

Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift

**Wallring-Nord**

**IN 234**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	6
4	Umweltbericht	9
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Gesamtabwägung	64
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	65
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	66
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	66
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	68

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 21. Januar 2014 -

---

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

### 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

### 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

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

### 1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

### 1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

### 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2013 (Nds. GVBl. S. 258)

## 1 Bisherige Rechtsverhältnisse

---

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet. Das Plangebiet ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus gekennzeichnet. Entlang des westlichen Okerumflutgrabens ist im Regionalen Raumordnungsplan ein für den Tourismus bedeutsamer Wasser-, Rad- und Fußwanderweg dargestellt.

Eine im Planungsgebiet unterirdisch verlegte Hauptversorgungsleitung ist als Vorranggebiet für eine 110 kV-Leitung gekennzeichnet. Weiterhin liegt ein Teil des Planungsgebietes im Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seinem derzeit rechtswirksamen Stand. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für einen Großteil des Plangebietes Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Flächen sind zusätzlich mit der Kennzeichnung *Wall* versehen. Die Kennzeichnung *Wall* ist in der Legende als Grünfläche mit Bebauung nach Satzung erläutert. Der Bereich nördlich des Wendenwehrs (Am Wendenwehr) ist als Wohnbaufläche-, der Bereich nördlich des Botanischen Gartens (Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße) als Sonderbaufläche dargestellt. Der Botanische Garten selbst ist als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet. Die im Regionalen Raumordnungsprogramm gekennzeichnete Hauptversorgungsleitung Elektrizität ist ebenfalls dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert das charakteristische Verteilungsmuster von Bebauung und Grünflächen. Mit seinen die Grünstrukturen schützenden Festsetzungen kann er damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 2.3 Bebauungspläne

Für den größten Teil des Planungsgebiets gilt derzeit der seit 1939 rechtskräftige Bebauungsplan IN 1. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die überbaubaren Flächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festsetzt. Weder die Art, noch das Maß der baulichen Nutzung sind geregelt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am damaligen Gebäudebestand. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grün- bzw. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Daneben gilt die sogenannte Wallringsatzung aus dem Jahr 1951. Sie verweist auf den Bebauungsplan IN 1. Gemäß dieser rein textlichen Satzung darf nur innerhalb der (im IN 1) als bebaubar ausgewiesenen Fläche gebaut werden. Die Wallringsatzung regelt darüber hinaus die Art der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Bauweise. Es werden in Abhängigkeit der Straßenzüge maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse in offener Bauweise zugelassen. Gewerbliche Anlagen aller Art werden ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Büros, Kliniken und ähnliche Nutzungen, die den Wohncharakter der Straßen nicht beeinträchtigen.

Im Geltungsbereich des IN 234 sind folgende Straßenzüge von der Wallringsatzung erfasst:

Mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaubar sind:

Petritorwall, Inselwall, Am Gaußberg, Wendentorwall sowie Fallersleber-Torwall.

Mit höchstens drei Vollgeschossen bebaubar sind:

Bammelsburger Straße, Rosental Nr. 1a bis 16, Pockelstraße, Abt-Jerusalem-Straße sowie Gaußstraße.

Die Straßenzüge Pestalozzistraße, Am Wendenwehr, Schubertstraße, Mühlenpfordtstraße, Am Wendentor und Fallersleber Straße sind nicht Teil der Wallringsatzung. Dies erklärt sich aus der Lage sowie aus der Historie. Bei den drei letztgenannten Straßenzügen handelt es sich um Straßen, die den Wallring kreuzen, an denen sich naturgemäß auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Die Bebauung entlang der Pestalozzistraße und Am Wendenwehr liegt außerhalb der Umflutgräben mit jeweils sehr eigenständigem Charakter, der nicht einer Promenadenstraße entspricht. Die Schubertstraße mit der südlichen Gründerzeitbebauung sowie den in den Gaußberg gesetzten Gebäuden bildet bereits einen Übergang zur Innenstadt und vermittelt damit ebenfalls einen anderen Charakter als im Bereich der ehemaligen Promenaden.

Der Bebauungsplan IN 1 und die Wallringsatzung werden im Geltungsbereich des IN 234 in zehn Bereichen von Bebauungsplänen aus jüngerer Zeit überdeckt. In den Überdeckungsbereichen sind die Wallringsatzung und der IN 1 durch die neueren Pläne außer Kraft gesetzt.

Der nachfolgenden Tabelle können die neben dem IN 1 und der Wallringsatzung geltenden Bebauungspläne entnommen werden.

**Geltendes Planungsrecht -  
(neben IN 1 und Wallringsatzung)**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Rechtskraft</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Vollgeschosse</b>
IN 4	Grünflächen an der Gaußbrücke	1950	Öffentliche Grün- und Wegeflächen	
IN 7		1974	Verkehrsfläche (Fallersleber-Tor-Brücke)	
IN38	[Durchführungsplan zwischen Neue Knochenhauer und Fallersleber Straße]	1954	Wohn-, gewerbliche, gemischte Nutzung, öffentliches Bauland	I; II; IV
IN 72	[Am neuen Petritore]	1964	WR (reines Wohngebiet); Öffentliche Freifläche	I (zwingend) II (zwingend)
IN 74	Am alten Petritore	1969	WR (reines Wohngebiet); Wohnbebauung; gemischt genutzte Bebauung	I-V (differenziert)
IN 78		1971	WR	überplant den IN 74 im Bereich der Gildenstraße
HA 56		1954	Straßenverkehrsfläche Am Wendenwehr	Bauflächen werden von HA 58 aufgehoben
HA 58		1963	Bauflächen mit Vorgärten nördlich Am Wendenwehr	III (zwingend) V (zwingend)
HA 73		1985	Sonderbaufläche Hochschule	III
HA 74		1955	Grünfläche entlang der Oker (Hochschule)	

## 2 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

---

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den nördlichen Bereich des Braunschweiger Wallrings mit den Straßen Petritorwall, Inselwall, Bammelsburger Straße, Schubertstraße, Am Gaußberg, Wendentorwall, Fallersleber-Tor-Wall und Fallersleber Straße. Außerhalb der Umflutgräben gehören die Straßen Rosental, Pestalozzistraße, Am Wendenwehr, Mühlenpfordtstraße, Pockelsstraße, Abt-Jerusalem-Straße sowie Gaußstraße und Teile des Bültenswegs zum Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan bildet gemeinsam mit dem bereits rechtskräftigen B-Plan IN 215 Wallring West sowie den noch im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plänen IN 235 Wallring Ost und IN 236 Wallring Süd die planungsrechtliche Grundlage zum Schutz der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten dieses Bereichs.

Der Wallring umschließt als durchgängiger Grünbereich die Braunschweiger Innenstadt und stellt eines der bedeutendsten städtebaulichen und stadthistorischen Elemente der Braunschweiger Stadtgestalt dar. Er bildet gleichsam das „Rückgrat“ der Stadt und verleiht ihr Individualität. Gleichzeitig bilden die ehemaligen Wallanlagen als grünbestimmte Zone einen Puffer zwischen der hochverdichteten Innenstadt und den sich daran anschließenden Wilhelminischen Ringgebieten.

Als Befestigungsanlage entstanden, wurde der Bereich von 1801 bis 1831 geschleift und in Grünanlagen umgestaltet. Der ursprüngliche Verlauf des barocken Festungsterns ist auch heute noch gut erkennbar. Die Bebauung folgte dem unter der Leitung von Peter Joseph Krahe 1803 konzipierten Wallringplan mit seinen der Oker folgenden Promenaden. Danach bestimmen axial ausgerichtete Straßenräume, an denen sich großzügige parkartige Gärten mit repräsentativen Villen aufreihen, geometrisch geformte Plätze und im Kontrast dazu stehende naturnah gestaltete Parkanlagen bis heute das Bild.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des IN 1 und der Wallringsatzung ein den heutigen Regelungserfordernissen entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, um gemeinsam mit den anderen Wallring-Plänen den Charakter des Braunschweiger Wallrings auch zukünftig zu erhalten. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz sowie Neubauten in das Bild der historischen Bebauung einfügen und damit unerwünschten Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans „Wallring-West“ wurde deutlich, dass der Plan in einen Gesamtzusammenhang zu stellen ist, da nur so die städtebaulichen Planungsziele für Bürger und Politiker nachvollziehbar und begründbar sind. Daher entschied die Verwaltung Anfang 2008, anhand einer Bestandsaufnahme und Bewertung für den gesamten Wallring, ein Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung zu erarbeiten.

Am 04. Mai 2010 hat der Verwaltungsausschuss dem Gesamtkonzept zugestimmt und auf der Grundlage dieses Konzeptes Aufstellungsbeschlüsse unter anderem auch für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Im Gesamtkonzept wurden die im Folgenden genannten Planungsziele entwickelt. Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Erfordernisse erfolgt die verbindliche Sicherung der nachfolgenden Ziele durch mehrere Bebauungspläne. Auch wenn die Einzelpläne unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen örtlichen Situation in ihren Festsetzungen variieren, verfolgen sie in weiten Teilen gleichgerichtete Interessen.

Für sämtliche Bereiche des Wallrings gelten daher folgende, übergeordnete Planungsziele:

- 1. Oberstes Planungsziel ist es, die in der Großform angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings zu erhalten, den Wallring vor unerwünschten Fehlentwicklungen zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln.*
- 2. Die Wohnnutzung ist zu stärken, insbesondere entlang der Wallstraßen. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen ist eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich. Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen sind auszuschließen.*
- 3. Die villenartige, überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die sich vorwiegend innerhalb der Umflutgräben befindet, ist zu erhalten. Neubauten und bauliche Ergänzungen haben sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen. Hinterliegerbebauungen sind unzulässig. Die mit der Villenbebauung korrespondierenden, großen Gärten sind zu erhalten. Nebenanlagen im Bereich der Gärten sind unzulässig. Ausnahmen sind an bestimmte einzuhaltende Rahmenbedingungen zu knüpfen.*
- 4. Der Promenadencharakter der Wallstraßen ist zu erhalten. Die Straßenbäume sind zu erhalten. Die Vorgartenbereiche sind zu erhalten, weiterzuentwickeln und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Einfriedungen haben sich der repräsentativen Architektur am Wallring anzupassen, die Höhe muss begrenzt werden.*
- 5. Einstellplätze sind ausschließlich auf dem Grundstück, vorzugsweise in Tiefgaragen, zulässig. Es ist nur eine Zu- und Abfahrt pro Grundstück zulässig.*
- 6. In den durch verkehrliche Barrieren zerschnittenen Bereichen ist zum einen die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings zu stärken und zum anderen sind die Magistralen städtebaulich zu fassen und die früheren Torsituationen sind nachzuempfinden.*
- 7. Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
- 8. Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*

9. *Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadthistorische Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona<sup>1</sup>) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (z.B. Stege, Bänke) zu schaffen.*
10. *Negative Umweltentwicklungen oder Eingriffe sind zu vermeiden, um den Wallring in seinen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf seine klimaökologische Funktion zu erhalten und zu stärken.*

Zur Sicherung der im Gesamtkonzept formulierten Planungsziele wurden für sämtliche Bebauungspläne am Wallring Veränderungssperren erlassen. Sie gelten seit dem 19. Mai 2010. Im Dezember 2011 wurden die Geltungsbereiche des vorliegenden und des Bebauungsplanes „Wallring-Ost“, IN 235, erweitert. Für die Erweiterungen wurden wiederum separate Veränderungssperren erlassen.

Aufgrund der breiten öffentlichen Diskussionen zum Erhalt des Wallringcharakters wurde auch bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans das „Bürgerforum Wallring“ einbezogen. Besonderes Anliegen des Bürgerforums ist es, dass bei der baulichen Fortentwicklung des Wallrings verstärkt auf die vorhandene historische Bausubstanz Rücksicht genommen wird.

Ziel der zum vorliegenden Bebauungsplan dazugehörigen Örtlichen Bauvorschrift soll es daher sein, planungsrechtliche Vorgaben für Neu- und Umbaumaßnahmen zu machen, die sich an der historischen Bausubstanz orientieren. Die gestalterischen Festsetzungen sollen Bezug auf die am gesamten Wallring vorherrschenden Gestaltungsmerkmale nehmen. Gestalterische Besonderheiten einzelner Teilbereiche sollen überwiegend zurückgestellt werden, um am Wallring ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern.

---

<sup>1</sup> *Via Corona – Projekt im Zusammenhang mit der Kulturhauptstadtwerbung Braunschweigs. In dem Zusammenhang ist die Idee des fußläufigen Ringschlusses um die Oker entstanden und konzeptionell erarbeitet worden.*

### **3 Umweltbericht**

---

#### 4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

#### 4.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 50 ha umfasst den gesamten nördlichen Teil des Wallrings von der Celler Straße im Westen bis zur Straße Am Fallersleber Tore im Osten. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Okerumflut, umfasst aber auch die angrenzenden Straßen Rosental, Am Wendenwehr, Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße sowie den Botanischen Garten.

Durch die Festsetzungen von Baufeldern entlang der Straßen und von privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der hier typischen straßenbegleitenden Villenbebauung und den dazu korrespondierenden großen Gärten sichergestellt werden. Dazu dienen die unter Punkt 5 der Begründung beschriebenen Festsetzungen zur Gliederung und zur Regelung von Nutzungen auf den als private Grünflächen ausgewiesenen rückwärtigen Grundstücksbereichen. Neue Bauvorhaben, die einen Verlust dieser Grünbereiche und Störungen der Wohnruhe mit sich bringen würden, werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

#### 4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es um die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Struktur des nördlichen Wallrings geht, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

#### 4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Der innerhalb der Okerumflut befindliche Bereich (außer Okerstraße, südliche Schubertstraße, südlich Wendentorwall und westlich Fallersleber-Tor-Wall) und der Botanische Garten sind als städtisch geprägter Freiraum - Landschaftsraum „Wallanlagen“ - im Landschaftsrahmenplan erfasst.

Er wird als überwiegend durch Grün- und Parkanlagen erlebbarer Freiraum eingestuft. Als Einzelziele werden der Erhalt der innerörtlichen siedlungsnahen Freiräume und Parks und die Förderung naturnaher und kulturhistorischer Elemente benannt.

Für die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 22. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Tiere, Pflanzen, Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatschG)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Klima, Luft	39. BImSchV, Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle
Lärm	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Wasser	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz / WHG) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG)

Die Beurteilung des Bebauungsplanes i. S. der Eingriffsregelung bezieht sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild (hier auch i. S. von Ortsbild) und erfolgt nach den Regelungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

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

Die Umweltmedien werden im tatsächlichen Istzustand sowie in den nach dem geltenden und zukünftigen Recht zulässigen Ausprägungen beschrieben. In der vergleichenden Betrachtung zur Beurteilung des Bebauungsplans IN 234 i. S. der Eingriffsregelung<sup>2</sup> sind die nach geltendem Recht<sup>3</sup> und nach Vollzug einer nach dem neuen Planungsrecht des IN 234 zulässigen baulichen Entwicklung anzunehmenden Umweltauswirkungen maßgebend. Für die Umweltmedien werden ggf. die gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelwerke zugrunde gelegt.

---

<sup>2</sup> vgl. Punkt 4.6

<sup>3</sup> siehe Punkt 2.3

## 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

### 4.5.1 Mensch und Gesundheit

#### Im Bestand:

Der Bereich des nördlichen Wallrings ist von Wohngebieten geprägt. Das Gebiet ist mit freiberuflichen Nutzungen wie Büros, Praxen und Kanzleien durchmischt. Abseits der Hauptverkehrsströme gelegen, bietet es seinen Bewohnern ein ruhiges Wohnumfeld und einen hohen Wohnwert aufgrund der intensiven Durchgrünung sowohl im Straßenraum als auch auf den teilweise sehr großzügigen parkartigen Privatgärten. Die Wohnqualität wird auch durch die Nähe zur Innenstadt sowie zu den öffentlichen Parks am Inselwall und am Gaußberg, zum Botanischen Garten und zum Wasser bestimmt. Die Oker und die sie begleitenden teils privaten, teils öffentlichen Grünflächen haben wichtige Funktionen sowohl für Erholung und Klima für die gesamte Stadt Braunschweig als auch als wohnungsnaher Freiraum für die Anwohner.

#### Ohne Bebauungsplan:

Das Bestreben, insbesondere in den historischen, oftmals sehr repräsentativen Gebäuden, Büro- und Geschäftshäuser anzusiedeln, ist groß. Damit einher geht eine Störung des ruhigen Wohnumfeldes. Weiterhin besteht der Wunsch nach Nachverdichtungen insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Dies führt zu einem Verlust der Grünstruktur sowie der Großform Wallring als signifikantes Identitätsmerkmal der Stadtgestalt Braunschweigs.

Ohne Bebauungsplan können wesentliche Ziele zur Herstellung weiterer öffentlicher Wege sowie zur Schaffung von Aufenthaltsbereichen am Wasser nicht gesichert werden und das übergeordnete Planungsziel zur Herstellung eines fußläufigen Ringschlusses im Verlauf der Okerumflut wäre gefährdet.

#### Mit Bebauungsplan:

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Wohnnutzung gestärkt und es wird verhindert, dass Hinterliegerbebauungen zu weiterer Verdichtung mit den entsprechenden Erschließungsverkehren und den Ruhestörungen im Gebiet führen. Darüber hinaus werden die Grünflächen und der Großgrünbestand als Voraussetzungen für die daran gebundene Erholungsnutzung und die klimatisch-lufthygienischen Wohlfahrtswirkungen geschützt und weiterentwickelt.

Für den geplanten fußläufigen Ringschluss, der auf möglichst weiten Strecken direkt dem Verlauf der Oker folgt, werden mit dem Bebauungsplan Abschnitte davon planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden die bestehenden Spielflächen für Kinder und Jugendliche planungsrechtlich gesichert. Der in diesem Stadtgebiet bestehende Fehlbedarf an Spielflächen wird in der Planung berücksichtigt.

#### 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

##### Im Bestand:

Der nördliche Wallring ist im Verbund mit der Okerumflut, Neustadtmühlengraben, Burgmühlengraben, Bosselgraben und Wendenmühlengraben prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand. Dieser ist vornehmlich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgärten, in den öffentlichen Parkanlagen am Inselwall und Gaußberg und im Botanischen Garten zu finden und bestimmt das Gesicht des Wallrings als trennendes Element zwischen mittelalterlicher Innenstadt und den späteren gründerzeitlichen Stadterweiterungen aus der Zeit des beginnenden 20. Jahrhunderts.

