

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Wallring-West

IN 215

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
4	Umweltbericht	8
5	Begründung der Festsetzungen	19
6	Gesamtabwägung	40
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	41
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	42
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	43

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 21. Dezember 2011 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 8. Nov. 2011 (BGBl. I S. 2178)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2559)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

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 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422)

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 unterliegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans IN 215 der Funktionszuweisung Oberzentrum. Das Gebiet ist als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet. Eine im Planungsgebiet unterirdisch verlegte Hauptversorgungsleitung ist als Vorranggebiet für eine 110 kV-Leitung gekennzeichnet. Weiterhin liegt das Planungsgebiet im Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz sowie im Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Radwanderweg.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet 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 ist ebenfalls dargestellt.

Der gesamte Wallring, der dem Verlauf der Okerumflutgräben folgt, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Bebauung dargestellt, da er als durchgängiger Grünbereich die Braunschweiger Innenstadt umschließt. 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 215 sind folgende Straßenzüge von der Wallringsatzung erfasst:

- Wilhelmitorwall, mit höchstens zwei Vollgeschossen,
- Hohetorwall, mit höchstens zwei Vollgeschossen,
- Petritorwall, mit höchstens zwei Vollgeschossen,
- Am Alten Petritore, mit höchstens zwei Vollgeschossen,
- Pawelstraße, mit höchstens drei Vollgeschossen.

Die Straßenzüge Am Hohen Tore, Sonnenstraße, Ferdinandstraße, Gieselerwall und Heinrich-Mack-Straße sind nicht Teil der Wallringsatzung. Dies erklärt sich aus der Lage sowie aus der Historie. Bei den erstgenannten Straßen handelt es sich überwiegend um Straßen, die den Wallring kreuzen, an denen sich naturgemäß auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Die Bebauung entlang der Heinrich-Mack-Straße entstand erst in den sechziger Jahren.

Der Bebauungsplan IN 1 und die Wallringsatzung werden im Geltungsbereich des IN 215 in sieben Bereichen von Bebauungsplänen aus jüngerer Zeit überdeckt. In den Überdeckungsbereichen sind die Wallringsatzung und der IN 1 durch die neueren Pläne außer Kraft gesetzt. Sie können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

**Geltendes Planungsrecht -
Auflistung der den Bebauungsplan IN 1 überlagernden Bebauungspläne**

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Art der Nutzung	Vollgeschosse
IN 2	Heinrich-Mack-Str.	1967	WR-reines Wohngebiet	I
IN 3	Pawelstr.	1970	Verkehrsfläche	
IN 10	Hohetorwall	1958	Öffentl. Grün - und Wegefläche	
IN 11	Sonnenstraße	1957	Verkehrsfläche	
WI 12	Frankfurter Str., Cammannstr., Okerumflutgraben	1955	Wohnnutzung, öffentliche Freifläche (im Bereich der ehem. Torhäuser)	
WI 5	Alter Bahnhof	1969	SO-Sondergebiet, Bank, Verkehrsflächen	
IN 74	Am Alten Petritore	1969	WR + private Grünflächen	I,IV

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den westlichen Bereich des Braunschweiger Wallrings mit den Straßen Petritorwall, Hohetorwall, Wilhelmitorwall und Gieselerwall. Er bildet gemeinsam mit den anderen, sich noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Wallring-Plänen 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.

Mit Kenntnis über das Außerkrafttreten der Braunschweiger Bauverordnung hat der Verwaltungsausschuss zum Schutz der Wallanlagen bereits am 05.12.2000 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gefasst, da zu dieser Zeit im westlichen Wallring-Bereich die meisten baulichen Veränderungen erwartet wurden.

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

Anfang 2009 wurde bei einer Überprüfung im Zusammenhang mit gerichtlichen Verfahren festgestellt, dass die Wallringsatzung auf der Braunschweiger Landesbauordnung von 1899 und nicht auf der Braunschweiger Bauverordnung basiert und damit weiterhin Gültigkeit besitzt. Eine formelle Prüfung

von Bauvorhaben auf die Vereinbarkeit mit der Wallringsatzung fand daher in den Jahren 2000 bis 2009 nicht statt, was zu Unmut unter der Bevölkerung geführt - und den Wallring wieder stärker in den Blickpunkt des öffentlichen Interesses gerückt hat.

Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 wurden aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils vom Juni 2009 darüber hinaus als rechtsfehlerhaft eingeschätzt. Damit war die Eilbedürftigkeit für die Schaffung neuen Planungsrechts am Wallring gegeben.

Am 04.Mai 2010 hat der Verwaltungsausschuss dem Gesamtkonzept zugestimmt und auf der Grundlage dieses Konzeptes Aufstellungsbeschlüsse für die übrigen Bereiche des Wallrings gefasst. Im Gesamtkonzept wurden die im Folgenden genannten Planungsziele entwickelt. Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Erfordernisse erfolgt die verbindliche Sicherung der nachfolgenden Ziele durch mehrere Bebauungspläne. Auch wenn die Einzelpläne unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen örtlichen Situation in ihren Festsetzungen variieren, verfolgen sie in weiten Teilen gleichgerichtete Interessen.

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

- 1. Oberstes Planungsziel ist es, die in der Großform angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings zu erhalten, den Wallring vor unerwünschten Fehlentwicklungen zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln.*
- 2. Die Wohnnutzung ist zu stärken, insbesondere entlang der Wallstraßen. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen ist eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich. Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen sind auszuschließen.*
- 3. Die villenartige, überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die sich vorwiegend innerhalb der Umflutgräben befindet, ist zu erhalten. Neubauten und bauliche Ergänzungen haben sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen. Hinterliegerbebauungen sind unzulässig. Die mit der Villenbebauung korrespondierenden, großen Gärten sind zu erhalten. Nebenanlagen im Bereich der Gärten sind unzulässig. Ausnahmen sind an bestimmte einzuhaltende Rahmenbedingungen zu knüpfen.*
- 4. Der Promenadencharakter der Wallstraßen ist zu erhalten. Die Straßenbäume sind zu erhalten. Die Vorgartenbereiche sind zu erhalten, weiterzuentwickeln und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Einfriedungen haben sich der repräsentativen Architektur am Wallring anzupassen, die Höhe muss begrenzt werden.*
- 5. Einstellplätze sind ausschließlich auf dem Grundstück, vorzugsweise in Tiefgaragen, zulässig. Es ist nur eine Zu- und Abfahrt pro Grundstück zulässig.*

6. *In den durch verkehrliche Barrieren zerschnittenen Bereichen ist zum einen die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings zu stärken und zum anderen sind die Magistralen städtebaulich zu fassen und die früheren Torsituationen sind nachzuempfinden.*
7. *Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
8. *Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
9. *Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadthistorische Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona*) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (z.B. Stege, Bänke) zu schaffen.*
10. *Negative Umweltentwicklungen oder Eingriffe sind zu vermeiden, um den Wallring in seinen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf seine klimaökologische Funktion zu erhalten und zu stärken.*

Zur Sicherung der im Gesamtkonzept formulierten Planungsziele wurden für sämtliche Bebauungspläne am Wallring Veränderungssperren erlassen.

