

Betreff:**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Warnekamp", RH 59
Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule
und der Straße "Am Schwarzen Berge"****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

17.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, zwischen der Stadt und der LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH, Nordhorn, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. mit § 6 Nr. 4 der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes als Vollversorger Am Schwarzen Berge zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Rat am 15. März 2016 vorgesehen. (s. Beschlussvorlage 16-01421).

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Schulgrundstückes der Grundschule mit ca. 8.000 m². Durch den Neubau der Grundschule und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Chance, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, wird die Fläche für das Vorhaben und eine öffentliche Spielfläche beinhalten. Die für das Vorhaben erforderliche Fläche mit 7.180 m² hat die Vorhabenträgerin mit Kaufvertrag vom 6. Juni 2013 von der Stadt gekauft und sich im Kaufvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, abzuschließen, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes inklusive eines innenliegenden Backshops und einer gastronomischen Nutzung im Außenbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.323 m². Davon entfallen 1.203 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt und 120 m² auf den innenliegenden Backshop.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es nach Baubeginn innerhalb von 12 Monaten fristgerecht fertigzustellen.
3. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein und sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode abschließend zu begrünen.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.1 bis 2.1.5) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) einzuhalten.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Werbeanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59 (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.2) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) zu errichten.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Grundstückes, angrenzend an das Grundstück der Grundschule Schwarzer Berg, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
7. Wegen der Überschreitung der Lärmwerte im angrenzenden westlich gelegenen Wohngebiet durch Ladegeräusche während der Nachtzeit sind Anliefervorgänge (Nahversorger und Bäckerei) zur Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.
8. Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt wird über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Änderung/Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Arbeiten nach Maßgabe des als Anlage 2.1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen. Die durch diese Umgestaltung entfallenden 5 Stellplätze hat die Vorhabenträgerin an anderer Stelle im öffentlichen Bereich wieder zu schaffen.
9. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, zu deren Umsetzung sie sich vertraglich verpflichtet.
10. Zur Sicherung der Maßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen legt die Vorhabenträgerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Herstellungskosten vor.

11. Da die Vorhabenträgerin das Grundstück mit dem fertiggestellten Bauvorhaben veräußert hat, verpflichtet sich der Erwerber, die Verpflichtung zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zu übernehmen (siehe Punkt 6). Nach dem Kaufvertrag hat die Vorhabenträgerin noch alle Verpflichtungen zur Herstellung des Bauvorhabens und übergibt anschließend dieses an den Erwerber.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Leuer

Anlagen:

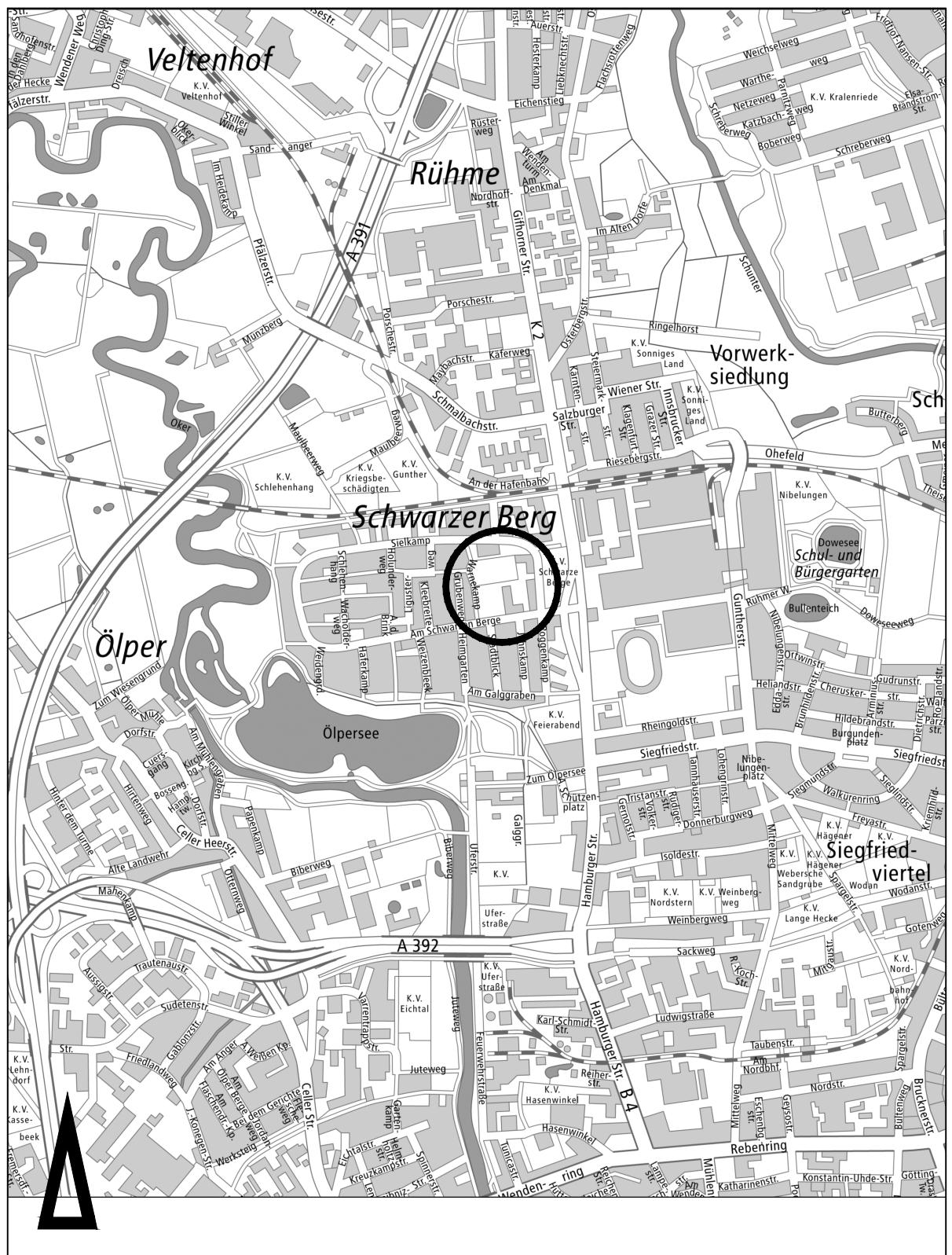
- Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2.1.1: Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitte, Legende
Anlage 2.1.2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Werbeanlagen
Anlage 2.1.3: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwässerungsplan
Anlage 2.1.4: Vorhaben- und Erschließungsplan – Bepflanzungsplan
Anlage 2.1.5: Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten
Anlage 2.2: Vorhabenbeschreibung
Anlage 3.1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen
Anlage 3.2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichenerklärung
Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise
Anlage 5: Standort der zu schaffenden Ersatzstellplätze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift **Warnekamp**

RH 59

Übersichtskarte

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 20.000

A horizontal number line with major tick marks at intervals of 200, labeled from 0 to 1200. The labels are positioned above the line.