Im Planungsgebiet wurden in einem Abstand von 50 m zu den angrenzenden Straßen sämtliche Bäume ab einer bestimmten Qualität erfasst und bewertet (Bäume ab Stammumfang 80 cm, bei Arten mit geringem Dickenwachstum wie z. B. Rotdorn oder Eibe ab 50 cm, bei mehrstämmigen Bäumen wurde dabei die Summe der Einzelstammumfänge zu Grunde gelegt). Abgängige Bäume wurden nicht aufgenommen. Auf Grundstücken mit einer vergleichsweise geringen Gesamttiefe und Arrondierungsbereichen durch den geschwungenen Uferverlauf der Okerumflut wurde der Baumbestand flächendeckend erfasst, d. h. auch über die o. g. 50 m-Zone hinaus. Bäume auf den öffentlichen Grundstücken wurden nicht erfasst, da diese durch die Stadt gepflegt werden und nicht so gefährdet sind.

Die Bestandserfassung hat ergeben, dass im Bereich des Wallrings auch viele fremdländische Arten wie Götterbaum, Ginkgo, Magnolie, Platane, Japanische Blütenkirsche und Riesenmammutbaum vorzufinden sind. Diese Baumarten werden insbesondere durch das Alter des Gebiets und die Größe der Grundstücke begünstigt. Die Artenvielfalt der Bäume ist gegenüber anderen Bereichen Braunschweigs deutlich erhöht.

Der Wallring hat aufgrund seines Großgrünbestands eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Der im Geltungsbereich gelegene westliche und östliche Umflutgraben besitzt darüber hinaus eine wichtige Bedeutung als Vernetzungs- und Leitlinienelement für das Stadtgebiet Braunschweigs.

Der Baumbestand und die parkartigen Gärten sind Lebensraum zahlreicher Vogelarten. Im Rahmen von Kartierungen der Avifauna im Frühjahr 2012 wurden in diesem Abschnitt der Okerumflut insgesamt 42 Arten nachgewiesen. Mindestens 40 Arten nutzen die Gebäude, Gärten und Grünanlagen zur Fortpflanzung, für den Eisvogel besteht Brutverdacht. Eine Art (Mäusebusard) erscheint hier nur auf der Nahrungssuche.

Fünf der Arten sind im Bestand gefährdet und werden auf der Roten Liste Niedersachsens geführt: Eisvogel, Gartenrotschwanz, Grün- und Kleinspecht und Nachtigall.

Hervorzuheben ist das Auftreten der vier streng geschützten Arten Eisvogel, Grünspecht, Mäusebussard und Teichhuhn. Der Eisvogel ist zudem im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Einige der vorkommenden Vogelarten sind besonders auf Alt- und Großbäume als Brutplätze angewiesen, so z. B. höhlenbewohnende Arten (Blau- und Kohlmeisen, Bunt-, Grün- und Kleinspecht oder Star).

Andere Arten sind bei der Nahrungssuche auf alte, grobborkige Gehölze spezialisiert: Garten- und Waldbaumläufer, Kleiber und auch die o. g.

Spechtarten. Andere Arten bevorzugen beim Nestbau ebenfalls ältere, möglichst hohe, großkronige Bäume: z. B. Mäusebussard, Eichelhäher, Rabenkrähe oder Ringeltaube.

Insgesamt bieten die öffentlichen Grünanlagen, die parkartigen Gärten der Privatgrundstücke und die die Okerumflut begleitenden Gehölze und Uferbereiche vielen, teilweise gefährdeten, seltenen oder geschützten Arten Brutlebensraum und Nahrungsrevier im sonst nur für wenige Vogelarten als Lebensraum geeigneten innerstädtischen Bereich. Zudem stellen die Wallringanlagen entlang der Okerumflut für zahlreiche Arten ein „grünes Band“ dar, welches Lebensräume südlich und nördlich der Stadt vernetzt und von zahlreichen Arten als Wanderkorridor quer durch die Stadt genutzt wird.

Darüber hinaus ist das Vorhandensein weiterer streng geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, nachgewiesen. Im Jahr 2012 wurden im Bereich acht Fledermausarten festgestellt. Für drei weitere Arten liegen ältere Nachweise bzw. Nachweise aus dem Bereich Wallring West vor. Sechs der festgestellten Arten zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie Höhlen und Spalten in Bäumen (Spechthöhlen, Astausfaltungen, größere Stammrisse) als Wochenstuben, Balz-, Tages- und Winterquartier nutzen. Die anderen Arten bewohnen Nischenquartiere und Hohlräume an und in Gebäuden (Verschalungen, Hohlsteine, offene Dachtraufen, Dachböden, etc.). Ein konkreter Quartiernachweis liegt für die Zwergfledermaus an einem Gebäude im Gebiet vor. Für alle nachgewiesenen Arten stellen Teile des Wallrings mit den Park- und Gartenanlagen und insbesondere der Bereich der Oker wichtige Jagdgebiete dar.

Die Ergebnisse einer Potenzialabschätzung zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen können wie folgt zusammengefasst werden:

Das Gebiet ist aus Sicht der Avifauna als Lebensraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung zu bewerten. Die öffentlichen Grünflächen zusammen mit den teilweise parkartigen Gärten der Privatgrundstücke bilden insbesondere wegen des relativ hohen Anteils alter Gehölze wertvolle Vogellebensräume. Diese hohe Bedeutung ergibt sich aus der Funktion als Brutgebiet und Nahrungshabitat zahlreicher, auch seltener, gefährdeter und/oder geschützter Arten und der relativ ungestörten, ruhigen Lage trotz der Nähe zum innerstädtischen Bereich sowie aus der Vernetzungsfunktion.

Für Fledermäuse hat dieser Bereich eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Quartierstandort und Jagdgebiet. Auch für diese Artengruppe sind die älteren Gehölze und Bäume von besonderer Bedeutung, was mit dem Vorkommen von sechs Arten, die bevorzugt Quartiere in Bäumen nutzen, belegt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gemäß den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befinden sich die ausgewiesenen Naturdenkmale gemäß § 21 NAGBNatSchG: ND-BS7 die „Friedrich-Wilhelm-Eiche“ am Petritorwall, sowie ND-BS8 eine Pyramideneiche am Wendentor.

Über den derzeitigen Bestand hinaus gehende Schutzgebietsausweisungen gemäß NAGBNatSchG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

#### Ohne Bebauungsplan:

Die Bäume, die den Wallring prägen, stehen gemäß Wallringsatzung nur im Bereich der Vorgärten und Bauwiche (Bereiche seitlich eines Hauses bzw. zwischen den Häusern) unter Schutz. Jeder Grundstückseigentümer kann in den übrigen Grundstücksbereichen derzeit nach eigenem Ermessen seinen Grünbestand verändern.

Dies führt zu einem allmählichen Verlust der den Wallring prägenden Grünstrukturen. Damit ist auch der Lebensraum der dort vorkommenden Tierarten gefährdet. Insbesondere für Vogelarten, die ihre Brutplätze bevorzugt in älteren Gehölzen anlegen (Spechte, Baumläufer u. a.) und für einige Arten der vorkommenden Fledermäuse bedeutet dies einen schleichenden Lebensraumverlust. Davon betroffen sind auch geschützte Arten, deren Lebensstätten nach BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

#### Mit Bebauungsplan:

Die den Wallring prägenden großen und parkartig angelegten Gärten werden großflächig als private Grünflächen erhalten und weiterentwickelt. Negative Auswirkungen auf das Vorhandensein geschützter Tierarten kann wirksamer vorgebeugt werden. Als Lebensstätte für verschiedene, teilweise streng geschützte Vogel- und Fledermausarten geeignete Strukturen, wie Großbäume und Altholzbestände, bleiben erhalten bzw. können sich langfristig entwickeln. Der Großgrünbestand wird im Vermessungsbereich (50 m) mit den Schutzkategorien I und II geschützt. Besonders zu schützende Exemplare mit herausragender Ausprägung zu den Kriterien Alter, Schönheit oder Eigenart, und / oder Seltenheit werden als zu erhaltende Einzelbäume der Kategorie I festgesetzt.

Indiz für das „Alter“ ist insbes. der Stammumfang (StU). Für Arten mit „normalem“ Dickenwachstum könnte der Hinweis auf eine besondere Schutzwürdigkeit ab 200 cm StU liegen. Für Arten mit „geringem“ Dickenwachstum ab 100 cm StU. Diese Stammumfänge können jedoch nicht fixes und alleiniges Merkmal für die besondere Schutzwürdigkeit sein. D. h. in Kombination mit anderen der o. g. Kriterien kann im Einzelfall auch ein Baum mit geringem Stammumfang der Kategorie I zuzuordnen sein bzw. ohne weiteres wertgebendes Merkmal muss der Stammumfang ggf. sogar deutlich größer sein für die Zuordnung zu Kategorie I.

Als Indizien für besondere „Schönheit/Eigenart“ können die prägende Wirkung eines Baumes für das Ortsbild (z. B. durch Größe, Standort, Habitus) oder seine Bedeutung als Charakteristikum für den Wallring sein. Es können auch Baumpaare/ Baumgruppen sein, die als Ensemble wirken.

Eine besondere Schutzwürdigkeit wegen „Seltenheit“ kann angenommen werden insbes. bei Arten, die allgemein selten/rückläufig sind, z. B. Ulmen, Eiben, aber auch selten bezogen auf den Wallring, z. B. exotische Arten aus der Anlage der Gärten.

Die Erfüllung von nur einem Kriterium reicht in der Regel nicht für die Zuordnung in Kategorie I.

Die sonstigen Gehölze im Vermessungsbereich, die die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, wurden der Kategorie II zugeordnet. Die Bäume, die sich über den Vermessungsbereich hinaus auf den Grundstücken befinden und die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, sind durch eine pauschale / flächenhafte Erhaltungsfestsetzung geschützt.

#### 4.5.3 Boden

##### Im Bestand:

Die der Straße abgewandten privaten Hausgärten sind teilweise noch parkartig angelegt, teilweise werden diese Bereiche aber auch als versiegelte Stellplatzanlagen genutzt.

Im gesamten Planungsbereich sind Schwermetallbelastungen durch die Oker nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen kann dementsprechend Bodenaushub anfallen, der nicht uneingeschränkt wiederverwendbar ist. Dadurch wird jedoch die Nutzung und bauliche Entwicklung im Grundsatz nicht behindert. Derzeit wird die Belastungssituation aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Bodenplanungsgebiets werden, in Abhängigkeit von den ermittelten Belastungen, Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

##### Kampfmittel:

Im gesamten Geltungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierungen), bevor mit Erdarbeiten begonnen wird. Bei der Stadt ist eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vorzulegen.

##### Ohne Bebauungsplan:

Weitergehende Versiegelungen der privaten Grundstücke, beispielsweise durch die Anordnung von Stellplätzen oder Nebengebäuden, sind im Rahmen des alten Rechts nicht eindeutig geregelt.

##### Mit Bebauungsplan:

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, die Begrenzung der Bauferntiefen auf in der Regel maximal 17,50 m sowie die geplanten Festsetzungen zum ruhenden Verkehr wird weiterem Verlust von hochwertigem Grün sowie der Versiegelung der zurzeit unversiegelten Gartenbereiche durch rückwärtige Bebauung entgegengewirkt. Das historische Verteilungsmuster von Bebauung und Grün-/Gartenflächen wird gesichert. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nur in geringerem Umfang möglich. Erhebliche

negative Umweltauswirkungen i. S. von Eingriffsfolgen treten somit nicht auf, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.<sup>4</sup>

#### 4.5.4 Wasser

##### Im Bestand:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Wasserschutzgebiet. Die Okerumflut und ihre zufließenden Gräben stehen unter Denkmalschutz. Die Oker ist ein Gewässer II. Ordnung. Der Neustadtmühlengraben, Bosselgraben, der Burgmühlengraben und der Wendenmühlengraben sind Gewässer III. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Oker ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungseinschränkungen im ÜSG sind gemäß Baugesetzbuch und Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Der Bau von Wegen, Brücken, Stegen oder andere Veränderungen im Bereich der Uferböschungen der Oker sind ohne eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde unzulässig.

Vor Überschwemmungsschäden müssen sich die Grundstückseigentümer selbst schützen. Die Entnahme von Okerwasser mit einer Pumpe ist ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis untersagt.

##### Ohne Bebauungsplan:

Durch den sich steigernden Veränderungsdruck im Gebiet ist eine Entwicklung der Bebauung in Richtung der Uferböschungen nach altem Planungsrecht nur schwer zu verhindern. Das alte Planungsrecht macht keine Aussagen zu Nebenanlagen am Wasser (Stege, Bootshäuser), die aber aufgrund der veränderten Wohn- und Freizeitansprüche vermehrt nachgefragt werden.

##### Mit Bebauungsplan:

Veränderungen im Böschungsbereich sind stark reglementiert und berücksichtigen die Nutzungseinschränkungen im Überschwemmungsgebiet. Die Funktion der Oker wird durch die Reglementierung baulicher Anlagen am Wasser geschützt.

#### 4.5.5 Klima, Luft

##### Klima

##### Im Bestand:

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen klimatischen Ausgleichsflächen als Klimaoasen im nördlichen Innenstadtbereich. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen im Sommer und einer damit verbundenen erheblichen Erwärmung der Innenstadt sind solche Ausgleichsflächen von besonderer bioklimatischer Bedeutung.

##### Ohne Bebauungsplan:

Nachverdichtungen würden zu einem erheblichen Bedeutungsverlust der verbleibenden Restflächen führen.

---

<sup>4</sup> vgl. Punkt 4.6

Mit Bebauungsplan:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionstüchtigkeit des Wallrings aufrechterhalten.

Luft:

Im Planungsgebiet sind die Luftschadstoffe im Bereich der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Celler Straße erhöht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Entwicklungen vorbereitet, die zu einer Erhöhung der Luftbelastung führen.

4.5.6 Lärm

Im Bereich der den Wallring kreuzenden Straßen (Radialen), wie z.B. an der Celler Straße oder am Fallersleber Tore, sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sehr hoch. Ruhige Wohnstraßen sind hingegen die Wallstraßen, wie Inselwall, Gaußstraße oder Wendentorwall.

Kommt es im Bereich der Radialen zu einem baulichen Eingriff in die bestehenden Straßen, kann dies eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV bedeuten, die bei Überschreitung der Sanierungswerte dann Anspruch auf passiven Schallschutz auslöst. Diese Erkenntnis beeinflusst auch die Gebietsausweisungen für die Art der baulichen Nutzungen.<sup>5</sup>

Nach neuem Planungsrecht ist keine veränderte Geräuschsituation zu erwarten. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden nicht verändert. Der als langfristige Maßnahme angedachte Rückbau der Straße „Am Gaußberg“ würde dort zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen.

Aufgrund der Lage der geplanten öffentlichen Fußwege entlang der Oker können Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die geplanten Fußwege stellen keinen Eingriff in bestehende öffentliche Straßen dar. Wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass sich gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) daraus kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der umliegenden Wohnnutzungen ableiten lässt.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet ist Teil des historisch äußerst bedeutsamen Bereichs der nördlichen Wallanlagen, die das Gebiet zwischen den mittelalterlichen Stadtgräben und der Okerumflut umfassen.

Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung des Wallrings stehen eine Vielzahl von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen wie z.B. Brückenbauten unter Denkmalschutz. Im Planungsgebiet stehen die Neustadtmühlengrabenbrücke, die die Straße Neuer Weg mit der Straße Am Neuen Petritore verbindet, die Rosental-Brücke, die den Inselwall mit dem Rosental verbindet, das Petriwehr sowie die Brücke An der Neustadtmühle, die den Wollmarkt

---

<sup>5</sup> vgl. Pkt. 5.3

mit dem Inselwall verbindet, die Gaußbrücke, die die Huttenstraße mit der Bammelsburger Straße verbindet und die Okerbrücke, die den Fallersleber-Tor-Wall mit der Pockelsstraße verbindet, unter Schutz. Aber nicht nur bauliche Anlagen sind geschützt, sondern auch die dem Wallringplan von Krahe folgenden Wallstraßen Inselwall, Gaußstraße oder Wendentorwall und der Platz am Wendentor sowie die historisch angelegten Park- und Grünanlagen am Inselwall, Gaußberg und der alte denkmalgeschützte Teil des Botanischen Gartens. Die Okerumflut und ihre zufließenden Gräben sind Bau- und Bodendenkmale. Das gesamte Planungsgebiet gehört zu einem verwaltungsintern festgelegten archäologischen Interessengebiet.

Im Planungsgebiet befinden sich die von Krahe geplanten Torhäuser am Wendentor sowie Fallersleber Tore. Auch die Torsituation an der Celler Straße wurde von Krahe mit sich gegenüberliegend stehenden Torhäusern betont. Die Grundstücke der ehemaligen Torhäuser an der Celler Straße sind heute unbebaut und liegen in öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen. Mit dem Plan soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die Torsituation am ehemaligen Celler Tor wieder erlebbar zu machen.

Sämtliche Denkmale sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Denkmale sind entsprechend den einschlägigen Gesetzen zu behandeln. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz gibt auf, Baudenkmale zu erhalten (§ 6 NDSchG). Dies schließt auch die Umgebung ein. Danach dürfen Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen deren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen (§ 8 NDSchG).

#### 4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 234 nicht zu erwarten.

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

##### Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Da mit dem Bebauungsplan der nördliche Teil des städtebaulichen Ensembles Wallring geschützt wird, stehen Standortalternativen zur Planinhaltsbewältigung grundsätzlich nicht zu Verfügung und Alternativlösungen mit ggf. auch geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nur im Rahmen bisher geltenden Planungs- und Eigentumsrechts konfliktfrei möglich.

Grundlage für die Beurteilung des IN 234 im Sinne der Eingriffsregelung ist der gemäß den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen anzunehmende Zustand des Gebiets. Insoweit beeinflusst die bestehende Rechtsunsicherheit die Beurteilungskriterien und Maßstäbe einer eindeutigen und rechtskonformen Bewertung der Bestandssituation.

Die unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken sichert das alte Planungsrecht als private Grünflächen, ohne dass dabei die heute geltende

Baunutzungsverordnung angewendet werden könnte. Eindeutige Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie zu Nebenanlagen, wie sie heute von der Baunutzungsverordnung vorgegeben werden, sind nicht anwendbar. Es gibt also keine klaren Vorgaben, wie mit diesen Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen umzugehen ist. Die Genehmigungspraxis weist im Bezug auf diesen Punkt daher auch über die Jahre eine sehr unterschiedliche Vorgehensweise auf. Heute ist ganz klar geregelt, dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig sind, sofern sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen oder im Bebauungsplan dazu reglementierende Festsetzungen getroffen wurden. Festgesetzte Grünflächen gehören nicht zu den Baugebieten und sind daher von diesen Anlagen freizuhalten. Eine sinngemäße Übertragung dieser Regelung auf das alte Recht wurde regelmäßig dadurch erschwert, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 die überbaubaren Flächen eng um den damals vorhandenen Gebäudebestand gezogen sind und die übrigen Flächen als private Grünflächen festgesetzt sind. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind notwendige Anlagen in einem Baugebiet, deren Vorhandensein im gültigen Planungsrecht ausgeblendet wurde. Aufgrund der veränderten Lebenssituation wurden in der Vergangenheit daher immer wieder Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen klar geregelt und gesteuert.