Aufgrund der heftigen öffentlichen Diskussionen zum Erhalt des Wallringcharakters, wurde 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 außer Acht gelassen werden, um am Wallring ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern.

*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. 25 ha umfasst den gesamten westlichen Teil des Wallrings von der Celler Straße im Norden bis zum Gieselerwall im Süden. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Okerumflut.

Durch die Festsetzungen von Baufeldern entlang der Straßen und von privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der hier typischen straßenbegleitenden Villenbebauung und den dazu korrespondierenden großen Gärten sichergestellt werden. Dazu dienen die unter Punkt 5 der Begründung beschriebenen Festsetzungen zur Gliederung und zur Regelung von Nutzungen auf den als privaten 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 westlichen Wallrings geht, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Der gesamte Bereich ist 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 22. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz)
Tiere, Pflanzen, Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Klima, Luft	39. BImSchV, Modellierung meteorologischer und lufthygienischer Felder im Stadtgebiet Braunschweig, GEO – NET, 2006, Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO- NET, 2007
Lärm	Bundesimmissionsschutzgesetz, DIN 18005 (Schallschutz)
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 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 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 215 i. S. der Eingriffsregelung (vgl. Punkt 4.6) sind die nach geltendem Recht (siehe Punkt 2.3) und nach Vollzug einer nach dem neuen Planungsrecht des IN 215 zulässigen baulichen Entwicklung anzunehmenden Umweltauswirkungen maßgeblich. 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 westlichen Wallrings ist von Wohngebieten geprägt. Das Gebiet ist mit freiberuflichen Nutzungen, wie Büros, Praxen und Kanzleien durchmischt. Abseits der Hauptverkehrsströme gelegen, bietet es seinen Bewohnern ein ruhiges Wohnumfeld und einen hohen Wohnwert aufgrund der intensiven Durchgrünung sowohl im Straßenraum als auch auf den teilweise sehr großzügigen parkartigen Privatgärten. Die Wohnqualität wird durch die Nähe zur Innenstadt sowie zu den öffentlichen Parks und zum Wasser bestimmt. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen sind auch Läden sowie nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Oker und die sie begleitenden teils privaten, teils öffentlichen Grünflächen haben wichtige Funktionen sowohl als Erholungs- und klimatischer Ausgleichsraum für die gesamte Stadt Braunschweig, als auch als wohnungsnaher Freiraum für die Anwohner.

Ohne Bebauungsplan:

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

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

Mit Bebauungsplan:

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

Für den geplanten fußläufigen Ringschluss im Verlauf der Okerumflut werden mit dem Bebauungsplan Abschnitte am westlichen Umflutgraben planungsrechtlich gesichert.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Bestand:

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

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand. Dieser ist vornehmlich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgärten 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 erfasst. Auf Grundstücken mit einer geringen Tiefe wurde der Baumbestand flächendeckend erfasst, d. h. auch über die o. g. 50 m-Zone hinaus.

Die Bestandserfassung hat ergeben, dass im Bereich des Wallrings auch viele fremdländische Arten vorzufinden sind, etwa Blumenesche, Eschenahorn, Flügelnuss und Urweltmammutbaum. Diese Baumarten werden insbesondere durch das Alter des Wohngebiets und die Größe der Grundstücke begünstigt. Die Artenvielfalt der Bäume ist gegenüber anderen Wohnbereichen Braunschweigs deutlich erhöht.

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

Der Baumbestand und die parkartigen Gärten sind Lebensraum zahlreicher Brutvögel. Im Rahmen von entsprechenden Kartierungen im Frühjahr 2011 wurden 53 Vogelarten festgestellt. Mindestens 41 Arten nutzen die Gärten und Grünanlagen zur Fortpflanzung, für 10 weitere Arten besteht Brutverdacht. Sechs dieser Arten werden auf der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten Niedersachsens geführt. Hervorzuheben ist das Auftreten der streng geschützten Greifvögel Mäusebussard, Sperber und Wanderfalke sowie des Eisvogels. Auch der Grünspecht und das Teichhuhn, beide mit Brutvorkommen vertreten, gehören zu den streng geschützten Arten.

Mehrere der Vogelarten sind auf Alt- und Großbäume als Brutplätze angewiesen, so z. B. Eichelhäher, Garten- und Waldbaumläufer, Kleiber, Mäusebussard sowie alle Spechtarten.

Darüber hinaus ist das Vorhandensein weiterer streng geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, nachgewiesen. Im Frühjahr/Sommer 2011 wurden sieben Fledermausarten festgestellt. Vier dieser Arten zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie Höhlungen an älteren Bäumen (alte Spechthöhlen, Astausfaltungen, größere Stammrisse) als Wochenstuben- bzw. Tagesquartier nutzen. Die anderen Arten bewohnen Nischen und Spalten an der Gebäudesubstanz (Verschalungen, Hohlsteine, offene Dachtraufen, Dachböden, etc.). Konkrete Quartiernachweise liegen für die Zwergfledermaus an drei Gebäuden im Gebiet vor. Für alle nachgewiesenen Arten ist dieser Teil

des Wallrings mit den Park- und Gartenanlagen und der Oker ein wichtiges Nahrungs- und Jagdgebiet.

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

Das Gebiet ist aus Sicht der Avifauna als Lebensraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung zu bewerten. Die öffentlichen Grünflächen zusammen mit den teilweise parkartigen Gärten der Privatgrundstücke bilden insbesondere wegen des relativ hohen Anteils alter Gehölze wertvolle Vogellebensräume. Die hohe Bedeutung ergibt sich auch aus der relativ ungestörten und ruhigen Lage trotz der Nähe zum innerstädtischen Bereich.

Auch für Fledermäuse hat dieser Bereich hohe bis sehr hohe Bedeutung sowohl als Quartiergebiet, insbesondere aber auch als Nahrungs- und Jagdgebiet. Auch für diese Artengruppe sind die älteren Gehölze und Bäume von besonderer Bedeutung, was mit dem Vorkommen von vier Arten, die ausschließlich oder bevorzugt Quartiere in Bäumen nutzen, belegt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gem. den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine ausgewiesenen Naturdenkmale gem. § 21 NAGBNatSchG.

