

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag "Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
Stadtgebiet zwischen der Rautheimer Straße (L 632), der
Bundesautobahn A 39 und dem Gewerbegebiet "Rautheim-Nord"**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

17.05.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.05.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG als Erschließungsträgerin mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. 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.

Nach den ursprünglichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans von 2004 (DS 8995/04, Aufstellungsbeschluss für die 82. FNP-Änderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne) und 2012 (DS 2396/12) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig für das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne am 17. Februar 2015 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan mit dem geänderten Ziel gefasst, Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einem Nahversorgungsstandort im Süden und Gewerbeflächen im Norden zu schaffen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet mit Einzelhandel und dem Gewerbegebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen soweit die Kostenübernahme den Rahmen der Angemessenheit nicht überschreitet.

In den weiteren Verhandlungen wurde im Einvernehmen mit den Vertragspartnern der Geltungsbereich zwischen der im Süden geplanten Wohnbebauung mit Einzelhandel (Baugebiet AW 100) und dem künftigen Gewerbebereich im Norden (Baugebiet AW 113) in

zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um kurzfristig ein Planungsrecht für den Gewerbebereich im Norden schaffen zu können.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen und im kausalem Zusammenhang stehenden Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis D des zukünftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Gefahrenerkundung auf Kampfmittel im gesamten Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens, jeweils im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die erstmalige Herstellung der Planstraße mit Gehwegen, Wendehammer und Zubehör sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholung der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und
 - e. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin und im

Einvernehmen mit der Stadt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

6. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die Stadtentwässerung).
7. Planung, und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
8. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
9. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
10. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Hausanschlussleistungen herstellen oder herstellen lassen.
11. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“, durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
12. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

13. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Umbau der Rautheimer Straße (mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“) mit beidseitig getrennten Geh- und Radwegen gemäß Verkehrsgutachten bzw. gemäß noch abzustimmendem Straßenausbauplan und zum Umbau des Knotenpunktes Rautheimer Straße/südliche Rampe A 39 zu einem vierarmigen Knoten einschließlich Erweiterung der Lichtsignalanlage (LSA) und einschließlich aller erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.
14. Die von der Erschließungsträgerin stehenden vorzunehmenden Arbeiten umfassen außerhalb des Geltungsbereiches A die Anpassung des Signalprogramms am Knoten Helmstedter Straße/Rautheimer Straße und die Einrichtung einer LSA am Knoten Rautheimer Straße/nördliche Rampe A 39. Soweit die genannten Maßnahmen in dem städtebaulichen Vertrag zum AW 113, „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ nicht berücksichtigt werden können, ist es vorgesehen diese in den städtebaulichen Vertrag AW 100, „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ einzubringen.
15. Die Erschließungsträgerin räumt der Stadt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ ein grundbuchlich gesichertes

Ankaufsrecht ein.

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Winterquartier für Fledermäuse) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre Kosten durchzuführen.
17. Da die Erschließungsträgerin zeitnah keine eigenen geeigneten Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, bereitstellen kann, stellt die Stadt der Erschließungsträgerin die erforderlichen Flächen (Geltungsbereiche B und D) zur Verfügung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 4 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, der Stadt unentgeltlich Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu übertragen, die ein vergleichbares Aufwertungspotential wie die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen haben.

Sofern die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen sollte, hat sie den Verkehrswert der zur Verfügung gestellten Flächen zuzüglich einer Vertragsstrafe zu zahlen. Dadurch soll die Stadt in die Lage versetzt werden, selbst geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwerben zu können.
18. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
19. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan AW 113 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie des Monitorings.
20. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D dieses Baugebietes.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