Das Gebiet wird heute im tatsächlichen Zustand wesentlich geprägt durch eine villenartige Bebauung entlang der alten Wallstraßen Inselwall, Gaußstraße, Wendentorwall und Fallersleber-Tor-Wall. Außerhalb des Wallrings existieren auch andere Bauungen, etwa die reihenhausähnliche Bebauung Am Wendenwehr, eine gründerzeitliche Stadtvillenbebauung in der Pestalozzistraße oder Blockbebauung in der Schubertstraße.

Der Bebauungsplan IN 234 will durch entsprechende Regelungen verhindern, dass auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere Bebauung entstehen kann und leistet damit für die Schutzgüter des Naturhaushaltes, den Menschen sowie für das Ortsbild einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und langfristigen Verbesserung der strukturellen Ausprägungen. Der vorliegende Bebauungsplan reglementiert die Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen und setzt einen schmalen Korridor baulicher Nutzungen fest. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist in der Regel mit 17,50 m festgesetzt. Garagen, offene Garagen und überdachte Stellplätze sollen ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig sein. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen werden mit Auflagen versehen, die einer Versiegelung der Grünbereiche vorbeugen.

Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen des vorliegenden Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauungen ermöglicht, da sich die festgesetzten maximalen Grundflächen am historischen Gebäudebestand orientieren und der vorhandene Gebäudebestand auf die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen anzurechnen ist.

Durch den Bebauungsplan IN 234 werden klare Begrenzungen der baulichen Ausnutzung vorgegeben. Die prägenden Gehölzbestände werden gesichert und es wird eine qualitative und quantitative Gehölzausstattung in den Gar-

tenflächen festgesetzt. Damit können wertvolle Umweltausprägungen besser geschützt und für die Zukunft qualitativ gestärkt werden. Nach der bisherigen Rechtslage ist dies nicht möglich.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan IN 234 keine negativen Umweltveränderungen im Sinne von Eingriffsfolgen vorbereitet werden, sodass ein Ausgleichserfordernis rechtlich nicht festzustellen ist.

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

Abfallrechtliche Belange können ggf. im Rahmen künftiger Bautätigkeiten insbesondere hinsichtlich der Entsorgung der beim Abriss von Gebäuden oder beim Aushub von Baugruben anfallenden Abfälle berührt sein.

Es ist davon auszugehen, dass Boden, der aus dem Planungsbereich abgefahren werden soll, zum Teil einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung zugeführt werden muss. Hierzu sind ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Okerauen, ist verunreinigter Boden zu erwarten. Diese Materialien unterliegen nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien im Planungsbereich wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Stand 2003 hingewiesen.

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

#### 4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Derartige Maßnahmen sind aufgrund der strukturschützenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht notwendig.

#### 4.8 Zusammenfassung

##### Bestand:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den gesamten nördlichen Teil des Wallrings. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Okerumflut, umfasst aber auch die angrenzenden Straßen Rosental, Am Wendenwehr, Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße sowie den Botanischen Garten.

Das Planungsgebiet ist Teil des historisch äußerst bedeutsamen Bereichs der nördlichen Wallanlagen, die das Gebiet zwischen den mittelalterlichen Stadtgräben (Neustadtmühlengraben, Bosselgraben und Wendenmühlen-

graben) und der Okerumflut umfassen.

Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung des Wallrings stehen eine Vielzahl von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, wie z.B. Brückenbauten sowie die historischen Parkanlagen unter Denkmalschutz.

Der nördliche Wallring ist im Verbund mit Okerumflut, Neustadtmühlengraben, Burgmühlengraben, Bosselgraben und Wendenmühlegraben prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand. Die Artenvielfalt der Bäume ist gegenüber anderen Bereichen Braunschweigs deutlich erhöht.

Der Wallring hat aufgrund seines Großgrünbestands eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Baumbestand und die parkartigen Gärten sind Lebensraum zahlreicher Brutvögel. Auch ist das Vorhandensein weiterer geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäusen nachgewiesen. Der im Geltungsbereich gelegene westliche und östliche Umflutgraben besitzt darüber hinaus eine wichtige Bedeutung als Vernetzungs- und Leitlinienelement für das Stadtgebiet Braunschweigs.

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen Ausgleichsflächen im nördlichen Innenstadtbereich. Die Oker und die öffentlichen Grünflächen am Inselwall, Gaußberg und der Botanische Garten haben eine wichtige Funktion sowohl als wohnungsnaher Freiraum, als auch als Erholungsraum für die gesamte Stadt Braunschweig.

Öffentliche Wege entlang der Oker sowie Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser, die diese Strukturen erlebbar machen, sind im Bereich des westlichen und östlichen Umflutgrabens stellenweise vorhanden.

#### Planung:

Durch die Festsetzungen von Baufeldern entlang der Straßen und von privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der hier typischen straßenbegleitenden Villenbebauung und den dazu korrespondierenden großen Gärten sichergestellt werden.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Wohnnutzung gestärkt und es werden Hinterliegerbebauungen verhindert. Das historische Verteilungsmuster von Bebauung und Grün-/Gartenflächen wird gesichert. Neue Bauvorhaben, die einen Verlust dieser Grünbereiche und Störungen der Wohnruhe mit sich bringen würden, werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Darüber hinaus werden die Grünflächen und der Großgrünbestand geschützt und weiterentwickelt.

Negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten kann somit vorgebeugt werden und es werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionalität des Wallrings aufrecht erhalten.

Das übergeordnete Planungsziel, einen fußläufigen Ringschluss, herzustellen, der auf möglichst weiten Strecken direkt dem Verlauf der Oker folgt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Abschnitten planungsrechtlich vorbereitet. Dies trägt zur Steigerung der Erholungsfunktion bei. Aufgrund der Lage der öffentlichen Fußwege können wesentliche Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan IN 234 kann der quantitative und qualitative Schutz wertvoller Umweltausprägungen für die Zukunft verbessert und negativen Entwicklungen kann wirksam entgegen gesteuert werden.

## 4 Begründung der Festsetzungen

---

### Planungsziele

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen darauf, die noch weitestgehend vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen zu erhalten und die prägenden Bestandteile des Ortsbildes um derer städtebaulichen Qualität und Funktion willen für die Zukunft fortzuschreiben.

Grundlage sämtlicher Festsetzungen sind die im Gesamtkonzept für den Wallring erarbeiteten, übergeordneten Planungsziele<sup>6</sup>. Damit wird sichergestellt, dass sich der nördliche Wallring als Teil des Gesamtsystems und nicht losgelöst von den anderen Teilbereichen des Wallrings entwickelt.

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung, die den im Norden gelegenen Umflutgräben der Oker folgt. Zur Innenstadt wird der Bereich durch die mittelalterlichen Gräben Neustadtmühlengraben, Bosselgraben sowie den Wendemühlengraben abgegrenzt. Der Geltungsbereich reicht von der Celler Straße im Westen bis zur Fallersleber Straße im Osten. Er orientiert sich damit weitestgehend an der für diesen Bereich gültigen Abgrenzung des IN 1. Der Geltungsbereich beinhaltet auch die angrenzenden Straßen Rosental, Am Wendentor, Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße sowie den Botanischen Garten. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Bereiche, die von der Wallringsatzung erfasst sind.

Im Geltungsbereich liegen die ehemaligen Promenaden: Petritorwall, Inselwall, Am Gaußberg, Wendentorwall, und Fallersleber-Tor-Wall.

Die den Wallring kreuzenden Straßen Celler Straße, Mühlenpfordtstraße / Am Wendentor und Am Fallersleber Tore, sind ebenfalls Teil des Planungsgebietes. In diesen Bereichen liegen die von P.J. Krahe entworfenen Toranlagen, die Am Wendentor und Am Fallersleber-Tore bis heute die Einfahrten in die Innenstadt markieren.

Das Planungsgebiet wird durch die großen öffentlichen Parkanlagen am Inselwall/Löbbeckes Insel, den Gaußberg sowie den Botanischen Garten gegliedert.

Der Geltungsbereich soll gegenüber den bisherigen Aufstellungsbeschlüssen um folgende Flächen erweitert werden:

- Fläche am Zusammenfluss der beiden Okerumflutgräben (zwischen Pestalozzistraße, Maschstraße und dem Park Löbbeckes Insel); dort sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits im Maßnahmenplan des Gesamtkonzeptes aufgeführte Rad- und Fußwegeverbindung über die Oker geschaffen werden.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> vgl. Punkt 3

<sup>7</sup> vgl. Pkt. 5.10.3

- an der Oker gelegene Fläche am Ende der Mühlenpfordtstraße; Pendant eines auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch existenten halbrunden Platzes; dort soll die Möglichkeit einer historischen Rekonstruktion planungsrechtlich gesichert werden.<sup>8</sup>
- Schmalere Streifen nördlich der Oker, zwischen Wendentorbrücke und Pockelsstraße; dort soll die öffentliche Zugänglichkeit auf dem bestehenden, uferbegleitenden Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden.<sup>9</sup>
- Südlich der Schubertstraße am Zusammenfluss des Neustadt-, des Wenden- und des Burgmühlengrabens wird der Teil des Burgmühlengrabens, der offen geführt wird, in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen. Die Erlebbarkeit dieser stadthistorisch bedeutsamen und denkmalgeschützten Situation soll planungsrechtlich gesichert werden.

### Hochwassergefährdung innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet ist mit Überschwemmungen durch Hochwässer der Oker zu rechnen. Die Okerhochwässer sind bei allen Planungen zu berücksichtigen; für entsprechenden Schutz der Bestandsgebäude hat der jeweilige Eigentümer Sorge zu tragen.

Das Überschwemmungsgebiet der Oker wurde im September 2013 endgültig festgesetzt. Die Überschwemmungsgebietslinie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie zeigt den Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100).

Demnach sind besonders die Bereiche hochwassergefährdet, die sich innerhalb der HQ 100-Linie befinden. Dies ist in Teilen folgender Baugebiete der Fall:

- **WA 1:** Am Gaußberg
- **WA 2:** Bammelsburger Straße
- **WA 3:** Wendenmaschstraße
- **WA 4:** Pestalozzistraße.

Dort werden bestandsorientiert Baugebiete ausgewiesen. Ziel ist es, den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Es ist nicht geplant, dort neue Bauflächen auszuweisen.

## 5.2 Übersicht der einzelnen Baugebiete

In diesem Bebauungsplan werden insgesamt über 20 verschiedene Baugebiete festgesetzt. Zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit werden sie an dieser Stelle in einer Tabelle dargestellt. Gebiete mit der gleichen Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse werden dabei immer zu einem Gebiet zusammengefasst.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird zwischen Wohn- und Mischgebieten, Sonderbauflächen und den Flächen für den Gemeinbedarf unterschieden.

---

<sup>8</sup> vgl. Pkt. 5.10.4

<sup>9</sup> vgl. Pkt. 5.10.3

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan sämtliche am Wallring vorkommenden Baustrukturen auf: die Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, die villenartige Bebauung inner- und außerhalb der Okerumflut, den gründerzeitlich geprägten Geschossbau und er beinhaltet eine Vielzahl großer Solitärbauten, wie die Gebäude der AOK oder des Verwaltungs- und Sozialgerichts.

<b>Bezeichnung und Lage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	<b>Grundfläche/GRZ</b>	<b>Bauweise</b>
<p><b>WA 1-</b></p> <p>Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden Inselwall, Am Gaußberg, Wendentorwall, Fallersleber-Tor-Wall</p>	<p>allgemein zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p>ausnahmsweise zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke</p>	<p><b>zwingend II,</b></p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe= 8-12 m maximale Gebäudehöhe = 15 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, nur Einzelhäuser zulässig</p>
<p><b>WA 2-</b></p> <p>villenartige Bebauung innerhalb der Okerumflut – Teile des Inselwalls, Bammelsburger Str., Okerstraße</p>	<p>wie WA 1</p>	<p><b>II-III</b></p> <p>entspricht der Wallringsatzung, im Bereich des Inselwalls bestandsorientierte Festsetzung</p> <p>Traufhöhe= 11-14 m maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p><b>WA 2.1-</b> größtenteils villenartige Bebauung außerhalb der Okerumflut –  Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße, Am Wendenwehr (Nordseite), Wenden-maschstr.</p>	<p>allgemein zulässig: wie WA 1 + nicht störende Handwerksbetriebe  ausnahmsweise zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</p>	<p><b>II-III</b>  entspricht der Wallringsatzung,  Traufhöhe= 11-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup>,</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p><b>WA 2.2-</b>  Wohnbebauung außerhalb der Okerumflut,  Rosental</p>	<p>wie WA 2.1</p>	<p><b>II-III</b>  entspricht der Wallringsatzung,  Traufhöhe= 8-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p><b>WA 2.3-</b>  Wohnbebauung außerhalb der Okerumflut,  Rosental und Wehrstraße</p>	<p>wie WA 2.1</p>	<p><b>II-III</b>  entspricht der Wallringsatzung,  Traufhöhe = 11-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GRZ= 0,4</p>	<p>offen, nur Doppelhäuser zulässig  Einzel- und Doppelhäuser an der Wehrstraße zulässig</p>
<p><b>WA 2.4-</b>  denkmalgeschützte Hausgruppe außerhalb der Okerumflut, Am Wendenwehr</p>	<p>wie WA 1 + WA 2</p>	<p><b>II-III</b>  außerhalb der Wallringsatzung,  maximale Traufhöhe = 11 m, maximale Gebäudehöhe = 16 m</p>	<p>GR = 175 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, ein Einzelhaus, sonst abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

<b>Bezeichnung und Lage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	<b>Grundfläche/GRZ</b>	<b>Bauweise</b>
<p><b>WA 2.5-</b></p> <p>Wohnbebauung außerhalb der Okerumflut,</p> <p>Hauszeile an der Gaußstraße</p>	wie WA 2.1	<p><b>II-III</b></p> <p>entspricht der Wallringsatzung,</p> <p>Traufhöhe = 11-12 m, maximale Gebäudehöhe = 15 m</p>	GR = 342 m <sup>2</sup>	abweichend, Grenzbebauung möglich
<p><b>WA 2.6-</b></p> <p>Wohnbebauung innerhalb der Okerumflut, Nordseite Schubertstraße</p>	wie WA 2.1	<p><b>II-III</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung Traufhöhe = 8-12 m, maximale Gebäudehöhe = 15 m</p>	GRZ= 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<p><b>WA 3-</b></p> <p>gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau außerhalb der Okerumflut, Wendenmaschstr.</p>	wie WA 2.1	<p><b>III-IV</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung  Traufhöhe = 14-19 m, maximale Gebäudehöhe = 22 m</p>	GR = 243 m <sup>2</sup>	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<p><b>WA 3.1-</b></p> <p>gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau innerhalb der Okerumflut, Schubertstraße-Südseite</p>	wie WA 2.1	<p><b>III-IV</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung  Traufhöhe = 12-17 m, maximale Gebäudehöhe = 20 m</p>	GRZ= 0,4	abweichend, Grenzbebauung möglich

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p><b>WA 4-</b></p> <p>gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau außerhalb der Okerumflut, Pestalozzistr.</p>	<p>wie WA 2.1</p>	<p><b>zwingend IV</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 16-19 m, maximale Gebäudehöhe = 22 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p><b>MI 1-</b></p> <p>gründerzeitliche Geschossbauten außerhalb der Okerumflut, Mühlenpfordtstr.</p>	<p>allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe</p> <p>ausnahmsweise zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke</p>	<p><b>III-V</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 11-18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m</p>	<p>GR = 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p><b>MI 1.1-</b></p> <p>zur Innenstadt orientierter Baublock am Rade- kint</p>	<p>wie MI 1</p>	<p><b>III-V</b></p> <p>außerhalb der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 11-18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m</p>	<p>GRZ= 0,6</p>	<p>Keine Festsetzung der Bauweise</p>

<b>Bezeichnung und Lage</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	<b>Grundfläche/GRZ</b>	<b>Bauweise</b>
<b>MI 2-</b> teilweise Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, Petritorwall, Rosental, Fallersleber-Tor-Wall, Am Fallersleber Tore	wie MI 1	<b>II-III</b> entspricht der Wallringsatzung, Traufhöhe = 11-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 342 m <sup>2</sup>	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>MI 2.1-</b> denkmalgeschütztes Torschreiberhaus Am Wendentor mit rückwärtiger Bebauung	wie MI 1	<b>II-III</b> außerhalb der Wallringsatzung, Traufhöhe = 8-12 m, maximale Gebäudehöhe = 15 m	GRZ= 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>MI 3-</b> gründerzeitliche Geschossbauten innerhalb der Okerumflut, Am Wendentor/Schubertstr.	wie MI 1	<b>III-V</b> außerhalb der Wallringsatzung Traufhöhe = 14-17 m, maximale Gebäudehöhe = 20 m	GRZ= 0,6	abweichend, Grenzbebauung möglich
<b>MI 4-</b> denkmalgesch. AOK-Gebäude Am Fallersleber Tore (Solitär)	wie MI 1	Maximale Gebäudehöhe= 29 m	GRZ= 0,6	Keine Festsetzung der Bauweise

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p><b>SO 1-</b> denkmalgesch. Villa Löbbbecke im Inselwallpark (Solitär)</p>	<p>Geschäfts-und Wohnhaus  Zulässig sind:  Geschäfts-und Bü- rogebäude, Anlagen für Verwal- tungen sowie für kirchliche, kulturel- le, soziale und ge- sundheitliche Zwe- cke, Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, aus- nahmsweise Gästehaus</p>	<p><b>zwingend II,</b>  entspricht der Wallringsatzung  Traufhöhe= 12-16 m</p>	<p>Keine Fest- setzung, die überbaubare Grundstücks- fläche ist über die Baugrenzen hinlänglich bestimmt</p>	<p>Keine Fest- setzung der Bauweise</p>
<p><b>SO2-</b> denkmalgesch. Teil des Botani- schen Gartens</p>	<p>Botanischer Garten mit den dazugehö- rigen Gebäuden und Einrichtungen</p>	<p><b>I-II</b>  außerhalb der Wallringsatzung</p>	<p>Keine Fest- setzung</p>	<p>Keine Fest- setzung der Bauweise</p>
<p><b>SO3-</b> Abt.Jerusalem Ecke Gaußstraße</p>	<p>Gelände der TU Braunschweig  Zulässig sind:  Gebäude und An- lagen, die der Un- terbringung von Einrichtungen der Hochschule dienen</p>	<p><b>II-III</b>  entspricht der Wallringsatzung  Traufhöhe= 11-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR 342 m<sup>2</sup></p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> (in der Regel Solitäre)				
Realschule Maschstraße	Schule	maximale Gebäudehöhe = 19 m,	Keine Festsetzungen	Keine Festsetzungen der Bauweise
Verwaltungs- und Sozialgericht	Öffentliche Verwaltungen	= 20m		
Jugendzentrum Neustadtmühle	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= 16 m		
Pflegeheim der AOK in der Okerstraße	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= 20 m		

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Das übergeordnete Planungsziel ist unter Punkt 3 der Begründung genannt. Es lautet wie folgt:

*Die Wohnnutzung ist zu stärken, insbesondere entlang der Wallstraßen. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen ist eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich. Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen sind auszuschließen.*

Das Planungsgebiet ist demzufolge in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt:

1. Wohngebiete entlang der Wallstraßen, in denen die Wohnnutzung gestärkt wird,
2. Gebiete entlang der kreuzenden Straßen und Magistralen, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen.