Über den derzeitigen Bestand hinaus gehende 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:

Der Großgrünbestand wird geschützt. Besonders zu schützende Exemplare werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die den Wallring prägenden großen und parkartig angelegten Gärten werden großflächig als private Grünflächen erhalten und weiterentwickelt. Negativen Auswirkungen auf das Vorhandensein geschützter Tierarten kann 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.

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 Baufluchtlinien auf maximal 17,50 m sowie die geplanten Festsetzungen zum ruhenden Verkehr wird weiterem Verlust von hochwertigem Grün sowie der Versiegelung der zurzeit unversiegelten Gartenbereiche durch rückwärtige Bebauung entgegengewirkt. Das historische Verteilungsmuster von Bebauung und Grün-/Gartenflächen wird gesichert. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nur in geringerem Umfang möglich. Erhebliche negative Umweltauswirkungen i. S. von Eingriffsfolgen treten somit nicht auf, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden (vgl. Punkt 4.6).

4.5.4 Wasser

Im Bestand:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Wasserschutzgebiet. Die Okerumflut und der Neustadtmühlengraben stehen unter Denkmalschutz. Die Oker ist ein Gewässer II. Ordnung, der Neustadtmühlengraben ein Gewässer III. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Oker ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungseinschränkungen im ÜSG sind gemäß Baugesetzbuch und Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Der Bau von Wegen, Brücken, Stegen oder andere Veränderungen im Bereich der Uferböschungen der Oker sind ohne eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde unzulässig.

HINWEIS:

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 Böschungen 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 Freizeitanprüche vermehrt nachgefragt werden.

Mit Bebauungsplan:

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

4.5.5 Klima, Luft

Klima:

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen klimatischen Ausgleichsflächen im westlichen Innenstadtbereich. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen im Sommer und einer damit verbundenen erheblichen Erwärmung der Innenstadt sind solche Ausgleichsflächen von erheblicher bioklimatischer Bedeutung. Nachverdichtungen würden zu einem erheblichen Bedeutungsverlust der verbleibenden Restflächen führen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionstüchtigkeit des Wallrings aufrechterhalten.

Luft:

Im Planungsgebiet können die Luftschadstoffe im Bereich der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Celler Straße oder am Gieseler 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 Celler Straße oder am Gieseler, sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sehr hoch. Ruhige Wohnstraßen sind hingegen die Wallstraßen, wie der Petritorwall, Hohetorwall oder Wilhelmitorwall.

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 führt zu entsprechenden Gebietsausweisungen für die Art der baulichen Nutzungen (vgl. Punkt 5.2).

Nach neuem Planungsrecht ist keine veränderte Geräuschsituation zu erwarten. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden nicht verändert. Der im Gesamtkonzept zum Wallring als langfristige Maßnahme angedachte Rückbau des Gieselerwalls würde zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind in dem Zusammenhang aber nicht notwendig.

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

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

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung des Wallrings stehen eine Vielzahl von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, wie z.B. Brückenbauten unter Denkmalschutz. Im Planungsgebiet steht die Ferdinandbrücke, die die Sophienstraße mit der Ferdinandstraße verbindet, unter Schutz. Aber nicht nur bauliche Anlagen sind geschützt, sondern auch die dem Wallringplan von Krahe folgenden Wallstraßen und Plätze sowie die historisch angelegten Park- und Grünanlagen. Die Okerumflut zählt ebenfalls zu den Baudenkmalen. Der Neustadtmühlengraben ist Bau- und Bodendenkmal. Das gesamte Planungsgebiet gehört zum archäologischen Interessengebiet.

Im Planungsgebiet befinden sich auch die Grundstücke der ehemaligen Torhäuser von Krahe, die 1944 stark beschädigt und dann abgerissen wurden. Die Torsituation des Wilhelmitorwalls wurde mit den sich gegenüberliegend stehenden Torhäusern betont. Heute sind die städtischen Grundstücke unbebaut. Mit dem Plan soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die Torsituation am Wilhelmitor wieder erlebbar zu machen.

Sämtliche Vorgaben sind im Rechtsplan sowie den Textlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

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

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 215 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 westliche Teil des städtebaulichen Ensembles Wallring geschützt wird, stehen Standortalternativen zur Planinhaltsbewältigung grundsätzlich nicht zu Verfügung und Alternativlösungen mit ggf. auch geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nur im Rahmen bisher geltenden Planungs- und Eigentumsrechts konfliktfrei möglich.

Grundlage für die Beurteilung des IN 215 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 sichern das alte Planungsrecht als private Grünflächen, ohne dass dabei die heute geltende Baunutzungsverordnung angewendet werden könnte. Eindeutige Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie zu Nebenanlagen, wie sie heute von der Baunutzungsverordnung vorgegeben werden, sind nicht anwendbar. Es gibt also keine klaren Vorgaben, wie mit diesen Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen umzugehen ist. Die Genehmigungspraxis weist im Bezug auf diesen Punkt daher auch über die Jahre eine sehr unterschiedliche Vorgehensweise auf. Heute ist ganz klar geregelt, dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig sind, sofern sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen oder im Bebauungsplan dazu reglementierende Festsetzungen getroffen wurden. Festgesetzte Grünflächen gehören nicht zu den Baugebieten und sind daher von diesen Anlagen freizuhalten. Eine sinngemäße Übertragung dieser Regelung auf das alte Recht wurde regelmäßig dadurch erschwert, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 die überbaubaren Flächen eng um den damals vorhandenen Gebäudebestand gezogen sind und die übrigen Flächen als private Grünflächen festgesetzt sind. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind notwendige Anlagen in einem Baugebiet, deren Vorhandensein im gültigen Planungsrecht ausgeblendet wurde. Aufgrund der veränderten Lebenssituation wurden in der Vergangenheit daher immer wieder Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen klar geregelt und gesteuert.

Das Gebiet wird heute im tatsächlichen Zustand wesentlich geprägt durch eine villenartige Bebauung entlang der alten Wallstraßen und teilweise auch rückwärtiger Bebauung in zweiter Reihe.

Der Bebauungsplan IN 215 will durch entsprechende Regelungen verhindern, dass auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere Bebauung entstehen kann und leistet damit für die Schutzgüter des Naturhaushaltes, den Menschen sowie für das Ortsbild einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und langfristigen Verbesserung der strukturellen Ausprägungen. Der vorliegende Bebauungsplan reglementiert die Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen und setzt einen schmalen Korridor baulicher Nutzungen fest. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist mit 17,50 m festgesetzt. Garagen, offene Garagen und überdachte Stellplätze sollen ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig sein. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen werden mit Auflagen versehen, die einer Versiegelung der Grünbereiche vorbeugt.