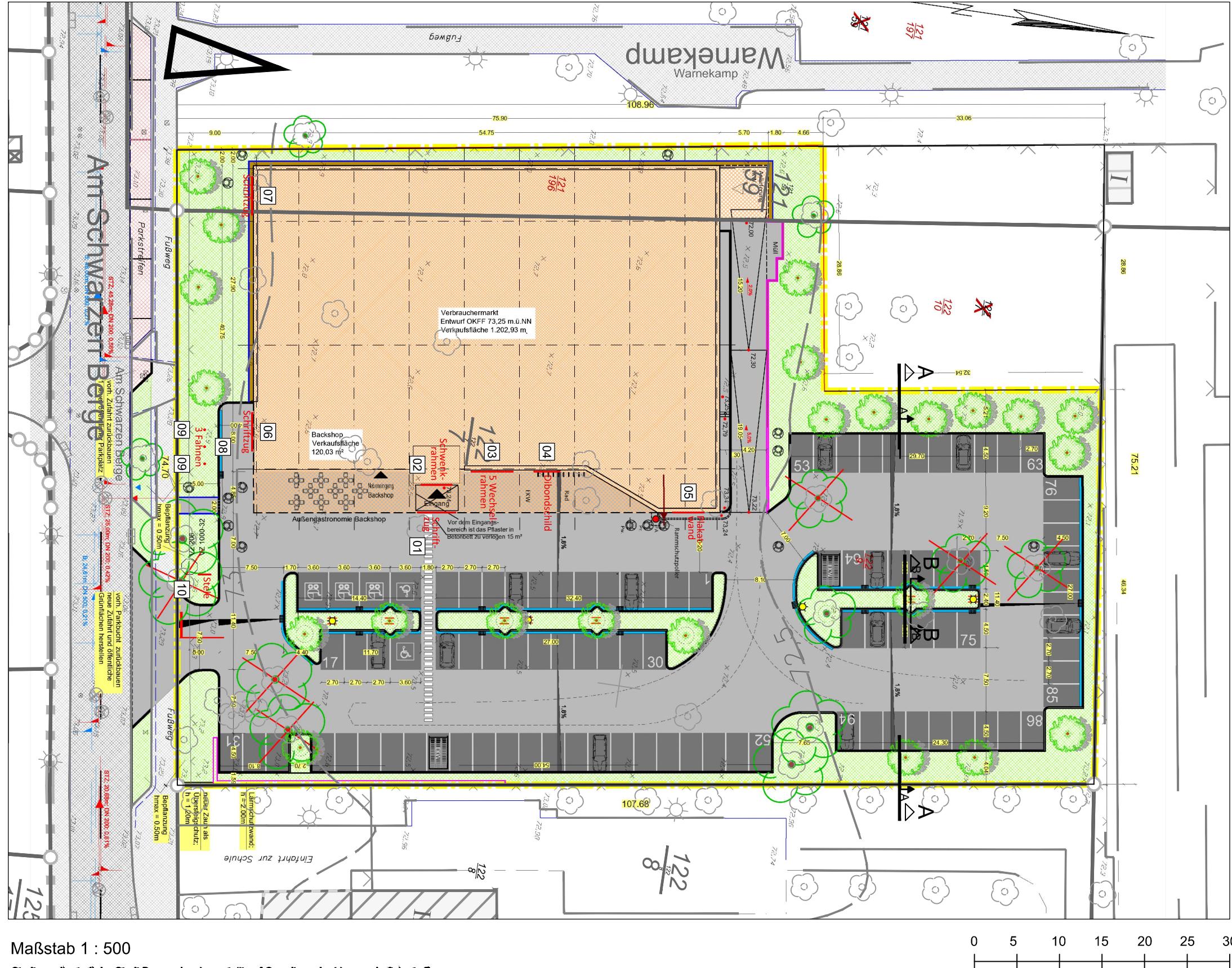
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



Maßstab 1 : 500

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

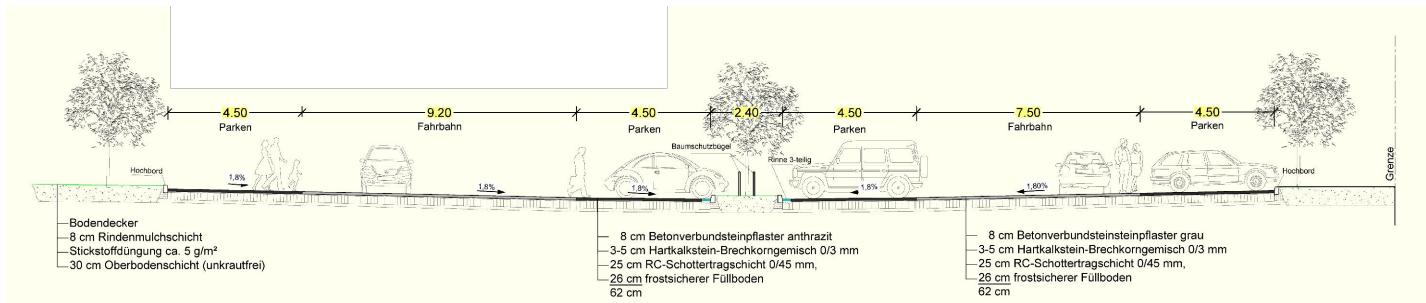
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