Für die Flächen des Geltungsbereiches, die außerhalb der Okerumflut liegen, weitet sich das Nutzungsspektrum aus.

## Allgemeine Wohngebiete

Die Nutzungsgliederung der Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich am Bestand, der durch ein gehobenes Wohnniveau gekennzeichnet ist. Die Wohngebiete sind in der Regel mit freiberuflichen Nutzungen stark durchmisch, die auch künftig zulässig sind. Gemäß dem Planungsziel soll die Tendenz der Ansiedlung von Bürogebäuden ohne Wohnnutzung – insbesondere in den Villen entlang der ehemaligen Promenaden – zurückgedrängt werden.

Im Gesamtkonzept Wallring wurden entlang der ehemaligen Promenaden und in den Bereichen innerhalb der Okerumflutgräben die am stärksten geschützten Wohnbereiche definiert. Diesem Planungsziel entsprechend, werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die vom Gesetzgeber zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden. Damit werden die Wohnnutzungen besonders geschützt und der Charakter der ehemaligen Promenaden wird im Sinne der Wallringsatzung nicht beeinträchtigt.

**WA 1, WA 2, WA 2.4:** Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ( z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind in den Wohngebieten am Inselwall, Am Gaußberg, Wendentorwall, Fallersleber-Tor-Wall (WA 1), Okerstraße und Bammelsburger Straße (WA 2) unzulässig. Dies entspricht sowohl der Wallringsatzung, wonach gewerbliche Anlagen und Läden ausgeschlossen sind, als auch dem Planungsziel reine Büro- und Geschäftshäuser in den Allgemeinen Wohngebieten künftig nicht mehr zuzulassen.

Südlich der Straße Am Wendenwehr entstand in den 1920er-Jahren mit einer kleinteiligen, fast schon klassischen Reihenhausbebauung ein denkmalgeschütztes eigenständiges Bauensemble, das mit dieser Nutzungsbeschränkung als besonderer Wohnstandort ebenfalls gesichert werden soll.

In den genannten Wohngebieten sind darüber hinaus nicht störende Handwerksbetriebe, zu denen beispielsweise ein Frisör- oder Massagesalon (nicht aber ein Tischler, eine Schlosserei, ein Zimmereibetrieb oder eine KFZ-Reparaturwerkstatt) zählen, ausnahmsweise zulässig, da sie in der Regel keinen Konflikt zur Wohnnutzung und zum Promenadencharakter der Wallstraßen darstellen.

**WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.5, WA 3, WA 4:** In den Bereichen außerhalb der Okerumflutgräben (Abt-Jerusalem-Straße, Gaußstraße, Wendenmaschstraße, Pestalozzistraße, Rosental) werden die Nutzungen dahingehend erweitert, dass dort die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ( z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

Nicht störende Handwerksbetriebe sollen in diesen Wohngebieten generell zulässig sein.

Zwar gehört ein Großteil dieser Straßenzüge zur Wallringsatzung, jedoch wurde im Gesamtkonzept Wallring einvernehmlich festgelegt, dass sich in

den Bereichen außerhalb der Okerumflut das in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungsspektrum öffnen soll.

**WA 2.6, WA 3.1:** Dasselbe gilt für die innerhalb der Okerumflut gelegenen Baugebiete an der Schubertstraße. Dort hat sich eine Bebauung entwickelt, die insbesondere mit der gründerzeitlich geprägten Südseite der Straße und den dort vorhandenen Nutzungen zur Innenstadt vermittelt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Gemeindehäuser, Begegnungsstätten oder Teile von Krankenhäusern) sollen im gesamten Planungsgebiet allgemein zulässig sein. Das heißt, sie sind auch in den von Wohnnutzung geprägten, besonders geschützten Bereichen entlang der Wallringstraßen als eigenständige Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sind zum einen mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vereinbar, zum anderen berücksichtigen sie einen sich aus dem Gebiet heraus möglicherweise entwickelnden Bedarf an z.B. Betreuungseinrichtungen für Alte und Kranke oder für Kinder. Die Anlagen sind unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit und unter Berücksichtigung möglicher Immissionen im Sinne des § 15 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Grund hierfür ist der mit diesen Nutzungen oftmals verbundene hohe Flächenanspruch in Verbindung mit dem dazugehörigen Verkehrsaufkommen, das besonders in den Abendstunden auftritt. Sportstätten sind somit nur genehmigungsfähig, wenn von der geplanten Anlage keine oder nur eine geringe Beeinträchtigung der geschützten Wohnnutzung zu erwarten ist.

Im Sinne der gültigen Wallringsatzung wird es zwar als durchaus sinnvoll angesehen, Büros, Kanzleien und Praxen nach wie vor am Wallring planungsrechtlich zuzulassen, die Wohnnutzung soll jedoch auch künftig überwiegen. Der Anteil reiner Büro- und Geschäftshäuser soll daher zurückgedrängt werden. Reine Büro- und Geschäftshäuser sind aufgrund der Wohngebietsausweisungen dann nur noch in den Mischgebieten zulässig. Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur Räume und keine Gebäude zulässig. Gemäß Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.01.1984 wurde bezüglich der Regelungen des § 13 BauNVO davon ausgegangen, dass in Mehrfamilienhäusern nicht mehr als die Hälfte der Nutzfläche eines Gebäudes auf die freiberufliche Nutzung entfallen darf.

Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da diese Nutzungen den Planungszielen entgegenstehen.

## Mischgebiete

Entlang der großen Magistralen, den Hauptein- und –ausfahrtsstraßen, soll aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiet festgesetzt werden. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies an folgenden Stellen der Fall:

Celler Straße: **MI 1.1 MI 2**

Am Wendentor / Mühlenpfordtstraße: **MI 1, MI 2.1, und MI 3**

Am Fallersleber Tore: **MI 2 und MI 4.**

Der Gesetzgeber gibt vor, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzenden Wohnnutzungen in den Wallstraßen berücksichtigend, werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Mischgebieten im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weiter eingeschränkt. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen sind generell ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise und nach § 6 Abs. 2 BauNVO für Mischgebiete allgemein zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, um die mit diesen Anlagen verbundenen Störungen zu vermeiden.

## Flächen für den Gemeinbedarf, Sonstige Sondergebiete

Im Planungsgebiet sind verschiedene Gemeinbedarfsflächen (Realschule Maschstraße, Haus der Jugend in der Neustadtmühle, das Verwaltungs- und Sozialgericht, Am Wendentor 7 und das Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt (AWO) in der Okerstraße 9) und Sondergebiete (Villa Löbbbecke, Botanischer Garten, Hochschulgelände an der Abt-Jerusalem-Straße) festgesetzt. Letztere Baugebiete unterscheiden sich wesentlich von den nach §§ 2 bis 10 BauNVO festsetzbaren Gebieten.

**SO 1:** Dieses Sondergebiet umfasst die denkmalgeschützte Villa Löbbbecke. Es erhält die Zweckbestimmung Geschäfts- und Wohnhaus. Aufgrund der exponierten Lage der Villa im Inselwallpark sind dort nur Nutzungen vorstellbar, die den historisch angelegten Park in seiner Wirkung nicht stören und keine weiteren baulichen Entwicklungen nach sich ziehen. Das Spektrum reicht von Geschäfts- und Büronutzungen über Verwaltungseinrichtungen bis hin zu Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Wohnnutzungen sollen dort nur ausnahmsweise und mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein.

Denkbar sind auch Wohnnutzungen auf Zeit – z.B. als Gästehaus einer größeren Einrichtung. Dabei wird unter Gästehaus eine Nutzung zur vorübergehenden Unterbringung von Gästen einer Gebietskörperschaft oder Firma verstanden. Eine durchgängige Bewirtschaftung oder Bewohnung soll jedoch unzulässig sein.

Da die Erschließung der Villa nur durch den Park möglich ist, werden immer Einschränkungen im Hinblick auf den ruhenden Verkehr hinzunehmen sein.

Um Nutzungskonflikten zur umgebenden Parknutzung vorzubeugen, sollen Tiefgaragen im SO 1-Gebiet ausgeschlossen werden.

**SO 2:** Dieses Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Botanischer Garten. Dort sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb eines Botanischen Gartens dienen. Es wird planungsrechtlich gesichert, dass die Grünflächen gärtnerisch gepflegt werden.

**SO 3:** Dieses Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Hochschule. Dort sollen Gebäude und Anlagen zulässig sein, die der Unterbringung von Einrichtungen der TU Braunschweig dienen. Die im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan HA 73 von 1981 ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird nicht übernommen, da dies dem Charakter des festgesetzten Sondergebietes widersprechen würde.

### **Sicherung bestehender Nutzungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.1 sind in den Gebäuden auf den Grundstücken Abt-Jerusalem-Straße 6 und 7 sowie im Gebäude auf dem Grundstück Gaußstraße 23 Institute der Technischen Universität Braunschweig untergebracht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich auf dem Grundstück Fallersleber-Tor-Wall 7 - 9 eine Filzfabrik. In den Gebäuden wird vorwiegend Filz konfektioniert und zum Vertrieb vorbereitet.

Bei sämtlichen bestehenden Nutzungen handelt es sich um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind. Mit Hinweis auf die Wallringsatzung wird insbesondere die Neuanlage nicht störender Gewerbebetriebe in den Wohngebieten am Wallring ausgeschlossen.

Am generellen Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird aufgrund der Bedeutung des Wallrings festgehalten. Da es sich aber um bestehende Nutzungen handelt, die sich in ihre Umgebung einfügen und den Nutzungscharakter der umgebenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, sollen sie innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete auch künftig zulässig sein. Entsprechende Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der TU Braunschweig, der IHK und der Filzfabrik selbst vorgebracht. Beschwerden über die Betriebe sind nicht bekannt, so dass den Anregungen gefolgt wird. Der Gesetzgeber eröffnet im § 1 Abs.10 BauNVO die Möglichkeit, dass für vorhandene Anlagen in überwiegend bebauten Gebieten, die bei der Überplanung künftig unzulässig wären, im Bebauungsplan Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zugelassen werden können.

- Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.
- Nutzungsänderung ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart

Um die Entwicklungsfähigkeit der TU nicht einzuschränken und den Fortbestand der bestehenden Filzfabrik planungsrechtlich zu sichern, wird in den

Bebauungsplan daher die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen, die einen erweiterten Bestandsschutz sichert.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 1 Abs.10 BauNVO sind für beide Bereiche gegeben.

Der Betrieb der Filzfabrik wurde 1960 unter Berücksichtigung der Wallringsetzung mit Auflagen genehmigt. Darüber hinaus handelt es sich um einzelne, im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere „Einsprengsel“ von geringerem Flächenumfang.

Für beide Bereiche sind die sonst geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung einzuhalten.

Für die bestehenden Institute der TU sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO Erneuerungen zulässig, um der TU auch nach einer möglichen Beseitigung der vorhandenen Anlagen, die Standorte für die Bewirtschaftung zu erhalten. Dies erscheint gerechtfertigt, da die bauliche Erscheinung der Standorte uneingeschränkt mit der von Wohnnutzungen übereinstimmt und solche Gebäude auch bei einer eventuellen Neuerrichtung mit der Wohnbebauung korrespondieren.

Für die bestehende Filzfabrik ist aufgrund ihrer Lage eine Erneuerung unzulässig. Sie befindet sich in dem stadthistorisch bedeutsamen Bereich der ehemaligen Promenaden innerhalb der Okerumflut, die zu den am stärksten geschützten Wohnbereichen (WA 1-Gebiete) zählen. Sollte es zu einer endgültigen Aufgabe der Filzfabrik kommen, soll sich nicht erneut eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort etablieren können. Für diesen Fall wäre als Nachfolge eine Wohnnutzung herzustellen.

Im Rahmen der 1960 erteilten Genehmigung für die Filzfabrik wurde u.a. festgelegt, dass in den Vordergebäuden längs der beiden Straßen keine Fabrikationsräume entstehen dürfen. Somit entstanden sie im rückwärtigen Bereich, für den künftig nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird. Um dennoch geringfügige Erweiterungen und Änderungen der bestehenden Fabrikationsräume in diesem Bereich zuzulassen, wird festgesetzt dass die zum Zeitpunkt der Satzung des vorliegenden Bebauungsplanes vorhandene Geschossfläche um maximal 20 % überschritten werden darf. Gemeinsam mit den innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen darf die Versiegelung bezogen auf das gesamte Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,6 allerdings nicht übersteigen. (Hinweis: Für die Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen nicht mit in die Grundstücksfläche einbezogen werden, da sie nicht zum Baugebiet gehören.)

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Das übergeordnete Planungsziel ist unter Punkt 3 der Begründung genannt. Es lautet wie folgt:

*Die villenartige, überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die sich vorwiegend innerhalb der Umflutgräben befindet, ist zu erhalten. Neubauten und bauliche Ergänzungen haben sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen. Hinterliegerbebauungen sind unzulässig. Die mit der Villenbebauung korrespondierenden, großen Gärten sind zu erhalten. Nebenanlagen im Bereich der Gärten sind unzulässig. Ausnahmen sind an bestimmte einzuhaltende Rahmenbedingungen zu knüpfen.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan größtenteils durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächen, der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen wurde aufgrund der sehr unterschiedlich großen Grundstücke im überwiegenden Teil des Planungsgebiets verzichtet. Dies entspricht dem Planungsziel, wonach unabhängig von den Grundstücksgrößen entlang der Wallringpromenaden einheitliche, am historischen Gebäudebestand orientierte Gebäudekubaturen errichtet werden sollen.

#### 5.4.1 Grundflächen/Grundflächenzahlen

Die Größe der maximalen Grundflächen wird für die einzelne bauliche Anlage weitestgehend einheitlich festgesetzt. Die im überwiegenden Teil des Planungsgebietes festgesetzte maximale Grundfläche von 342 m<sup>2</sup> resultiert aus den festgesetzten, maximalen Gebäudetiefen von 17,50 m, den festgesetzten, maximalen Gebäudebreiten von 18 m sowie den textlich festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Gebäudevorsprünge.<sup>10</sup> Diese Werte orientieren sich am historischen Gebäudebestand und an den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 1.

Zusätzlich zur Festsetzung der maximalen Gebäudebreiten werden für die Gebäude eine zum Straßenraum orientierte Mindestbreite von 10 m und eine maximale Breite von 18 m festgesetzt.<sup>11</sup>

Der Gebäudebestand ist auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen, da sich die maximale Grundfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht. Damit sind Hinterliegerbebauungen ausgeschlossen und durch die überbaubaren Flächen werden keine zusätzlichen Bauungen ermöglicht.

Bei einer Festsetzung der maximalen Grundflächen von 342 m<sup>2</sup> entspricht dies bei großen Grundstücken (1000 m<sup>2</sup> und größer) einer GRZ von 0,2 –0,3. Bei kleineren Grundstücken (800 m<sup>2</sup> und kleiner) wird die für Allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Dies ist dem eingangs erwähnten städtebaulichen Ziel geschuldet, die Gebäudekubaturen am Wall möglichst einheitlich, am historischen Bestand orientiert, zu gestalten und die ehemaligen Promenaden in ihrer städtebaulichen Wirkung zu stärken. Im Sinne des § 17 Abs. 3 der BauNVO sind

---

<sup>10</sup> vgl. Pkt. 5.6

<sup>11</sup> vgl. Pkt. 5.4.4

die Überschreitungen der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und städtebaulich begründet ist.

Teilweise kann auf sehr kleinen Grundstücken und dort, wo festgesetzte private Grünflächen angrenzen, der Fall eintreten, dass die maximal zulässigen Grundflächen mit den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht erreicht werden können. Dies ist rechtlich unbedenklich, da die zulässige Grundfläche durch Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen oder andere Vorschriften (z.B. Abstandsregeln nach Bauordnungsrecht) nicht voll ausgenutzt werden können.

**WA 2.4, WA 3:** In diesen beiden Baugebieten werden geringere maximal zulässige Grundflächen als die oben genannten festgesetzt, da es sich um Bebauungsstrukturen handelt, die von der am Wallring sonst üblichen Bebauung abweichen.

Im Baugebiet südlich der Straße Am Wendenwehr (WA 2.4) wird aufgrund der denkmalgeschützten, reihenhausähnlichen Bebauung eine maximale Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie resultiert aus den dort vorhandenen geringen Grundstücksbreiten und einer maximal festgesetzten Gebäudetiefe von 15 m. Im Baugebiet WA 3 an der Wendenmaschstraße wird auf den schmalen, direkt an die Okerumflut grenzenden Grundstücken eine maximale Grundfläche von 243 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Statt der beschriebenen Festsetzungen der maximalen Grundflächen wird in den folgenden Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

- **MI 1.1**, zur Güldenstraße und zur Langen Straße orientierter Block: Dort hat sich nach 1945 eine zur Innenstadt orientierte Blockrandbebauung entwickelt, die sich grundlegend von den Wallringpromenaden unterscheidet. Es wird eine für Mischgebiete nach § 17 BauNVO höchstens zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.
- **WA 2.3**, Doppelhausbebauung innerhalb des Baugebietes Rosental sowie Bebauung an der Ecke Wendenmasch- / Wehrstraße: Dort werden die zulässigen Geschossigkeiten sowie Gebäudehöhen des WA 2 übernommen. Aufgrund der vorhandenen Doppelhausbebauung und der damit von der sonstigen Bebauung abweichenden Gebäudekubatur, wird anstatt einer maximal zulässigen Grundfläche die für Gebäude in Wohngebieten nach § 17 BauNVO höchstens zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.
- **WA 3.1, WA 2.6, MI 2.1, MI 3:** Die Bebauung beiderseits der Schubertstraße weicht ebenfalls von den sonst am Wallring üblichen Gebäudekubaturen ab. Südlich der Schubertstraße existiert eine klassische Gründerzeitzeile mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung. Auf der Nordseite öffnet sich die Bebauung zum Gaußberg. Dort existiert ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit einem zum Wendentor angrenzenden kleinen Gewerbehof. Am Wendentor 1 steht das denkmalgeschützte, ehemalige Torschreiberhaus. Orientierend am Gebäudebestand wird entlang der Schubertstraße durchgehend die für Wohngebiete nach § 17 BauNVO höchstens zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

- **MI 4:** Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der AOK, Am Fallersleber Tore 3 – 4, gehört zu den großen Solitərbauten im Bereich des Wallrings und weicht daher ebenfalls von den sonst üblichen Gebäudekubaturen ab. Es wird daher eine für Mischgebiete nach § 17 BauNVO höchstens zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

**Gemeinbedarfs- und Sondergebiete:** Dort werden weder eine maximale Grundfläche noch eine Grundflächenzahl festgesetzt, da diese Bauflächen der jeweiligen Nutzung entsprechend bebaut sind, der Bestand gesichert und nutzungsspezifische Neu- und Erweiterungsbauten ermöglicht werden sollen.