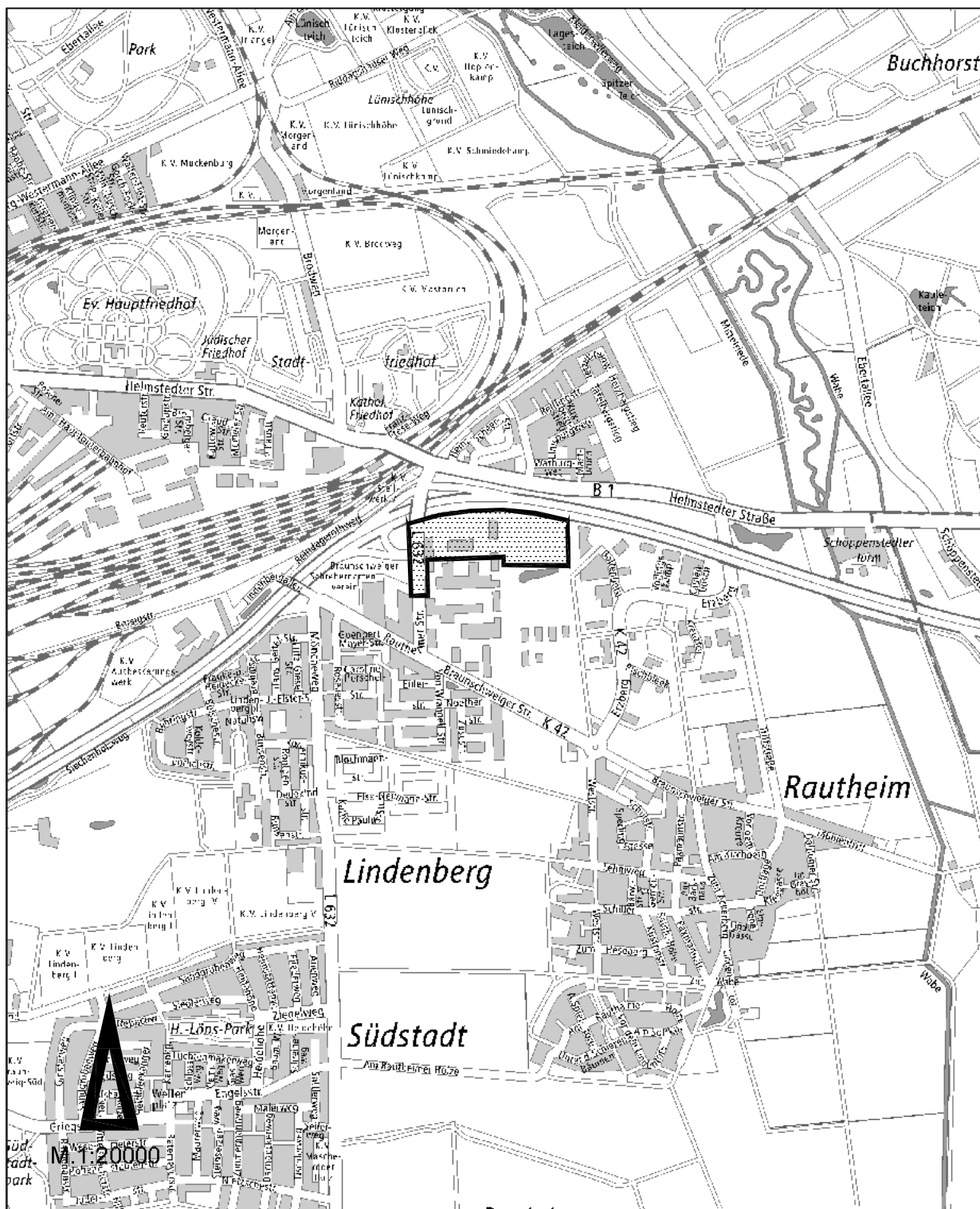
- Anlage 1: Übersicht der Geltungsbereiche A bis D
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und der Geltungsbereiche B bis D mit Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes (Geltungsbereich A) im Stadtgebiet

