die ein Handlungskonzept erfordern und eine Prioritätensetzung, nach welchen Kriterien die Problemfelder abzuarbeiten sind. Die Altlasten auf den privaten Grundstücken fallen in die Verantwortung der Eigentümer, was die zügige Sanierung und Entwicklung des Gebiets leider behindert.

**Worin besteht nun genau die Gefährdung durch Antimon-Trioxyd?**

Antwort eines Bürgers: Antimon-Trioxyd-haltige Stäube stehen im Verdacht, krebserregend zu sein. Die Konzentrationen im Gebiet haben zwar abgenommen, ein gewisses Risiko bleibt dennoch, mit dem man aber durchaus leben kann. Wichtig erscheint mir, dass die Menschen offen darüber aufgeklärt werden welche Gefahren bestehen um sich vor ihnen zu schützen und dass die wenigen vorhandenen finanziellen Mittel dort und so eingesetzt werden, wo sie am meisten bewirken können.

- **Grünfläche und Klimaschutz**

**Die ehemaligen Bahnflächen sind als Grünfläche festgesetzt. Teilweise sind dies Flächen, die ich eigens von der Bahn erworben habe, um meinen Betrieb zu erweitern. Wenn ich sie nicht bebauen kann sind sie für mich wertlos. Das werde ich nicht hinnehmen.**

Die Grünflächen können als Fläche für Einstellplätze genutzt werden. Sie müssen von Bebauung freigehalten werden, um den Kaltluftstrom nicht zu behindern. Die Notwendigkeit, die

Schneise für die Kaltluftzufuhr als nebenrangige Kaltluftbahn freizuhalten ist vom Gutachten bestätigt worden. Es handelt sich um ein übergeordnetes Ziel.

**Die Flächen sind durch die Altlastenproblematik ohnehin schon genug belastet. Die Ausweisung der Grünflächen im nördlichen Planungsgebiet, die zum Grundstück des Einzelhandelsbetriebs gehören, schränkt die Verwertbarkeit des Grundstücks noch zusätzlich ein. Die Eigentümer sind mit dieser Festsetzung ebenfalls nicht einverstanden. Wenigstens die Nutzung als Lager sollte ermöglicht werden**

Es wird geprüft, ob es einen Kompromiss geben kann zwischen Planungszielen und Bauwünschen.

- **Graben**

**Entlang der aufgelassenen Bahngleise gibt es beidseits Gräben zur Ableitung von Regenwasser. Diese Gräben sollten erhalten bleiben.**

Das ist so beabsichtigt bzw. wird nochmals überprüft.

- **Schallschutz**

**Mit diesem Thema befasst sich auch das Gewerbeaufsichtsamt. Meiner Firma wurde die Auflage erteilt, nachts die Fenster zu schließen, damit der Lärm nicht nach außen dringt.**

Hier überlagern sich verschiedene Gebiete: Schallschutz im Städtebau, das den Bebauungsplan betrifft und das Bundesimmissionsschutzgesetz, nach dem das Gewerbeaufsichtsamt die Messungen durchführt und Genehmigungen bzw. Auflagen erteilt. Die vorgenannte Auflage stammt vom Gewerbeaufsichtsamt.

- **Einzelhandel**

**Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb im nördlichen Gebiet ist beabsichtigt, weitere Verkaufsflächen zu realisieren, z.B. kleinere Läden anzusiedeln. Diese Läden könnten das durch den Discounter angezogene Publikum auch als Kundschaft gewinnen, die KundInnen können die Einstellplätze des Discounters nutzen. Haben auf dieser Fläche weitere Einzelhandelsbetriebe Aussicht auf Genehmigung?**

Die Festsetzung des Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle soll auf eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² beschränkt bleiben. Eine Vergrößerung der Einzelhandelsfläche wird nicht gewünscht und nicht zugelassen, um die Versorgungszentren in den angrenzenden Stadtvierteln zu erhalten. Viele Einzelhandelsbetriebe entlang einer großen Durchgangsstraße - das ist eine Entwicklung, der die Stadt entgegenwirken möchte. Ein Gutachten hat bestätigt, dass der Discounter im geplanten Viertel Im Holzmoor die Kaufkraft des Versorgungszentrums am Westfalenplatz in Querum nicht tangiert. Das gleiche trifft auf den vorhandenen Discounter an der Bevenroder Straße zu. Das Versorgungszentrum in Querum wird gerade neu geplant und aufgewertet, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Plangebiet Volkmaroder Straße wäre mit den Zielen des Zentrenkonzeptes, das der Rat im letzten Jahr erneut beschlossen hat, nicht zu vereinbaren. Die Ziele des Zentrenkonzeptes sind vor allem, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und nicht ausschließlich vom KfZ-Gebrauch abhängig zu machen.

*Herr Dürr weist darauf hin, dass zu der vorgestellten Planung auch schriftlich oder mündlich Anregungen und Hinweise vorgebracht werden können. Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die öffentliche Auslegung an, während der alle Bürgerinnen und Bürger nochmals Stellung nehmen können. Das Protokoll der heutigen Versammlung wird im Rahmen dieser Auslegung veröffentlicht und auch den VertreterInnen in den Gremien zur Kenntnis gebracht. Herr Dürr bedankt sich für die Teilnahme und schließt die Versammlung ca. um 21.10. Uhr.*

gez. Lieselotte B. Becker-Gmahl