Eine Ausnahme hiervon bildet das **SO 3**. Trotz der besonderen Zweckbestimmung Hochschule sollen sich die Gebäude in die villenartige Bebauung der Abt-Jerusalem-Straße / Gaußstraße einfügen. Daher wird dort eine maximale Grundfläche von 342 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

##### **Wohnbaugebiete**

**WA 1:** Gemäß dem Planungsziel, die im Planungsgebiet vorherrschende Villenbebauung zu erhalten und Neubauten in die Eigenart der vorhandenen Struktur einzufügen, wird entlang der ehemaligen Wallringpromenaden eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der Wallringsatzung, die dort höchstens zwei Vollgeschosse zulässt. Mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit soll verhindert werden, dass eine eingeschossige, stadtrandtypische Bebauung entsteht. Gleichzeitig kann eine optische Drei- oder Viergeschossigkeit, wie sie im Bereich des gründerzeitlich geprägten Geschossbaus auftritt, ausgeschlossen werden.

**WA 2:** Entlang der Bammelsburger Straße und der Okerstraße sowie in den zum Neuen Petritore orientierten Teilen des Inselwalls wird eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand sowie den Vorgaben der Wallringsatzung, die für die Bammelsburger Straße, die zwar innerhalb der Umflutgräben liegt, jedoch nicht zu den ehemaligen Promenaden gehört, eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt.

**WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5:** Außerhalb der Okerumflut orientieren sich die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse am Bestand und an der Wallringsatzung, die für folgende Straßenzüge maximal drei Vollgeschosse zulässt: Rosental, Pockelsstraße, Abt-Jerusalem-Straße sowie Gaußstraße.

**WA 3:** In Teilen der Wendenmaschstraße werden mindestens drei, jedoch maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll das auf den schmalen Grundstücken zur Oker hin entstandene städtebauliche Ensemble gesichert werden, welches das Ende der Reichenbergstraße markiert, die an das Plangebiet angrenzt und dort rechtwinklig auf eine kleine Okerschleife trifft.

**WA 4:** In der Pestalozzistraße existiert ein homogener gründerzeitlicher Bebauungstypus. Zukünftige Bauten sollen sich in diese Struktur einfügen. Daher wird dort eine Bebauung mit zwingend vier Vollgeschossen festgeschrieben.

**WA 2.6, WA 3.1:** 1897 erfolgte der Ausbau der Verbindung von der Wendenstraße zum Inselwall (Schubertstraße) mit der Gründerzeitzeile auf der südlichen Straßenseite. Bestandsorientiert wird dort auf der Südseite eine Drei- bis Viergeschossigkeit und auf der Nordseite – zum Gaußberg – eine Zwei- bis Dreiegeschossigkeit festgesetzt.

### **Mischgebiete**

Gemäß Wallringkonzept soll entlang der Magistralen eine höhere Bebauung ermöglicht werden. Die Festsetzungen der Geschossigkeiten erfolgt bestandsorientiert.

**MI 1, MI 1.1:** Entlang der Mühlenpfordtstraße und teilweise entlang der Celler Straße wird eine Drei- bis Fünfgeschossigkeit festgesetzt.

**MI 2, MI 2.1:** An der Celler Straße (Eingang zum Rosental, Am Petritorwall und Am Neuen Petritore), an der Ecke Am Wendentor/Schubertstraße sowie an der Fallersleber Straße (mit Ausnahme des AOK-Gebäudes) wird, die angrenzende villenartige Bebauung berücksichtigend, eine Zwei- bis Dreiegeschossigkeit festgesetzt.

**MI 3:** Die Ecke Schubertstraße/Wendenstraße wird mit mindestens vier jedoch maximal fünf Geschossen festgesetzt.

**MI 4:** Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der AOK (Am Fallersleber Tore 3 – 4) soll planungsrechtlich gesichert werden. Es wird bestandsorientiert eine maximale Gebäudehöhe von 29 m festgesetzt. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da sie für die städtebauliche Wirkung innerhalb des Wallrings nicht relevant ist. Das Gebäude ist eines von mehreren Solitärbauten im Gebiet des Wallrings, die sich gegenüber der übrigen Bebauung sowohl von ihrem Bauvolumen, als auch von ihrer Gebäudehöhe und Nutzung absetzen. Gebäudehöhen möglicher Um- oder Neubauten, die sich nicht in das Gesamtbild am Wallring einfügen, werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe vermieden.

### **Sonstige Baugebiete**

Ähnliches gilt für die **Gemeinbedarfsflächen** (Realschule Maschstraße, Jugendzentrum Neustadtmühle, Verwaltungs- und Sozialgericht am Wendentor, Pflegeheim der AWO in der Okerstraße 9). Hierfür werden nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern nur bestandsorientiert maximale Gebäudehöhen festgesetzt.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> vgl. Punkt 5.4.3 zu Höhen der baulichen Anlagen

**SO 1:** Im Sondergebiet (Villa Löbbbecke) wird aufgrund der exponierten Lage des Gebäudes im Inselwallpark eine am Bestand orientierte zwingende Zweigeschossigkeit festgeschrieben. Dies entspricht der Wallringsatzung.

**SO 2:** Im Sondergebiet wird aufgrund der Zweckbestimmung Botanischer Garten für die notwendigen Gebäude eine ein- bis höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt, da sich die Gebäude der Gartennutzung unterordnen sollen. Der Botanische Garten liegt außerhalb der Okerumflut und ist nicht Bestandteil der Wallringsatzung.

**SO 3:** Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und an der umgebenden Wohnbebauung sowie an der Wallringsatzung.

Die Torhäuser werden ebenfalls planungsrechtlich als überbaubare Flächen im Bereich öffentlicher Grün- oder Verkehrsflächen gesichert. Sie werden mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

#### 5.4.3 Höhen baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um Neubauten den historischen Vorbildern der Wallbebauung anzupassen und entlang der ehemaligen Promenaden ein möglichst homogenes städtebauliches und architektonisches Bild zu vermitteln. So werden in Anpassung an die historische Bausubstanz und den repräsentativen Baustil für eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen, Mindesttraufhöhen von 8 m und Maximalwerte von 12 m festgesetzt. Damit werden die für die historische Bebauung typischen Sockel- und Attikaausbildungen sowie hohe Geschosshöhen initiiert. Eine 8 m hohe Traufausbildung kann z.B. über zweimal 3 m für die Geschosse sowie jeweils 1 m für Sockel und Attika, Drempele oder Kniestock erreicht werden.

Die festgesetzte Mindesttraufhöhe von 8 m darf in Ausnahmefällen um maximal 2 m unterschritten werden, wenn eine Neubebauung nur mit außergewöhnlichen bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten zu realisieren ist oder aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Nachbarbebauung unmöglich wäre.

Mit dieser Ausnahme von der festgesetzten Mindesttraufhöhe soll vermieden werden, dass ein Neubau sich beispielsweise aufgrund der sich nach hinten verschmälernden Grundstücksgrenzen ebenfalls verschmälern muss, um das Bauordnungsrecht einzuhalten. Aus gestalterischen Gründen wird in diesem Fall auf einen möglichst einheitlichen Gebäudekubus unter Einhaltung der festgesetzten Mindestgebäudebreiten von 10 m Wert gelegt.

Für die Bebauung, die mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind die Traufhöhen entsprechend höher mit mindestens 11 m (z.B. dreimal 3 m und jeweils 1 m für Sockel und Attika) und maximal 14 m festgesetzt.

Zusätzlich zu den Traufhöhen werden die maximalen Gebäudehöhen (15 m bzw. 17 m) festgesetzt, um einen möglichst einheitlichen oberen Dachabschluss zu gewährleisten und um zu steile und damit für die Umgebung untypische Dachneigungen zu vermeiden. Die Dachneigungen sind zusätzlich in den gestalterischen Festsetzungen geregelt.

Zu hohe Gebäudesockel können zum Straßenraum einen abweisenden Eindruck vermitteln. Um zu hohe Sockel zu vermeiden, wird die höchst mögliche Sockelhöhe mit 1,50 m festgesetzt. Mit der Festlegung der Maximalhöhen für Sockel kann einer negativen Gestaltwirkung auf den Straßenraum vorgebeugt werden. Dies ist besonders wichtig, da die Bebauung straßenbegleitend ausgebildet werden soll.

Technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge, konstruktiv bedingte Bauteile wie Überzüge, Satelliten, Antennen und Lüftungsanlagen sind notwendige Anlagen. Sie dürfen jedoch die Dachlandschaft und den öffentlichen Raum nicht übermäßig stören, indem sie die festgesetzte Gebäudehöhe beliebig überschreiten. Innerhalb der Baugebiete dürfen die technischen Anlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur um 1 m überschreiten. Damit sie vom Fußweg nicht eingesehen werden können und als störend empfunden werden, sind sie mindestens 1 m von der Dachkante zurückzusetzen.

Die Übersicht in der Anlage zur Begründung verdeutlicht die festgesetzten Gebäudekubaturen in ihrer möglichen Minimal- und ihrer möglichen Maximalvariante.

#### 5.4.4 Gebäudebreiten

Ausgehend von den großzügigen Grundstücken entlang der Wallpromenaden wird im gesamten Geltungsbereich gemäß § 22 BauNVO eine Mindestgebäudebreite von 10 m sowie eine maximale Gebäudebreite von 18 m festgesetzt. Mit der Mindestbreite soll eine Straßenraumkante städtebaulich gesichert werden; mit der maximalen Breite hingegen der durchgrünte Charakter des Wallringgebietes auch von der öffentlichen Straße aus erlebbar bleiben.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind:

- **WA 4:** Im Baugebiet an der Pestalozzistraße soll mit der Festsetzung einer Mindestgebäudebreite von 15 m erreicht werden, dass sich auch ein zukünftiger Neubau in die vorhandene homogene Struktur des gründerzeitlichen Geschosswohnungsbaus integriert.<sup>13</sup>
- **WA 2.4:** Auf der südlichen Straßenseite Am Wendenwehr ist aufgrund der reihenhausähnlichen Bebauungsstruktur eine Festsetzung von Mindestgebäudebreiten und maximalen Gebäudebreiten nicht zweckmäßig.
- **WA 3.1, MI 3:** Für die Gründerzeitzeile auf der südlichen Seite der Schubertstraße wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Mindest-

<sup>13</sup> vgl. Pkt. 5.4.5 zu Grenzabständen

gebäudebreite bzw. maximalen Gebäudebreite verzichtet, da auch diese Bebauung von der sonst üblichen offenen Bauweise abweicht.

- **MI 1.1:** In den südöstlichen Teilen der Baublöcke Am Alten Petritore und Am Neuen Petritore vermittelt die Bebauung zur Innenstadt, weswegen auch dort auf eine Festsetzung von Gebäudebreiten verzichtet wird.
- **SO 1, MI 4:** Für das Verwaltungsgebäude der AOK an der Fallersleber Straße sowie die Villa im Inselwallpark (Löbbeckes Insel) ist eine Festsetzung von Gebäudebreiten städtebaulich nicht notwendig. Es handelt sich um Solitärbauten, die sich innerhalb des Wallringgefüges von der übrigen Bebauung absetzen.
- **SO 2, Gemeinbedarfsflächen:** Für den Botanischen Garten, die Realschule Maschstraße, das Jugendzentrum Neustadtmühle, das Verwaltungs- und Sozialgericht sowie das Pflegeheim der AOK in der Okerstraße erübrigt sich aufgrund der jeweils besonderen Nutzung bzw. Lage ebenfalls eine Festsetzung von Gebäudebreiten.

#### 5.4.5 Grenzabstände

Außerhalb der Okerumflut und in den Bereichen, die auch zwei- und dreigeschossig festgesetzt sind, kann es nötig werden, dass von den nach § 5 NBauO festgesetzten Mindestabständen zwischen den Gebäuden abgewichen werden muss, wenn der Charakter der jeweils vorhandenen Bebauung erhalten werden soll.

- **WA 2, WA 2.1 WA 2.3, WA 3, WA 3.1, MI 2, MI 3, SO 3:** Durch die oftmals sehr schmalen, Grundstückszuschnitte ist eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzabstände nötig, um die vorhandenen Baustrukturen zu erhalten.
- **WA 2.4:** Auch hier wird durch die reihenhausähnliche Bebauung und die damit verbundenen äußerst schmalen Grundstückszuschnitte eine Unterschreitung der sonst vorgeschriebenen Grenzabstände nötig, damit sich Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren können.
- **WA 4:** In der Pestalozzistraße existiert ein homogener gründerzeitlicher Bebauungstypus. Zukünftige Bauten sollen sich in diese Struktur einfügen. Daher muss dort eine Unterschreitung der sonst üblichen Grenzabstände möglich sein.<sup>14</sup>
- **MI 1, MI 1.1:** Dies sind an Hauptverkehrsstraßen gelegene Baugebiete. Dort soll eine dementsprechend dichte Bebauung möglich sein. Hierzu darf auch dort mit verringerten seitlichen Grenzabständen gebaut werden.

#### 5.5 Bauweise

Fast im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

---

<sup>14</sup> vgl. Pkt. 5.4.4 zu Gebäudebreiten

Entlang der ehemaligen Promenaden (WA 1-Gebiete) werden, der villenartigen Bebauung entsprechend, ergänzend zur Festsetzung der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Von dieser generellen Regel abweichende Festsetzungen werden bestandsorientiert für folgende Baugebiete getroffen:

- **WA 2.3:** Die vorhandenen Doppelhäuser im Rosental sollen planungsrechtlich gesichert werden. Es ist ausschließlich eine Doppelhausbebauung zulässig.
- **WA 2.4:** Die denkmalgeschützte, reihenhausähnliche Bebauung Am Wendenwehr soll über eine abweichende Bauweise planungsrechtlich gesichert werden. Bestandsorientiert sind auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- **WA 2.5:** Für einen Teilbereich der Gaußstraße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt; dort soll mit der Festsetzung die vorhandene, städtebaulich prägende, bis zu 80 m lange Häuserzeile planungsrechtlich gesichert werden.
- **WA 3.1 und MI 3:** Die gründerzeitlich geprägte Hauszeile auf der Südseite der Schubertstraße soll in ihrem Bestand gesichert werden. Die vorhandene Grenzbebauung soll beibehalten werden und wird daher ebenfalls über eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- **MI 4:** Für das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der AOK (Am Fallersleber Tore 3 – 4) wird die überbaubare Fläche bestandsorientiert festgesetzt, so dass auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann.
- **MI 1.1:** Für die zur Celler Straße/Lange Straße/Güldenstraße orientierte Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt. Hier kann also sowohl in offener, als auch geschlossener Bauweise gebaut werden. Eine Festsetzung der Bauweise ist für diese zur Innenstadt orientierten Standorte nicht notwendig.
- **Gemeinbedarfsflächen, SO 1, SO 2:** Für die Realschule Maschstraße, das Jugendzentrum Neustadtmühle, das Verwaltungs- und Sozialgericht, das Pflegeheim der AOK in der Okerstraße sowie für die Villa Löbbbecke und den Botanischer Garten wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt. Auch hier werden die überbaubaren Flächen bestandsorientiert festgesetzt bzw. es erübrigt sich aufgrund der solitären Stellung der Gebäude eine Festsetzung der Bauweise.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den vorhandenen Straßenverläufen. Sie werden orientierend am Bestand und am noch rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 überwiegend in einer Tiefe von 17,50 m festgesetzt. Damit werden Hinterliegerbebauungen vermieden und Überbauungen der zum Teil großen, parkartigen Gärten verhindert.

Um den Charakter der ehemaligen Promenaden zu erhalten und die straßenraumbildende Wirkung der Bebauung insgesamt zu stärken, werden entlang aller Straßen Baulinien festgesetzt. Sie liegen entweder direkt auf den Stra-

ßenbegrenzungslinien oder grenzen an die festgesetzten Vorgärten an. Ausgenommen hiervon sind sämtliche Solitərbauten, der Botanische Garten, die zur Güldenstraße orientierte Bebauung sowie die nördliche Seite der Schubertstraße. Die genannten Standorte liegen außerhalb der ehemaligen Promenaden bzw. sind aufgrund ihrer solitären Lage nicht straßenraumbestimmend, so dass eine Sicherung ihrer Lage über Baulinien nicht notwendig ist.

Auf den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zu bauen. Damit wird der Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung gestärkt. Textlich ist festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig ist. Dies entspricht den historischen Vorbildern. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hingegen ist entlang der festgesetzten Baulinien unzulässig, um die angestrebte räumliche Wirkung nicht zu verwässern.

Die zu den Gärten orientierten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit maximal 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Die Vorsprünge dürfen maximal 50 % der Gebäudebreite betragen und die Gebäudeecken sind auszusparen. Damit werden bauliche Erweiterungen in Richtung der Gärten ermöglicht und zugleich wird einer städtebaulich unerwünschten Massivität der Gebäude vorgebeugt. Beeinträchtigungen in Richtung der angrenzenden Nachbarn können mit dieser Festsetzung vermieden werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht im Bereich angrenzender, festgesetzter privater Grünflächen, da innerhalb dieser bauliche Anlagen unzulässig bzw. stark eingeschränkt sind.

Textlich wird festgesetzt, dass an rechtmäßig errichteten Gebäuden außerhalb der festgesetzten Bauflächen sowie an rechtmäßig errichteten Gebäuden, die im Bereich privater Grünflächen liegen, ausnahmsweise bis zu 1 m vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Balkone, Wintergärten oder Erker angebracht werden dürfen. Der Gebäudebestand außerhalb überbaubarer Flächen hat zwar Bestandsschutz. Sanierungsmaßnahmen, die über den Bestandsschutz hinausgehen oder die vorhandene Kubatur des Gebäudes verändern, sind aber unzulässig. Diese Festsetzung ermöglicht somit Wohnwerterhöhungen am außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Gebäudebestand, ohne damit die anderen Festsetzungen, die dem Schutz der Gärten dienen, zu konterkarieren.

#### **Torhäuser:**

Die denkmalgeschützten Torhäuser sind ein wesentliches Element des Wallrings und kennzeichnen die Einfahrten in die Innenstadt. Im Bereich der noch existenten Torhäuser (Am Wendentor und Am Fallersleber Tore / Humboldtstraße) werden überbaubare Flächen innerhalb öffentlicher Grün- oder Verkehrsflächen festgesetzt. Damit werden die denkmalgeschützten Torhäuser planungsrechtlich gesichert, ohne sie einem speziellen Baugebiet zuzuordnen. Die jeweiligen Nutzungen der Torhäuser sind in jedem Fall mit der Stadt/Denkmalpflege abzustimmen.