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 215 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 215 keine negativen Umweltveränderungen im Sinne von Eingriffsfolgen vorbereitet werden, sodass ein Ausgleichserfordernis rechtlich nicht festzustellen ist.

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

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

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

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

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

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

4.8 Zusammenfassung

Bestand:

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

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

Der westliche Wallring ist im Verbund mit Okerumflut und dem Neustadtmühlengraben 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 Wohnbereichen 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. Die im Geltungsbereich gelegene westliche Okerumflut 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 westlichen Innenstadtbereich. Die Oker und die öffentlichen Grünflächen haben eine wichtige Funktion sowohl als wohnungsnaher Freiraum, als auch als Erholungsraum für die gesamte Stadt Braunschweig.

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

Planung:

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

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

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

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

Das übergeordnete Planungsziel einen fußläufigen Ringschluss, der dem Verlauf der Oker folgt, herzustellen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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 215 kann der quantitative und qualitative Schutz wertvoller Umweltausprägungen für die Zukunft verbessert und negativen Entwicklungen kann wirksam entgegen gesteuert werden.

5 Begründung der Festsetzungen

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 (vgl. Punkt 3). Damit wird sichergestellt, dass sich der westliche Wallring als Teil des Gesamtsystems und nicht losgelöst von den anderen Teilbereichen des Wallrings entwickelt.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen dem Westlichen Umflutgraben der Oker und dem Neustadtmühlengraben. Er reicht von der Celler Straße im Norden bis zum Gieselerwall im Süden. Der Geltungsbereich orientiert sich damit weitestgehend an der für diesen Bereich gültigen Abgrenzung des IN 1, unter Wegfall der westlich der Oker gelegenen Flächen.

Im Geltungsbereich liegen die dem Wallring-Plan von Krahe folgenden denkmalgeschützten Wallstraßen Petritorwall, Hohetorwall, Wilhelmitorwall und Gieselerwall. Sie alle haben einen geradlinigen Verlauf und werden durch die öffentlichen Grünflächen und den Rundplatz am Hohetorwall mitei-

inander verbunden. Die großen Magistralen Celler Straße und Gieseler, die den Wallring kreuzen, grenzen an das Planungsgebiet. Kleinere und mit einem geringeren Verkehrsaufkommen belegte Radialen sind die Straßen Am Hohen Tore und die Sonnenstraße. Auch der Wilhelmitorwall stellt eine Ausfallstraße dar. An dessen Ende befanden sich bis zu ihrer Zerstörung im Jahre 1944 die Kraheschen Torhäuser.

Damit entspricht der Geltungsbereich weitestgehend dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2000. Die Flächen wurden um die Wasserflächen der Oker und des Neustadtmühlengrabens erweitert, da die Uferbereiche ebenfalls geschützt und vor Fehlentwicklungen bewahrt werden sollen. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich im Bereich der ehemaligen „Wichmann-Hallen“ um westlich der Oker gelegene Flächen ergänzt. Damit soll der angestrebte fußläufige Ringschluss entlang der Oker planungsrechtlich gesichert werden.

Auf eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereichs westlich der Oker, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 teilweise enthalten, wurde aus den im Folgenden genannten Gründen verzichtet:

1. Das Wilhelmitorufer ist realisiert und planungsrechtlich gesichert.
2. Im Bereich des Seniorenwohnheims „Augustinum“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan HO 11 von 1969 entlang der Oker ein Fußweg in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
3. Der Bereich der Holwedeklinik soll in einem gesonderten Bebauungsplan, der bis zur Celler Straße reichen soll, behandelt werden. Die geplante Änderung der Klinik in Wohnnutzung und die damit im Zusammenhang stehende städtebauliche Neuordnung des Areals soll mit einem Wettbewerb vorbereitet werden.

Die Platz- und Torsituation im Kreuzungsbereich der Celler Straße mit dem Petritorwall soll gesamthaft im angrenzenden Bebauungsplan „Wallring-Nord“-IN 234 betrachtet werden. Aus diesem Grund wurden die direkt an der Celler Straße gelegenen, städtischen Grundstücke nicht mit in den Geltungsbereich des IN 215 aufgenommen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Das Planungsgebiet ist demzufolge in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt:

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

Die Nutzungsgliederung entspricht damit der städtebaulichen Gliederung des Planungsgebiets. Sie orientiert sich weiter am Bestand, der durch ein gehobenes Wohnniveau gekennzeichnet ist. Das Gebiet ist mit freiberuflichen Nutzungen stark durchmischt, die auch künftig zulässig sind. Gemäß dem Planungsziel soll die Tendenz der Ansiedlung von Bürogebäuden ohne Wohnnutzung aber zurückgedrängt werden.

Dem Planungsziel entsprechend, werden entlang der Promenaden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die vom Gesetzgeber in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden im Sinne der Feinsteuerungsmöglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung bietet, derart eingeschränkt, dass die Wohnnutzungen geschützt und der Charakter der ehemaligen Promenaden im Sinne der Wallringsatzung nicht beeinträchtigt wird.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den Wohngebieten WA 1- WA 5 (Petritorwall, Am Alten Petritore, im Bereich des Rondells, das die Straße Am Hohen Tore und die Sonnenstraße miteinander verbindet, Pawelstraße, Wilhelmitorwall, Heinrich-Mack-Straße, Gieselerwall, Ferdinandstraße) unzulässig. Einzig nicht störende Handwerksbetriebe, zu denen beispielsweise ein Frisör- oder Massagesalon (nicht aber ein Tischler, eine Schlosserei, ein Zimmereibetrieb oder eine KFZ-Reparaturwerkstatt) zählen sollen ausnahmsweise zulässig sein, da sie keinen Konflikt zur Wohnnutzung und zum Promenadencharakter der Wallstraßen darstellen. Hingegen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dies entspricht sowohl der Wallringsatzung, wonach gewerbliche Anlagen und Läden für diese Straßen ausgeschlossen sind, als auch dem Planungsziel reine Büro- und Geschäftshäuser in den Allgemeinen Wohngebieten künftig nicht mehr zuzulassen.

Das Baugebiet am Prinzenweg (WA 6) ist von diesen Festsetzungen ausgenommen. Aufgrund seiner Lage jenseits des Neustadtmühlengrabens soll sich in dem Bereich das für ein Wohngebiet zulässige Nutzungsspektrum öffnen. Der Prinzenweg ist nicht Teil der Wallringsatzung.