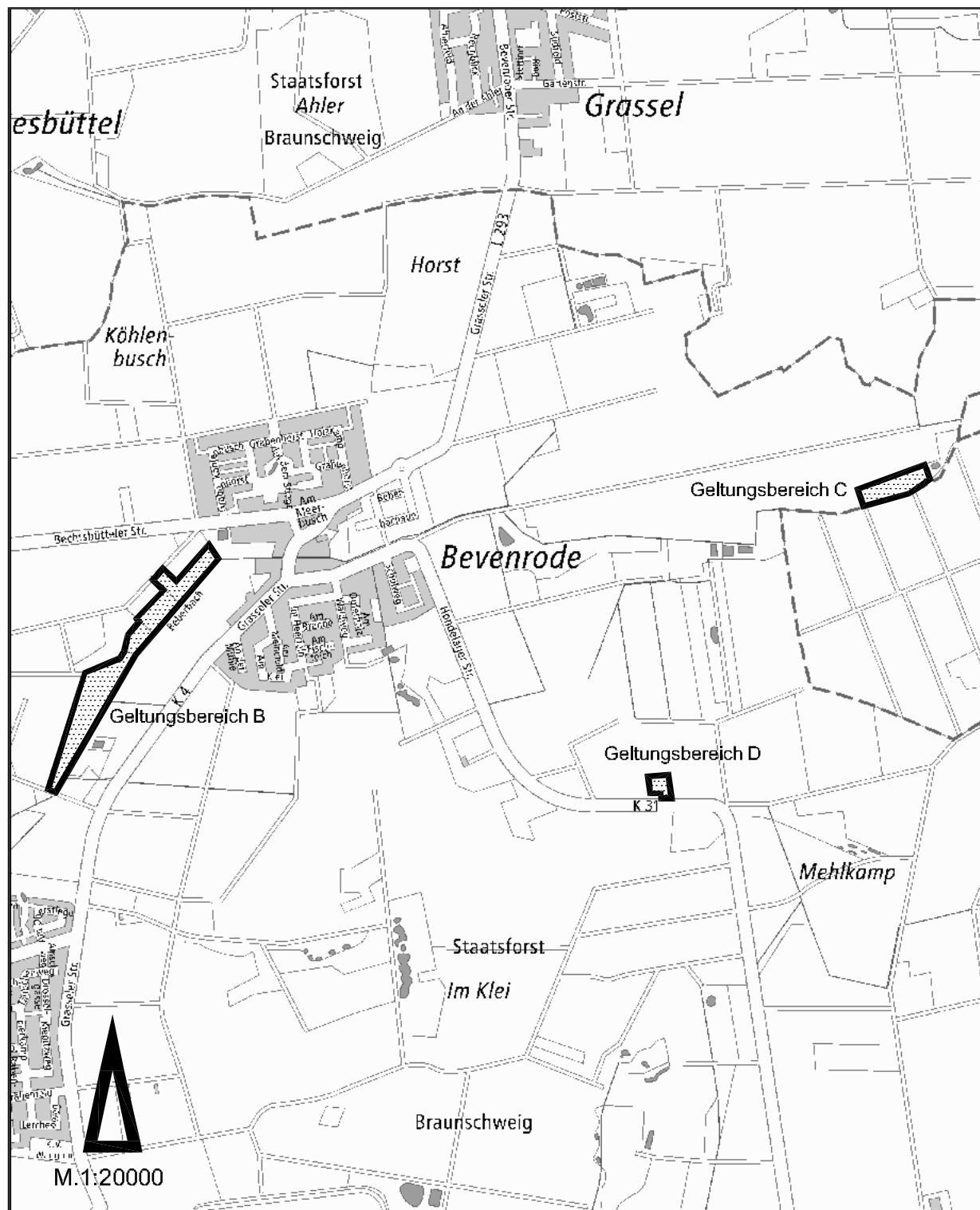


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

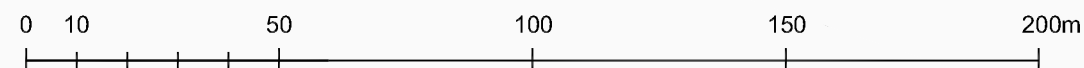
Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche B, C und D)
im Stadtgebiet





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gewerbegebiet "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
Nutzungsbeispiel

Stand: 27. April 2016



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für Geo-Information und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel



M. 1:1500

Stadt



Braunschweig

Anlage 3.1

Helmstedter Straße B 1

Flur 7

A 39

Flur 17

Anschlussstelle
BS-Rautheim

GE1

0,8

GH
113,5 m ü.NN

GE2

0,8

GH
113,5 m ü.NN

GE3

0,8

GH
108,5 m ü.NN

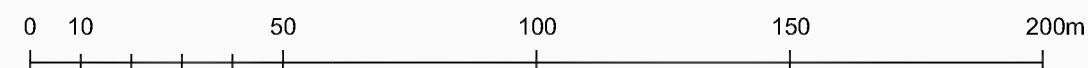
Planstraße

Rautheimer Straße L 632

Gemarkung Altwiek
Flur 13

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Gewerbegebiet "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113 Vorentwurf Rechtsplan