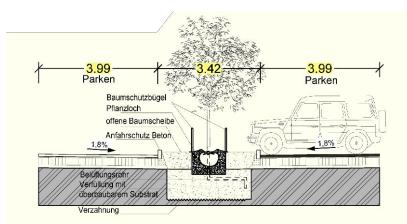
RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitte, Legende Außenanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Schnitte

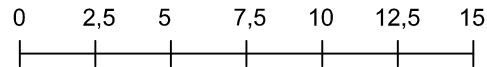


Schnitt A-A Parkplatz



Schnitt B-B Pflanzbeet

Maßstab 1 : 250



Legende Außenanlagen:

	Betonverbundsteinpflaster Parkplätze anthrazit, 8 cm		Schacht
	Betonverbundsteinpflaster Fahrgasse grau, 8 cm (Microfase)		Straßenabläufe
	Beton		Schacht Bestand
	Gebäude	12,24	Bestandshöhen
	Grünanlagen	12,24 ●	gepl. Ausbauhöhe
	Spritzschutz		Beleuchtung (Entwurf)
	Straßenbelag Bestand		Rammschutzbügel
	Hochbord		gepl. Bäume
	Rinne / Kastenrinne	01	Nummer der Werbeanlage (s. nebenstehende Abbildung)
	Tiefbord		
	Winkelstützen		
	Absturzsicherung		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Werbeanlagen



[01] Einzelbuchstaben Profil 5:
4500 x 1200 mm



[02] Schwenkrahmen: 3600 x 660 mm



[03] Wechselrahmen:
841 x 1189 mm



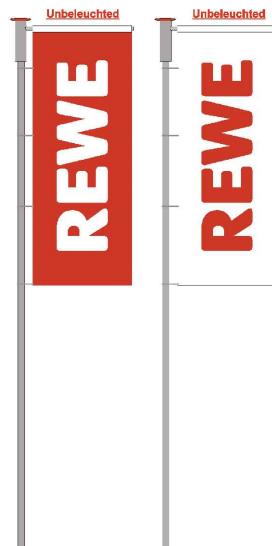
[04] Dibondschild: 3000 x 1500 mm



[05] 18/1 Plakatwand, Freistehend:
3680 x 2530 mm



[06]/[07] Einzelbuchstaben Profil 5/08:
4500 x 1200 mm



[08]/[09] Metallmasten aus rotationsfähigen
Ausleger: 8000 mm über Flur
Flaggentuch: 1470 x 3870 mm
(mit innenliegenden Seilzügen)