Der Gieselerwall, der aufgrund der vorhandenen Verkehrsführung zwar eine hohe Lärmbelastung aufweist, soll langfristig wieder dem Niveau der übrigen Wallstraßen angepasst werden. Aus diesem Grund wird auch für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Gieselerwall ist nicht Bestandteil der Wallringsatzung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Gemeindehäuser, Begegnungsstätten- keine Feier-oder Konzertsäle, Gesundheitsämter, Teile von Krankenhäusern) sollen im gesamten Planungsgebiet allgemein zulässig sein. Das

heißt sie sind auch in den die Wohnnutzung besonders geschützten Bereichen entlang der Wallringstraßen als eigenständige Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sind zum einen mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vereinbar, zum anderen berücksichtigen sie einen sich aus dem Gebiet heraus möglicherweise entwickelnden Bedarf an z.B. Betreuungseinrichtungen für Alte und Kranke oder für Kinder. Die Anlagen sind unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit und unter Berücksichtigung möglicher Immissionen im Sinne des § 15 BauNVO allgemein zulässig.

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

Entlang der großen Magistralen bzw. Hauptein- und ausfahrtsstraßen, soll auf einzelnen Grundstücken an der Celler Straße und am Gieseler (MI 1 und MI 2) aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung Mischgebiet festgesetzt werden. Entlang der den Wallring kreuzenden Straße Am Hohen Tore (MI 3) soll im Bezug auf die dort bestehenden Nutzungen ebenfalls Mischgebiet festgesetzt werden. Die Straße Am Hohen Tore ist nicht Teil der Wallringsatzung.

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

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Planungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig, aufgrund der mit diesen verbundenen hohen Flächenansprüche und dem dazugehörigen Verkehrsaufkommen, besonders in den Abendstunden. Das Baugebiet am Prinzenweg (WA 6) ist von dieser Festsetzung ausgenommen. In diesem mittelalterlich geprägten Bereich werden Anlagen für sportliche Zwecke aus dem erstgenannten Grund ausgeschlossen.

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.3.1 Grundflächen/Grundflächenzahlen

Die Größe der maximalen Grundflächen wird für die einzelne bauliche Anlage einheitlich festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen 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 Überschreitungsmöglichkeiten für Gebäudevorsprünge (vgl. Pkt. 5.4). Diese Werte orientieren sich am historischen Gebäudebestand und an den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 1.

Gleichzeitig zur Festsetzung der maximalen Gebäudebreiten wird für die Gebäude eine zum Straßenraum orientierte Mindestbreite von 10 m festgesetzt, um eine Bebauung zu verhindern, die sich nicht in das historische Bild der Villenbebauung einfügt.

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

Die Festsetzung der maximalen Grundflächen entspricht bei großen Grundstücken (1000 m² und größer) einer GRZ von 0,2 - 0,3. Bei kleineren Grundstücken (800 m² und kleiner) wird die für Allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. In Bereichen, in denen die Grundstücke sehr klein sind (300 – 400 m²), wie auf der Ostseite des Wilhelmitorwalls oder an der Ferdinandstraße, kann es zu fast hundert-

prozentigen Versiegelungen der Baugrundstücke kommen. All dies ist dem eingangs erwähnten städtebaulichen Ziel geschuldet, die Gebäudekubaturen am Wall möglichst einheitlich, orientiert am historischen Bestand, zu gestalten und 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.

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

Die Bereiche an der Heinrich-Mack-Straße (WA 5) und am Prinzenweg (WA 6) sind von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen. Für sie werden Grundflächenzahlen festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich ebenfalls am Bestand. Beide Bereiche sind nicht Teil der Wallringsatzung.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im überwiegenden Teil des Planungsgebiets (WA 1, WA 3, MI1, MI 2) wird eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel, die im Planungsgebiet vorherrschende Villenbebauung zu erhalten und Neubauten in die Eigenart der vorhandenen Struktur einzufügen. Weiter entspricht sie der Wallringsatzung, die entlang der ehemaligen Promenaden maximal zwei Vollgeschosse festsetzt. Entgegen der Festsetzung in der Wallringsatzung kann aber mit dieser Festsetzung 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.

Im Bereich des Straßenzuges Am Hohen Tore, in der Pawelstraße (MI 3, WA 4) und im Bereich der Straße Am Alten Petritore (WA 2) wird eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls am Bestand. In der Wallringsatzung ist für die Pawelstraße eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Straße Am Hohen Tore ist nicht Teil der Wallringsatzung.

In der Straße Am Alten Petritore setzt die Wallringsatzung zwar höchstens zwei Vollgeschosse fest, dies entspricht aber bei keinem der dort vorhandenen Gebäude dem heutigen Bestand.

Die Festsetzung der Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoss im Bereich der Heinrich-Mack-Straße orientiert sich sowohl am Bestand, als auch an der Festsetzung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 2 (siehe auch Pkt. 2 der Begründung). Aufgrund der wesentlich späteren Ent-

stehungszeit dieses Bereichs, ist dieser vorwiegend durch eine stadtrandtypische Einfamilienhausbebauung geprägt.

Der Bereich am Prinzenweg (WA 5) wird mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand.

5.3.3 Höhen baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um Neubauten den historischen Vorbildern der Wallbebauung anzupassen und entlang der ehemaligen Promenaden ein möglichst homogenes städtebauliches und architektonisches Bild zu vermitteln. So werden in Anpassung an die historische Bausubstanz und den repräsentativen Baustil für eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen, Mindesttraufhöhen von 8 m und Maximalwerte von 11 m festgesetzt. Damit werden die für die historische Bebauung typischen Sockel- und Attikaausbildungen sowie hohe Geschosshöhen initiiert. Für eine 8 m hohe Traufausbildung sind z.B. zweimal 3 m für die Geschosse sowie jeweils 1 m für Sockel und Attika (auch Drempel oder Kniestock genannt) auszubilden. Für die Bebauung, die mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind die Traufhöhen entsprechend höher mit mindestens 11 m (dreimal 3 m und jeweils 1 m für Sockel und Attika) und maximal 14 m festgesetzt.

Zusätzlich zu den Traufhöhen werden die maximalen Gebäudehöhen (14 m bzw. 17 m) festgesetzt, um einen möglichst einheitlichen oberen Dachabschluss zu gewährleisten und um zu steile und damit für die Umgebung untypische Dachneigungen zu vermeiden. Die Dachneigungen sind zusätzlich in den gestalterischen Festsetzungen geregelt. Geringfügige Abweichungen (bis zu 50 cm) von der Gebäudehöhe sollen zugelassen werden, da sie ohne dem städtebaulichen Ziel zu widersprechen eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung und späteren Genehmigungspraxis eröffnen.