Stand: 27. April 2016



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel



M. 1:1500

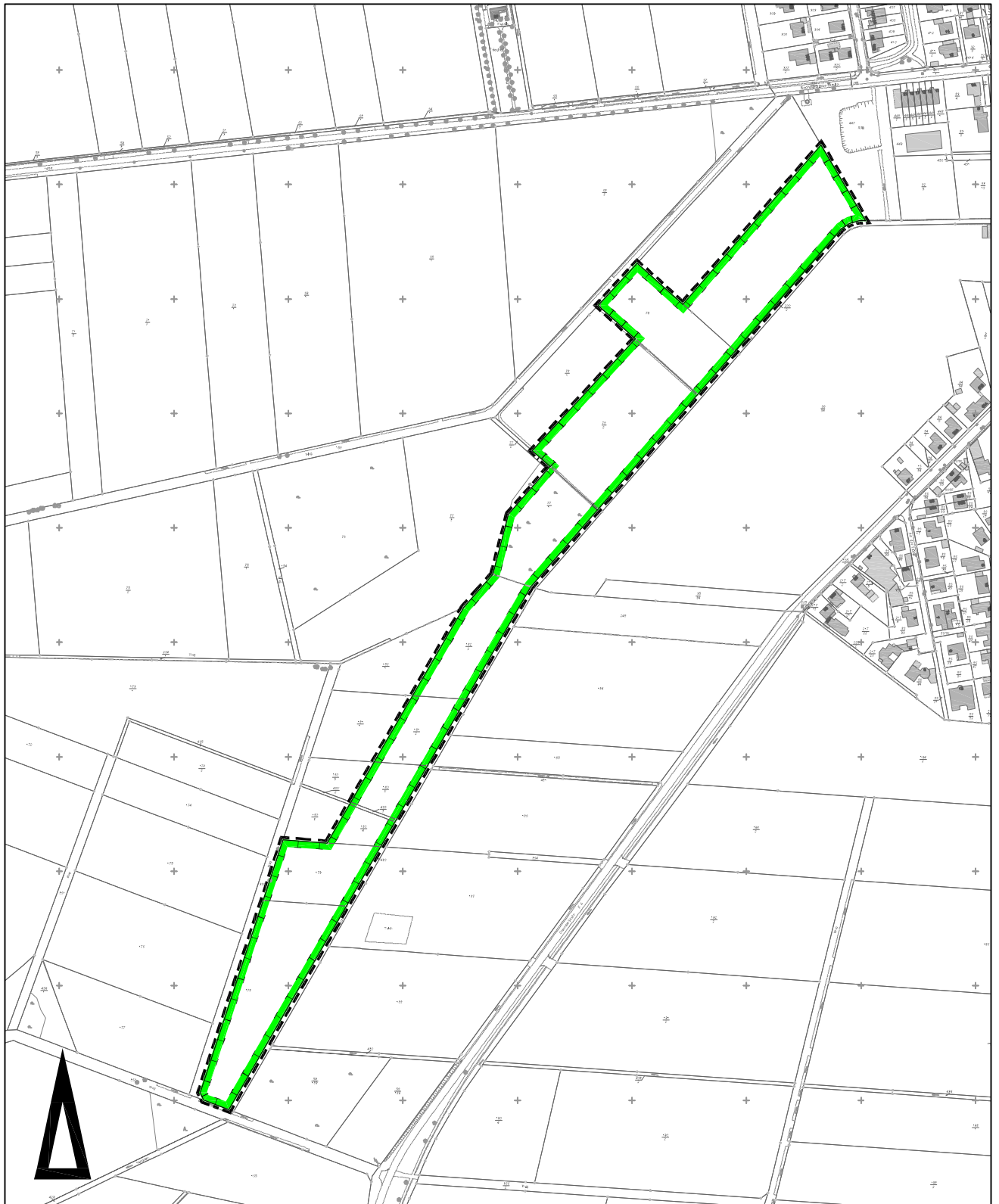
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

(Gemarkung Waggum Flur 4, Flurstücke 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2 und 182/2 sowie Gemarkung Bevenrode Flur 3, Flurstücke 77/1, 78/2, 79 und 80/2 tlw.)



Maßstab 1:5000

0 50 250m
|-----|-----|-----|-----|-----|

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regelmäßig Braunschweig-Wolfenbüttel

