

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Wallring - Ost

IN 235

Begründung und Umweltbericht - Entwurf

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
4	Umweltbericht	8
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Gesamtabwägung	72
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	74
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	74
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	75
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	76

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 19. Mai 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

2 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. 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. 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 235 sind folgende Straßenzüge von der Wallringsatzung erfasst:

Mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaubar sind:
Theaterwall, Magnitorwall, Steintorwall, Löwenwall, Peter-Joseph-Krahe-Straße sowie Wolfenbütteler Straße.

Mit höchstens drei Vollgeschossen bebaubar sind:
Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße, Museumstraße, Adolfstraße, Obergstraße, Hennebergstraße.

Die Straßenzüge Am Fallersleber Tore, Parkstraße, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Kurt-Schuhmacher-Straße, John-F.-Kennedy-Platz, Augusttorwall, Am Windmühlenberg sowie Campestraße sind nicht Teil der Wallringsatzung. Dies erklärt sich zum Teil aus der Lage sowie aus der Historie. Die Straßenzüge Am Fallersleber Tore, Leonhardstraße und Helmstedter Straße kreuzen den Wallring. Dort siedelten sich naturgemäß auch gewerbliche Nutzungen an. Der John-F.-Kennedy-Platz sowie die Kurt-Schuhmacher-Straße entstanden als Verbindungsachse zur Innenstadt erst nach dem Krieg im Zusammenhang mit der Verlagerung des Hauptbahnhofes.

Der Bebauungsplan IN 1 und die Wallringsatzung werden im Geltungsbereich des IN 235 in elf 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)				
Nr.	Lage	Rechtskraft	Art der Nutzung	Vollgeschosse
IN 7	Am Fallersleber Tore	1974	WR (reines Wohngebiet) Fußweg (entlang der Oker)	
IN 8	Theaterwall	1976	Gemeinbedarfsflächen Theater, Kleines Haus, Kulissenhaus, öffentliche Grün- und Wasserflächen	
IN 18	Kreuzung Augusttorwall	1958	Straßenverkehrsflächen festgesetzt	
IN 167	Gaußschule, Städtisches Museum	1971	Gemeinbedarfsfläche Museum (für Löwenwall 16)	
HA 4	Moltkestraße	1948	Verkehrsfläche / Vorgarten	
AW 2	Kurt-Schu-	1958	Verkehrsfläche	

Geltendes Planungsrecht – (neben IN 1 und Wallringsatzung)				
Nr.	Lage	Rechtskraft	Art der Nutzung	Vollgeschosse
	macher-Straße			
AW 18	Helmstedter Straße / Adolfstraße	1949	Private Grünflächen	
AW 32	Wolfenbüttler Straße	1969	Verkehrsflächen	
AW 33	Hennebergstraße	1958	WA (Allgemeines Wohngebiet)	max. III
AW 36	Obergstraße	1973	MK (Kerngebiet)	max. III / IV
AW 94	Leisewitzstraße-Nord	2001	WA (Allgemeines Wohngebiet)	mind. II, max. III
AW 95	Bertramstraße-Nordwest	2003	WA (Allgemeines Wohngebiet)	mind. II, max. III
WI 10	Bürgerpark	1980	Öffentliche Grünflächen	

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings.

Der Bebauungsplan bildet gemeinsam mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen IN 215, Wallring- West, und dem IN 234, Wallring- Nord, 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 hat die Verwaltung Anfang 2008 entschieden, 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, ihre 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 sind zum einen die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings zu stärken und zum anderen 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 Corona¹) 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.*

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.

¹ *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.*

4 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. 57 ha umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings von der Straße Am Fallersleber Tore im Norden bis zur Campestraße/Peter-Joseph-Krahe-Straße im Süden. Die historischen Parkanlagen Theaterpark und Museumspark, der klassizistisch geprägte Löwenwall sowie die Grünflächen Am Windmühlenberg sind Teil des Geltungsbereiches.

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 Bebauung und den dazu korrespondierenden, zum Teil 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 östlichen Wallrings geht, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Der innerhalb der Okerumflut befindliche Bereich 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.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 39. 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 235 i. S. der Eingriffsregelung sind die nach geltendem Recht und nach Vollzug einer nach dem neuen Planungsrecht des IN 235 zulässigen baulichen Entwicklung anzunehmenden Umweltauswirkungen maßgebend. Für die Umweltmedien werden ggf. die gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelwerke zugrunde gelegt.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Im Bestand:

Der Bereich des östlichen 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 im Bereich der Privatgärten. Die Wohnqualität wird durch die Nähe zur Innenstadt sowie zum Theater- und Museumspark, zum Botanischen Garten, den öffentlichen Grünanlagen am Löwenwall, Windmühlenberg sowie 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.

Durch die Festsetzung des bisherigen Standortes der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche wird eine wesentliche Ergänzung des innerstädtischen Freiraumangebotes perspektivisch ermöglicht.

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.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Bestand:

Der östliche Wallring ist im Verbund mit der Okerumflut prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand.

stand. Dieser ist vornehmlich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgärten, in den öffentlichen Parkanlagen am Theaterpark, Museumspark, Löwenwall und Windmühlenberg 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 in eigener Regie gepflegt werden.

Die Bestandserfassung hat ergeben, dass im Bereich des Wallrings auch viele fremdländische Arten vorzufinden sind wie Götterbaum, Ginkgo, Magnolie, Platane, Japanische Blütenkirsche und Kaukasische Flügelnuss. 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 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 der Brutvogelkartierung konnten insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen fünf als streng geschützte Arten zu berücksichtigen sind. Von den 39 Arten, die im Gebiet als Brutvögel (Brutnachweis, Brutverdacht) auftreten, sind vier in Niedersachsen im Bestand gefährdet: Feldsperling, Haussperling, Kleinspecht, Teichhuhn. Hervorzuheben ist das Auftreten der drei streng geschützten Arten Eisvogel, Grünspecht und Teichhuhn. Der Eisvogel ist zudem im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Viele der nachgewiesenen Arten nutzen die älteren Baumbestände zur Anlage ihrer Bruthöhlen oder sind „Folgenutzer“ solcher Spechthöhlen oder nutzen andere Baumhöhlen (Faulstellen, ausfallende Astlöcher, abstehende Rinde u. ä.) als Brutplatz. Dazu gehören alle Meisenarten, Kleiber, Bunt-, Grün- und Kleinspecht oder Halbhöhlenbewohner wie Gartenrotschwanz, Garten- und Waldbaumläufer oder Trauerschnäpper.

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, mög-

lichst 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 Zuge der Begehungen 2012 wurden mindestens sieben Fledermausarten im Untersuchungsgebiet Wallring - Ost festgestellt. Des Weiteren wurden vereinzelt unbestimmte Kontakte von Fledermäusen aus der Gattung *Myotis* festgestellt. Diese Kontakte können die Arten Wasserfledermaus, Große/Kleine Bartfledermaus und Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) betreffen. Die Rufe, die der Gattung der Langohrfledermäuse (*Plecotus spec.*) zugeteilt wurden, können Nachweise für das Braune und das Graue Langohr sein, da die Artunterscheidung mittels Detektor nicht möglich ist. Bisher liegen aus dem Stadtgebiet Braunschweig nur Nachweise für das Braune Langohr vor.

Im Zuge der Detektorbegehungen konnte ein Sommerquartier der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet Wallring – Ost aufgefunden werden. Es handelt sich dabei um ein Gebäudequartier. Ob es sich bei dem Quartier um eine Wochenstube oder um ein Zwischenquartier handelt, kann jedoch nicht abschließend beantwortet werden. Hier wurden drei bis vier Zwergfledermäuse beim morgendlichen Schwärmen vor dem Quartier beobachtet. Das Quartier konnte allerdings im August und September nicht erneut bestätigt werden.

Weiterhin wird ein Balzquartier des Großen Abendseglers im Gartenbereich ebenfalls am Grundstück Peter-Joseph-Krahe-Straße 7 vermutet. Der Quartierbaum konnte nicht direkt ermittelt werden, da er sich auf einer privaten Grünfläche befand. Im Bereich sind allerdings mehrere starke Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 50 cm vorhanden. Es konnten dort Soziallaute eines Großen Abendseglers festgestellt werden. In mehreren Bereichen des direkt anschließenden Bürgerparks werden alljährlich balzende Große Abendsegler nachgewiesen.

Die Bereiche der privaten Grünflächen entlang des östlichen Umflutgrabens weisen ein hohes Quartierpotential für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten auf. Diese Flächen konnten bei den nächtlichen und morgendlichen Begehungen nicht aufgesucht werden. Für diese Bereiche sind Baumquartiere z.B. für die Wasserfledermaus, den Großen Abendsegler oder die Raufhautfledermaus zu vermuten.

Im Rahmen der Kartierung konnte für die Bereiche Löwenwall, Windmühlberg, Bürgerpark – Peter-Joseph-Krahe-Straße, eine hohe Bedeutung als Jagdgebiete für die Artengruppe der Fledermäuse nachgewiesen werden. Es wurde hier von den festgestellten Fledermausarten je nach Art mehr oder weniger regelmäßige Jagdaktivität nachgewiesen. Des Weiteren spielt der

östliche Umflutgraben insbesondere für die Wasserfledermaus, aber auch für Arten wie den Großen Abendsegler und die Fransenfledermaus, eine wichtige Rolle als Jagdhabitat und Ausbreitungsachse.

Die privaten Grünflächen, die direkt an den östlichen Umflutgraben anschließen, bieten Arten wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus und der Fransenfledermaus ideale Jagdgebiete und potentielle Quartierstandorte. Die öffentlichen Grünflächen im Bereich Theater-, Museums- und Bürgerpark werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von mehreren Fledermausarten regelmäßig zur Jagd aufgesucht.

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

Die Untersuchung der Fledermausfauna hat im B-Plangebiet ein Vorkommen von mindestens sieben Fledermausarten ergeben. Diese profitieren von der für das Innenstadtgebiet besonders hohen Vielfalt und dem Strukturreichtum an altem Baumbestand, von größeren Freiflächen der Gärten sowie von den Wasserflächen der Okerumflut. Aufgrund der hohen Aktivität der jagenden Fledermäuse sowie der Vielzahl an potentiellen Quartierstandorten sind Teilbereiche des Untersuchungsgebiets für diese geschützte Artengruppe von hoher Bedeutung.

Bezüglich der Avifauna ist aufgrund der relativ hohen Artenvielfalt (39 Brutvogelarten) dem untersuchten Gebiet ebenfalls eine hohe Wertigkeit zuzuschreiben. Die Vorkommen vieler Arten – auch streng geschützter und/oder gefährdeter Arten – ist an die Bestände der älteren, parkartigen Gehölzbestände gebunden, in denen sie geeignete Brutplätze vorfinden. Das gilt vor allem für Höhlen- und Nischenbrüter. Besonders bedeutsam sind die Vorkommen von Vogelarten, die gegenüber Störungen empfindlicher als andere Arten sind und dennoch hier in der Braunschweiger Innenstadt geeignete, relativ ungestörte Lebensräume finden können. Dazu zählen z.B. der Eisvogel, die festgestellten Greifvogelarten oder der Grünspecht. Zudem stellt die Oker mit ihren Uferbereichen einschl. der angrenzenden Gärten für mehrere an Gewässer und Auenbereiche gebundene Arten (Eisvogel, Nachtigall, Stockente, Teichhuhn u.a.) einen Verbindungskorridor zwischen den nördlich von Braunschweig gelegenen Gewässern bzw. Feuchtgebieten (NSG Braunschweiger Okeraue, Ölpersee) und den im Süden gelegenen okernahen Gewässern (Kennelteiche, Südsee usw.) dar. Darüber hinaus hat das Gebiet eine wichtige Funktion im Biotopverbund zwischen den bedeutsamen Fledermauslebensräumen im südlichen Stadtgebiet (Bürgerpark, Kennel) und den Auenbereichen und Schutzgebieten der nördlichen Okeraue.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gem. den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befindet sich am Löwenwall das ausgewiesene Naturdenkmal einer Sumpfyzypresse ND-BS3.

Über den derzeitigen Bestand hinausgehende Schutzgebietsausweisungen gem. 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 Gärten sowie die an die Okerumflut grenzenden Grundstücksflächen werden als private Grünflächen erhalten und weiterentwickelt. Negativen 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/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 geringerem 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 insbesondere 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.

Durch die Festsetzung des Standortes der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche wird auf den bisher hochgradig versiegelten und bebauten Flächen eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Landschaft“ planungsrechtlich vorbereitet.

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 bzw. 20 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.

Mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Flächenversiegelung eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut „Boden“ an diesem Standort planungsrechtlich vorbereitet.

4.5.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Wasserschutzgebiet. Die Okerumflut steht unter Denkmalschutz. Die Oker ist ein Gewässer II. 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.

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für das Schutzgut „Wasser“ eine Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet. Durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Entsiegelung können hier wesentliche Funktionen für den Wasserhaushalt (Versickerungsfähigkeit) wiederhergestellt werden.

4.5.5 Klima, Luft

Klima

Im Bestand:

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen klimatischen Ausgleichsflächen als Klimaoasen im östlichen 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.

Mit Bebauungsplan:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionstüchtigkeit des Wallrings aufrechterhalten. Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für das Schutzgut „Klima/Luft“ eine lokale Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet (Entstehung zusätzlicher klimaökologisch und lufthygienisch wirksamer Flächen durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Flächenentsiegelung und Neubegrünung).

Luft:

Im Planungsgebiet können die Luftschadstoffe im Bereich der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Helmstedter Straße, Wolfenbütteler Straße oder der Kurt-Schumacher-Straße erhöht sein.

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 Wolfenbütteler Straße oder Kurt-Schumacher-Straße, sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sehr hoch. Ruhige Wohnstraßen sind hingegen die Wallstraßen, wie der Löwenwall, aber auch die außerhalb der Okerumflut gelegenen Straßenzüge, wie die Moltkestraße, Bismarckstraße oder Adolfstraße.

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.