Das Torhaus Humboldtstraße befindet sich im Landesbesitz, soll aber wie alle anderen Torhäuser auch, als überbaubare Fläche auf öffentlichen Grün- oder öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Eine Einbeziehung

des Torhauses in das Sondergebiet „Botanischer Garten“ ist aufgrund seiner stadthistorischen Bedeutung nicht vorgesehen.

Am ehemaligen Petritor (Petritorwall, Celler Straße) werden in Anlehnung an die Grundrisse der Originale überbaubare Flächen festgesetzt. Ziel ist es, die Torsituation im Bereich des Petritorwalls im Sinne der klassizistisch geprägten Grundidee Peter Joseph Krahes wieder zu betonen und erlebbar zu machen.

#### 5.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der ruhende Verkehr ist weitestgehend innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Einzig nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um die Bereiche der nicht überbaubaren Flächen (in der Planzeichnung hellgrün dargestellt) nicht in einer Weise zu versiegeln, die den eingangs genannten Planungszielen zuwiderläuft, sollen die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen von 342 m<sup>2</sup> nur bis zu 40 vom Hundert überschreiten dürfen. Das heißt, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu den 342 m<sup>2</sup> noch ca. 137 m<sup>2</sup> Fläche für z.B. vier Stellplätze mit der dazugehörigen Zu- und Abfahrt und evtl. noch Fläche für ein Nebengebäude oder eine Terrasse möglich ist. Eine darüberhinausgehende Versiegelung ist nicht beabsichtigt. Diese Festsetzung soll nicht für Tiefgaragen gelten. Tiefgaragen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschreiten (171 m<sup>2</sup>), da der ruhende Verkehr vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen ist. Sie haben in dem Fall die unter Punkt 5.7 beschriebenen Auflagen zu erfüllen.

Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Hochschule ist von der oben genannten Festsetzung ebenfalls ausgenommen, um die auf den Grundstücken bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken. In diesem Gebiet gilt der § 19 Abs. 4 BauNVO uneingeschränkt.

#### 5.8 Stellplätze und Garagen

Um die störenden Wirkungen des ruhenden Verkehrs in diesem stadträumlich und stadthistorisch so herausragenden Bereich minimieren zu können, sind Garagen, offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind sie aus dem vorgenannten Grund nur in Mindestabständen von 3 m zu den Straßen und von 1 m zu sonstigen öffentlichen Flächen zulässig.

Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, wenn die Tiefgaragen eine vegetationsfähige Überdeckung aufweisen, mit der Geländeoberfläche niveaugleich abschließen und begrünt werden. Tiefgaragen dürfen, wenn sie die vorgenannten Bedingungen erfüllen, ausnahmsweise auch in den festgesetzten Vorgärten liegen. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel Einstellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen.

Weiterhin wird, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und insbesondere um die festgesetzten Vorgärten in ihrer Wirkung zu stärken, pro Grundstück nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zugelassen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Gemeinbedarfsflächen, die Sondergebiete sowie das Mischgebiet MI 4 (AOK). Die Festsetzung auf eine Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m ist für diese Nutzungen aus Brandschutzgründen nicht möglich. Es handelt sich oftmals um Gebäude, die in der Regel über mehr als einen Brandabschnitt in die Tiefe ausgeht sind, so dass 3m breite Zu- und Ausfahrten nicht ausreichend sind.

## 5.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuser oder Terrassen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind sie hingegen stark reguliert, um die Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen und strukturverändernde Verdichtungen zu vermeiden. Sie sind mit Ausnahme von Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgärten unzulässig, um diese in ihrer Wirkung für den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

Bootshäuser und Stege sollen, vorbehaltlich notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen, in privaten Grünflächen mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> bzw. ab einer Uferlänge von mind. 20 m auf den Grundstücken an der Okerumflut zulässig sein. Damit wird man dem veränderten Freizeitverhalten gerecht. Auch diese Einrichtungen sind in ihrer Größe beschränkt, um negativen Beeinträchtigungen der öffentlich zugänglichen Okerumflutgräben vorzubeugen.

## 5.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand vorhandener Straßen und Wege im Planungsgebiet.

Neue Festsetzungen werden in geringem Ausmaß für den Fuß- und Radverkehr getroffen.<sup>15</sup> Auch für den Motorisierten Individualverkehrs (MIV) werden leicht veränderte Festsetzungen im Bereich des historisch bedeutsamen Ensembles am ehemaligen Wendentor getroffen.<sup>16</sup>

Nördlich der Okerbrücke am ehemaligen Wendentor werden zwei historische Ensembles als halbkreisförmige Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentlicher Platzraum festgeschrieben. Auf der Westseite der Mühlenpfordtstraße wird dadurch das vorhandene Ensemble gesichert, während auf der Ostseite der Straße vor dem Hochschulhochhaus ein Teil des

---

<sup>15</sup> vgl. Pkt. 5.10.3

<sup>16</sup> vgl. Pkt. 5.10.2

Eingangsbereiches als Öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert wird.<sup>17</sup>

#### 5.10.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das innerstädtische Quartier ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. An verschiedenen Stellen queren bzw. tangieren unterschiedliche Linien den nördlichen Teil des Wallrings.

Entlang der Celler Straße verkehren mehrere Stadt- und Regionalbuslinien. Die Straßenbahn fährt über die Lange Straße von der Innenstadt bis zum Radekint / Inselwall.

Im Bereich der Pestalozzistraße, Maschplatz halten die Ringbuslinien etwa 250 m, im Bereich Wendenmaschstraße / Am Wendenwehr etwa 150 m von der Plangebietsgrenze entfernt.

Desweiteren fahren zwei Straßenbahnlinien von der Hamburger Straße kommend über die Straßen Am Wendenwehr, Mühlenpfordtstraße, Am Wendentor und Wendenstraße durch das Plangebiet Richtung Innenstadt.

Am Fallersleber Tore kreuzt die Straßenbahnlinie M 3 das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

#### 5.10.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen Haupteerschließungsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen wird mit diesem Plan nicht vorbereitet.

Die Festsetzung der Straßenbreite Am Gaußberg wird zwischen der Straße Am Wendentor und dem Wendenwehr auf 4 m festgesetzt. Damit wird die derzeit vorhandene Breite (ca. 6,50 m) reduziert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Rückbau der mitten im Bereich öffentlicher Grünfläche gelegenen Straße zu ermöglichen. Die dort vorhandenen öffentlichen Parkplätze sollen lang/mittelfristig entfallen, um insbesondere auch den denkmalgeschützten Platzraum Am Wendentor von ruhendem Verkehr freizuhalten.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> vgl. Pkt. 5.10.4

<sup>18</sup> vgl. Pkt. 5.10.4

### 5.10.3 Fuß- und Radverkehr

Die Festsetzungen der Fuß- und Radwege entsprechen weitestgehend dem Bestand.

Das Planungsgebiet wird von folgenden bedeutsamen Fuß- und Radwegeverbindungen gekreuzt:

- Maschstraße bzw. Hinter der Masch – Wehrstraße – Petriwehr – Inselwall (mit Verbindung zum Radeklint bzw. über Stufen oder durch die Neustadtmühle zum Wollmarkt und damit in die Innenstadt),
- Pestalozzistraße – Bammelsburger Straße – Am Gaußberg – Wendenstraße bzw. Wendentorwall (zukünftig auch ab Bammelsburger Straße über die neue Rad- und Fußwegebrücke über den Bosselgraben durch Geiershagen zur Wendenstraße Richtung Innenstadt),
- Mühlenpfordtstraße – Am Wendentor – Wendenstraße,
- Pockelsstraße – Fallersleber-Tor-Wall – Theaterwall,
- Büldenweg – Humboldtstraße – Kasernenweg.

Hinzu kommt die klassische Wallringpromenade, die als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt wird und teilweise bereits als Fahrradstraße ausgewiesen ist:

- Petritorwall – Inselwall – Am Gaußberg – Wendentorwall – Fallersleber-Tor-Wall – Theaterwall.

Über Treppen in der Straße An der Neustadtmühle existiert derzeit ein fußläufiger Zugang zum Wallring. Die bestehende rad- und behindertengerechte Alternative durch das Jugendzentrum in der Neustadtmühle wird planungsrechtlich gesichert.

Ergänzende Festsetzungen von Fuß- und Radwegen folgen dem übergeordneten Planungsziel, die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Oker zu stärken und das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen.

Diesem Planungsziel entsprechend, ist ein durchgehender uferbegleitender Okerweg, die sogenannte Via Corona, geplant.

Der auf dem Hochschulgelände existierende uferbegleitende Fuß- und Radweg soll als Teil des geplanten okerbegleitenden Wegenetzes in jedem Fall öffentlich zugänglich sein. In einem gemeinsamen Gespräch mit der TU Braunschweig einigte man sich darauf, den Weg in Landesbesitz zu belassen und die Wegeflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, das die Zufahrt für Fahrradfahrer einschließt, zu belegen. In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der TU Braunschweig soll auf der Grundlage einer Detailplanung die Ausgestaltung dieses Weges geregelt werden.

Am Zusammenfluss von westlichem und östlichem Umflutgraben wird zwischen Pestalozzistraße und Maschplatz eine neue Fuß- und Radwegever-

bindung über die Oker festgesetzt, die den nördlichen Zugang zu Löbbbeckes Insel deutlich verbessern soll. Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine neue Okerbrücke, mit der der nördlich der Oker gelegene, vom Ölper See kommende Fuß- und Radweg direkt mit dem Inselwallpark verbunden werden könnte. Der derzeit notwendige Umweg über den stark befahrenen Wendingring wäre dann nicht mehr nötig. Detailplanungen liegen noch nicht vor.

#### 5.10.4 Öffentliche Platzräume

Plätze mit besonderer historischer Bedeutung für die Wallringpromenaden wurden, ihrem städtebaulichen Gesamteindruck folgend, als öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung des öffentlichen Platzraums festgesetzt.

##### **Platz am ehemaligen Wendentor**

An der Nahtstelle zwischen den ehemaligen Promenaden, der nach Norden führenden Ausfallstraße und dem Gaußberg, als einzigem nicht abgetragenen Bollwerk der alten Befestigungsanlagen, schuf Peter Joseph Krahe in den Jahren 1818-20 eine hufeisenförmige, symmetrische Platzanlage. Zur Oker wird sie von den beiden symmetrisch angeordneten Torhäusern begrenzt. Der halbkreisförmige Abschluss des Torplatzes nach Süden hatte mit dem entsprechenden Vorplatz am Nordufer des Umflutgrabens sein Pendant. Dieses ist westlich der Wendentorbrücke noch baulich gefasst, im Vorbereich des TU-Hochhauses jedoch nur noch durch die Pflasterung sichtbar.

Um diese Qualitäten zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und die Platzfigur Krahes in ihrer Ganzheit wieder deutlich machen zu können, wurde der noch existente von Grünflächen bestimmte, hufeisenförmige Platz als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgesetzt. Der nur noch durch ein Pflasterband ablesbare Platz vor dem heutigen TU-Hochhaus soll als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Platzraumes wurden so gewählt, dass auf dem Platz Am Wendentor kein ruhender Verkehr mehr möglich ist. In dem Zusammenhang soll die Straße Am Gaußberg im Bereich der Parkanlage auf eine Breite von 4 m zurückgebaut werden.

Mit einem Rückbau dieses Straßenabschnittes können die bisherige Trennwirkung der Straße und die Störeinflüsse des motorisierten Verkehrs reduziert werden.

##### **Platz Fallersleber-Tor-Wall / Am Fallersleber Tore**

Die Wallringpromenade verläuft an dieser Stelle westlich des ehemaligen Fallersleber Tores. Daher betonte Krahe lediglich den Schnittpunkt der Stadtausfahrt mit der Promenade durch ein Abschrägen der beiden Eckbebauungen. Die Ecke Fallersleber-Tor-Wall / Am Fallersleber Tore liegt im

Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sie ist zusammen mit den beiden Straßenzügen ein denkmalgeschütztes Ensemble und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert.

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

### 5.11.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Die übergeordneten Planungsziele sind unter Punkt 3 der Begründung genannt. Sie lauten wie folgt:

- 1. Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
- 2. Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
- 3. Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadthistorische Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Stege, Bänke) für die Öffentlichkeit zu schaffen.*
- 4. Negative Umweltentwicklungen oder Eingriffe sind zu vermeiden, um den Wallring in seinen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf seine klimaökologische Funktion zu erhalten und zu stärken.*

Im Umweltbericht werden grünordnerische und naturschutzfachliche Belange für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung übergeordneter fachlicher Zielstellungen untersucht. Der Schutz der Gartenbereiche durch die Festsetzung privater Grünflächen und der am historischen Bestand orientierte Zuschnitt der überbaubaren Flächen, der Erhalt und Schutz des prägenden Großgrüns sowie die Sicherung begrünter Vorgartenzonen in ausgewählten Straßenzügen bilden die Voraussetzungen für den strukturellen Schutz der derzeitigen Grün- und Freiraumausprägungen.

#### Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen „Vorgarten“ beschränkt sich auf die Bereiche, wo Vorgärten auch im derzeitigen Bestand prägend sind, wie Inselwall, Wendentorwall oder Fallersleber-Tor-Wall. Sie werden bestandsorientiert in der Regel in einer Tiefe zwischen 3 m und 5 m festgesetzt. Es besteht ein allgemeines Begrünungsgebot, das Raum für individuelle gärtne-

rische Gestaltung lässt. Dieses wird ergänzt durch Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die das Gestaltbild bzw. die Gestaltwirksamkeit eines Vorgartens maßgeblich prägen. Unterbrechungen der Vorgärten (z.B. für Grundstückszufahrten und -zugänge) sowie die Unterbauung mit Tiefgaragen sind in ihrer Zulässigkeit reglementiert. Sonstige Nebenanlagen, z. B. Restmüll- und Wertstoffbehälter oder auch Fahrradabstellanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die gärtnerische Gestaltung vornehmlich das Bild prägt und darüber den Promenadencharakter der Straßenzüge unterstützt.

Aufgrund des besonderen Gebietscharakters des SO 3-Gebietes (Zweckbestimmung Hochschule) sind Fahrradabstellanlagen in diesem Bereich ausnahmsweise auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Für die rückwärtigen privaten Grünflächen (Garten) wird unter Bezug auf den Charakter der Freiraumausprägungen im Wallringgebiet das Gestaltbild „parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen“ formuliert. Maßgeblich für dieses Bild sind die Gehölzbestände. Um den in diesen Bereichen prägenden Großgrünbestand zu erhalten und zu stärken, wird die Festsetzung um ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot ergänzt.

#### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Rahmen der Kartierung erfassten Gehölze<sup>19</sup> sind aufgrund ihrer maßgeblichen Bedeutung für Ortsbild und Freiraumqualität des Wallringgebietes sowie wegen ihrer vielfältigen stadökologischen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt worden. Herausragende Einzelexemplare (Gehölze der Kategorie I – die über die Kriterien der Gehölzeinmessung hinaus aufgrund herausragender Ausprägungen zu den Kriterien Alter, Schönheit/Eigenart und /oder Seltenheit besonders schutzwürdig sind)<sup>20</sup> sind dabei mit einem strengeren Schutz belegt worden. Sie sind bis zu ihrem natürlichen Absterben zu erhalten. Maßnahmen, die ihren Bestand gefährden könnten, sind daher im um 5 m erweiterten Kronenbereich nicht zulässig. Gehölze der Kategorie II, die die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, sind ebenfalls grundsätzlich zu erhalten. Bei Gehölzstandorten im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch eine vorzeitige Fällung zulässig, wenn in einem Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren dargelegt wird, dass der Baumstandort für die Errichtung einer dort zulässigen baulichen Anlage beansprucht werden soll.

Darüber hinaus sind in den privaten Grünflächen, die zugleich als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt sind, auch ohne zeichnerische Einzeldarstellung all diejenigen Bäume zu erhalten, die die Kriterien erfüllen, die der Einzelerfassung auf den ausgewählten Grundstücksteilen zu Grunde lagen.

Ein Nachpflanzgebot besteht bei natürlichem Absterben der zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die in den folgenden Anpflanzungsfestsetzungen für

---

<sup>19</sup> vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

<sup>20</sup> Für die Kriterien der Gehölzeinmessung sowie für die Konkretisierung der Auswahlkriterien der Schutzkategorien: vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

die Zukunft definierte Mindestausstattung der Flächen mit Gehölzen weiterhin erfüllt ist.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Baumerhalt werden durch Anpflanzungsfestsetzungen ergänzt. Diese sollen sicherstellen, dass das Bild des Wallrings dauerhaft von der Gehölzausstattung der Grundstücksflächen geprägt wird und ein ausreichender Großgrünbestand als Lebensraum für die festgestellte Tierartenvielfalt wie auch für andere ökologische Funktionen dauerhaft zur Verfügung steht. Die Festsetzungen zielen daher zum einen auf Neuanpflanzungen in Bereichen ab, in denen im Bestand ein geeigneter Gehölzbesatz fehlt, und zum anderen auf Nachpflanzungen, wenn durch das Absterben von Bestandsbäumen die dauerhaft angestrebte Gehölzausstattung auf den Grundstücken nicht mehr erreicht wird.

Die quantitativen Anforderungen an die Ausstattung der Flächen mit Gehölzen sind differenziert für die Baugebietsflächen und die Flächen zum Anpflanzen im Bereich privater Grünflächen festgelegt. Vorhandene Bäume und Sträucher auf den Flächen, die den Anforderungen dieser Festsetzungen entsprechen, sind darauf anrechenbar.

Ein gesondertes Gestaltungserfordernis erzeugen Stellplatzanlagen, wenn sie vier oder mehr Stellplätze umfassen. Um diese Stellplatzanlagen gestalterisch in die Quartiere am Wallring einzubinden, sind sie mit Baumpflanzungen zu versehen, die zusätzlich zu der sonstigen Gehölzausstattung auf den Grundstücken nachzuweisen sind. Die Anforderungen an Größe und Überfahrerschutz der Baumscheiben sind für einen dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Bäume maßgeblich. Zudem unterstützen die begrünten Baumscheiben deren gestalterische Wirkung.

Die für die Anpflanzungen festgesetzten Pflanzqualitäten stellen einen Kompromiss zwischen zeitnahe Erreichung der gewünschten Wirkung und guter Anwuchsgarantie dar.

Für die gemäß den textlichen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmenden Anpflanzungen sind nachfolgend beispielhaft geeignete und für den Wallring historisch belegte Laubbaumarten zusammengestellt. Die Zusammenstellung beruht auf Angaben zu historischen Pflanzenarten im „Pflege- und Entwicklungskonzept Inselwallpark Braunschweig“. Die Liste dient lediglich als Anregung historisch typische Arten bei Neuanpflanzungen zu verwenden und den Charakter des Wallrings damit auch unter diesem Aspekt für die Zukunft fortzuschreiben. Die Verwendung sonstiger groß- bzw. mittelkroniger Laub- und Obstbaumarten ist selbstverständlich ebenfalls zulässig.