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

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

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

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den vorhandenen Straßenverläufen. Sie werden überwiegend in einer Tiefe von 17,50 m festgesetzt. Diese sehr schmalen Bautiefen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudetiefen. Sie werden so eng gewählt, um Hinterliegerbebauungen zu vermeiden und Überbauungen der für die Villenbebauung typischen, großen, parkartigen Gärten zu verhindern.

Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, werden mit Ausnahme der Heinrich-Mack-Straße entlang aller Straßen Baulinien festgesetzt, die entweder direkt auf den Straßenbegrenzungslinien liegen oder an die festgesetzten Vorgärten angrenzen. Auf diesen Linien 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 Grünflächen, da innerhalb dieser bauliche Anlagen unzulässig bzw. stark eingeschränkt sind. Weiter gelten die Überschreitungsmöglichkeiten nicht in den Baugebieten WA 5 (Heinrich-Mack-Straße) und WA 6 (Prinzenweg), da dort keine villenartige Bebauung vorhanden ist und mit den Baugrenzen keine maximalen Gebäudetiefen von 17,50 m festgesetzt werden.

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

5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der ruhende Verkehr ist weitestgehend innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen, vgl. Pkt. 5.6. Einzig nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um die Bereiche der nicht überbaubaren Flächen (in der Planzeichnung hellgrün dargestellt) nicht in einer Weise zu versiegeln, die den eingangs genannten Planungszielen zuwiderläuft, sollen die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen von 342 m² nur bis zu 40 vom Hundert überschreiten dürfen. Das heißt, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu den 342 m² 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 Pkt. 5.6 beschriebenen Auflagen zu erfüllen.

Im Bereich der ehemaligen, 1944 zerstörten Torhäuser werden in Anlehnung an die Grundrisse der Originale überbaubare Flächen festgesetzt. Sie liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und ragen in die öffentliche Verkehrsfläche. Ziel der Festsetzung ist es, die Torsituation im Bereich des Wilhelmitorwalls im Sinne der klassizistisch geprägten Grundidee Peter Joseph Krahes wieder betonen und erlebbar machen zu können.

Im gesamten Planungsgebiet wird, mit Ausnahme des Baugebiets am Prinzenweg (WA 6), eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

Entlang der zentralen Achse innerhalb des Planungsgebiets (Petritorwall, Hohetorwall, Wilhelmitorwall) werden, der villenartigen Bebauung entsprechend, ergänzend zur Festsetzung der offenen Bauweise Einzelhäuser festgesetzt.

In dem zur Celler Straße orientierten Verdichtungsraum (MI 1, WA 1, WA 2) sowie entlang der Pawelstraße (WA 4) und der Straße Am Hohen Tore (MI 3) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In diesen Bereichen, die teilweise auch zwei- und dreigeschossig festgesetzt sind, geht die Villenbebauung in den gründerzeitlich geprägten Geschosswohnungsbau über. Um Neubauten in die auch für andere gründerzeitlich geprägte Wohngebiete Braunschweigs typische, vorhandene Struktur einfügen zu können, dürfen die Gebäude im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) mit verringerten seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dies bedeutet, dass die gemäß § 7 NBauO festgesetzten Abstände zwischen den Gebäuden unterschritten werden können. Damit sind seitliche Abstände von nur 6 m zwischen den einzelnen Gebäuden möglich.

5.6 Stellplätze und Garagen

Um die störenden Wirkungen des ruhenden Verkehrs in diesem stadträumlich und stadthistorisch so herausragenden Bereich minimieren zu können, sind Garagen, offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind sie aus dem vorgenannten Grund nur in Mindestabständen von 3 m zu den Straßen und von 1m 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 (vgl. auch Ausführungen unter Pkt.5.5). Tiefgaragen dürfen, wenn sie die vorgenannten Bedingungen erfüllen, ausnahmsweise auch in den festgesetzten Vorgärten liegen. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel Einstellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen. Weiterhin wird, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und insbesondere um die festgesetzten Vorgärten in ihrer Wirkung zu stärken, pro Grundstück nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zugelassen.

5.7 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. Sie sind mit Ausnahme von Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgärten unzulässig, um diese in ihrer Wirkung für den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

Bootshäuser und Stege sollen, vorbehaltlich notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen, in privaten Grünflächen mit einer Mindestgröße von 500 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.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand vorhandener Straßen und Wege im Planungsgebiet. Lediglich für den Fußverkehr werden entlang der Oker öffentliche Verkehrsflächen neu festgesetzt. Sie folgen dem übergeordneten Planungsziel, die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Oker zu stärken und das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen.

5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das innerstädtische Quartier ist hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Celler Straße und der Frankfurter Straße verkehren Straßenbahnen sowie mehrere Buslinien. Im Planungsgebiet selbst verlaufen mehrere Buslinien, die das Quartier sowohl mit der Innenstadt als auch mit den Wohngebieten im westlichen Ringgebiet verbinden. Sie verlaufen entlang der Straßen Am Hohen Tore/ Sonnenstraße sowie entlang des Gieselerwalls.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen Haupteerschließungsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen wird mit dem Plan nicht vorbereitet. Ein Rückbau des Gieselerwalls mit dem entsprechenden Rückbau der Einmündung des Gieselerwalls in den Wilhelmitorwall ist langfristig vorgesehen.

5.8.3 Fuß- und Radverkehr

Durch das Planungsgebiet verlaufen zwei für die Gesamtstadt bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen, die die westlich der Okerumflut gelegenen Stadtgebiete mit der Innenstadt verbinden. Es handelt sich zum einen um den durch die historische Parkanlage am Hohetorwall führenden Fuß- und Radweg, der in östlicher Richtung an die Eulenspiegelwete und an die jenseits der Güldenstraße gelegenen Tweten anbindet. Zum anderen handelt es sich um den Weg, der die Sophienstraße mit dem Prinzenweg verbindet und ebenfalls über die Güldenstraße weiter in Richtung Innenstadt führt. Beide Verbindungen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan zwei künftige Fußwege entlang der Oker planungsrechtlich gesichert, die vor allem die westlich der Oker gelegenen Wohnquartiere besser an die Grünflächen des Wallrings anbinden.

Zum einen ist es die Fußwegeverbindung, die den langfristig geplanten Ringschluss entlang der Oker ergänzen soll. Dieser Fußweg schließt im Süden an den geplanten Fußweg im Bereich des ehemaligen „Buchler-Geländes“ an der Cammannstraße an und im Norden an das Wilhelmitorufer. Der Weg führt über das Gelände der ehemaligen „Wichman-Hallen“. Die Festsetzung ermöglicht eine Realisierung des Weges an Land oder als Pontonsteg über das Wasser mit begleitendem, öffentlichem Grün.