Nach neuem Planungsrecht ist keine veränderte Geräuschsituation zu erwarten. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden nicht verändert.

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 stadtgeschichtlich äußerst bedeutsamen Bereichs der östlichen Wallanlagen. Es umfasst das Gebiet entlang des Östlichen Umflutgrabens der Oker und reicht vom denkmalgeschützten Theaterpark bis hin zum Bürgerpark, der ebenfalls unter Schutz steht.

Im Planungsgebiet steht eine Vielzahl von Gebäuden unter Denkmalschutz. An dieser Stelle seien nur die größten und am stärksten prägenden Gebäude genannt, wie das Staatstheater, das Herzog Anton Ulrich-Museum oder das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße. Entlang der Straßen Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße und Adolfstraße existieren mehrere Gebäudeensembles, die gesamthaft unter Denkmalschutz stehen. Sie sind im Bebauungsplan als denkmalgeschützte Gesamtanlagen gekennzeichnet. Im Planungsgebiet befinden sich mehrere freistehende, denkmalgeschützte Villenbauten, wie die Villa Gerloff am Löwenwall, die Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße oder die ehemalige Villa Hörstel, das Gebäude der Städtischen Musikschule am Augusttorwall. An der Helmstedter Straße betonen die sich symmetrisch gegenüberstehenden Torhäuser von Krahe die Einfahrt in die Innenstadt.

Aber auch bauliche Anlagen wie z.B. Brückenbauten stehen unter Denkmalschutz. Im Planungsgebiet stehen die Theaterbrücke, die die Innenstadt (Steinweg/Am Theater) mit der Jasperallee und dem östlichen Ringgebiet verbindet, die Steintorbrücke, die am Steintor die Promenade (Museumstraße/Steintorwall) mit der Hauptausfallstraße nach Osten (Helmstedt, Magdeburg) verbindet und die Leonhardbrücke, die die Promenade (Magni- u. Steintorwall) mit der Leonhardstraße verbindet unter Schutz.

Aber nicht nur bauliche Anlagen sind geschützt, sondern auch die dem Wallringplan von Krahe folgenden ehemaligen Promenaden wie Theaterwall, Magnitorwall, Steintorwall und Augusttorwall sowie die historisch angelegten Park- und Grünanlagen Theaterpark, Museumpark und Windmühlenberg. Als Kernstück des südöstlichen Wallgebietes ist der nach antiken Pferderennbahnen gestaltete Löwenwall zu nennen, der gemeinsam mit dem im Zentrum des Platzes befindlichen Obelisken gesamthaft unter Denkmalschutz steht.

Die Okerumflut ist Bau- und Bodendenkmal. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in einen Bereich mit einer sehr hohen Dichte an archäologischen Kulturdenkmalen. Im Boden des historischen Siedlungsraumes innerhalb der Umflut und im Bereich der Wallanlagen sind umfangreiche Spuren zur Stadtgeschichte sehr wahrscheinlich. Aber auch in einzelnen Bereichen außerhalb der Umflut wie z.B. in Rimpaus Garten und den Grundstücken Wolfenbütteler Str. 2 und 3 a sind bereits Reste früherer Siedlungen oder Bestattungsplätze gefunden worden. Bei jeder Baumaßnahme muss mit Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Im Einzelfall muss der Belang „Archäologie“ im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen berücksichtigt werden. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss,

dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Der Bebauungsplan gibt eine zusammenfassende, graphische Darstellung der Denkmale auf dem Stand des Verzeichnisses von September 2014 wieder. Seine diesbezüglichen Angaben ersetzen nicht die erforderliche Auskunftseinholung bei der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall. 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).

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, den Theaterpark in einem weiteren Teil seiner historischen Ausdehnung wiederherzustellen und das Haeckelsche Gartenhaus als Bestandteil des Parkkonzeptes wieder erlebbar werden zu lassen.

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 235 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 östliche Teil des städtebaulichen Ensembles Wallring geschützt wird, stehen Standortalternativen zur Planinhaltsbewältigung grundsätzlich nicht zur 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 235 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 Ga-

ragen 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 entlang der ehemaligen Promenaden Magnitorwall, Steintorwall und Löwenwall durch eine villenartige Bebauung geprägt. Im Bereich außerhalb der Okerumflut herrscht eine gründerzeitliche Bebauung vor, die sich als villenartige Bebauung, durchmischt mit Geschosswohnungsbauten darstellt.

Der Bebauungsplan IN 235 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 Landschaftsbild/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 bzw. mit 20 m festgesetzt. Garagen und offene Garagen (Carports) 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 235 werden klare Begrenzungen der baulichen Ausnutzung vorgegeben. Die prägenden Gehölzbestände werden gesichert und es wird eine qualitative und quantitative Gehölzausstattung in den Gartenflächen 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 235 keine negativen Umweltveränderungen im Sinne von Eingriffsfolge-vorbereitet werden, sodass ein Ausgleichserfordernis rechtlich nicht festzu-stellen ist.

Mit Aufhebung der Festsetzung „Flächen für Gemeinbedarf“ (bisher geltender Bebauungsplan IN 8; vgl. Pkt. 2.3) am Standort der Theaterwerkstätten und planungsrechtlicher Neufestlegung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bereitet der Bebauungsplan IN 235 an die- sem Standort eine wesentliche Verbesserung der Funktions- und Leistungs- fähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor. Der vorliegen- de Bebauungsplan IN 235 löst selbst kein Ausgleichserfordernis aus. Damit diese Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB aber einem anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann, wird der Bereich der Theaterwerkstätten gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die entsprechenden Zuordnungsmodalitäten sind zu gegebener Zeit abschließend zu prüfen.

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 abge- fahren 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 Anforderun- gen 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. Hinsicht- lich 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 Ge- setzgebung 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:

Das Planungsgebiet ist Teil des historisch äußerst bedeutsamen Bereichs der östlichen Wallanlagen. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Okerumflut, umfasst aber auch die angrenzenden Straßen Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße, Parkstraße, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Adolfstraße, Kurt-Schumacher-Straße, Campestraße, Wolfenbütteler Straße, Obergstraße, Hennebergstraße und Peter-Joseph-Krahe-Straße.

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

Der östliche Wallring ist im Verbund mit der Okerumflut 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 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 östlichen Innenstadtbereich. Die Oker und die öffentlichen Grünflächen am Theaterpark, Museumpark, Löwenwall und der Windmühlenberg 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 in den öffentlichen Grün- und Parkanlagen 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 Bebauung und den dazu korrespondierenden 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 ge-

sichert. 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 aufrechterhalten.

Das übergeordnete Planungsziel, einen fußläufigen Ringschluss herzustellen, der auf möglichst weiten Strecken direkt dem Verlauf der Oker folgt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in weiteren 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 235 kann der quantitative und qualitative Schutz wertvoller Umweltausprägungen für die Zukunft verbessert und negativen Entwicklungen kann wirksam entgegen gesteuert werden. Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild lokal eine wesentliche Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet.

5 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 ihrer städtebaulichen Qualität und Funktion willen für die Zukunft fortzuschreiben.

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

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 57 ha umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings von der Straße Am Fallersleber Tore im Norden bis zur Campestraße/Peter-Joseph-Krahe-Straße im Süden. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Bebauungsplan „Wallring-Nord“, IN 234, an. Die historischen Parkanlagen Theaterpark und Museumspark, der klassizistisch geprägte Löwenwall sowie die Grünflächen am Windmühlenberg sind Teil des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich liegen sowohl die Bereiche der ehemaligen Promenaden innerhalb der Umflutgräben als auch die Straßenzüge außerhalb der Oker-

umflut. Innerhalb der Umflutgräben sind der Theaterwall, Museumstraße, Magnitorwall, Steintorwall, Löwenwall, John-F.-Kennedy-Platz, Am Windmühlenberg, und Augusttorwall Teil des Geltungsbereiches. Außerhalb der Umflutgräben gehören die Straßen Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Campestraße, Obergstraße, Peter-Joseph-Krahe-Straße, Hennebergstraße sowie Teile der Jasperallee, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Kurt-Schuhmacher-Straße sowie Wolfenbütteler Straße zum Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 04. Mai 2010 geändert. Bereits bei der Fassung der Aufstellungsbeschlüsse wurde sowohl von der Politik als auch von Bürgern angeregt, die Geltungsbereiche der Wallring-Pläne zu vergrößern und sich bei der Geltungsbereichs-abgrenzung an den in der Wallringsatzung enthaltenen Straßenzügen zu orientieren. Insbesondere im östlichen Bereich sollten die Straßenzüge mit beiden Straßenseiten in die Bebauungspläne aufgenommen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss am 6. Dezember 2011 den Geltungsbereich um die östlichen Straßenseiten von Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße und Adolfstraße erweitert. Darüber hinaus wurden auch der südlich der Humboldtstraße gelegene Teil des Botanischen Gartens, der Bereich um den John-F.-Kennedy-Platz sowie die vorher im Bereich des Bebauungsplanes „Wallring-Süd“ gelegenen Bereiche um den Augusttorwall und um die Obergstraße/ Hennebergstraße/ Peter-Joseph-Krahe-Straße aufgenommen.

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Entwurfes wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 6. Dezember 2011 nochmals geringfügig verändert. Der Verwaltungsausschuss fasste am 28. April 2015 einen entsprechenden Beschluss. Die Änderungen umfassen folgende Bereiche:

1. Die im Zusammenhang mit dem fußläufigen Ringschluss um die Oker stehende geplante Wegeverbindung entlang des Stadtbades soll bis zum Anschluss an den vorhandenen Weg im Bereich des bestehenden Hotels am Bürgerpark planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen wurden daher in den Geltungsbereich aufgenommen (vgl. Pkt. 5.10.3).
2. Die im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen im Bereich der Peter-Joseph- Krahe-Straße/ Hennebergstraße benötigten Flächen wurden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. Pkt. 5.10).
3. Auf dem ursprünglich zum Garten des Grundstücks Löwenwall 16 (Gerloffsche Villa) gehörenden Grundstück (Gemarkung Innenstadt, Flur 4, Flst. Nr. 117/10) sind Garagen für das Gebäude Klint 4 geplant. Als Nebenanlage ist der Garagenneubau an dieser Stelle zulässig. Der Garten der Gerloffschen Villa wurde 2011 aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale gestrichen. Diese Streichung geht auf ein Gutachten der TU Braunschweig von 2007 und eine Beurteilung durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege von 2008 zurück,

wonach in dem Garten keinerlei historisch wertvolle Gartensubstanz mehr besteht. Da damit der Denkmalschutz aufgehoben wurde und für die Umsetzung der Planung keine Bäume gefällt werden müssen, wurde eine entsprechende Bauvoranfrage positiv beschieden. Das Grundstück wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.

4. Ein zwischen der Adolfstraße Nr. 5 und der Bertramstraße Nr. 68 gelegenes rückwärtiges Grundstück (Gemarkung Altewieck, Flur 3, Flst. Nr. 41) wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es klar zur Bertramstraße orientiert ist und die Ziele für den Wallring nicht für die Bertramstraße gelten.

5.2 Übersicht der einzelnen Baugebiete

In diesem Bebauungsplan werden 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 (WA, MI), Sonderbauflächen (SO) und den Flächen für den Gemeinbedarf unterschieden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan sämtliche am Wallring vorkommenden Baustrukturen auf, die Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, die gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung inner- und außerhalb der Okerumflut, den gründerzeitlich geprägten Geschossbau, und er beinhaltet eine Vielzahl großer Solitärbauten wie das Theater oder das Herzog-Anton-Ulrich-Museum.

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
WA 1 Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, Steintorwall, Magnitorwall, Löwenwall	allgemein zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. ausnahmsweise zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 12 m maximale Gebäudehöhe = 15 m	GR = 342 m ²	offen, nur Einzelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p>WA 1.1</p> <p>freistehende Villa (Solitär), Villa Gerloff am Löwenwall 16-18</p>	<p>wie WA 1</p>	<p>zwingend II</p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 12 - 13 m maximale Gebäudehöhe = 16 m</p>	<p>GR = 400 m²</p>	<p>offen, nur Einzelhäuser zulässig</p>
<p>WA 1.2</p> <p>Ein- und Zweifamilienhäuser mit Siedlungscharakter außerhalb der Okerumflut</p> <p>Peter-Joseph-Krahe-Straße</p>	<p>wie WA 1</p>	<p>I – II</p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p>	<p>GRZ = 0,3</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p>WA 2</p> <p>gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung durchmischt mit gründerzeitlichem Geschosswohnungsbau, überwiegend außerhalb der Okerumflut</p> <p>Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Campestraße, Am Windmühlenberg 2-5</p>	<p>allgemein zulässig: wie WA 1, zusätzlich nicht störende Handwerksbetriebe</p> <p>ausnahmsweise zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</p> <p>Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Campestr. 7</p>	<p>II-III</p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 11 - 14 m, Mindesttraufhöhe in der Parkstraße = 8 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 387 m² in der Moltkestraße, Bismarckstraße, Hennebergstraße</p> <p>GR = 342 m² im übrigen Bereich</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p>WA 2.1</p> <p>Doppelhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung,</p> <p>nördlich Moltkestraße</p> <p>sowie gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung</p> <p>Am Windmühlenberg 6</p>	<p>wie WA 2</p>	<p>II-III</p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 8 - 12 m, maximale Gebäudehöhe = 15 m</p>	<p>GRZ = 0,4</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p>WA 2.2</p> <p>villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Magnitorwall</p>	<p>wie WA 1</p>	<p>II-III</p> <p>Wallringsatzung gibt max. II vor, historischer Bestand aber höher</p> <p>Traufhöhe = 8 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 342 m²</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p>WA 2.3</p> <p>villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Steintorwall südl. der Leonhardstraße</p>	<p>wie WA 1</p>	<p>II-III</p> <p>Wallringsatzung gibt max. II vor, historischer Bestand aber höher</p> <p>Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 400 m²</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p>WA 3</p> <p>gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau außerhalb der Okerumflut,</p> <p>Kasernenstraße 12,12 a</p>	<p>wie WA 2</p>	<p>III-IV</p> <p>Traufhöhe = 14 - 18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m</p>	<p>GRZ = 0,4</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p>MI 1</p> <p>überwiegend gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung innerhalb und außerhalb der Okerumflut,</p> <p>Am Fallersleber Tore/ Theaterwall, Museumstraße, Helmstedter Str., Leonhardstraße/ Adolfstr., Leonhardstraße/ Steintorwall, Kurt-Schumacher Str./Löwenwall, Kurt-Schumacher Str./Adolfstraße, Am Windmühlenberg</p>	<p>allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, 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>II-III</p> <p>entspricht der Wallringsatzung</p> <p>Traufhöhe = 11 - 14 m, Mindesttraufhöhe Am Fallersleber Tore/ Theaterwall = 8 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 342 m²</p>	<p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
<p>MI 1.1</p> <p>villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Steintorwall südl. der Leonhardstraße sowie freistehende Villa (Solitär) südlich des Augusttorwalls (Städtische Musikschule)</p>	<p>wie MI 1</p>	<p>II-III</p> <p>Wallringsatzung gibt am Steintorwall max. II vor, historischer Bestand aber höher</p> <p>Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>GR = 400 m²</p>	<p>offen, am Steintorwall: Einzel- und Doppelhäuser,</p> <p>Villa am Augusttorwall: nur Einzelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
MI 1.2 Büro-und Verwaltungsgebäude verschiedener Zeitepochen an der Obergstraße	wie MI 1	II-III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 1.3 Baublock am Klint	wie MI 1	II-III	GRZ = 0,6	keine Festsetzungen
MI 2 freistehende Villa (Solitär), ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Str. 2	wie MI 1	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 14 - 15 m, maximale Gebäudehöhe = 18 m	GR = 650 m ²	offen, nur Einzelhäuser zulässig
MI 3 gründerzeitliche Geschossbauten an der Jasperallee	wie MI 1	zwingend III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 13-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,6	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 3.1 gründerzeitliche Geschossbauten an der Jasperallee	wie MI 1	zwingend III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 13 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,6	abweichend, Grenzbebauung zwingend