<b>Auswahl historischer Baumarten</b>		
<b>großkronige Laubbäume</b>	<b>mittelkronige Laubbäume</b>	<b>Obstbäume</b>
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)	<u>Äpfel:</u> 'Gelber Bellfleur'
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	'Gravensteiner' 'Goldrenette von Blenheim'
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)	'Französische Re- nette'
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Fraxinus excelsior 'Pendula' (Hänge-Esche)	<u>Birnen:</u> 'Gute Luise'
Fagus sylvatica 'Atropur- purea' (Blut-Buche)	Robinia pseudoacacia 'Tor- tuosa' (Korkenzieher-Robinie)	<u>Kirschen:</u> Sauerkirsche 'Süße Amarelle' Süßkirsche 'Große Schwarze Knorpel- kirsche'
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)		<u>Quitten:</u> 'Portugiesische Quitte'
Platanus x acerifolia (Platane)		<u>Renekloden:</u> 'Große Grüne Re- neklode'
Prunus avium (Vogel-Kirsche)		
Quercus robur (Stiel-Eiche)		
Salix alba (Silber-Weide)		
Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)		
Tilia cordata (Winter-Linde)		

### Öffentliche Grünflächen

Das Gebiet wird durch öffentliche Grünflächen am Inselwall, auf Lööbeckes Insel, am Gaußberg und am ehemaligen Wendentor gegliedert. Die Parkanlagen entsprechen weitestgehend der ursprünglichen Wallringplanung von Krahe und stehen daher unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich der alte denkmalgeschützte Teil des Botanischen Gartens im Plangebiet.

Für die prägenden Wallringstraßen Inselwall, Wendentorwall, Fallersleber-Tor-Wall sowie Am Fallersleber Tore wird das Gestaltbild eines beidseitig von Bäumen begleiteten, alleearartigen Straßenraumes für die Zukunft festgeschrieben. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel, den Promenadencharakter der Wallstraßen zu erhalten.

Sämtliche öffentliche Grünflächen sind als solche festgesetzt. Bestandsorientiert sind sie jeweils als Parkanlage bzw. in Teilbereichen auch als Kinderspielplatz zweckbestimmt. Im Plangeltungsbereich besteht ein erhebliches Defizit in der Spielraumversorgung für Kinder und insbesondere für Jugendliche. Eine umfangliche Deckung der rechnerischen Bedarfe wird in der Be-

standssituation am Wallring mit den denkmalgeschützten Parkanlagen und aufgrund von Immissionsschutzansprüchen der Wohnnutzung absehbar nicht möglich sein. Vorstellbar sind jedoch einzelne funktional und gestalterisch integrierte Angebote, die hinsichtlich Art und Standort unter Berücksichtigung denkmal- und immissionsschutzrechtlicher sowie auch naturschutzfachlicher Belange festzulegen sind. Standörtliche Festlegungen bedürften einer detaillierten Betrachtung und Planung zu den Parkanlagen und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Konkrete Standortoptionen sind daher im Rahmen zukünftiger Parkpflege- und Entwicklungsplanungen zu prüfen.

Um für die Zukunft einen planungsrechtlichen Spielraum für in diesem Sinne ergänzende Angebote zu eröffnen, ist textlich festgesetzt, dass in Ergänzung zu den bestandsorientierten zeichnerisch festgesetzten Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ die Integration einzelner Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen zulässig sind. Denkmal- und immissionsschutzrechtliche sowie naturschutzfachliche Belange sind dabei zu beachten. Ihre Einhaltung ist dann jeweils in einem Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus gehende, konkretisierende Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen werden nicht getroffen, da diese durch die Bestandssituation, in Verbindung auch mit dem Denkmalschutz, in ihrem Gestaltbild und ihrer Funktion hinreichend festgelegt sind. Zusätzlich zu den genannten größeren Parkanlagen werden kleinere Flächen an der Bammelsburger Straße, Wendenmaschstraße, Celler Straße, Pockelsstraße, Gaußstraße und am Fallersleber Tore als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Flächen in ihrer Bedeutung für die Erlebbarkeit der Stadtgeschichte zu sichern und weiter zu entwickeln.

Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut als Freiraum und stadthistorisches Zeugnis zu stärken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ergänzung des öffentlichen Fußwegeangebotes. Dabei geht es insbesondere um die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Wegeabschnitts für den langfristig geplanten, fußläufigen Ringschluss entlang der Umflutgräben.<sup>21</sup>

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

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche auf dem Gelände des Verwaltungsgerichts und darüber hinaus über dem zzt. verrohrten Wendenmühlengraben festgesetzt.

---

<sup>21</sup> vgl. Pkt. 5.10.3

Darüber hinaus soll eine gewässerbegleitende öffentliche Fußwegeverbindung möglich sein, die das mittelalterliche Grabensystem zumindest in einem kleinen Teil wieder der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar macht.

Da der Bebauungsplan IN 234 kein Ausgleichserfordernis auslöst, sind diese Maßnahmen dem Bebauungsplan und den danach zulässigen Vorhaben nicht zugeordnet. D. h. aus dem Bebauungsplan IN 234 ergibt sich nicht die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Die Flächen und Maßnahmen könnten insofern einem Eingriffsvorhaben außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet und darüber realisiert werden.

## 5.12 Soziale und technische Infrastruktur

Da der Bebauungsplan keine Neubebauung größeren Umfangs vorbereitet, fallen Infrastrukturmaßnahmen nicht an.

## 5.13 Örtliche Bauvorschrift

### 5.13.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das gesamte Planungsgebiet.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, im Mischgebiet MI 4 (AOK) sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf gelten die Festsetzungen, die sich auf die Gestaltung der Gebäude beziehen nicht. Zum einen sollen diese Baugebiete in ihrer Entwicklung nicht zu sehr eingeschränkt werden, zum anderen handelt es sich, insbesondere bei der AOK und den Bauten für den Gemeinbedarf um Gebäude, die nicht der in der Umgebung vorherrschenden villenartigen Bebauung entsprechen. Für die Villa Löbbbecke (SO 1) gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes. Um Widersprüchen zu den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift vorzubeugen, sollen für sie die örtlichen Bauvorschriften nur eingeschränkt gelten.

Im restlichen Geltungsbereich des Planes soll mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften, zusätzlich zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, eine der Bedeutung des gesamten Wallrings entsprechende Gestaltung erreicht bzw. gesichert werden.

Um der historischen Bedeutung des Wallringbereichs für die gesamte Stadt Braunschweig und der in vielen Teilen noch wahrnehmbaren Bebauung aus der früheren Zeit gerecht zu werden, sollen sich neu hinzutretende Gebäude in einen Rahmen von gestalterischen Anforderungen einfügen. So kann sichergestellt werden, dass sich unter Wahrung der historischen Bezüge eine an heutigen Erfordernissen ausgerichtete Bebauung entwickeln kann. Leitgedanke der Gestaltungsvorschriften ist dabei, die typischen historischen Elemente des gesamten Wallrings in seiner Erscheinung für den öffentlichen Raum und in der Ausprägung seiner stilbildenden Bauten für alle Teilbereiche aufzugreifen bzw. fortzuentwickeln und ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern. Die besondere Situation mit einem hohen Grünflächenanteil und der Lage an der Okerumflut bedingt Gestaltungsvorschriften auch zu den rückwärtigen Grundstücksteilen.

### 5.13.2 Gebäudestellung

Entlang der ehemaligen Wallringpromenaden überwiegt bereits heute eine traufständige Bebauung. Vielfach sind bei den klassizistischen Villen die Dachaufbauten sehr niedrig ausgeprägt, sodass sich eine klassische Differenzierung zwischen trauf- und giebelständiger Bebauung nicht stringent anbietet. Allerdings sind neben den klassizistischen Villen auch Gebäude mit Mansarddächern vorzufinden, die ebenfalls keine giebelständigen Elemente aufweisen. Um den vorhandenen Mix nicht zusätzlich mit neuen, giebelständigen Bebauungen weiter zu verwässern, sind Neubauten traufständig zu errichten.

Auch außerhalb der beschriebenen Achse ist innerhalb des Planungsgebietes meist eine traufständige Bebauung vorzufinden. Um den Charakter der Wallringbebauung zu stärken wird daher überall dort, wo derzeit bereits eine traufständige Bebauung vorhanden ist, eine solche auch für die Zukunft festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt daher im gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift mit Ausnahme der folgenden Wohnbauflächen, die alle außerhalb der Okerumflut liegen:

- **WA 2.1:** Insbesondere im Baugebiet entlang der Gaußstraße ist teilweise eine abwechselnd trauf- und giebelständige Bebauung entstanden, so dass dieses Baugebiet von der Festsetzung der traufständigen Bebauung ausgenommen wurde.
- **WA 2.4:** Durch die reihenhausähnliche Bebauung ist auf der Südseite Am Wendenwehr eine eigenständige bauliche Struktur entstanden, die sich nicht auf die villenartige Bebauung des Wallrings beruft, in ihrer Eigenart jedoch als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist und daher in der vorhandenen Struktur planungsrechtlich gesichert werden soll.

### 5.13.3 Fassaden und Fassadengliederung

Es ist ein nachvollziehbares Element der Stadtentwicklung über alle städtebaulichen Perioden, dass jede Epoche eine Vielzahl eigener Charakteristika entwickelt. Prägend, gerade für die klassizistischen Villen der Zeit zu Beginn des letzten Jahrhunderts sind Putzfassaden oder zum Teil auch Fassaden mit Sichtmauerwerk in hellen aber gedeckten Tönen, während sich heute eine Vielzahl anderer Materialien auch für die Fassadengestaltung anbieten.

Um dennoch den Bezug auf die klassizistische Bebauung herzustellen, dürfen neue Gebäude nur mit einer geglätteten Putzfassade oder mit Sichtmauerwerk hergestellt werden. Glänzende Materialien mit Ausnahme von Glas sind nicht zulässig, um nicht durch einen zu starken Materialmix den prägenden Charakter der Bebauung zu verlieren.

In ähnlicher Weise sind auch die Farbtöne für die Fassaden eingeschränkt, die unter Bezug auf historische Vorbilder mit den Farbtönen weiß, gelb, ocker oder grau einen ausreichenden Spielraum für die Einzelbauvorhaben belassen.

Ausgenommen hiervon ist folgendes Baugebiet:

- **WA 2.4:** Im Wohnbaugebiet Am Wendenwehr soll das denkmalgeschützte städtebauliche Ensemble in seiner jetzigen Ausprägung erhalten werden. Die vorhandenen Fassadenfarben weichen von den sonst im Bereich des Wallrings vorherrschenden Farbtönen ab, so dass dieses Baugebiet von der Festsetzung der Fassadenfarbe ausgenommen ist.

Um gleichzeitig auch den Wünschen bzw. Anforderungen von Bewohnern nach Verhinderung der Einsichtnahme oder als Licht- oder Witterungsschutz gerecht zu werden, dürfen Verkleidungen an den Fassaden angebracht werden. Eine Beschränkung auf maximal 40 % der Fassadenfläche sichert, dass die Materialität der Putzfassade weiterhin im Vordergrund steht. Imitatmaterialien sind nicht zulässig, da in der Regel die bestehenden Unterschiede in Qualität und Verarbeitung gegenüber Originalmaterial negativ auffallen. Die hohe Bedeutung, die dem Wallring sowohl gegenüber der zentralen Innenstadt als auch gegenüber sonstigen Wohngebieten der Stadt Braunschweig zukommt, rechtfertigt auch die zu erwartenden höheren Kosten für die Verwendung von echten Materialien.

Um den Charakter fortzuführen, den die Wallringbereiche durch den Besitz mit klassizistischen Villen ausstrahlen, soll eine Anzahl von verschiedenen Stilelementen auch bei Neubauten zur Anwendung kommen. Diese Elemente wirken neben den übrigen Festsetzungen vor allem auf den Gesamteindruck der Gebäude, ohne zugleich zu einer Überfrachtung zu führen. In unterschiedlicher Kombination von insgesamt sieben stilbildenden Elementen müssen neue Gebäude mindestens vier Elemente nachweisen. So verbleibt auch bei einem engen Gestaltungsrahmen ein ausreichender Spielraum für den einzelnen Bauherrn und die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten sichern zugleich eine Vielfalt in der Bebauung.

#### 5.13.4 Fenster

Ein typisches Gestaltungselement im Bereich der Wallringbebauung ist das stehende Fensterformat. Da im Rahmen von modernen Bauformen ein hohes Gewicht auf die Größe der Fensteröffnungen gelegt wird, sollen diese nicht grundsätzlich reglementiert werden. Das stehende Fenster, bei dem die Fensterhöhe größer sein soll als die Fensterbreite, soll dennoch beibehalten werden. Auf die Vorgabe einer festen Fenstergröße wird allerdings verzichtet, sodass unter Einhaltung der o.g. Regel auch noch großformatigere Fenster möglich sind. Soweit Öffnungen in Mezzaningeschossen oder im Kellerbereich vorgesehen werden, sind diese von der Regel ausgenommen.

Auf die zwingende Teilung der Fenster wird verzichtet, da dies nicht mehr der aktuellen Entwicklung im Fensterbau entspricht. Vielfach besteht allerdings auch bei den Bauherren der Wunsch, Fenstergliederungen einzuplanen. Werden Fenstergliederungen vorgesehen, sind sie dann allerdings glasteilend auszuführen. Die Verwendung von Imitaten bzw. die Verwendung nur aufgesetzter Gliederungselemente sind in der Regel leicht erkennbar und

führen dann zu gestalterischen Defiziten, die in diesem hochwertigen Wohngebiet vermieden werden sollen.

Dachflächenfenster sind untypisch für die klassizistische Bebauung. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher ausgeschlossen, soweit die Dachneigung  $30^\circ$  übersteigt, da sie dann auch in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken können. Um einer negativen Fernwirkung zu begegnen, sind auch bei flacher geneigten Dächern übereinanderliegende Dachflächenfenster unzulässig.

#### 5.13.5 Balkone und Terrassen

Balkone und Terrassen sollen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nicht zugelassen werden. Sie entsprechen nicht der historischen Bebauung, die solche baulichen Elemente in der Regel in Richtung der Gärten orientiert. Da mittlerweile im Regelfall mehrere Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden und eine angemessene Außensitzgelegenheit die Wohnqualität deutlich hebt, sollen solche Anlagen nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit den übrigen drei Fassadenseiten der Gebäude verbleiben jedoch ausreichende gestalterische Möglichkeiten, um auch bei mehreren Wohneinheiten auf einer Ebene jeweils geeignete Außensitzgelegenheiten anbieten zu können.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen Austritte möglich sein. Sie werden jedoch eng reglementiert, um nicht den prägenden Eindruck der Fassade insgesamt zu verwässern. Es sind daher nur Austritte bis zu einer Tiefe von 0,6 m zulässig, wenn Sie in Verbindung mit bodentiefen Fenstern erstellt werden. Die geringe Tiefe ermöglicht im Grundsatz das Heraustreten, gleichzeitig sichert der geringe Anbau, dass die Fassaden auch in der Draufsicht und in der schrägen Ansicht als Fassaden wahrnehmbar bleiben

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gibt es Gebäude, deren Rückseiten für die Öffentlichkeit von der Oker, den Gräben bzw. dem Inselwallpark aus einsehbar sind. Für diese Gebäude sollen zwar Balkone auf der zum Garten hin orientierten Seite zulässig sein, sie sollen in ihrer Ausformung aber reglementiert werden. Um den harmonischen Gesamteindruck der Fassaden nicht durch den begründeten Wunsch nach zum Grünen hin orientierten Freisitzflächen zu stören, sollen in den Bereichen, in denen direkt an die überbaubaren Grundstücksflächen private Grünflächen angrenzen, die Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen dürfen. Es handelt sich um die Baugebiete an der Pestalozzistraße, der Wendenmaschstraße, Am Wendenwehr, die Ostseite der Okerstraße und für verschiedene, direkt an die Oker grenzende Grundstücke, deren Bebauung dicht an die Ufer heranrückt.

### 5.13.6 Dächer und Dachaufbauten

Dächer sind ein herausragendes Gestaltungselement eines Baugebietes. Form, Farbe und das Volumen der Dächer prägen das Gesamtbild eines Stadtteiles. Die Straßen- und Freiräume werden durch das Aussehen der Dächer stark beeinflusst.

Damit sich Neubauten und Gebäudeerweiterungen der vorhandenen, historisch geprägten Bebauung anpassen und die denkmalgeschützten ehemaligen Promenaden nicht in ihrer Gestaltwirkung beeinträchtigt werden, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Damit sind Gebäude mit Flach- oder Pultdächern ausgeschlossen, da sie sich nicht in das Bild der den Wallring bestimmenden, historischen Bebauung einfügen. Hingegen sind flachgeneigte Dächer in Verbindung mit hochgezogenen Attiken durchaus ein Kennzeichen klassizistisch geprägter Gebäude. Derartige Dachformen sind daher auch zulässig. Sehr steile Dachneigungen (größer als 40°) sollen ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das architektonisch vorherrschende Bild am Wallring einfügen. Die maximale Dachneigung kann in der Regel nur dann ausgeschöpft werden, wenn das letzte Vollgeschoss im Dachraum liegt.

Ausgenommen von der Festsetzung der Dachneigungen sind folgende Baugebiete:

- **WA 2.4:** Im denkmalgeschützten Bauensemble Am Wendenwehr weichen die vorhandenen Dachformen von den sonst am Wallring vorherrschenden Formen ab, so dass sie von der Festsetzung ausgenommen sind. In diesem Bereich prägen Dächer mit zum Teil sehr steilen Dachneigungen das Bild.
- **MI 1.1:** Für das innerstädtisch geprägte Mischgebiet an der Celler Straße kann eine Reglementierung der Dachneigungen städtebaulich nicht gerechtfertigt werden, so dass in diesem Bereich auf die Festsetzung verzichtet wurde.

Die Festsetzungen zur Materialität der Dächer entsprechen der historischen Bautradition. Es sind nur Dacheindeckungen mit gebrannten, naturroten Tonziegeln sowie Blecheindeckungen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig, wenn bezogen auf den jeweiligen Straßenabschnitt (beide Straßenseiten) graue Dacheindeckungsmaterialien überwiegen und denkmalschützende Auflagen nicht entgegenstehen. Engobierte Dachziegel, das heißt Dachziegel mit einer dauerhaft glänzenden Farbschicht, sind ebenfalls unzulässig. Ausgeschlossen werden dadurch die neuerdings sich auf dem Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Ausgeschlossen werden ebenfalls glasierte und glänzende Dachpfannen, die auf Grund ihrer starken Leuchtkraft das Siedlungsbild zu stark dominieren würden.