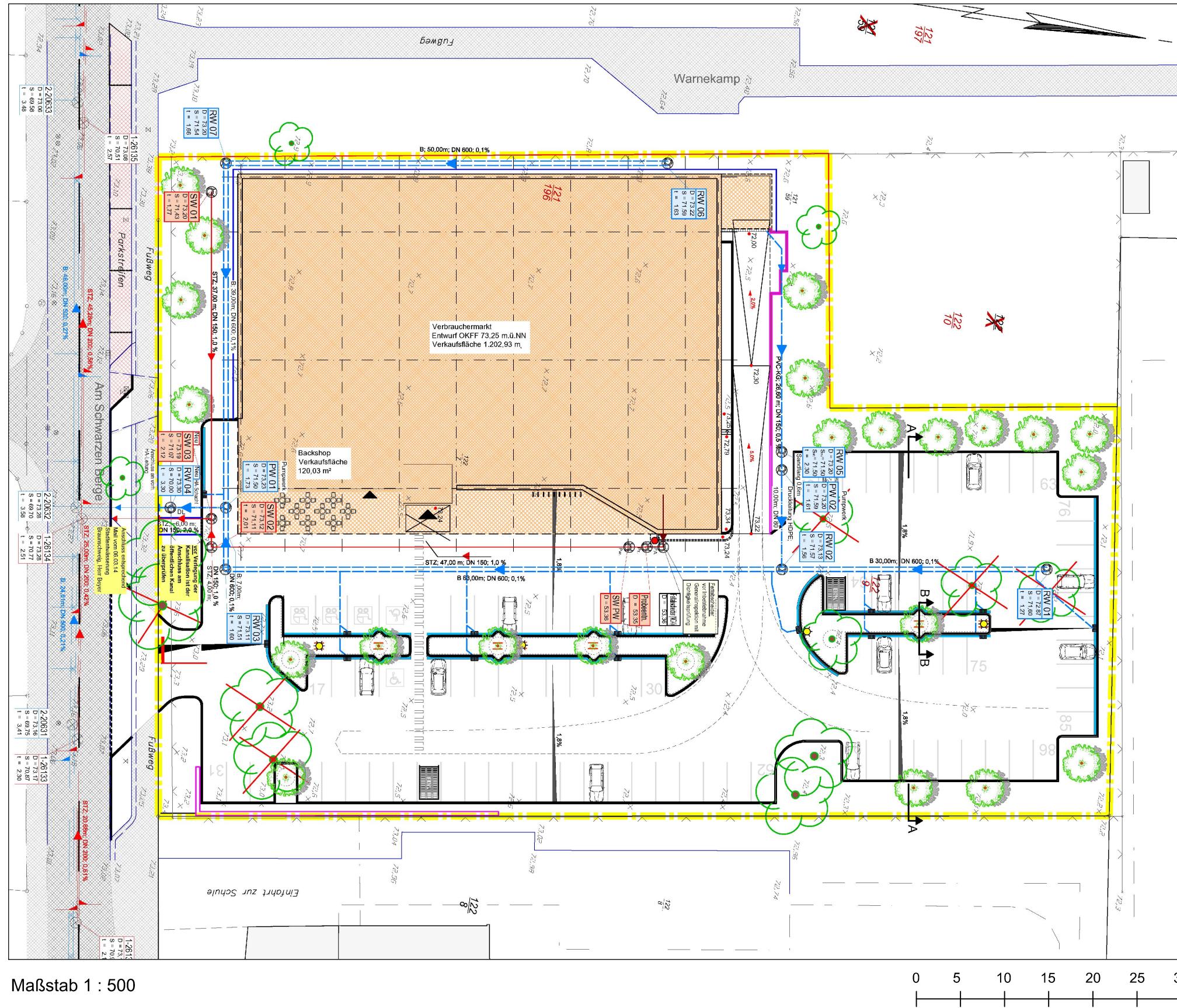


[10] Einfahrtsstele:
1500 x 3400 mm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwässerungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