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
MI 3.2 gründerzeitliche Geschossbauten am Augusttorwall	wie MI 1	III-IV maximale Gebäudehöhe = 21 m	GRZ = 0,6	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 3.3 gründerzeitliche Geschossbauten sowie villenartige Bebauung an der Wolfenbütteler Straße	wie MI 1	II-IV Wallringsatzung max. II, historischer Bestand teilweise höher Traufhöhe = 11 - 18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m	GR = 387 m ²	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 4 gründerzeitliche Geschossbauten an der Leonhardstraße	wie MI 1	zwingend IV Traufhöhe = 16 - 17 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m	GRZ = 0,6	abweichend, Grenzbebauung zwingend
SO1 Flächen südlich der Humboldtstraße	Gebäude und Anlagen, die der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule sowie des Naturhistorischen Museums dienen	I-II	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen
SO2 südlicher Teil des Botanischen Gartens	Botanischer Garten mit den dazugehörigen Gebäuden und Einrichtungen	I-II	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
<p>Bauflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen</p> <p>Torhäuser an der Helmstedter Straße, Haeckelsches Gartenhaus am Theaterwall 19</p>	<p>Nutzung für kulturelle Zwecke</p>	<p>I und I-II</p>	<p>GR = 100 - 150 m² und GR = 120 m² (Gartenhaus)</p>	<p>offen, nur Einzelhäuser zulässig, keine Festsetzungen für das Gartenhaus</p>
<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Theater</p> <p>Herzog Anton Ulrich-Museum</p> <p>Erweiterungsbau</p> <p>St.-Vinzenz-Krankenhaus, Bismarckstr. 10 Bestandsfläche</p> <p>Erweiterungsfläche</p>	<p>kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>	<p>maximale Gebäudehöhe = 30 m</p> <p>maximale Gebäudehöhe = 30 m</p> <p>max. Gebäudehöhe = 9 m</p> <p>maximale Gebäudehöhe = 22 m</p> <p>II-III Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m</p>	<p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>GR = 387 m²</p>	<p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>keine Festsetzungen</p> <p>offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
Kindergarten am Magnitorwall 7	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 12 m maximale Gebäudehöhe = 15 m	GR = 342 m ²	offen, nur Einzelhäuser zulässig
Wilhelm-Gymnasium	Schule	maximale Gebäudehöhe = 25 m	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen

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 ehemaligen Promenaden, in denen die Wohnnutzung besonders gestärkt wird. Für die Wohngebiete, die außerhalb der Okerumflut liegen, weitet sich das Nutzungsspektrum auf.
2. Gebiete entlang der kreuzenden Straßen und Magistralen, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen.

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 durchmischt, 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 – nicht weiter erhöht 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 für zulässig festgelegten 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 1.1, WA 1.2, WA 2.2, WA 2.3:

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 Steintorwall, am Magnitorwall sowie am Löwenwall unzulässig. Dies entspricht sowohl der Wallringsatzung, wonach gewerbliche Anlagen und Läden ausgeschlossen sind, als auch dem Planungsziel, entlang der ehemaligen Promenaden die Wohnnutzung besonders zu stärken.

In dem vom Wohnen geprägten Teil der Peter-Joseph-Krahe-Straße werden diese Nutzungen aufgrund der Lage der Straße am Bürgerpark und der damit verbundenen Wohnruhe ebenfalls ausgeschlossen.

In den genannten Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig, da sie in der Regel keinen Konflikt zur Wohnnutzung und zum Promenadencharakter der Wallstraßen darstellen. Dazu zählen beispielsweise ein Frisör- oder Massagesalon, nicht aber ein Tischler, eine Schlosserei, ein Zimmereibetrieb oder eine KFZ-Reparaturwerkstatt. Grundsätzlich muss jedoch der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

WA 2, WA 2.1, WA 3:

In den Bereichen außerhalb der Okerumflutgräben (Moltkestraße, Kasernenstraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Campestraße) sowie in der Straße Am Windmühlenberg 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. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit derartiger Anlagen ist, dass der Nutzungscharakter des Allgemeinen Wohngebietes durch die Ausnahme nicht beeinträchtigt wird und die Einrichtungen der Versorgung des Gebietes dienen.

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.

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 ge-

prägen, stärker geschützten Bereichen entlang der Wallringstraßen als eigenständige Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sind zum einen mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vereinbar, zum anderen decken 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 nicht weiter erhöht 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.

Vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, sind nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Dies entspricht auch der derzeit noch rechtskräftigen Wallringsatzung.

Mischgebiete

Entlang der großen Magistralen, den Hauptein- und -ausfahrtstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Die örtlichen Verhältnisse in der näheren Umgebung der Mischgebiete sind im Verlauf der den Wallring kreuzenden Straßen ähnlich. Es besteht somit eine klare Abgrenzung zu den tangentialen Zwischenräumen, die verstärkt dem Wohnen dienen sollen und i.d.R. als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Die Nutzungsfestsetzung entspricht weiterhin dem im „Gesamtkonzept Wallring“ formulierten Planungsziel, wonach sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie vor allem Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies an folgenden Stellen der Fall:

- Am Fallersleber Tore/Theaterwall: **MI 1**,
- Jasperallee: **MI 3, MI 3.1**,
- Museumstraße/Helmstedter Straße: **MI 1**,
- Leonhardstraße: **MI 1, MI 1.1, MI 4**,
- Kurt-Schumacher-Straße: **MI 1**,
- Augusttorwall: **MI 1.1, MI 3.2**,
- Wolfenbütteler Straße und Obergstraße: **MI 1.2, MI 2, MI 3.3**.

In der Obergstraße wird orientierend am Bestand ebenfalls ein Mischgebiet, **MI 1.2**, festgesetzt. Die Verwaltungsgebäude der Bombardier-Werke an der Obergstraße liegen u.a. in diesem Bereich. Für den gesamten Bereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan AW 36 von 1973 Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Übernahme dieser Nutzungsfestsetzung ist aufgrund der abweichenden Planungsziele im neuen Bebauungsplan nicht sinnvoll. Für die Flächen soll daher Mischgebiet festgesetzt werden. Die Größe des Mischgebietes widerspricht zwar der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes, wonach nur entlang der den Wallring kreuzenden Straßen Mischgebiete festgesetzt werden, ein Allgemeines Wohngebiet würde aber die Ausübung der verwirklichten Nutzungen der Grundstücke in nicht vertretbarer Weise erschweren.

Der am Klint gelegene Baublock wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet, **MI 1.3**, festgesetzt.

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. Vergnügungstätten, wie z.B. Spielhallen, sind generell ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Mischgebieten ausgeschlossen, um die mit diesen Anlagen verbundenen Störungen zu vermeiden.

Flächen für den Gemeinbedarf, sonstige Sondergebiete

Im Planungsgebiet sind verschiedene Gemeinbedarfsflächen (Theater, Herzog-Anton-Ulrich-Museum, St. Vinzenz-Krankenhaus, Kindergarten am Magnitorwall, Wilhelm-Gymnasium) festgesetzt. Sie werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als kulturellen Zwecken- bzw. gesundheitlichen/sozialen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt. Das Wilhelm-Gymnasium ist mit seinen dazugehörigen Flächen als Schule festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete sind im Bereich des Botanischen Gartens festgesetzt. Sie unterscheiden sich wesentlich von den nach §§ 2 bis 10 BauNVO festsetzbaren Gebieten.

SO 1: Dieses Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Hochschule/ Naturhistorisches Museum. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Dort sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Einrichtungen der Technischen Universität sowie des Naturhistorischen Museums dienen.

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.

Nutzung für kulturelle Zwecke

Torhäuser, Haeckelsches Gartenhaus: Die an der Helmstedter Straße bestehenden Torhäuser sowie das im Theaterpark liegende, ehemalige Haeckelsche Gartenhaus werden aufgrund ihrer Lage innerhalb von Park- und Grünflächen als überbaubare Flächen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Gebäude öffentlich genutzt werden und sich die Nutzungen der umgebenden Park- und Grünfläche unterordnen. Aufgrund ihrer stadthistorischen Bedeutung sollen ausschließlich Nutzungen für kulturelle Zwecke (Museum, Ausstellungsgebäude etc.) zulässig sein.

Von diesen Einrichtungen sollen keine weiteren baulichen Entwicklungen initiiert werden. Das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Gebäude soll beibehalten bzw. im Fall des Haeckelschen Gartenhauses wieder hergestellt werden und bauliche Maßnahmen sollen sich in das Bild der historischen Park- und Grünanlagen einfügen (siehe hierzu auch Pkt. 5.11.4 der Begründung).

Sicherung bestehender Nutzungen

Auf dem **Grundstück Campestraße 7** liegen die ehemaligen Voigtländer-Werke. In den Gebäuden befanden sich die Büros und Fertigungsräume der ältesten feinmechanisch-optischen Werke der Welt. Das Werk wurde 1971 geschlossen. Seitdem haben sich eine Vielzahl kleinerer Büros und Unternehmen in den ehemaligen Werksgebäuden angesiedelt. Das Grundstück liegt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2**.

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 aber 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 in einem stadthistorisch wichtigen Gebäude handelt, die sich in ihre Umgebung einfügen und den Nutzungscharakter der umgebenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, sollen sie innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 auch künftig zulässig sein.

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 bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken und den Fortbestand 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 gegeben. Es handelt sich im Verhältnis zur Größe des Baugebietes um ein Grundstück von geringerem Flächenumfang.

Für das Grundstück sind die sonst geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung einzuhalten. Lediglich Nutzungsänderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen und im Bereich der privaten Grünflächen zulässig, um den Gebäudekomplex der ehemaligen Voigtländer-Werke in seiner Gesamtheit erhalten zu können.

Allerdings sind nur Nutzungen möglich, die der Bebauungsplan im übrigen WA 2-Gebiet auch zulässt.

Eine Erneuerung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Voigtländer-Werke ist aufgrund ihrer Lage allerdings unzulässig. Sie liegen in einem von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Darüber hinaus stellen die ehemaligen Werksgebäude einen in die rückwärtigen Grünbereiche hineinreichenden Gebäudekomplex dar. Im Falle abgängiger Gebäude ist daher eine Wohnnutzung herzustellen, die sich ihrer Umgebungsbebauung anpassend in den straßenbegleitenden, überbaubaren Flächen herzustellen ist.

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, wie in den übrigen Wallring-Bebauungsplänen auch, im Bebauungsplan größtenteils durch die Festsetzungen der maximal zulässigen 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 möglichst einheitliche, am historischen Gebäudebestand orientierte Gebäudekubaturen errichtet werden sollen.

Durch die überbaubaren Flächen werden nur im Bereich von Baulücken (Bismarckstraße, Adolfstraße) zusätzliche Bebauungen ermöglicht. Hinterliegerbebauungen können aufgrund der straßenbegleitenden Lage der überbaubaren Flächen ausgeschlossen werden. Dort wo bereits eine rückwärtige Bebauung existiert, wie z.B. in der Campestraße 7, können trotz festgesetzter straßenbegleitender Bauflächen Hinterliegerbebauungen ausgeschlossen werden, da der Gebäudebestand auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen ist.

5.4.1 Grundflächen/Grundflächenzahlen

Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Summe der baulichen Anlagen je Grundstück. Die Werte werden weitestgehend einheitlich festgesetzt und dürfen durch Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr überschritten werden (siehe dazu Pkt. 5.7).