Zum anderen wird eine Fußwegeverbindung nördlich des bestehenden Kinderspielparkes am Hohetorwall festgesetzt. Der Fußweg soll die geplante Wegeführung am westlichen Ufer des Umflutgrabens, im Bereich der jetzigen Holwedeklinik, mit dem Wegesystem auf der östlichen Seite der Oker verbinden. Der Weg ermöglicht eine kurze fußläufige Verbindung der Bereiche Thomaestraße / Freisestraße mit den öffentlichen Grünflächen am Wallring.

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

5.9.1 Grünordnung

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

- 1. Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
- 2. Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
- 3. Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadthistorische Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona*) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Stege, Bänke) für die Öffentlichkeit zu schaffen.*
*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. 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 (vgl. Pkt. 4.3) untersucht. Der Schutz der Gartenbereiche durch die Festsetzung privater Grünflächen und der am historischen Bestand orientierte Zuschnitt der überbaubaren Flächen, der Erhalt und Schutz des prägenden Großgrüns sowie die Sicherung begrünter Vorgartenzonen in ausgewählten Straßenzügen bilden die Voraussetzungen für den strukturellen Schutz der derzeitigen Grün- und Freiraumausprägungen.

Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen „Vorgarten“ beschränkt sich auf die Bereiche, wo Vorgärten auch im derzeitigen Bestand prägend sind, wie am Petritorwall, am Hohetorwall oder am Gieselerwall. Sie werden, ebenfalls orientiert am Bestand, in einer Tiefe von 3,50 m bzw. 3 m festgesetzt. Es 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 (s. Pkt. 5.11.10). 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, 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.

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

Die im Rahmen der Kartierung erfassten Einzelbäume (vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2) sind aufgrund ihrer maßgeblichen Bedeutung für Ortsbild und Freiraumqualität des Wallringgebietes sowie wegen ihrer vielfältigen stadtökologischen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt worden. Herausragende Einzelexemplare (Bäume der Kategorie I) 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. Bäume der Kategorie II sind ebenfalls grundsätzlich zu erhalten. Bei Baumstandorten 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 Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt sind, auch ohne zeichnerische Einzeldarstellung all diejenigen Bäume zu erhalten, die die Kriterien erfüllen, die der Einzelerfassung auf den ausgewählten Grundstücksteilen zu Grunde lagen.

Ein Nachpflanzgebot besteht bei natürlichem Absterben der zu erhaltenden Bäume nicht, solange die für die Zukunft definierte Mindestausstattung der Flächen mit Gehölzen weiterhin erfüllt ist (s. Anpflanzungsfestsetzungen).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

Öffentliche Grünflächen

Das Gebiet wird durch öffentliche Grünflächen am Hohetorwall und am Gieselerwall gegliedert. Die Parkanlage am Hohetorwall entspricht der ursprünglichen Wallringplanung von Krahe und steht daher unter Denkmalschutz. In beiden öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze integriert. Sämtliche öffentliche Grünflächen sind als solche festgesetzt und als Parkanlage bzw. Teilbereiche auch für die o. g. Kinderspielplätze zweckbestimmt. 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 nördlich und südlich der Sonnenstraße sowie das Beginekenworth am Prinzenweg als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Flächen in ihrer Bedeutung für die Erlebbarkeit der Stadtgeschichte zu sichern und weiter zu entwickeln (Querungspunkt des Neustadtmühlengrabens als historischem Stadtgraben an der Sonnenstraße, Stadtmauer am Beginekenworth).

Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut als Freiraum und stadtgeschichtliches Zeugnis zu stärken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ergänzung des öffentlichen Fußwegeangebotes. Dabei geht es insbesondere um die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Wegeabschnitts für den langfristig geplanten, fußläufigen Ringschluss entlang der Umflutgräben (vgl. Pkt. 5.8.3).

Für die prägenden Wallringstraßen Petritorwall, Am Hohen Tore, Wilhelmtorwall und Gieselerwall wird das Gestaltbild eines beidseitig von Bäumen begleiteten, alleeeartigen Straßenraumes für die Zukunft festgeschrieben.

Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel, den Promenadencharakter der Wallstraßen zu erhalten.

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

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche südlich der Sonnenstraße über dem zzt. verrohrten Neustadtmühlengraben festgesetzt. In diesem Bereich soll der denkmalgeschützte Neustadtmühlengraben wieder offen geführt werden. Eine gewässerbegleitende öffentliche Fußwegeverbindung soll möglich sein, um das mittelalterliche Grabensystem zumindest in einem kleinen Teil wieder der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen. Der Bereich bindet im Norden an die unter Pkt. 5.9.1 erwähnte öffentliche Grünfläche an der Sonnenstraße. Im Süden grenzt die Neubebauung der Echternstraße an.

Da der Bebauungsplan IN 215 kein Ausgleichserfordernis auslöst (vgl. Umweltbericht Pkt. 4.6), sind diese Maßnahmen dem Bebauungsplan und den danach zulässigen Vorhaben nicht zugeordnet. D. h. aus dem Bebauungsplan IN 215 ergibt sich nicht die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Die Flächen und Maßnahmen könnten insofern einem Eingriffsvorhaben außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet und darüber realisiert werden.

5.10 Soziale und technische Infrastruktur

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

Die überörtliche 110 KV-Leitung (vgl. Pkt. 2.1, 2.2) sowie eine Gashochdruckleitung DN 300 verlaufen im öffentlichen Straßenraum und sind daher nicht gesondert festzusetzen. Am Prinzenweg existiert eine Trafostation, die ebenfalls innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

5.11 Gestaltungsvorschriften

5.11.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der Bereiche an der Heinrich-Mack-Straße (WA 5) und entlang des Prinzenwegs (WA 6).

Der Bereich der Heinrich-Mack-Straße ist aufgrund seiner Entstehungszeit nicht durch eine villenartige Bebauung geprägt. Es handelt sich um einen rückwärtigen Bereich der nicht im Blickpunkt der öffentlichen Wahrnehmung steht. Die Bebauung entlang des Prinzenweges ist mittelalterlich geprägt. Es handelt sich um Fachwerkbauten, die räumlich eher dem Michaelisviertel zuzuordnen sind, als dem Wallring.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, zusätzlich zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, eine der Bedeutung des gesamten Wallrings entsprechende Gestaltung erreicht werden.

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

Die Gestaltungsvorschriften sollen durch ein Handbuch, das weiterführende Konkretisierungen dieser Festsetzungen und Beispiele für Neu- und Umbauten enthält, ergänzt werden. Das Handbuch soll sich im Wesentlichen an potentielle Bauherren und deren Architekten wenden.