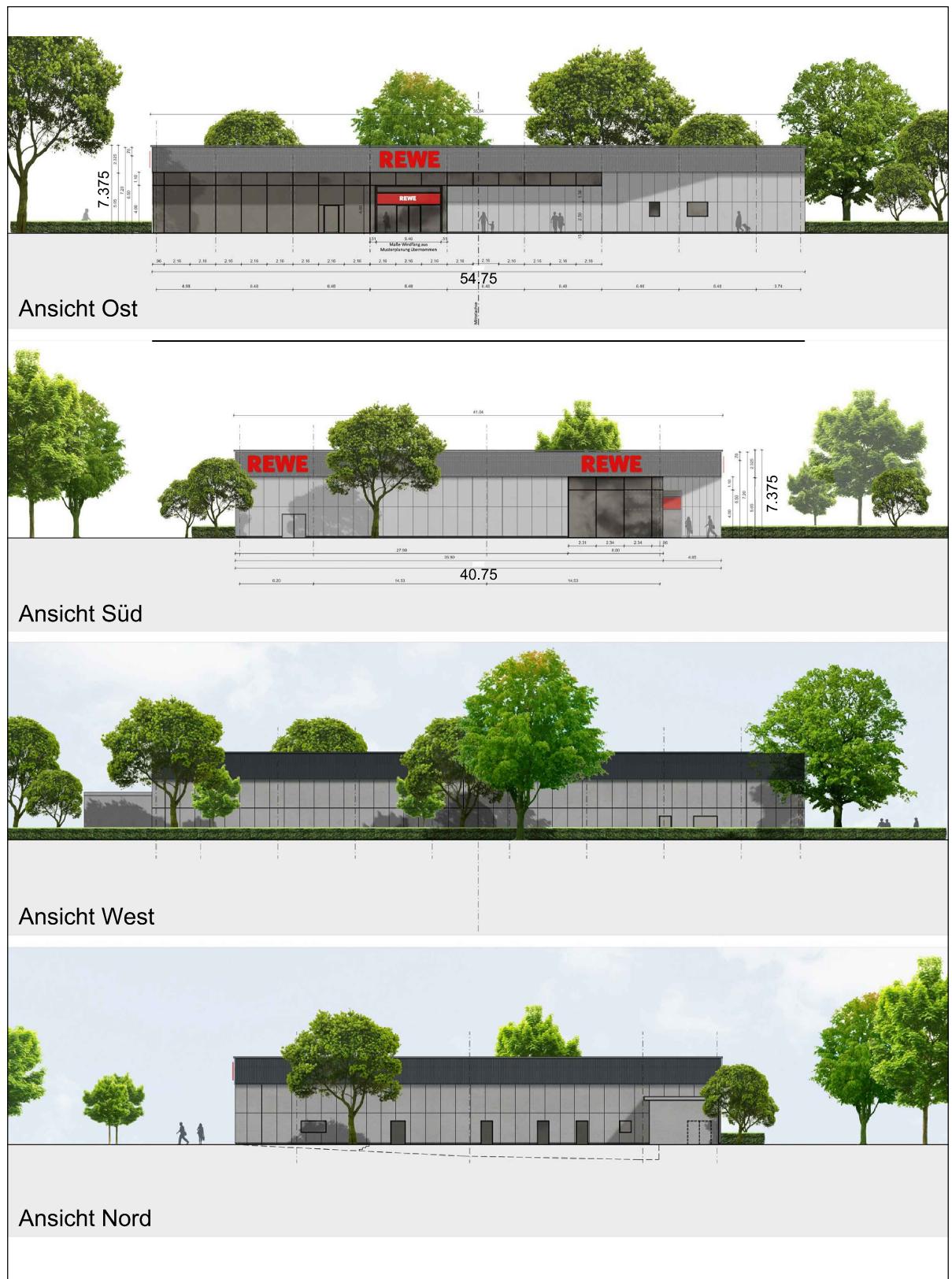
Legende Entwässerungsplan:

- Gebäude
- Straßenbelag Bestand
- Hochbord
- Rinne / Kastenrinne
- Tiefbord
- Winkelstützen
- Beleuchtung
- Bestandshöhen
- gepl. Ausbauhöhe
- gepl. Bäume
- Haltungsangaben Material, Haltungslänge, Nennweite, Gefälle
- Schachtnummer Durchmesser innen Deckelhöhe Sohlhöhe Schachttiefe (m) t=1,20
- gepl. RW - Kanal
- gepl. Druckleitung
- gepl. SW - Kanal
- gepl. SW - Kanal (fettführend)
- Schacht
- Straßenabläufe
- Schacht Bestand

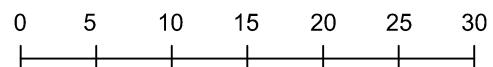
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

"Warnekamp"

RH 59

Stadtgebiet zwischen neuer Grundschule, Am Schwarzen Berge, Warnekamp und
Schulsportplatz

Vorhabenbeschreibung

**Bau- und Vorhabenbeschreibung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59
Stadt Braunschweig**

Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop

Vorhabenträger: LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 52 - 56
48529 Nordhorn

Planentwurf: O.M. Architekten BDA
Ottinger Möhlendick
Kaffeetwete 3
38100 Braunschweig

Planvorhaben und Standort:

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich „Am Schwarzen Berge/Ecke Warnekamp“, westlich der Grundschule des Ortsteiles, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. eines innenliegenden Backshops zu errichten. Im Zusammenhang mit einem Backshop ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich geplant.

Das Baufeld umfasst das Grundstück, mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Rühme, Flur 3, Flurstücke 122/9, 122/10 und 121/196 (vormals Flurstücke 122/7 und 121/59). Das Grundstück weist eine Größe von rund 7.180 m² gemäß Kaufvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und List + Wilbers Projektentwicklung GmbH auf.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine **Bruttogeschossfläche** von rund 2.010 m². Unter Hinzunahme befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich rund 5.502 m² **überbaute Fläche**. Der **unversiegelte Anteil** am Grundstück (Grünflächen) umfasst rund 1.674 m².