Die im überwiegenden Teil des Planungsgebietes festgesetzte maximale Grundfläche von 342 m² 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. Diese Werte orientieren sich am historischen Gebäudebestand und an den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren mehrere zusammenhängende Abschnitte, die von der sonst im Bereich des Wallrings üblicherweise festgesetzten Bautiefe von 17,50 m abweichen. Es handelt sich um Bereiche, die durch gründerzeitliche Bebauung geprägt sind. Dort bestehen einheitlich Bautiefen von 20 m und mehr. Im IN 1-Plan wurden in diesen Bereichen teilweise ebenfalls größere Bautiefen festgesetzt. Für folgende Bereiche werden die Bautiefen bestandsorientiert mit 20 m bzw. 21 m festgesetzt:

- Moltkestraße, **WA 2**,
- Bismarckstraße, **WA 2**,
- Jasperallee, **MI 3, MI 3.1**,
- Leonhardstraße, **MI 4**,
- zum Löwenwall orientierter Teil des Steintorwalls, **WA 2.3, MI 1.1**,
- Wolfenbütteler Straße, **MI 3.3**,

- Obergstraße/ Hennebergstraße, **MI 1.2, WA 2.**

Daraus resultieren für diese Bereiche maximale Grundflächen von 387 m² (maximale Gebäudetiefe von 20 m, multipliziert mit der maximalen Gebäudebreite von 18 m = 360 m², zuzüglich der maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 27 m²) bzw. von sogar 400 m² für den zum Löwenwall orientierten Bereich des Steintorwalls.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächen von 342 m² entspricht bei großen Grundstücken (1000 m² und größer) einer GRZ von 0,2 –0,3. Bei kleineren Grundstücken (800 m² und kleiner) bzw. Festsetzung größerer Grundflächen 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 insbesondere die ehemaligen Promenaden in ihrer städtebaulichen Wirkung zu stärken. Im Sinne des § 17 Abs. 3 der BauNVO sind die Überschreitungen der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und städtebaulich begründet ist.

Auf kleinen Grundstücken und dort, wo festgesetzte private Grünflächen angrenzen, kann der Fall eintreten, dass die maximal zulässigen Grundflächen mit den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht erreicht werden können. Rechtlich ist dies unbedenklich. Die zulässige Grundfläche ergibt sich für diese Fälle durch Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen oder durch andere Vorschriften, wie z.B. Abstandsregeln nach Bauordnungsrecht.

In Bereichen in denen sich die gewählte Festsetzungssystematik nicht anwenden lässt, wie z.B. in der Kasernenstraße (**WA 3**) oder dort, wo einheitliche Gebäudekubaturen städtebaulich nicht zwingend notwendig sind, wie z.B. in der Obergstraße (**MI 1.2**), im Baublock am Klint (**MI 1.3**) oder in der Peter-Joseph-Krahe-Straße (**WA 1.2**), werden Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere freistehende denkmalgeschützte Villenbauten wie die Villa Gerloff am Löwenwall (**WA 1.1**), die Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) oder die ehemalige Villa Hörstel am Augusttorwall (**MI 1.1**), in der sich die Städtische Musikschule befindet. Die Villen unterscheiden sich von den straßenbegleitenden Villenbauten insbesondere durch ihre großen Bauvolumina. Da sie den Wallring entscheidend prägen und auch mögliche Neubauten wieder in der Form entstehen können sollen, werden für sie maximale Grundflächen von 400 m² bis 650 m² festgesetzt.

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

Ausnahmen hiervon bilden die Erweiterungsfläche für das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße sowie die Gemeinbedarfsfläche für den bestehenden Kindergarten am Magnitorwall 7. In beiden Bereichen sollen sich die Gemeinbedarfsbauten in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

Für den Bereich der Erweiterungsfläche des St.-Vinzenz-Krankenhauses wird festgelegt, dass die geplanten Gebäudeerweiterungen den vorhandenen Baumbestand berücksichtigend vom Bestandsgebäude abrücken sollen. Für die geplante Erweiterung des Krankenhauses wird eine straßenbegleitende offene Bebauung festgesetzt. Der Bereich wird wie die übrige Bebauung auch mit einer möglichen Gebäudetiefe von maximal 20 m und einer maximalen Gebäudebreite von 18 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von 387 m² bezieht sich wie alle anderen Angaben hierzu auch auf die einzelnen Baugrundstücke, so dass im Erweiterungsgebiet entsprechende Grundstücksteilungen notwendig werden, um mehrere Gebäude auf dem Grundstück realisieren zu können.

Für den Kindergarten wird ebenfalls eine offene Bauweise mit einer der Umgebung angepassten maximalen Grundfläche von 342 m² festgesetzt.

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

I Vollgeschoss

Torhäuser: Die denkmalgeschützten Torhäuser von Peter- Joseph- Krahe werden bestandsorientiert mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

I - II Vollgeschosse

WA 1.2: In dem von Wohnnutzungen geprägten Bereich der Peter-Joseph-Krahe-Straße herrscht eine ein- und zweigeschossige Siedlungshausbebauung vor. Bestandsorientiert wird daher eine Bebauung mit ein und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Wallringsatzung, die dort ebenfalls höchstens zwei Vollgeschosse zulässt.

SO 1, SO 2: In den Sondergebieten wird aufgrund ihrer Zweckbestimmung für die notwendigen Gebäude eine ein- bis höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäude sollen sich der Gartennutzung unterordnen bzw. aufgrund der Lage am Umflutgraben keine bauliche Dominanz entwickeln.

Haeckelsches Gartenhaus: Das denkmalgeschützte Gebäude von Krahe wird bestandsorientiert mit ein und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zwingend II Vollgeschosse

WA 1, WA 1.1, MI 2: Gemäß dem Planungsziel, die vorhandene Villenbebauung zu erhalten und Neubauten in die Eigenart der vorhandenen Struktur

einzuführen, wird entlang der ehemaligen Wallringpromenaden am Steintorwall, Magnitorwall und am Löwenwall sowie für die ehemalige Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße 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.

II - III Vollgeschosse

WA 2, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, MI 1, MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3 : In den Straßenzügen außerhalb der Okerumflut, wie z.B. in der Moltkestraße, Bismarckstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Obergstraße oder in der Campestraße, in denen eine gründerzeitliche Bebauung vorherrscht, werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand sowie den Vorgaben der Wallringsatzung, die für diese Straßenzüge ebenfalls eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt.

Auch in einigen Bereichen innerhalb der Okerumflut hat sich eine höhere Bebauung entwickelt, wie z.B. in der Straße Am Windmühlenberg (WA 2.1-nicht Wallringsatzung) oder in den Bereichen, die den Wallring kreuzenden Straßen, wie z.B. Am Fallersleber Tore/ Theaterwall (MI1), an der Museumstraße/Magnitorwall (WA 2.2, MI 1), der Leonhardstraße/Steintorwall (WA 2.3, MI 1) oder der Kurt-Schumacher-Straße/ Löwenwall (MI 1). In diesen Bereichen werden ebenfalls mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und in Teilen auch der Wallringsatzung, die für die Museumstraße eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt. Die Leonhardstraße, die Straße Am Fallersleber Tore und die Kurt-Schumacher-Straße sind nicht Teil der Wallringsatzung.

Der Baublock am Klint (MI 1.3) wird bestandsorientiert mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Zwingend III Vollgeschosse

MI 3, MI 3.1: Die Jasperallee, die als städtebaulicher Höhepunkt des östlichen Ringgebietes vom Theater bis zum Stadtpark reicht, liegt in ihrem westlichsten Teil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Der Bereich ist durch eine dreigeschossige, aufgrund der geschlossenen Bauweise recht massiv wirkende Bebauung geprägt und bildet gleichsam den Auftakt der Allee. Diesen Charakter erhaltend wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit auch der Vorgabe der Wallringsatzung, die für die gesamte Allee eine Bauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt.

II - IV Vollgeschosse

MI 3.3: Entlang der Wolfenbütteler Straße hat sich trotz der Vorgaben der Wallringsatzung, die für die gesamte Straße eine höchstens zweigeschossi-

ge Bebauung festschreibt, eine recht heterogene Bebauung entwickelt. Den Bestand berücksichtigend wird daher eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt.

III - IV Vollgeschosse

WA 3: Das im Einmündungsbereich der Moltkestraße liegende, aber bereits zur Kasernenstraße gehörende Grundstück ist Teil des Geltungsbereiches. Die viergeschossige Gründerzeitbebauung dieses Grundstücks prägt mit ihrem massiven Giebel den Kreuzungsbereich. Die Bebauung wird daher bestandsorientiert mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt und der zum Kreuzungsbereich orientierte Teil des Grundstücks ist von Bebauung freizuhalten.

MI 3.2: Der zwischen dem Augusttorwall und dem John-F.-Kennedy-Platz gelegene dreigeschossige Baublock stellt aufgrund seiner exponierten Lage eine besondere städtebauliche Situation dar. Es handelt sich um einen in Mittellage städtischer Hauptverkehrsstraßen gelegenen Baublock mit erheblicher Fernwirkung. Diese Situation berücksichtigend werden bestandsorientiert mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Der Augusttorwall ist nicht Teil der Wallringsatzung.

Zwingend IV Vollgeschosse

MI 4: Die auf der Nordseite der Leonhardstraße gelegene geschlossene Zeile viergeschossiger Bauten wird bestandsorientiert mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Neubauten in das vorhandene Bild einfügen und die lange Front der einheitlich gestalteten Häuser nicht durch eine niedrigere oder wesentlich höhere Bebauung gestört wird. Die Leonhardstraße ist nicht Teil der Wallringsatzung.

Bereiche ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Teil der **Gemeinbedarfsflächen** (Theater, Herzog-Anton-Ulrich-Museum, St. Vinzenz-Krankenhaus, Wilhelm-Gymnasium) werden nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern nur bestandsorientiert maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Es handelt sich um große, frei stehende Gebäude, die sich gegenüber der übrigen Bebauung sowohl von ihrem Bauvolumen, als auch von ihrer Gebäudehöhe und Nutzung absetzen.

Ausnahmen hiervon bilden die Erweiterungsfläche für das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße (II-III Vollgeschosse) sowie die Gemeinbedarfsfläche für den bestehenden Kindergarten am Magnitorwall 7 (zwingend II Vollgeschosse). In beiden Bereichen sollen sich die Gemeinbedarfsbauten in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

Insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Bereichen außerhalb der Okerumflut kann der Fall eintreten, dass aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ein Dachausbau nicht möglich wäre. Dachgeschosse

können Vollgeschosse sein, wenn sie über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m und mehr aufweisen. Um bei noch nicht ausgebauten Dächern bestehender Gebäude die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke dennoch zu ermöglichen, wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit gilt nur für Bestandsgebäude. Die Überschreitung darf ein Vollgeschoss nicht übersteigen, um ein Einfügen des Gebäudes in die umgebende Bebauung nach wie vor gewährleisten zu können. Darüber hinaus sind die vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen einzuhalten.

5.4.3 Höhen baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden die Trauf- und Gebäudehöhen bestandsorientiert festgesetzt, um Neubauten den historischen Vorbildern der Wallbebauung anzupassen und insbesondere entlang der ehemaligen Promenaden ein möglichst homogenes städtebauliches und architektonisches Bild zu vermitteln. Die Bestandshöhen wurden stichpunktartig über Luftbilder ermittelt.

In Anpassung an die historische Bausubstanz und den repräsentativen Baustil werden im Verhältnis zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse hohe Mindesttraufhöhen festgesetzt, um darüber die für die historische Bebauung typischen Sockel- und Attikaausbildungen sowie hohe Geschosshöhen zu initiieren. So werden beispielsweise für eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen, Mindesttraufhöhen von 8 m und Maximalwerte von 12 m festgesetzt. Eine 8 m hohe Traufausbildung kann z.B. über zwei mal 3 m für die Geschosse sowie jeweils 1 m für Sockel und Attika, Drempel oder Kniestock erreicht werden.

Für die Bebauung, die mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind die Traufhöhen entsprechend höher mit mindestens 11 m (z.B. drei mal 3 m und jeweils 1 m für Sockel und Attika) und maximal 14 m festgesetzt. Für die Bereiche, in denen eine Bebauung mit mindestens zwei oder drei und maximal vier Vollgeschossen bzw. zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt ist, werden Mindesttraufhöhen zwischen 11 m und 16 m und maximal 18 m festgesetzt.

Die festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen 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 sich ein Neubau beispielsweise aufgrund der sich nach hinten verjüngenden 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 (vgl. Pkt. 5.4.4).

Zusätzlich zu den Traufhöhen werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um einen möglichst einheitlichen oberen Dachabschluss zu gewähr-

leisten 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. Daher 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.

Die Gebäude der Gemeinbedarfsflächen (bis auf den Erweiterungsbereich des Krankenhauses) , die Gerloffsche Villa am Löwenwall (**WA 1.1**) und die ehemalige Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei den Gebäuden handelt es sich um Solitärebauten (freistehend), die aufgrund der großen Bauvolumen in der Regel höhere Sockel aufweisen.

Die Ausbildung von Sockeln ist nicht zwingend festgelegt. Es können also unter Einhaltung der festgesetzten Mindesttraufhöhen auch Gebäude ohne Sockel errichtet werden. Auf eine Festsetzung der Mindesthöhe von Sockeln wird verzichtet, um altersgerechtes und barrierefreies Wohnen ohne größere Rampenanlagen zu ermöglichen.

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 Blätter 1 + 2 in der Anlage zur Begründung verdeutlichen die festgesetzten Gebäudekubaturen in ihrer möglichen Minimal- und ihrer möglichen Maximalvariante.

5.4.4 Gebäudebreiten

Ausgehend von den vorhandenen Bauvolumina wird im gesamten Geltungsbereich im Sinne des § 22 BauNVO eine Mindestgebäudebreite von 10 m sowie eine maximale Gebäudebreite von 18 m festgesetzt. Die Werte beziehen sich auf die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht der einzelnen baulichen Anlage. Doppelhäuser dürfen an der Straßenseite eine Gesamtbreite von 28 m nicht überschreiten. Diese Werte orientieren sich am Bestand. Damit wird garantiert, dass sich Neubauten in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen. Es werden sowohl zu große als auch zu kleine Baukörper verhindert. Mit der Mindestbreite soll darüber hinaus städtebaulich eine Straßenraumkante gesichert werden, mit der maximalen Breite hinge-

gen der durchgrünte Charakter des Wallringgebietes auch von der öffentlichen Straße aus erlebbar bleiben.