Dachterrassen und Dacheinschnitte sind untypisch für die den Wallring prägende Bebauung. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung

werden sie daher zum öffentlichen Straßenraum hin ausgeschlossen. Um den Anforderungen an das gehobene Wohnen gerecht werden zu können, sind Dachterrassen und Dacheinschnitte aber auf den übrigen Gebäudeseiten zulässig.

Durch den Ausbau von Dächern und die damit verbundene, notwendige Belichtung ist ebenfalls die Gefahr der Verunstaltung gegeben. Um einen harmonischen Eindruck der Dachflächen vermitteln zu können, wurden Festsetzungen zur Größe und zur Anordnung der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) getroffen. Durch Beschränkungen der Dachgauben auf eine gewisse maximale Breite soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass die Dachfläche gegenüber diesen Ausbauten dominant bleibt.

### 5.13.7 Hauseingänge

In Anlehnung an historische Vorbilder sollen im überwiegenden Teil des Planungsgebietes zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge unzulässig sein.

Mit der Festsetzung, zu öffentlichen Straßen angeordnete Hauseingänge auszuschließen, wird die seitliche bzw. rückwärtige, zum Garten hin orientierte Lage der Hauseingänge im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Promenadencharakter der Wallringstraßen hervorzuheben. Die Vorgärten bleiben im Zusammenhang mit dieser Festsetzung ungeteilt und werden nicht durch die Anlage von Wertstoff- und Restmüllcontainern oder Fahrradabstellanlagen in ihrer Wirkung eingeschränkt.

Bei den hohen Sockeln<sup>22</sup>, die durch die historische Bebauung vorgegeben werden und die auch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Form wieder initiiert werden, sind außenliegende Treppenanlagen oft die Folge. Die störende Wirkung von in den Vorgärten liegenden Treppenanlagen kann mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind folgende Baugebiete:

- **WA 2.4, WA 2.5, WA 3.1, MI 3:** In den „zeilenartigen“ Bebauungstypen sind Hauseingänge teilweise nur auf der Gebäudevorderseite möglich.
- **MI 1.1:** Im innerstädtisch geprägten Mischgebiet an der Celler Straße müssen Hauseingänge nicht zwingend an den Gebäudevorderseiten ausgeschlossen werden.

### 5.13.8 Markisen

Für das Gebiet soll auch zukünftig die klassische Lochfassade mit stehenden Fensterformaten prägend sein. Um nicht durch die Verwendung neuer Materialien oder großformatiger Anbauten diesen Charakter zu zerstören, dürfen anzubringende Markisen sich nicht über mehrere Fenster erstrecken und damit das angestrebte stehende Format konterkarieren. Markisen sollen in

---

<sup>22</sup>

vgl. hierzu Pkt. 5.3.3 dieser Begründung  
Bebauungsplan: Wallring-Nord, IN 234

ihrer ursprünglichen Funktion an den Gebäuden wahrnehmbar sein, daher ist ein feststehender Sonnenschutz unzulässig.

#### 5.13.9 Garagen und Nebenanlagen

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc., die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu den öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen sind sie auch in Holz zulässig. Darüber hinaus sind Stege und Bootshäuser nur in Holz zulässig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass durch die Verwendung weiterer Materialien ein zu großer „Materialmix“ entsteht, der die Gestaltwirkung der öffentlichen Räume beeinträchtigt.

#### 5.13.10 Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Einfriedungen sind geeignet, mit ihrer Ausgestaltung erheblichen Einfluss auf das optische Erscheinungsbild des gesamten Straßenraumes zu nehmen. Gleichzeitig stellen Einfriedungen das Übergangselement zu den privaten Freiflächen der Grundstücke dar. Um den Promenadencharakter der Wallstraßen zu stärken und zugleich auch die charakteristische Wirkung der Gebäude zu entfalten, werden die Einfriedungen im Planungsgebiet eingeschränkt.

Mit den Festsetzungen kann verhindert werden, dass der Straßenraum durch hohe und blickdichte Einfriedungen, wie z. B. Mauern eingeengt wird. Vorherrschend ist der zur repräsentativen Architektur der Gebäude korrespondierende senkrechte Metallzaun mit einem Steinsockel. Mitunter sind auch Hecken mit einem Steinsockel als Einfriedung vorzufinden. Hecken werden aufgrund ihrer Blickdichte in ihrer maximalen Höhe so eingeschränkt, dass ein Hinüberblicken weiterhin möglich bleibt. Andere Einfriedungen dürfen höher sein, da sie in transparenter Form herzustellen sind. Die Festsetzung von senkrechten Stäben und das Vorsehen eines Steinsockels entsprechen der innerhalb des Gebietes vorherrschenden Bauart, die auch zukünftig den Übergang vom Straßenraum zum privaten Grundstück bestimmen soll.

**SO 1, SO 2, MI 4, Flächen für den Gemeinbedarf:** Diese Bereiche sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen. Es handelt sich um die Einfriedungen der Solitärebauten und des Botanischen Gartens, die, ihrer besonderen Funktion innerhalb des Wallringgebietes folgend, in der Regel höher sind als im übrigen Planungsgebiet.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf können Ausnahmen von den Festsetzungen zur Materialität zugelassen werden. So sollen beispielsweise die Steinmauern der als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden Neustadtmühle auch zukünftig zulässig sein.

Neben der Prägung durch die Straßenachsen von Inselwall, Gaußberg, Wendtorwall und Fallersleber-Tor-Wall ist das Planungsgebiet durch die gro-

ßen Grünflächen und den vielfach gegebenen Anschluss der Grundstücke an die Okerumflut charakterisiert. Die Okerumflut stellt dabei ein bedeutendes stadtggeschichtliches Element von Braunschweig dar. Sie wird zudem intensiv für den Freizeitsport auf dem Wasser genutzt und ist ein touristisches Potenzial der Stadt Braunschweig. Die öffentliche Wahrnehmung der Gebäude und Grundstücke ist somit auch vom Wasser her gegeben. Die gestalterischen Festsetzungen müssen daher sowohl das Interesse an der Attraktivität öffentlich wahrnehmbarer Bereiche als auch das Interesse der Eigentümer und Nutzer an Privatheit berücksichtigen.

Die Festsetzung von Hecken oder Drahtzäunen bei einer maximalen Höhenbegrenzung entspricht vielfach der vorzufindenden Situation. Da die Geländeoberkante der Grundstücke vom Wasser weg zunimmt, eröffnet sich zum einen ein Blick in die grüngerprägten Gartenbereiche, ohne zum anderen die Privatheit allzu sehr einzuschränken.

**SO 1:** Die in der Planzeichnung dargestellte denkmalgeschützte Einfriedung der Villa Löbbbecke ist von den Festsetzungen ausgenommen. Dieser von der Okerumflut bis zum Neustadtmühlengraben reichende Zaun ist Bestandteil der historischen Parkanlage.

Sicht- und Windschutzanlagen müssen einen Mindestabstand von den öffentlichen Grün- oder Wasserflächen und von öffentlichen Wegen einhalten. Diese Anlagen sind geeignet, bei allzu massivem Einsatz die Blickbeziehungen nachhaltig zu unterbrechen bzw. zu stören. Da sie nachvollziehbarer Teil der privaten Grundstücksnutzung sind, sollen sie nicht ausgeschlossen werden. Um jedoch die starke Grünprägung des Gesamtgebietes nicht zu verletzen, müssen solche Anlagen einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze einhalten und die davorliegenden Flächen müssen begrünt werden. So kann ein auskömmlicher Kompromiss zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen erzielt werden.

Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie den für das Wallringgebiet typischen „transparenten“ Übergang zwischen Privatem und Öffentlichem konterkarieren würden.

#### 5.13.11 Werbeanlagen

Um das für den öffentlichen Raum wichtige Thema der Werbung qualitativ zu begleiten, werden Vorgaben für die Art und Anzahl der Werbeanlagen gemacht. Neben allgemeinen Anforderungen werden diese nach Anzahl und Ort sowie Größe und Ausführung behandelt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete herrscht die Wohnnutzung vor. Allerdings zeigt die Entwicklung nicht nur der jüngeren Vergangenheit, dass die Wohnnutzung durch andere, auf Werbung angewiesene Nutzungen erweitert wird. Auch die zukünftig zulässigen freiberuflichen Nutzungen haben das Recht auf angemessene Werbemöglichkeiten. Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans haben sich die Werbeanlagen aber an den charakteristischen Elementen der Wallringbebauung zu messen.

Fremdwerbung wird innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Das Ziel, die Kernbereiche des Plangebietes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorwiegend der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, wird durch Werbeanlagen, die keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zum Standort haben, unterlaufen. Es besteht die Gefahr, dass Anlagen der Fremdwerbung keine oder wenig Sensibilität gegenüber der vorzufindenden villenartigen Struktur entwickeln und damit das erträgliche Erscheinungsbild sprengen. Solche Anlagen werden daher ausgeschlossen.

Um den bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes eine ausreichende Werbemöglichkeit zu schaffen, ist je gewerblicher Nutzungseinheit eine Werbeanlage zulässig. Das Ambiente der Wallringbebauung ist schon heute auf die Wohnnutzung bzw. die wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, vielfach als Ausübung freier Berufe, ausgerichtet. Die in der Regel büro- oder praxisähnlich ausgeübten Nutzungen sind nicht auf Werbung angewiesen, die sich an Laufkundschaft richtet, Werbeanlagen dienen eher der Orientierung im Gebiet.

In den Allgemeinen Wohngebieten, im Sonderbaugebiet SO 1 (Villa Löbbcke) sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen – den „Torhäusern“ – sind Werbeanlagen nur in einer Größe von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht in etwa der Größe eines DIN A1-Blattes. Da der Orientierungscharakter bei Werbeanlagen im Gebiet im Vordergrund steht, sollen sie auch nur im Eingangsbereich der Gebäude zulässig sein. Nur wenn der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar ist, ist eine Werbetafel ausnahmsweise auch an der Gebäudekante der Grundstückszufahrt bzw. am Gartentor zulässig. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Zufahrt bleibt jedoch generell unzulässig.

Zusätzlich sind in den Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen auf den Bereich bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb des Geländes beschränkt, um solche Anlagen auf die typische Werbezone zu beschränken. Werbeanlagen in größeren Höhen entwickeln eine Fernwirkung, die den Wohncharakter stören würde.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind folgende Baugebiete:

- **WA 2.4, WA 2.5:** Sofern Werbetafeln am Gebäudeeingangsbereich angebracht werden, dürfen sie maximal 2 m über dem Niveau des Gebäudeeingangs liegen. Grund hierfür ist eine natürliche Steigung des Geländes von der Straße bis zum Gebäudeeingang.

In den als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten entlang der größeren Verkehrswege ist aufgrund der dort zulässigen Nutzungen ein breiteres Spektrum an Werbeanlagen zulässig. Hier dürfen zusätzlich zu den in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Werbetafeln im Eingangsbereich auch Werbetafeln als Trägermedium<sup>23</sup> über den jeweiligen Nutzungseinheiten an-

---

<sup>23</sup> Unter dem Begriff „Trägermedium“ wird eine Werbefläche verstanden, auf die ein Schriftzug aufgebracht werden kann.

gebracht werden. Sie sollen allerdings aufgrund ihrer Lage in dem für die Gesamtstadt so bedeutenden Wallringgebiet im Bezug auf ihre Ausmaße und die Farbe eingeschränkt werden. Zusätzlich zu Werbetafeln sind Einzelbuchstaben und Ausleger zulässig. Ihrem Standort entsprechend, werden auch sie in ihrer Größe reglementiert.

Werbefahnen sowie bewegliche oder akustische Werbeanlagen sind geeignet, den vorwiegenden Wohncharakter des Planungsgebietes nachhaltig zu stören und sind daher unzulässig.

#### 5.13.12 Technische An- und Aufbauten

Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, sollen an den privaten Gebäuden technische Anbauten möglichst vermieden werden.<sup>24</sup> Antennen, Solarzellen oder Sonnenkollektoren sind daher unzulässig, soweit sie in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind. Die Größe der Bebauungsmöglichkeiten sichert auch abseits der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Anbaumöglichkeiten, sodass die Verwendung moderner Bauelemente insgesamt noch möglich ist.

#### 5.13.13 Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im Sinne des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung grundsätzlich möglich, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweils getroffenen gestalterischen Festsetzung mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. So sind z.B. bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen auch Betonziegel statt der festgesetzten Tonziegel vertretbar, ohne dass die Ziele der Satzung gefährdet wären, da bei solch hohen Gebäuden i.d.R. die Art der Dacheindeckung kaum mehr wahrnehmbar ist. Darüber hinaus sind Abweichungen zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen.

---

<sup>24</sup> vgl. Pkt. 5.3.3

## 5 Gesamt abwägung

---

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des IN 1 und der Wallringsatzung ein den heutigen Regelungserfordernissen entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, um gemeinsam mit den anderen Wallring-Bebauungsplänen den Charakter des Braunschweiger Wallrings zu erhalten. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz sowie Neubauten in das Bild der historischen Bebauung einfügen und damit unerwünschten Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die im Gesamtkonzept für den Wallring erarbeiteten Planungsziele für den Bereich des nördlichen Wallrings planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Vorteile:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden eindeutig geregelt. Es werden einheitliche, an der vorhandenen villenartigen Bebauung orientierte Gebäudekubaturen festgesetzt. Hinterliegerbebauungen werden ausgeschlossen und die mit der Villenbebauung korrespondierenden großen Gärten werden vor weiteren Versiegelungen geschützt.
2. Es werden Festsetzungen zum Schutz und zur weiteren Entwicklung der ehemaligen Promenaden getroffen, in dem Vorgärten festgesetzt, Festsetzungen zum ruhenden Verkehr, zur Gestaltung der Einfriedungen und zu Werbeanlagen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der begleitenden Baumstandorte getroffen.
3. Es wird eine einheitliche, an historischen Vorbildern orientierte Gestaltung der Bebauung und der öffentlichen Räume gesichert. Es wird sichergestellt, dass sich Neu- und Umbauten in das vorhandene Ortsbild einfügen und es kann Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.
4. Die Grün- und Freiraumstrukturen werden geschützt und weiterentwickelt. Negativen Auswirkungen auf das Vorhandensein geschützter Tierarten kann damit vorgebeugt werden.
5. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan mehrere existierende bzw. künftige Fuß- und Radwege entlang der Oker planungsrechtlich gesichert, die vor allem die nordwestlich der Oker gelegenen Wohnquartiere besser an die Grünflächen des Wallrings anbinden bzw. eine Wegeverbindung entlang der Oker schaffen. Zudem wird der neue Übergang vom Inselwall Richtung Geiershagen über den Bosselgraben planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit des gesamten Wallrings sowie der Okerumflut kann gestärkt werden.

Der Wallring erfüllt aufgrund seines besonderen Charakters und seiner Lage alle Voraussetzungen für gehobenes, innenstadtnahes Wohnen, so dass neben dem hohen öffentlichen Interesse am Wallring auch ein hohes privates Interesse in diesem Bereich existiert. Bei der Planung konnten beide Interessengruppen in Einklang gebracht werden, so dass die stadtgestalterisch hochwertige Erholungszone zusammen mit der reizvollen Ausstrahlung eines gehobenen Wohnumfelds keinen Schaden nimmt.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Anforderungen an das im Quartier vorherrschende gehobene Wohnen, das öffentliche Interesse an der Wahrung des für die gesamte Stadt Braunschweig bedeutenden Gebiets sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

## 6 Zusammenstellung wesentlicher Daten

---

<b>Flächen</b>	<b>Flächengröße</b>
Mischgebiete	ca. 2,2 ha
Wohngebiete	ca. 10,8 ha
Sonderbauflächen	ca. 1,7 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,3 ha
Verkehrsflächen	ca. 8,1 ha
Grünflächen	ca. 19,3 ha
○ davon private Grünflächen	○ ca. 7,9 ha
○ davon öffentliche Grünflächen	○ ca. 11,4 ha
Maßnahmefläche	ca. 0,1 ha
Wasserflächen	ca. 6,5 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 50 ha</b>

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan werden kurz- und mittelfristig keine baulichen Maßnahmen der Stadt ausgelöst. Die festgesetzten Fuß- und Radwege entlang der Oker werden planungsrechtlich gesichert. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist teilweise Grunderwerb zu tätigen. Die Maßnahmen sind langfristig geplant.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan im Wesentlichen der Regelung der privaten Investitionen im Rahmen seiner städtebaulichen Ziele und seiner daraus abgeleiteten Festsetzungen.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Braunschweig können Kosten für Grunderwerb sowie für die Herstellung der im Plan festgesetzten Fuß- und Radwege entstehen. Die Finanzierung ist zu gegebener Zeit über die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel zu sichern. Eine Kostenschätzung der Ausbaurkosten liegt noch nicht vor, da die Ausformung und Gestaltung der Wege und Plätze sowie ihre zeitliche Realisierung noch nicht feststeht.

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9 Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

---

Folgender Bebauungsplan tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Rechtskraft</b>	<b>Bemerkungen</b>
IN 72		1969	Baublock am Neuen Petritore

Folgende Bebauungspläne treten nur für die Teilbereiche außer Kraft, für die im vorliegenden Bebauungsplan IN 234 Wallring Nord neue Festsetzungen getroffen werden:

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Rechtskraft</b>	<b>Bemerkungen</b>
IN 4	Grünflächen an der Gaußbrücke	1950	Außer Kraft treten alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Festsetzungen.
IN 7		1974	Außer Kraft treten die im IN 7 festgesetzten Verkehrsflächen der Okerbrücke.
IN 38		1954	Außer Kraft treten die im IN 38 für das

			Grundstück Fallersleber-Tor-Wall 2 und angrenzenden Verkehrsflächen getroffenen Festsetzungen.
IN 74		1968	Außer Kraft treten die Festsetzungen für den Baublock sowie die angrenzende Verkehrsflächen Am Alten Petritore, Petritorwall, Celler Straße und Güldenstraße (teilweise bereits überplant durch IN 72).
IN 78		1971	Außer Kraft tritt der Bereich entlang der Güldenstraße.
HA 56		1954	Außer Kraft treten die Festsetzungen für die Verkehrsflächen Am Wendenwehr und Mühlenpfordtstraße.
HA 58		1963	Außer Kraft tritt der Bereich nördlich Am Wendenwehr.
HA 73	TU Pockelsstraße Ost	1986	Außer Kraft tritt der Bereich nördlich der Abt-Jerusalem-Straße.
HA 74		1955	Außer Kraft tritt der zwischen der Mühlenpfordtstraße und Pockelsstraße gelegene Bereich nördlich der Okerumflut.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindlichen Bereiche des IN 1 von 1939 und der Wallringsatzung von 1951 nicht mehr.

Der Bebauungsplan IN 1 sowie die Wallringsatzung werden aber erst mit Rechtskraft der neuen, sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne am Wallring gesamthaft außer Kraft gesetzt, so dass sie für die außerhalb dieses Bebauungsplanes gelegenen Wallring-Bereiche nach wie vor gelten.