Die **Verkaufsfläche** (VKF) des gesamten Vorhabens beträgt rund 1.323 m², davon entfallen rund 1.203 m² VKF auf den Lebensmittelmarkt und rund 120 m² auf den innenliegenden Backshop. Die Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops bewegen sich zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr geplant. Zusätzlich ist eine Sonntagsöffnung des Backshops von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr vorgesehen.

Gebäude

Der Baukörper ist im vorderen westlichen Grundstücksteil angeordnet. Der Parkplatz wird östlich des Marktes positioniert. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt vom Osten über den Parkplatz. Der Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung in zwei Bereiche gegliedert. Die untere Zone wird an allen Seiten, soweit es die innere Gebäudestruktur

zulässt, verglast. Der obere Bereich wird mit einer filigranen Metallschürze versehen, die dem Markt zusätzlich als Sonnenschutz dient. Dadurch wird eine Maßstäblichkeit erreicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und wird an dessen Süd-, West- und Nordseite eingehaust.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen wird die Oberfläche der Stellplatzanlage als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) hergestellt. Ferner werden für den Nahversorger lärmarme Einkaufswagen verwendet. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand an der Ostseite des Grundstückes und an dem südöstlichen Abschluss der Stellplätze mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. Zum Schutz des westlich vorhandenen Wohngebietes (Schutzstatus: Reines Wohngebiet) wird der Rampentisch der Anlieferzone in Richtung Norden und Westen eingehaust und überdacht.

Erschließung

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich östlich und nordöstlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr 94 Stellplätze hergestellt. Die Anzahl schließt auch die Zahl der notwendigen Behindertenparkplätze mit ein. Die nach Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch Fahrradbügel unterhalb des Vordaches realisiert.

Die Fahrstraßen im Parkplatzbereich werden in einer ausreichenden Breite hergestellt, so dass eine reibungslose Abwicklung des Parkplatzverkehrs gewährleistet ist. Darüber hinaus wurden die Kurvenradien des Anlieferverkehrs berücksichtigt und die Querschnitte der Fahrstraßen entsprechend ausgelegt.

Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Laufspuren zwischen den Stellplätzen werden als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgeführt, so dass ein ungehindertes und nahezu geräuschloses Schieben der Einkaufswagen gewährleistet ist. Zusätzlich werden lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt von Osten. Ebenfalls an der Ostseite ist der separate Eingang des Backshops gelegen, der eine Sonntagsöffnung unabhängig vom Markt gewährleistet.

Außenanlagen

Der Stellplatzbereich wird zur Nordseite (Abgrenzung Sportplatz) und zur Ostseite (Abgrenzung Schule) durch neu anzulegende Grünflächen, die mit Bodendeckern (*Spirea „Little Princess - Rosa Zwerg-Spiere, Lonicera nitida „Maigrün“ - Niedrige Heckenirsche*) zu bepflanzen sind, abgegrenzt. In Richtung Süden wird das Vorhabengrundstück durch Anpflanzungen weiterer Bodendecker (*Rosa „Magic Meidiland“ - Rose dunkelrosa gefüllt*) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgegrenzt. Zur Westseite (Abgrenzung zur Wohnbebauung/“Warnekamp“) wird eine Rasenfläche angelegt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird darüber hinaus eine Hecke (*Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Buddleia alternifolia – Schmetterlingsflieder, Corylus avellana – Haselnuss, Rosa arvensis – Feldrose, Ribes alpinum Schmidt – Alpenjohannisbeere, Sakix rosmarinifolia – Rosmarin-Weide*) gepflanzt.

Weiterhin werden im nördlichen Drittel entlang der Grenze zum Schulgrundstück und zur Gliederung im Bereich der Stellplatzanlage mittelkronige Laubbäume gepflanzt. Weitere Bäume werden als Abgrenzung des Marktgrundstückes zum neu anzulegenden Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes gepflanzt. Zusätzlich zum Baumerhalt entlang der Straße

„Am Schwarzen Berge“ sind auch hier Baumpflanzungen auf der von der Schule abgewandten Seite der Einfahrt vorgesehen.

Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlage und der Zufahrt werden mit Bodendeckern (Niedrige Heckenkirsche – *Lonicera nitida „MaiGrün“*; Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt – *Rosa „Magic Meidiland“*; Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt – *Rosa „The Fairy“*; Rosa Zwerg-Spiree – *Spirea „Little Princess“*) bepflanzt.

Insgesamt werden 22 Bäume neu gepflanzt. Dabei handelt es sich um Lederhülsenbäume (*Gleditsia triacanthos „Skyline“*), Blumeneschen (*Fraxinus ornus „Rotterdam“*) sowie Gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium „Plena“*). Darüber hinaus wird die zu errichtende Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Efeu – *Hedera helix*; Jungfernrebe – *„Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“*) begrünt.

Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende, rote „REWE“-Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant. Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Regenentwässerung

Für die auf den Dachflächen und dem Parkplatz anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt eine zeitverzögerte Einleitung in das städtische Kanalnetz. Auf Grund der begrenzten Kapazität im vorhandenen Kanalnetz, wird lediglich eine versiegelte Grundstücksfläche von 2.837 m² direkt angeschlossen. Ein Teil der anfallenden Wassermengen wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk auf dem Grundstück zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift **Warnekamp**

Zeichnerische Festsetzungen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



Maßstab 1 : 1 000

A horizontal number line starting at 0 and ending at 60. Major tick marks are labeled at 0, 10, 20, 30, 40, 50, and 60. Minor tick marks are present between each major label, representing increments of 2 units.

Stadtplan der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

© Stadt Braunschweig, 1998

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Planzeichenerklärungen

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung



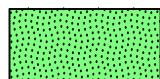
Sondergebiet
"Nahversorgungseinzelhandel"

Bauweise



Baugrenze

Grünflächen

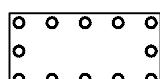


öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Flächen für Anpflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung



zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m



Vermaßungen

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



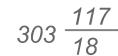
Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

A. Städtebau

gemäß § 1a und § 9 BauGB

In dem Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“
 - 1.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Vollversorger) sowie ein Backshop zulässig.
2. Zulässige Verkaufsfläche
 - 2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.323 m² zulässig.

II. Höhe baulicher Anlagen

1. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der der Erschließung dienenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ darf das Gebäude des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes eine Höhe von maximal 8,0 m nicht überschreiten.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungs-/Kühlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien usw. gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückrücken.

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

1. Emissionsseitige Lärmminderungsmaßnahmen
- 1.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante zu errichten. Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Lärmschutzwand sind der VDI-Richtlinie 2720 im Punkt 4.3.1 zu entnehmen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

1. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i.d.R. 2,0 m Breite vorzusehen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,0 m betragen. Der Anteil an blühenden Arten darf 25 % nicht unterschreiten. Geeignete blühende Arten sind insbesondere Felsenbirne, Schmetterlingsflieder, Feldrose, Alpenjohannisbeere. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften

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

I. Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59.

II. Dachformen

Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6 Grad zulässig.

III. Werbeanlagen

1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten (gemäß § 50 NBauO) alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Altablagerungen

Die Bauflächen liegen innerhalb der Altablagerung H 9/3. Vorsorglich sollte bei der Herstellung des Spielplatzes eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

2. Boden

Aufgrund des Eingriffs in eine Altablagerung gelten für die Durchführung von Erdarbeiten grundsätzlich die Regeln der Tiefbauberufsgenossenschaften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen (BGR 128). Die zu treffenden Arbeitssicherheitsmaßnahmen sind einzelfallbezogen entsprechend diesen Regeln festzulegen. Dabei kann ein vergleichsweise geringes Gefahrenpotenzial zu Grunde gelegt werden.

3. Freiflächenplan

Der Nachweis über die grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.

4. DIN-Vorschriften/Regelwerke

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

- VDI-Richtlinie 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf; Beuth-Verlag, Berlin, 1997

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