Die festgesetzten Mindestgebäudebreiten dürfen in Ausnahmefällen um maximal 1 m unterschritten werden, wenn eine Neubebauung nur mit außergewöhnlichen bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten zu realisieren oder aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Nachbarbebauung unmöglich wäre. Diese Festsetzung korrespondiert mit der ausnahmsweisen Unterschreitungsmöglichkeit der Mindesttraufhöhe und berücksichtigt die Tatsache, dass im östlichen Wallringbereich die tatsächlich vorhandenen Grundstücksbreiten teilweise nur wenig mehr als 10 m aufweisen (vgl. Pkt. 5.4.3).

Von der Festsetzung der Gebäudebreiten ausgenommen sind die Sondergebiete, die Gemeinbedarfsflächen sowie die Allgemeinen Wohngebiete in der Peter-Joseph-Krahe-Straße (**WA 1.2**), die Gerloffsche Villa am Löwenwall (**WA 1.1**), die Mischgebiete in der Obergstraße (**MI 1.2**) und am Klint (**MI 1.3**), die ehem. Villa Rimpau in der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**), die Mischgebiete an der Jasperallee (**MI 3.1 und MI 4**) sowie in der Leonhardstraße und das Mischgebiet am Augusttorwall (**MI 3.2**).

Bei den Gebäuden der Gemeinbedarfsflächen sowie dem WA 1.1 (Gerloffsche Villa) und dem MI 2 (Rimpausche Villa) handelt es sich in der Regel um die großen freistehenden Gebäude (Solitäre) am Wallring, so dass aufgrund der Bauweise von dieser Regelung abgewichen wird. Die Gebäude im Bereich der Sondergebiete sind aufgrund der besonderen Nutzung von der Festsetzung ausgenommen. In den Mischgebieten an der Jasperallee und in der Leonhardstraße weichen die Gebäudebreiten aufgrund der dort vorhandenen Bauweise ab. In der Peter-Joseph-Krahe-Straße sowie in der Obergstraße und am Klint besteht aufgrund der dort vorhandenen Baustruktur keine städtebauliche Notwendigkeit der Festsetzung von Gebäudebreiten. Bei dem in Mittellage öffentlicher Verkehrsflächen gelegenen Baublock am Augusttorwall (**MI 3.2**) sind insbesondere bei den Eckgebäuden abweichende Gebäudebreiten städtebaulich vertretbar.

5.5 Bauweise

Fast im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung sowie den Vorgaben der Wallringsatzung. Die Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen zu den Gebäudebreiten.

Entlang der ehemaligen Promenaden (**WA 1, WA 1.1, MI 2**) werden der villenartigen Bebauung entsprechend ergänzend zur Festsetzung der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Für die Gründerzeitbebauung in der Jasperallee und in der Leonhardstraße (**MI 3.1 und MI 4**) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist die Bebauung bestandsorientiert als Grenzbebauung auszuführen.

Der Nutzung und vorhandenen Bauweise entsprechend wird für den überwiegenden Teil der Gemeinbedarfsflächen sowie für die Sondergebiete keine Bauweise festgesetzt.

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 straßenbegleitend festgesetzt (vgl. hierzu auch Punkt 5.4.1). 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 allen Straßen Baulinien festgesetzt. Sie liegen entweder direkt auf den Straßenbegrenzungslinien oder grenzen an die festgesetzten Vorgärten an.

Ausgenommen hiervon sind sämtliche Solitärbauten (freistehende Gebäude), da sie aufgrund ihrer Lage nicht straßenraumbestimmend sind, so dass eine Sicherung 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 sie innerhalb dieser baulichen 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, Windfänge 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 Ge-

bäudebestand, ohne damit die anderen Festsetzungen, die dem Schutz der Gärten dienen, zu konterkarieren.

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 nur bis zu 40 vom Hundert (40 %) überschreiten dürfen. Bezogen auf die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 342 m² heißt das, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich noch ca. 137 m² 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 m²), da der ruhende Verkehr vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen ist. Sie haben in dem Fall die unter Punkt 5.8 beschriebenen Auflagen zu erfüllen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen in einigen Bereichen nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Es sind Gärten oder Bereiche in denen die Bebauung nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Die so entstandenen Vorflächen sind befestigt und bestimmen den Charakter der öffentlichen Straßenräume ganz wesentlich mit. Es handelt sich um die kleinen Plätze im Vorfeld der Gebäude Helmstedter Straße/Ecke Adolfstraße und Helmstedter Straße/Ecke Parkstraße. Diese kleinen platzartigen Aufweitungen sind im Zusammenhang mit der historischen Platzfolge der Torhäuser zu betrachten. Weiter handelt es sich um das Vorfeld der auf der Nordseite der Leonhardstraße bestehenden gründerzeitlich geprägten Bauzeile.

Für diese Flächen wird festgesetzt, sie von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Fahrradabstellanlagen sind zulässig. Hingegen sollen Restmüll- und Wertstoffbehälter nur ausnahmsweise zulässig sein. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Restmüll- und Wertstoffbehältern ist, dass der öffentliche Straßenraum durch die Aufstellungsart und die Anzahl der Container in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

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 und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbauba-

ren 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. Stellplätze hingegen dürfen weder in den festgesetzten, noch in den bestehenden Vorgärten angelegt werden, um die Wirkung dieser für den Straßenraum nicht einzuschränken.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen. Lediglich auf den sehr großen Grundstücken der Gerloffschen Villa am Löwenwall (**WA 1.1**) und der ehemaligen Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) sind Tiefgaragen ausnahmsweise auch im Bereich privater Grünflächen zulässig, wenn die vorgenannten Bedingungen eingehalten werden und die parkartige Gestaltung der Gärten nicht beeinträchtigt wird. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung und Anlage von Stellplätzen werden im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen getroffen, siehe dazu auch Pkt. 5.11.3.

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 2 (ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße). Für diese Bereiche ist bereits jetzt absehbar, dass die Festlegung auf eine Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m aus Brandschutzgründen nicht möglich ist. Es handelt sich oftmals um Gebäude, die in der Regel über mehr als einen Brandabschnitt in die Tiefe ausgedehnt sind, so dass 3 m breite Zu- und Ausfahrten nicht ausreichend sind. Bei den Sondergebieten könnte die Gebietsnutzung zu Konflikten mit dieser Festsetzung führen, so dass auch dort Ausnahmen möglich sind. Wenn brandschutztechnische Notwendigkeiten es erfordern, sind generell Ausnahmen von dieser Festsetzung möglich.

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 reglementiert, um die Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen und strukturverändernde Verdichtungen zu vermeiden. Nebenanlagen 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 m² 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. Die an die Oker grenzenden Gemeinbedarfsflächen (St.-Vinzenz-Krankenhaus und Wilhelm-Gymnasium) sind aufgrund ihrer Nutzung von den Größenbeschränkungen für Stege ausgenommen.

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 (vgl. Punkt 5.10.3) sowie in Bereichen, in denen Ergänzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig werden. So wird der geplante Wendehammer am Ende der Peter-Joseph-Krahe-Straße planungsrechtlich gesichert. Die Peter-Joseph-Krahe-Straße wird derzeit überplant und soll 2016 erneuert werden. Die derzeit als Umfahrung genutzte Wegeverbindung zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße soll für den motorisierten Verkehr künftig gesperrt werden und die Peter-Joseph-Krahe-Straße soll als Sackgasse enden. Dafür ist aufgrund der Länge und Uneinsehbarkeit des Straßenendes zwingend ein Wendehammer erforderlich. Der vorhandene Weg zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße soll künftig nur für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden können. Es handelt sich um eine wichtige Radwegeverbindung im Zuge des Fahrradstraßenkonzeptes. Sie wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Am Kreuzungspunkt von Museumstraße und Steintorwall wird das historische Ensemble als kreisförmige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgeschrieben. Der Löwenwall sowie die durch Grünflächen bestimmten kleineren Plätze im Bereich der Ausfallstraßen (Am Fallersleber Tore, Museumstraße, Leonhardstraße) werden als öffentliche Grünflächen ebenfalls mit der Zweckbestimmung des öffentlichen Platzraums festgesetzt (vgl. Punkt 5.10.4).

Im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-Straße mit dem Wallring sollen, dem übergeordneten Planungsziel entsprechend, die öffentlichen Verkehrsflächen enger gefasst und zugunsten öffentlicher Grünflächen zurückgedrängt werden. Damit kann die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings gestärkt werden.

So soll der Platz, auf dem früher einmal die Reiterstandbilder standen, ein von Grünflächen bestimmter Platz werden (vgl. Pkt. 5.10.4). Darüber hinaus

sollen auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße Verkehrsflächen zurückgebaut werden. Voraussetzung dafür ist der Entfall des Parkstreifens mit der angrenzenden ehemaligen Bushaltestellen-Wartefläche auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße sowie die Reduzierung der Breite des auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße gelegenen Gehweges von derzeit ca. 6 m auf insgesamt 3 m. Weitere Reduzierungen der öffentlichen Verkehrsflächen wären möglich, wenn die derzeit in Mittellage vorhandene Bushaltestelle an den Fahrbahnrand verlegt werden würde. Allerdings verschlechtern sich bei dieser Lösung die Umsteigewege der Fahrgäste, so dass diese Überlegung den Planungen nicht zu Grunde gelegt wurde.

5.10.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

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

Entlang des Theater- und Magnitorwalls sowie auf sämtlichen den Wallring kreuzenden Straßen verkehren verschiedenste Stadt- und Regionalbuslinien. Die Straßenbahn verbindet über den Magnitorwall/Leonhardstraße, die Kurt-Schumacher-Straße und die Wolfenbütteler Straße die Außenbezirke Braunschweigs mit der Innenstadt.

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.

5.10.3 Fuß- und Radverkehr

Die bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwege liegen entweder im Bereich öffentlicher Verkehrs oder öffentlicher Grünflächen und sind im Plan nicht gesondert dargestellt.

Im Planungsgebiet bestehen folgende bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindungen:

- die klassische Wallringpromenade, bestehend aus Theaterwall, Magnitorwall, Löwenwall,
- für den Radverkehr sind sämtliche den Wallring kreuzenden Straßen sowie die außerhalb der Okerumflut gelegenen Straßenzüge von der Moltkestraße, über die Bismarckstraße, Parkstraße, bis hin zur Adolfstraße, Campestraße, Hennebergstraße bedeutsam,
- für die Fußgänger stellen vor allem die historischen Parkanlagen attraktive Wegeverbindungen dar, da sie insbesondere den Zugang zum Wasser ermöglichen.

Dem übergeordneten Planungsziel folgend, die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Oker zu stärken und das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen, werden auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes „Wallring“ ergänzende Festsetzungen von Fuß- und Radwegen getroffen. Die neuen Wege werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg oder mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, so dass in der Planzeichnung das ergänzende Wegenetz gut deutlich wird. Da es sich um Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen handelt, werden die im Folgenden aufgeführten Wege künftig aber nicht in der Baulast des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr liegen. Konkrete Planungen für die Wegeverbindungen liegen derzeit noch nicht vor. Sie sind mittel-bis langfristig geplant.

Folgende Wegeverbindungen sollen ausgebaut bzw. neu angelegt werden:

1. Die beiden Teile des Botanischen Gartens sollen entlang der Oker über eine Fußwegeverbindung miteinander verbunden werden. Die Idee besteht bereits seit etlichen Jahren und soll im Zuge dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Da es sich um eine Wegeverbindung zwischen zwei privaten Grundstücken handelt, wird der Weg als privater Weg festgesetzt. Der Zugang der Öffentlichkeit wird im Plan sichergestellt.
2. Der von der Kasernenstraße zur Oker führende öffentliche Fußweg soll über eine Fußgängerbrücke mit dem Theaterpark verbunden werden.
3. Der vom Löwenwall kommende und unter der Kurt-Schumacher-Straße geführte bestehende öffentliche Fußweg an der Oker soll entlang des stadteigenen Grundstücks in Richtung Süden weitergeführt werden. Im Bereich des angrenzenden privaten Grundstücks in der Straße Am Windmühlenberg 6 ist eine Steglösung über die Oker angedacht. Auf der Höhe des Okerbogens ist eine Fußgängerbrücke geplant, die die Verbindung zum bestehenden öffentlichen Weg im Bereich Rimpaus Garten herstellt.
4. Die bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen über den Windmühlenberg und entlang Rimpaus Garten sollen in Richtung Westen an der Oker fortgesetzt werden. Zwischen der Wolfenbütteler Straße und dem Bürgerpark ist daher auf der Nordseite der Oker, entlang des Stadtbades, eine durchgängige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Der geplante Weg soll über das südlich der Straße Am Windmühlenberg gelegene stadteigene Grundstück direkt an den vorhandenen Weg zum Windmühlenberg anschließen. Damit erhält der derzeit etwas versteckt gelegene Weg zum Windmühlenberg eine direkte Anbindung und Fortsetzung in Richtung Westen.