5.11.2 Gebäudestellung

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

5.11.3 Fassaden und Fassadengliederung

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

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

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

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

5.11.4 Fenster

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

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

Dachflächenfenster sind untypisch für die klassizistische Bebauung. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher ausgeschlossen, soweit die Dachneigung 30° 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.

5.11.5 Balkone und Terrassen

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

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

5.11.6 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 Gestaltungssatzung 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. Aufgrund der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit, kann die maximale Dachneigung in der Regel nur dann ausgeschöpft werden, wenn das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt.

Die Festsetzungen zur Materialität entsprechen der historischen Bautradition. Es sind nur Dacheindeckungen mit gebrannten, naturroten Tonziegeln sowie Blecheindeckungen zulässig. 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 klassizistische 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.

5.11.7 Hauseingänge

In Anlehnung an historische Vorbilder sollen zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Hauseingänge unzulässig sein. Damit wird die seitliche bzw. rückwärtige, zum Garten hin orientierte Lage der Hauseingänge im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Promenadencharakter der Wallringstraßen hervorzuheben. Die Vorgärten bleiben im Zusammenhang mit dieser Festsetzung ungeteilt und werden nicht durch die Anlage von Wertstoff- und Restmüllcontainern oder Fahrradabstellanlagen in ihrer Wirkung eingeschränkt.

Bei den hohen Sockeln, 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.

5.11.8 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 sind feststehende Markisen unzulässig.

5.11.9 Garagen und Nebenanlagen

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.

5.11.10 Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

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

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

Neben der Prägung durch die Straßenachsen von Wilhelmitorwall und Petritorwall ist das Planungsgebiet durch die großen Grünflächen und den vielfach gegebenen Anschluss der 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 oder als touristisches Potenzial genutzt. Die öffentliche Wahrnehmung der Gebäude und Grundstücke ist somit auch vom Wasser her gegeben. Die gestalterischen Festsetzungen müssen daher sowohl das Interesse an der Attraktivität öffentlich wahrnehmbarer Bereiche als auch das Interesse der Eigentümer und Nutzer an Privatheit berücksichtigen. Die Festsetzung von Hecken oder Drahtzäunen bei einer maximalen Höhenbegrenzung entspricht vielfach der vorzufindenden Situation. Da die Geländeoberkante der Grundstücke vom Wasser weg zunimmt, eröffnet sich zum einen ein Blick in die grüneprägten Gartenbereiche, ohne zum anderen die Privatheit allzu sehr einzuschränken.

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

So kann ein auskömmlicher Kompromiss zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen erzielt werden.

5.11.11 Werbeanlagen

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

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

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

Um den bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes eine ausreichende Werbemöglichkeit zu schaffen, ist je gewerblicher Nutzungseinheit eine Werbeanlage zulässig. Das Ambiente der Wallringbebauung ist schon heute auf die Wohnnutzung bzw. die wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, vielfach als Ausübung freier Berufe, ausgerichtet. Die in der Regel büro- oder praxisähnlich ausgeübten Nutzungen sind nicht auf Werbung angewiesen, die sich an Laufkundschaft richtet, Werbeanlagen dienen eher der Orientierung im Gebiet. Daher sind Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten auch nur in einer geringen Größe zulässig. Da der Orientierungscharakter bei Werbeanlagen im Gebiet im Vordergrund steht, sollen sie auch nur im Eingangsbereich der Gebäude zulässig sein.

Die Bereiche entlang der größeren Verkehrswege, in denen auch ein breiteres Nutzungsspektrum zulässig ist, erhalten dagegen weitergehende Nutzungsmöglichkeiten. Hier dürfen Werbeanlagen auch in Form von Einzelbuchstaben an den Fassaden angebracht werden, soweit die Buchstaben eine maximale Höhe nicht überschreiten. Insgesamt sind 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 großer Höhe entwickeln leicht eine ungewollte Fernwirkung, die an dieser Stelle nicht gewollt ist.

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

5.11.12 Technische An- und Aufbauten

Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, sollen an den privaten Gebäuden technische Anbauten möglichst vermieden werden (vgl. Pkt. 5.3.3). 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.

5.11.13 Ordnungswidrigkeiten

Auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Zuwiderhandlung und die Bußgeldvorschrift wird ausdrücklich hingewiesen, um deutlich zu machen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Gestaltungsvorschrift nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei späteren baulichen Veränderungen und Unterhaltungsmaßnahmen gelegt wird, damit die städtebaulich-gestalterische Ordnung auf Dauer gesichert werden kann.

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 Westlichen Wallrings planungsrechtlich gesichert.

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

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden eindeutig geregelt. Es werden einheitliche, an der vorhandenen villenartigen Bebauung orientierte Gebäudekubaturen festgesetzt. Hinterliegerbebauungen werden ausgeschlossen und die mit der Villenbebauung korrespondierenden großen Gärten werden vor weiteren Versiegelungen geschützt.
2. Es werden Festsetzungen zum Schutz und zur weiteren Entwicklung der ehemaligen Promenaden getroffen, indem Vorgärten festgesetzt, Festsetzungen zum ruhenden Verkehr, zur Gestaltung der Einfriedungen und zu Werbeanlagen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der begleitenden Baumstandorte getroffen werden.

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 zwei künftige Fußwege entlang der Oker planungsrechtlich gesichert, die vor allem die westlich der Oker gelegenen Wohnquartiere besser an die Grünflächen des Wallrings anbinden. Die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut kann gestärkt werden.

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

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

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächen	Flächengröße
Baugebiete MI 1 - MI 3	ca. 0,4 ha
Baugebiete WA 1 - WA 6	ca. 8,0 ha
Verkehrsflächen	ca. 4,6 ha
Grünflächen davon private Grünflächen = ca. 6,5 ha, davon öffentliche Grünflächen = ca. 2,5 ha	ca. 9,0 ha

Maßnahmeflächen	ca. 0,06 ha
Wasserflächen	ca. 2,7 ha
Summe	ca. 24,76 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

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

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

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Braunschweig können Kosten für Grunderwerb sowie für die Herstellung der zwei im Plan festgesetzten Fußwege entstehen. Die Finanzierung ist über die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel zu sichern. Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor, da die Ausformung und Gestaltung beider Wege noch nicht feststeht.

Der Bebauungsplan ändert durch seine Festsetzungen bisher nach dem IN 1 und/oder der Wallringsatzung 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. 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.

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, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Folgende Bebauungspläne treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

IN 2 von 1967,
IN 3 von 1970,
IN 10 von 1958,
IN 11 von 1957,
IN 74 von 1969,
WI12 von 1955,
WI 5 von 1969.

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

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