Voraussetzung für die Herstellung einer über die Wolfenbütteler Straße führenden, direkten Wegeverbindung entlang der Oker, ist der Ab-

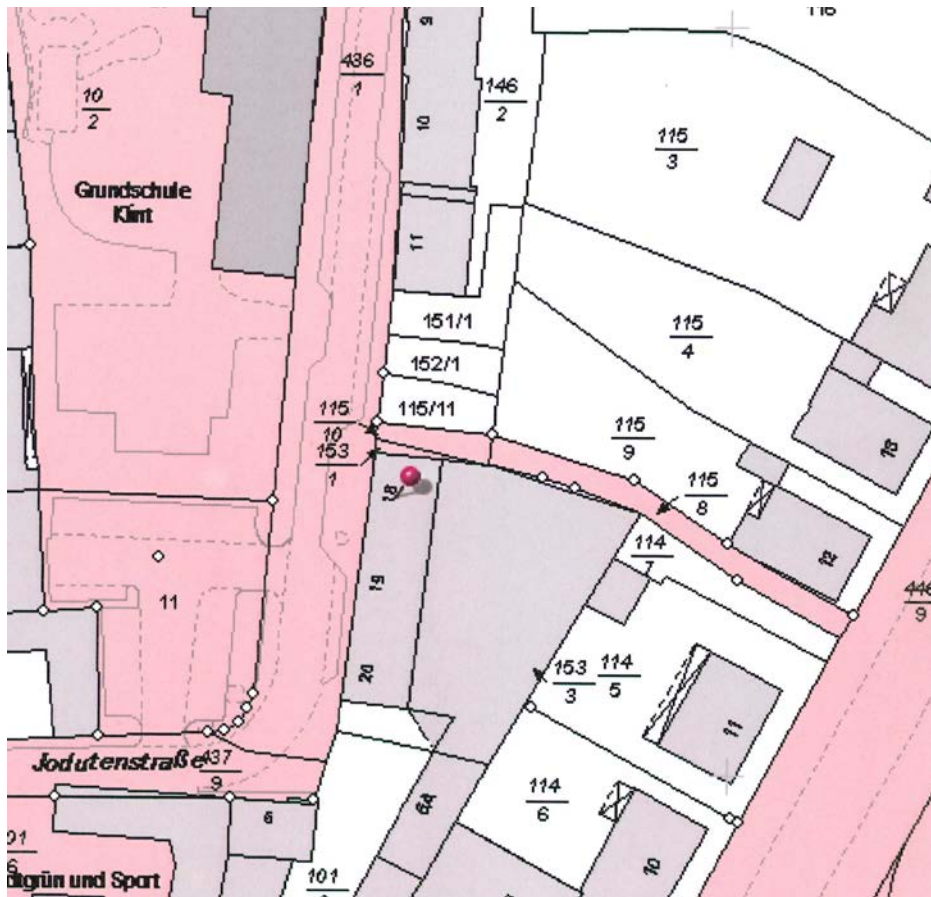
riss/Verlagerung des 1958 errichteten Trafohauses am Augusttorwall sowie der Abriss der in diesem Bereich ebenfalls bestehenden ehemaligen Toilettenanlage. Die Gebäude werden derzeit von der Verkehrs- und der Versorgungs AG genutzt. Der Abriss der ehem. Toilettenanlage ist ohne Probleme möglich. Bei einem Abriss des ehemaligen Trafohauses müsste nach bisherigen Abstimmungen, ein an die aktuellen Erfordernisse angepasster Neubau direkt an der Straße errichtet werden.

Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall

Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin eines schmalen Grundstücksstreifens (Flurstücke 115/8, 115/10 und 153/1) zwischen Klint (Ostseite) und Löwenwall (Westseite). Auf diesem durch einen Höhenunterschied von ca. 4-5 m gekennzeichneten Grundstück, das zwischen den Grundstücken Löwenwall Nr. 11 und 12 in den Löwenwall mündet, ist bereits seit langem eine öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes ist ein Weg mit Stufen und Rampenanlagen auszuführen.

Der Weg wurde bereits in Verbindung mit der Sanierung des Magniviertels geplant. Mit dem Weg soll in der Art der Braunschweiger Steigen und Twesten ein direkter Zugang von den Wohnbereichen des Magniviertels zum Löwenwall geschaffen werden. Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 28. Juni 2005 dem Bau der Fußwegeverbindung zugestimmt und auf Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 49.000 Euro die Herstellung des Weges beschlossen. Darauf hin hatte der Rat am 27. September 2005 die öffentliche Widmung des Weges verfügt.

Gegen die Widmung des Weges hatten die Nachbarn geklagt. In einem sechs Jahre währenden Gerichtsverfahren hatte die Stadt zwar obsiegt, die damals zweckgebundenen finanziellen Mittel aus dem ehemaligen Sanierungsgebiet standen dann aber nicht mehr zur Verfügung, so dass der Weg bisher nicht umgesetzt wurde.



Trotz der nicht mehr zur Verfügung stehenden Finanzmittel, soll die Planung weiterverfolgt werden. Der geplante Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg planungsrechtlich gesichert. Für die Umsetzung des geplanten Fußweges sind gesonderte Beschlüsse auf der Grundlage einer aktuellen Kostenschätzung notwendig.

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.

Löwenwall

Der in seiner Grundform an antike Pferderennbahnen erinnernde Platz zählt zu den markantesten Plätzen im Bereich des Braunschweiger Wallrings. Er wurde ab 1818 nach den Plänen von Peter Joseph Krahe realisiert. Der im Zentrum des Platzes stehende Obelisk steht in direkter Blickbeziehung zum Steintorwall und zum Windmühlenberg. Bis 1959 verband die Ottmerbrücke den Löwenwall mit der gegenüberliegenden Okerseite.

Die ursprünglich vorhandene Verbindung des Löwenwalls zum Windmühlenberg wurde mit dem Bau der Kurt-Schumacher-Straße sowie der Abtragung des Windmühlenbergs unterbrochen und ist heute kaum noch erlebbar.

Der rechteckige, mit halbrunden Abschlüssen angelegte Rasenplatz wird als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert. Die diesen Bereich einfassenden Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

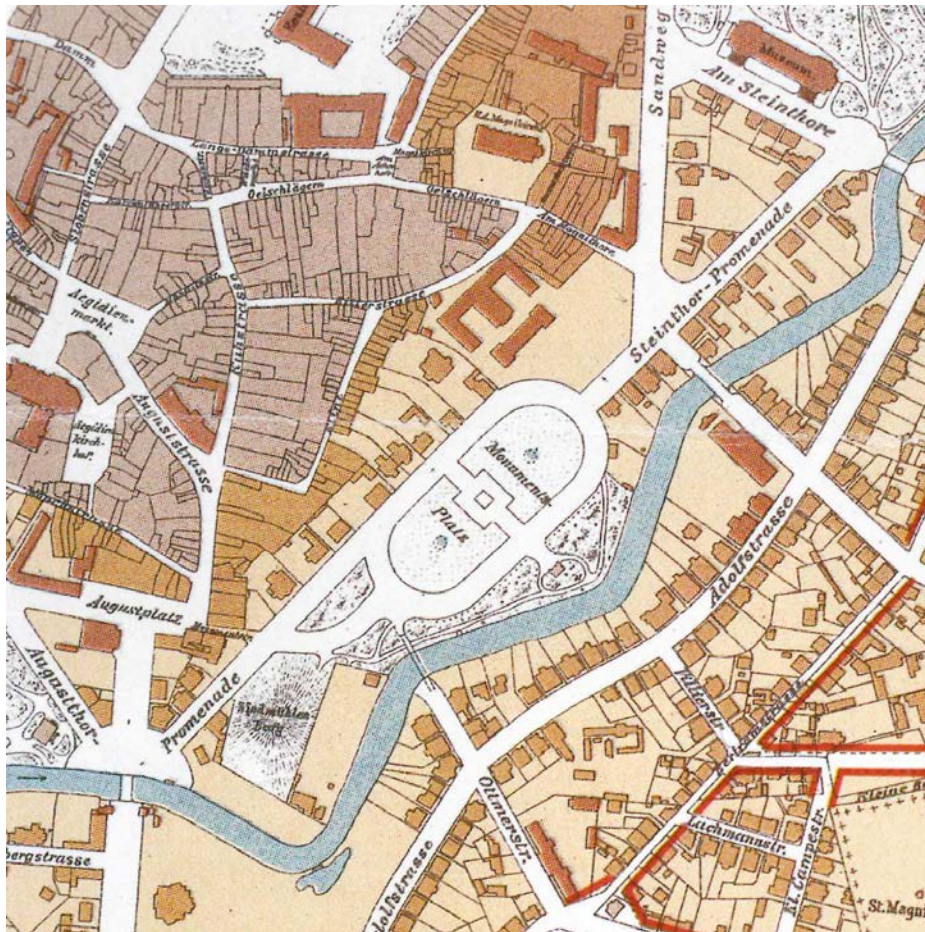
Der Platz der ehemaligen Reiterstandbilder an der Kurt-Schumacher-Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Platzraum festgesetzt, um die historische Verbindung zwischen Löwenwall und Windmühlenberg wieder erlebbar zu machen. Detailplanungen zur Umgestaltung des Platzes liegen noch nicht vor. Die hinzugewonnene Grünfläche sollte aber bruchlos an das Niveau des Löwenwalls anschließen und mit sanftem Gefälle zur Kurt-Schumacher-Straße hin modelliert werden.

Ehemaliger Augusttorplatz/ Am Augusttore

Beide stadträumlichen Situationen sind heute nicht mehr vorhanden. Die Kriegszerstörungen sowie die Anlage des John-F.-Kennedy-Platzes 1963 haben diesen Bereich komplett verändert. Die Wolfenbütteler Straße mündete hier ursprünglich in eine halbkreisförmige Platzanlage, von der aus sich als Dreistrahl die weiteren Wegachsen zu den anschließenden Promenaden (Augusttorwall, Am Augusttore, Löwenewall) auffächerten. Außerhalb des Umflutgrabens markierten auch hier Torhäuser den Stadteingang. Heute erinnern kaum noch Strukturen an die alte Krahesche Planung (siehe Ausschnitt aus dem Ortsbauplan von 1889).

Auf der Grundlage der historischen Planungen wurde im Jahre 2010 von der Stadt ein Konzept zur Neugestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes/ Augusttores entwickelt. Das Konzept nahm die Achse zwischen dem Löwenwall und der Wolfenbütteler Straße wieder auf und schuf zwischen dem John-F.-Kennedy-Platz und dem Windmühlenberg ein Baufeld. Der in jüngster Vergangenheit durchgeführte Platzumbau des John-F.-Kennedy-Platzes sowie die Lage der Stadtbahngleise verhindern allerdings einen derartigen Umbau auf Jahre, so dass diese Überlegungen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Als Fernziel bleiben derartige Überlegungen allerdings bestehen.

Das südlich der Straße Am Windmühlenberg gelegene stadteigene Grundstück soll in Anlehnung des historischen Platzraumes von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Über das Grundstück führt ein geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg (vgl. Pkt.5.10.3).



Ausschnitt aus dem Ortsbauplan der Stadt Braunschweig von 1889

Platz am Kreuzungspunkt von Museumstraße und Steintorwall

Der nach historischen Vorgaben kreisrunde, mit Bäumen bestandene Platz stellt den räumlichen Abschluss des Steintorwalls dar. Ein steiler Hügel, der ebenfalls in der Flucht des Steintorwalls liegt, unterstützt den räumlichen Abschluss. Der Platz steht in direkter Blickbeziehung zum Obelisk auf dem Löwenwall und stellt das Gegenüber zu dem Bereich der Torhäuser dar.

Im Zuge der derzeit laufenden Planungen zur Umgestaltung der Museumstraße soll der Platz in seinem historischen Erscheinungsbild wieder hergestellt werden. Der Platz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Fahrbeziehungen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Kleinere Plätze

Peter Joseph Krahe betonte regelmäßig die Schnittpunkte der Stadtausfahrten mit den Promenaden durch ein Abschrägen der beiden Eckbebauungen. Die Platzbereiche Am Fallersleber Tore als auch an der Museumstraße sind nach diesem Prinzip gestaltet. Sie stellen denkmalgeschützte Ensemble dar und werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert.

Der kleinere Platz im Kreuzungspunkt von Magnitorwall und Steintorwall ist seinem historischen Vorbild folgend, ebenfalls ein von Grünflächen bestimmter Platz. Die vorhandene Grünfläche am Kurt-Seeleke-Platz wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgesetzt.

5.11 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 stadtgeschichtliche 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 Zugschnitt 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.

5.11.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ beschränkt sich auf die Bereiche, wo Vorgärten auch im derzeitigen Bestand prägend sind, wie Steintorwall, Magnitorwall oder Löwenwall. Sie werden bestandsorientiert in der Regel in einer Tiefe zwischen 3 m und 5 m festgesetzt. In den außerhalb der Okerumflut liegenden Straßenzügen, wie in der Moltkestraße oder der Bismarckstraße, orientiert sich die Tiefe der Vor-

gärten teilweise an den in breiter Front vorhandenen Baufuchten der Gebäude. Dadurch reduziert sich hier die Tiefe der Vorgärten auf zum Teil sogar nur 1 m.

Für die Vorgärten besteht ein allgemeines Begrünungsgebot, das Raum für individuelle gärtnerische 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.

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.

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

Die im Rahmen der Kartierung erfassten Gehölze² 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)³ 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.

² vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

³ Für die Kriterien der Gehölzeinmessung sowie für die Konkretisierung der Auswahlkriterien der Schutzkategorien: vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

Ein Nachpflanzgebot besteht bei natürlichem Absterben der zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die in den folgenden Anpflanzungsfestsetzungen für die Zukunft definierte Mindestausstattung der Flächen mit Gehölzen weiterhin erfüllt ist.

5.11.3 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.

Stellplätze sind zu öffentlichen Flächen ohne Abstandsregelungen zulässig. Um im Einzelfall gestalterisch unbefriedigende Situationen für diese Fälle ausschließen zu können, sind Stellplätze in diesen Fällen mit 0,80 m bis 1,00 m hohen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen.

Die für die Anpflanzungen festgesetzten Pflanzqualitäten stellen einen Kompromiss zwischen zeitnaher 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.

Auswahl historischer Baumarten		
großkronige Laubbäume	mittelkronige Laubbäume	Obstbäume
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)	<u>Äpfel:</u> 'Gelber Bellfleur'
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	'Gravensteiner' 'Goldrenette von Blenheim'
	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)		

4.11.4 Öffentliche Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Gebiet wird durch öffentliche Grünflächen am Theaterpark, Museum-park, Löwenwall und Windmühlenberg gegliedert. Die Parkanlagen entsprechen weitestgehend der ursprünglichen Wallringplanung von Krahe und stehen daher unter Denkmalschutz.

Sämtliche öffentliche Grünflächen sind als solche festgesetzt. Bestandsorientiert sind sie jeweils als Parkanlage bzw. in Teilbereichen auch als Kinderspielfeld zweckbestimmt.

Die Spielraumversorgung insbesondere für Jugendliche ist im Rahmen zukünftiger Parkpflege- und Entwicklungsplanungen zu prüfen. Standortliche Festlegungen bedürften einer detaillierten Betrachtung und Planung zu den Parkanlagen und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Die Spielangebote sind hinsichtlich Art und Standort unter Berücksichtigung

denkmal- und immissionsschutzrechtlicher sowie auch naturschutzfachlicher Belange festzulegen. Es wurde 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.

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.

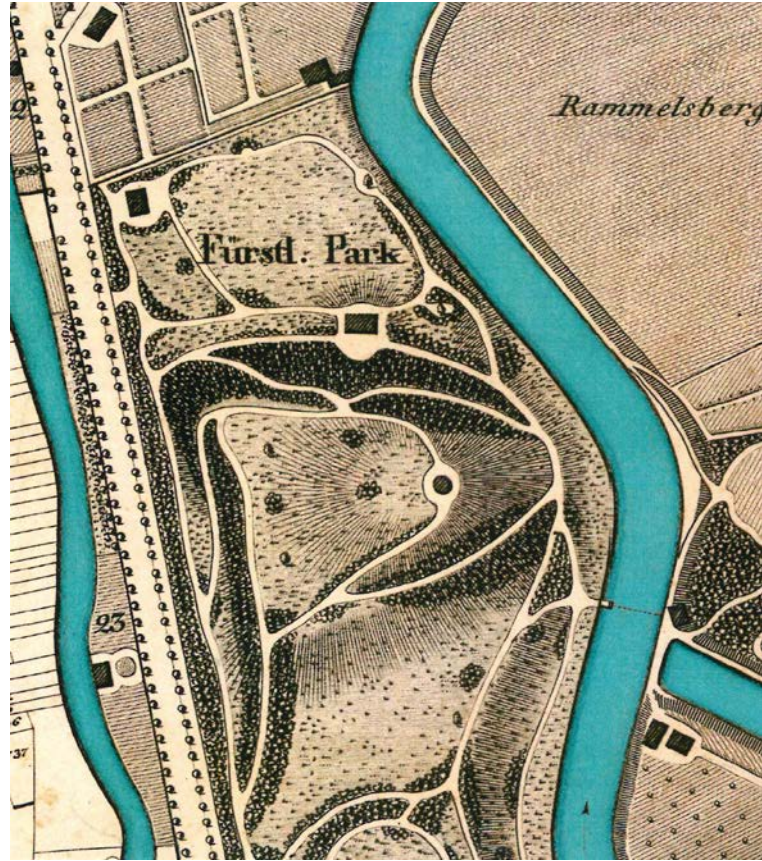
Zusätzlich zu den genannten größeren Parkanlagen werden kleinere Flächen bestandsorientiert als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, wie der vorhandene öffentliche Weg zwischen der Kasernenstraße und der Oker, die die Torhäuser umgebenden öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen im Bereich Rimpaus Garten.

Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut als Freiraum und stadtgeschichtliches Zeugnis zu stärken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ergänzung des öffentlichen Fußwegeangebotes. Die geplanten Fußwege sowie Fuß- und Radwege werden durch öffentliche Grünflächen begleitet.

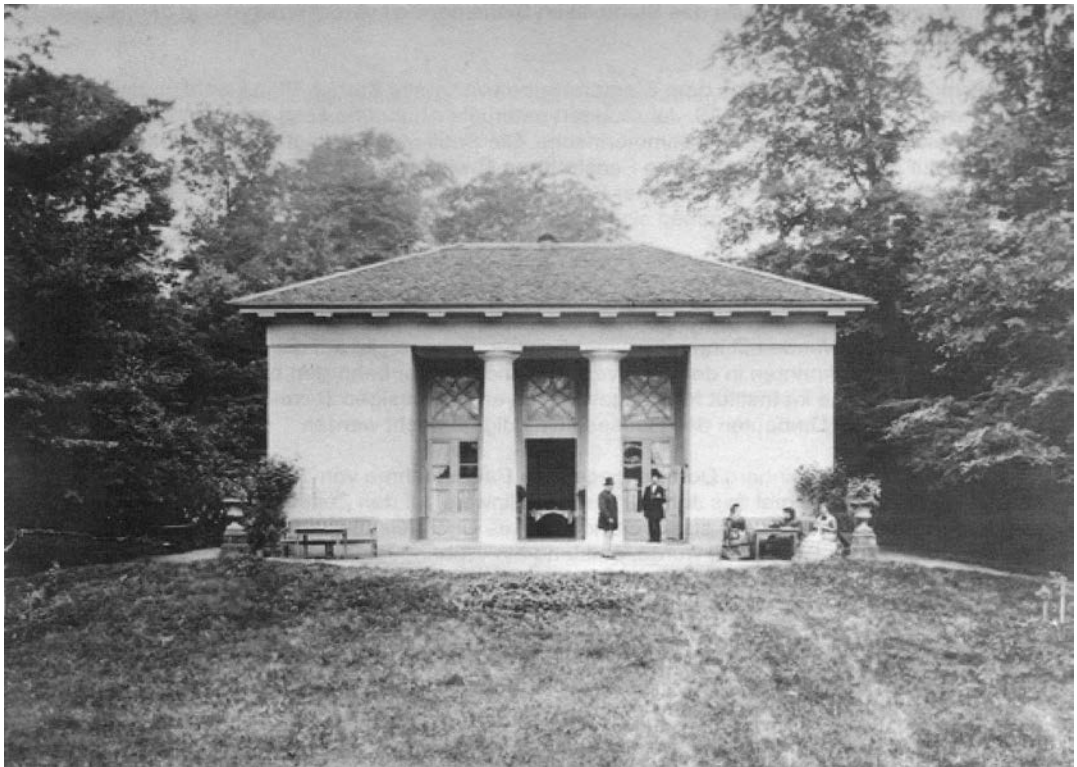
Sowohl für die ehemaligen Promenaden als auch für die übrigen Straßen wird das Gestaltbild eines beidseitig von Bäumen begleiteten, alleearartigen Straßenraumes für die Zukunft festgeschrieben. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel, den Promenadencharakter der Wallstraßen zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sind Laubbäume in der Charakterart des jeweiligen Straßenzuges zu verwenden, um ein möglichst einheitliches Bild herstellen zu können. Eine Ausnahme stellt hierbei die Rosskastanie dar. Aufgrund eines nicht behandelbaren Schädlingsbefalls der vorhandenen Rosskastanien sollen derzeit keine Bäume dieser Art ersetzt werden. Seit Mitte der neunziger Jahre ist die Krankheit, die durch ein Bakterium in Kombination mit pflanzenschädigenden Pilzarten verursacht wird, bekannt. Die Kastanien sind durch widerstandsfähigere Baumarten derselben Pflanzqualität zu ersetzen, da bei einer Neupflanzung von Kastanien eine Infizierung nicht ausgeschlossen werden kann.

Einbeziehung des Geländes der Theaterwerkstätten in den Theaterpark

Das nördlich des Theaterparks gelegene, landeseigene Gelände der Theaterwerkstätten grenzt direkt an das sogenannte Haeckelsche Gartenhaus. Das Gartenhaus ist 1804/1805 nach Plänen von Peter Joseph Krahe entstanden und ist heute aufgrund der Lage der Theaterwerkstätten kaum noch wahrnehmbar. Ursprünglich war die nach Norden orientierte Hauptfassade des Gebäudes freigestellt und öffnete sich auf eine große Wiese. Durch das unmittelbare Heranrücken der Theaterwerkstätten bis an die nördliche Schauseite des Gartenhauses wurde sowohl die architektonische Bedeutung dieses Gebäudes als auch die gesamte nordöstliche Parkfläche entwertet.



Ausschnitt aus dem Plan mit der Promenade von 1826. Der Ausschnitt zeigt die Lage des ehemaligen Haeckelschen Gartenhauses im Theaterpark.



Nordseite des Haeckelschen Gartenhauses in seiner ursprünglichen Ausformung.

Das Grundstück der Theaterwerkstätten soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die beabsichtigte Grünflächenfestsetzung folgt damit dem übergeordneten Planungsziel, die öffentlichen Parkanlagen in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit ihr wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, die optische Wirkung des ehemaligen Gartenhauses von Krahe sowie die von drei Ost-West-Achsen geprägte Grundkonzeption des Parks wieder herstellen zu können. Darüber hinaus können die 1972 erworbenen Parkflächen westlich der Theaterwerkstätten, die heute durch Zuschnitt und Lage isoliert und als öffentlicher Park „unternutzt“ wirken, über den dann dem Haeckelschen Gartenhaus vorgelagerten Parkbereich vollwertig in den Gesamtpark eingebunden und funktional wie gestalterisch aufgewertet werden. Das Gartenhaus befindet sich in städtischem Besitz.

Die Flächen mit den Theaterwerkstätten sind im geltenden Bebauungsplan IN 8 als „Flächen für den Gemeinbedarf/Zweckbestimmung Theater“ festgesetzt. Die Erschließung der Flächen ist über ein durch den Park geführtes Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Mit Überplanung der Flächen als öffentliche Grünfläche genießen die Theaterwerkstätten an diesem Standort zwar weiterhin Bestandsschutz, wesentliche bauliche Veränderungen/ Erweiterungen wären jedoch künftig nicht mehr genehmigungsfähig. Lediglich Um- und Anbauten sollen in geringfügigem Ausmaß zulässig sein, wenn sie das Bild der historischen Parkanlage nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Anbauten sollen bis zu einer Größe von 8 % der vorhandenen Grundfläche des Bestandes zulässig sein, dies entspricht einer Größe von ca. 200 m². Werden für die Theaterwerkstätten hingegen umfangreichere bauliche Maßnahmen notwendig, sind diese an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

Im Vorfeld der Trägerbeteiligung wurde mit Vertretern des Landes sowie des Staatstheaters am 25. April 2014 ein Gespräch geführt. Dabei wurde deutlich, dass der vorhandene Standort der Theaterwerkstätten nicht weiter ausbaufähig ist. Er entspricht weder den heutigen noch künftigen Anforderungen an den Theaterbetrieb. Darüber hinaus wurde auf die schwierige, durch den Park führende Erschließungssituation aufmerksam gemacht, die nicht nur der Stadt Probleme bereitet. Lang- bis mittelfristig wird eine Verlagerung der Theaterwerkstätten an einen anderen Standort erforderlich. Insofern stellen die planerische Einbeziehung dieses Bereiches in den Theaterpark und die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan keinen Widerspruch dar. Derzeit steht noch kein Ersatzstandort für die Werkstätten zur Verfügung. Dem Theater wurde aber zugesichert, dass die Stadt Braunschweig das Land bei der Standortsuche unterstützt. Allerdings kann das weitere Bebauungsplanverfahren nicht, wie vom Theater gefordert, von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig gemacht werden.

Die Festsetzung der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche eröffnet die Chance, die derzeitigen Missstände insbesondere in Bezug auf die Erschließung zu beheben, eingetretene Fehlentwicklungen i. S. der Gärten- und Denkmalpflege zu heilen, das innerstädtische Freiraumangebot zu verbessern und Entwicklungs- sowie Wertschöpfungspotentiale für den gesamten

Theaterpark und vorangegangene Investitionen zu aktivieren. Die Inszenierung des Haeckelschen Gartenhauses und geeignete Konzepte für seine Nachnutzung können darüber hinaus Impulse für Stadtmarketing und Tourismus geben.

Für die Umsetzung dieser Planung entstünden der Stadt Kosten, die aus der zu leistenden Entschädigung für Boden und Gebäude bestimmt werden. Für die Herrichtung als öffentliche Grünfläche i. S. der Festsetzung entstehen der Stadt im Weiteren Kosten durch die erforderliche Freimachung der Flächen, die Herstellung als Parkanlage und ihre dauerhafte Unterhaltung (siehe hierzu auch Pkt.8.2 der Begründung).

Die Einbeziehung des Geländes der Theaterwerkstätten in den Theaterpark stellt eine Maßnahme zur Aufwertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Auf den bislang hochgradig versiegelten Flächen wird durch die Freimachung eine wesentliche Verbesserung für den Naturhaushalt vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan löst selbst kein Ausgleichserfordernis aus. Damit diese Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB aber einem anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann, wird der Bereich der Theaterwerkstätten gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit ist eine anteilige Refinanzierung der Maßnahmekosten durch Zuordnung als Kompensation für ein anderes Eingriffsvorhaben möglich.

5.12 Soziale und technische Infrastruktur

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl oberirdischer und unterirdischer Versorgungstrassen- und einrichtungen. Sie befinden sich überwiegend im Bereich öffentlicher Flächen. Lediglich im Bereich Rimpaus Garten sowie im Bereich der Städtischen Musikschule am Augusttorwall führen Fernwärmestrassen über private Grundstücke. Für diese Trassen bestehen grundbuchliche Sicherungen.

Sämtliche Einrichtungen sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

5.13 Örtliche Bauvorschrift

5.13.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1.3 das gesamte Planungsgebiet.

Für den Baublock am Klint (MI 1.3) gilt die örtliche Bauvorschrift nicht, da er nicht zum Wallring orientiert ist.

In den Sondergebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1.2** gelten die Festsetzungen, die sich auf die Gestaltung der Gebäude beziehen, nicht. In diesen Bereichen sollen nur die Festsetzungen zu Garagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und zu technischen An- und Aufbauten gelten. Zum einen sollen diese Baugebiete in ihrer Entwicklung nicht zu sehr eingeschränkt werden, zum anderen handelt es sich, insbesondere bei den Bauten für den Gemeinbedarf in der Regel um große Solitärbauten, die insbesondere aufgrund ihrer Nutzung andere Anforderungen an die Gestaltung haben. In dem an der Peter- Joseph- Krahe- Straße gelegenen Wohngebiet hat die vorhandene Bebauung eher einen Siedlungscharakter und folgt nicht dem sonst am Wallring vorherrschenden Gestaltbild. Um Widersprüchen zu den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift vorzubeugen, sollen für diese Baugebiete daher die örtlichen Bauvorschriften nur eingeschränkt gelten. Eine Ausnahme stellt der für eine mögliche Erweiterung des Krankenhauses St. Vinzenz vorgesehene Bereich dar. Hier soll sich die künftige Bebauung in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

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 rechtfertigt 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 grundsätzlich traufständig zu errichten.

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. Im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung, die das Bild vorwiegend in den Bereichen außerhalb der Okerumflut bestimmt, werden die Fassaden oftmals durch eine Kombination aus verputzten, hellen Fassadenteilen mit im Kontrast dazu stehenden naturroten/ziegelroten Fassadenteilen aus Sichtmauerwerk geprägt.

Um den Bezug zur historischen Bebauung herzustellen, dürfen neue Gebäude nur mit einer geglätteten Putzfassade und/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. Für Klinkerfassaden bzw. Fassadenteile aus Klinkern sind in den gründerzeitlich geprägten Bereichen, die vorwiegend außerhalb der Oker liegen, auch naturrote Farbtöne zulässig.

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. Da keine Vorschriften gemacht werden, wie diese Gestaltungselemente auszuformen sind, lassen sie sich sowohl auf klassizistisch als auch auf gründerzeitlich geprägte Bebauung anwenden.

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 sowohl für die klassizistische, als auch die gründerzeitlich geprägte Bebauung untypisch. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgeschlossen, soweit die Dachneigung 30° 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. Balkone werden als offene, aus der Fassade hervorkragende, nicht vom Boden gestützte Austritte definiert, so dass beispielsweise Loggien, die oftmals die gründerzeitliche Bebauung prägen, zur Straße hin zulässig sind. Da mittlerweile im Regelfall mehrere Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden und eine angemessene Außensitzgelegenheit die Wohnqualität deutlich hebt, sollen Balkone und Terrassen 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 aus einsehbar sind und wo die Bebauung dicht an die Ufer heranrückt, wie beispielsweise in der Parkstraße oder in der Adolfstraße. 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.

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.

Folgende Baugebiete werden aufgrund der Bestandssituation von der Beschränkung der maximalen Dachneigung ausgenommen:

- **MI 1:** Gebäude an der Museumstraße
- **MI 3, MI 3.1:** Gebäude an der Jasperallee
- **MI 3.3:** Gebäude an der Wolfenbütteler Straße
- **MI 4:** Gebäude an der Leonhardstraße

Aufgrund der Lage der Gebäude entlang der den Wallring kreuzenden Straßen hat sich in den vorgenannten Baugebieten in der Regel eine etwas höhere Bebauung als im übrigen Wallringgebiet ausgebildet. Diese korrespon-

diert zum Teil auch mit steileren Dachneigungen und der Ausbildung verzierter Zwerchgiebel.

Das Baugebiet **MI 3.2** am Augusttorwall wird aufgrund seiner besonderen Lage von der Festsetzung der Dachform ausgenommen. Insbesondere das zum Lessingplatz orientierte Eckgebäude Augusttorwall 1 war vor dem Krieg mit einem ca. 8 m hohen Kuppelbau versehen, der weithin sichtbar als städtebauliche Dominante wirkte. Insofern sind für diesen Baublock Sonderformen in Bezug auf die Dachgestaltung städtebaulich durchaus erwünscht, so dass das Baugebiet von dieser Festsetzung ausgenommen wird. Aufgrund dieser Tatsache sollen für diesen Baublock auch Glasdächer zulässig sein.

Die Festsetzungen zur Materialität der Dächer entsprechen ansonsten der historischen Bautradition. Es sind nur Dacheindeckungen mit gebrannten, naturroten Tonziegeln sowie Blecheindeckungen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Tonziegel in grauen Farbtönen sowie Schiefer 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 orientier-

te 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, 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 1.1:** Gerloffsche Villa am Löwenwall
- **WA 2.1:** Bebauung nördlich der Moltkestraße und Am Windmühlenberg 6
- **MI 1.2:** Büro- und Verwaltungsgebäude in der Obergstraße
- **MI 2:** ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße
- **MI 3.1:** Bauzeilen an der Jasperallee
- **MI 4:** Bauzeile nördlich der Leonhardstraße

In all diesen Baugebieten sind die Hauseingänge aufgrund der Bauweise bzw. der Funktion und Lage der Gebäude zur Straße orientiert, so dass für sie die Lage der Hauseingänge nicht festgesetzt wird.

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 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 gestalterische Vorgaben für die Einfriedungen im Planungsgebiet getroffen.

Vorherrschend ist der zur repräsentativen Architektur der Gebäude korrespondierende senkrechte Metallzaun mit einem Steinsockel. Mitunter sind auch Hecken mit einem Steinsockel als Einfriedung vorzufinden. Diese innerhalb des Gebietes vorherrschende Bauart wird entsprechend festgesetzt, da sie auch zukünftig den Übergang vom Straßenraum zum privaten Grundstück bestimmen soll. Mit den Festsetzungen kann verhindert werden, dass der Straßenraum durch hohe und blickdichte Einfriedungen, wie z. B. Mauern eingeengt wird.

Hecken werden aufgrund ihrer Blickdichte in der Höhe auf maximal 1 m eingeschränkt, damit ein Hinüberblicken weiterhin möglich bleibt. Andere Einfriedungen dürfen höher sein, da sie in transparenter Form herzustellen sind. Eine Gesamthöhe von 1,60 m darf nicht überschritten werden, um einer den Straßenraum optisch einengenden und abweisenden Wirkung vorzubeugen. Wenn besondere bauliche Umstände oder denkmalpflegerische Vorgaben es rechtfertigen, kann von dieser Maximalhöhe abgewichen werden (vgl. Punkt 5.13.13)

Flächen für den Gemeinbedarf: Die Gemeinbedarfsflächen sind aufgrund ihrer besonderen Funktion von den Höhenfestsetzungen für Einfriedungen ausgenommen. Nur für die Erweiterungsfläche des St.-Vinzenz-Krankenhauses soll die Höhenbeschränkung gelten, da sich hier die Bebauung in die vorhandene Baustruktur entlang der Bismarckstraße einfügen soll.

Neben der Prägung durch die Straßen ist das Planungsgebiet durch die großen Grünflächen und den vielfach gegebenen Anschluss der privaten Grundstücke an die Okerumflut charakterisiert. Die Okerumflut stellt dabei ein bedeutendes stadtgeschichtliches 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 Höhe von 1,80 m entspricht vielfach der vorzufindenden Situation. Da das Gelände vom Wasser her zu den Grundstücken zunimmt, eröffnet sich zum einen ein Blick in die grüneprägten Gartenbereiche, ohne zum anderen die Privatheit allzu sehr einzuschränken.

Sicht- und Windschutzanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu 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 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 im Sinne des § 50 Abs. 4 NBauO ausgeschlossen. Das Ziel, die Kernbereiche des Plangebietes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorwiegend der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, würde 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. Dies gilt ebenfalls für die in den Wohngebieten außerhalb der Okerumflut ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Auch für diese Nutzungen soll sich die Werbung dem Wohncharakter unterordnen, zumal diese Einrichtungen der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen sollen und keine darüber hinaus gehende Bedeutung haben dürfen.

In den Allgemeinen Wohngebieten, den Sonderbaugebieten sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Torhäuser, Haeckelsches Gartenhaus) sind Werbeanlagen nur in einer Größe von insgesamt 0,5 m² zulässig. Dies entspricht in etwa der Größe eines DIN A1-Blattes.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die ehemaligen „Voigtländerwerke“ in der Campestraße 7. Aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Einrichtungen, sind hier auch Sammeltafeln bis zu einer Größe von 3 m² zulässig.

Da bei den Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten der Orientierungscharakter im Vordergrund steht, sollen die Werbetafeln 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.

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 über den jeweiligen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss angebracht werden. Auch sind hier selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen sollen allerdings aufgrund ihrer Lage in dem für die Gesamtstadt so bedeutenden Wallringgebiet in Bezug auf ihre Ausmaße, die Farbe und die Lage eingeschränkt werden. Zusätzlich zu Werbetafeln sind Einzelbuchstaben und Ausleger zulässig. Ihrem Standort entsprechend, werden auch sie in ihrer Größe und Lage reglementiert. In den oberhalb des Erdgeschosses gelegenen Geschossen sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln oder Auslegern unzulässig, da sie das Bild am Wallring empfindlich stören würden.

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. 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, z.B. bei anderslautenden denkmalpflegerischen Vorgaben oder wenn brandschutztechnische Vorgaben dagegensprechen, die Satzung umzusetzen.

6 Gesamtabwägung

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 östlichen 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 Bebauung orientierte Gebäudekubaturen festgesetzt. Hinterliegerbebauungen werden ausgeschlossen und die 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 öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit des gesamten Wallrings sowie der Okerumflut kann gestärkt werden.
6. Mit der Festsetzung der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünflächen können die derzeitigen Missstände insbesondere in Bezug auf die Erschließung behoben, eingetretene Fehlentwicklungen i. S. der Gartendenkmalpflege geheilt und das innerstädtische Freiraumangebot verbessert 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 Wohnumfeldes keinen Schaden nimmt. Die Einschränkungen, die sich für die Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, sind hinnehmbar. Sie werden durch die städtebaulichen Vorteile, die der Bebauungsplan vermittelt, gerechtfertigt.

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.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächen	Flächengröße
Wohngebiete	ca. 9,5 ha
Mischgebiete	ca. 4,6 ha
Sonderbauflächen	ca. 1,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 2,6 ha
Verkehrsflächen	ca. 13,6 ha
Grünflächen	ca. 21,0 ha
○ davon private Grünflächen	○ ca. 7,8 ha
○ davon öffentliche Grünflächen	○ ca. 13,2 ha
Wasserflächen	ca. 4,7 ha
Summe	ca. 57 ha

8 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 sowie die Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark 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 und dauerhafte Unterhaltung der im Plan festgesetzten Fuß- und Radwege sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 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, Plätze und Grünflächen sowie ihre zeitliche Realisierung noch nicht feststehen.

Nur für die nach historischem Vorbild geplante Parkanlage im Bereich der Theaterwerkstätten wurden die Herstellungskosten grob ermittelt. Danach belaufen sich die Kosten auf rd. 170.000 Euro. Die Kosten sind nach dem

heutigen Preisniveau ermittelt. Die Kostenschätzung geht von einer vollständig beräumten/entsiegelten Fläche inkl. Verfüllung von ggf. Baugruben aus. Für die Herstellung der öffentlichen Parkflächen im Bereich der Theaterwerkstätten ist eine anteilige Refinanzierung durch Zuordnung als Kompensationsmaßnahme grundsätzlich möglich. Der Anteil der auf diesem Weg ggf. refinanzierbaren Kosten kann z.Zt. noch nicht beziffert werden.

Der Bebauungsplan ändert an einzelnen Stellen durch seine Festsetzungen bisher zulässige Nutzungen und Baufelder, daher sind grundsätzlich die Regelungen nach den §§ 39 ff BauGB zu beachten. Insbesondere ist der § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) relevant. Entschädigungsansprüche können sich aus den Festsetzungen oder aus einer Übernahme von Grundstücken ergeben.

Die fiskalisch größte Auswirkung ist im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Theaterwerksstätten in den Theaterpark zu erwarten. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen der Theaterwerkstätten nur noch sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich kann sich dadurch ein Übernahmeanspruch des Landes durch die Stadt Braunschweig ergeben.

Eine abschließende Angabe darüber, ob, wann und in welcher Höhe unter Beachtung des Bestandsschutzes von den Eigentümern Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, ist ohne detaillierte Einzelfallprüfung nicht möglich. Bei der Prüfung der Erheblichkeit sind den Vermögensnachteilen die Vermögensvorteile aus der Planung gegenzurechnen. Die Kosten die durch mögliche Entschädigungen und insbesondere durch den beschriebenen, möglichen Übernahmeanspruch entstehen, werden nach ersten Schätzungen insgesamt mit ca. 1 Mio. Euro veranschlagt.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne, deren grundsätzliche Festsetzungen stichwortartig aufgeführt sind, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Bemerkungen
IN 8		1976	Die Theaterwerkstätten sind als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die Zufahrt ist über ein Wegerecht gesichert. Festsetzung im IN 235: öffentliche Grün-

			fläche
AW 18		1949	Festsetzungen privater und öffentlicher Grünflächen, Festsetzungen werden weitestgehend übernommen
AW 36		1973	Festsetzung der Bebauung an der Obergstraße als Kerngebiet (MK), Festsetzung im IN 235: Mischgebiet (MI).

Folgende Bebauungspläne, deren grundsätzliche Festsetzungen stichwortartig aufgeführt sind, treten für die Teilbereiche außer Kraft, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen (siehe hierzu auch Pkt. 2.3 der Begründung):

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Bemerkungen zu den außer Kraft tretenden Bereichen
IN 7		1974	Die rückwärtige, an der Oker liegende Bebauung Am Fallersleber Tore wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Festsetzung im IN 235: private Grünfläche
HA 4		1948	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Vorgärten, Festsetzungen werden teilweise übernommen.
AW 95	Bertramstraße-Nordwest	2003	Wohnbebauung (WA) mit II –III Vollgeschossen entlang der Adolfstraße, Sicherung privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, zusätzlich werden teilweise Vorgärten festgesetzt.
AW 2		1958	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzungen werden übernommen
IN 18		1958	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzungen werden übernommen
AW 32		1969	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Festsetzungen werden übernommen
IN 167		1971	Setzt für den Bereich der Gerloffschen Villa komplett überbaubare Fläche fest. Festsetzung im IN 235: private Grünfläche, überbaubare Fläche auf Villa begrenzt.

AW 33		1958	Setzt entlang der Hennebergstraße Wohnbebauung mit überwiegend III Vollgeschossen fest. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, zusätzlich werden Vorgärten festgesetzt.
AW 94	Leisewitzstraße-Nord	2001	Setzt entlang der Campestraße Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen fest, Sicherung privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen.
WI 10	Jugendherberge	1980	Sichert die Flächen zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße als öffentliche Grünflächen. Festsetzungen werden übernommen, zusätzlich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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