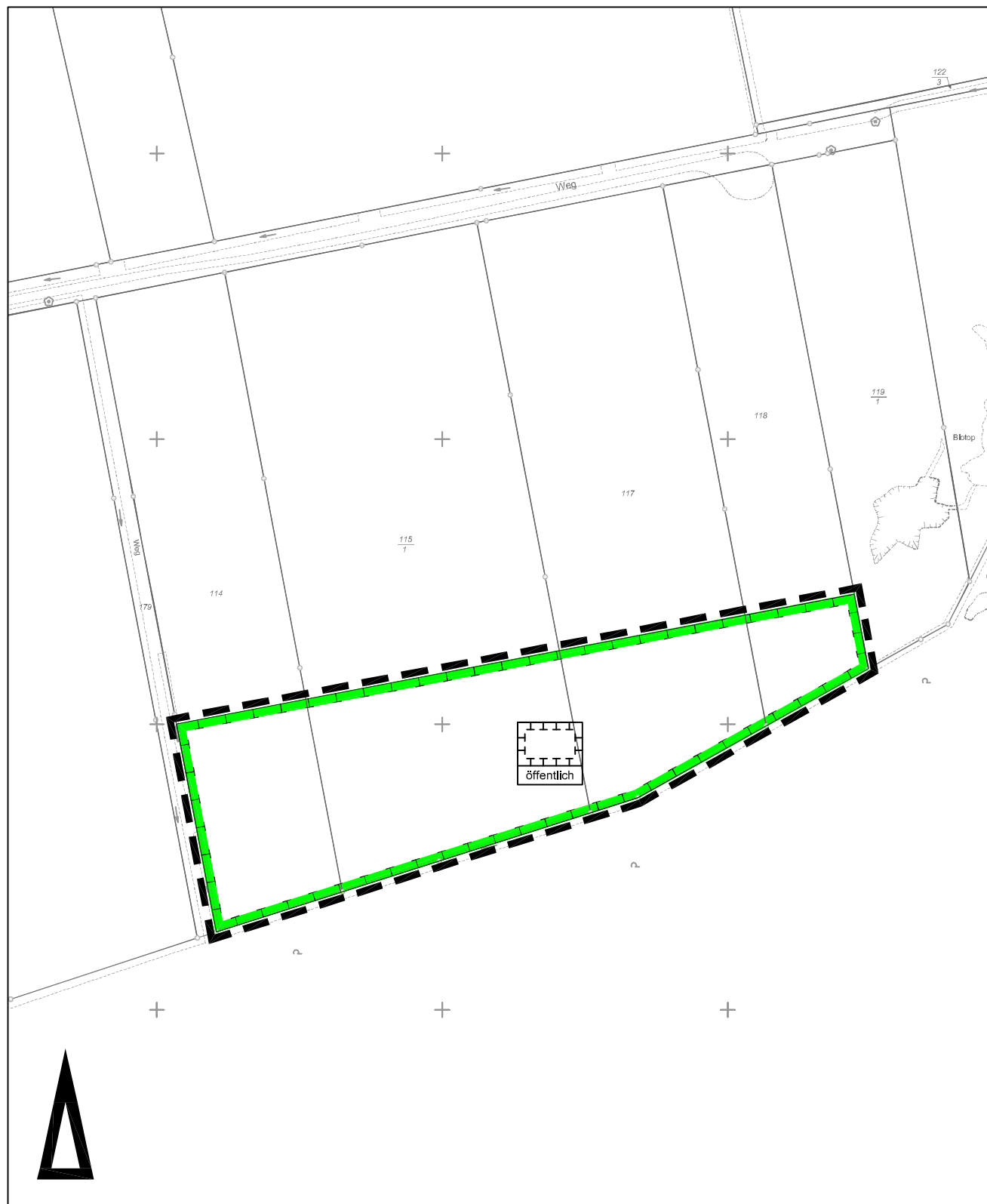
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

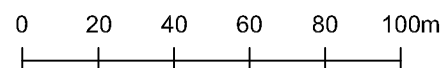
AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich C)

(Gemarkung Bevenrode Flur 5, Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 je tlw.)



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

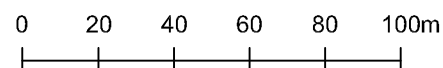
AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich D)

(Gemarkung Hondelage Flur 6, Flurstück 700 /4 tlw.)



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regelmäßig Braunschweig-Wolfenbüttel

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten

**Maß der baulichen Nutzung, Höhen
baulicher Anlagen in Metern über NN**

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH
108,5 m ü.NN

Gebäudehöhe als Höchstmaß



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

303 $\frac{117}{18}$

Flurstücksnummern

74,0
-73,5

Höhenangaben über NN

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche mit der
besonderen Zweckbestimmung
"Vorhaltefläche Stadtbahn"



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Böschung

Maßnahmen für Natur und Landschaft



Fläche für die Anpflanzung
entsprechend textlicher
Festsetzung



Fläche für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft entsprechend
textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsabgrenzung



Anlagen des Immissions-
schutzes entsprechend
textlicher Festsetzungen



Abgrenzung der unterschiedlich
festgesetzten Lärmpegelbereiche

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

AW 113

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahme: können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung
- Tankstellen,
- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahme: können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung,
- Tankstellen,

- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 darf die Gebäudehöhe 113,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 3 darf die Gebäudehöhe 108,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Schornsteine und Antennen bis zu 3,00 m sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Höhenmaß der Überschreitung von der Fassadenkante zurückspringen.

III Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung von Baugrenzen

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Ausgenommen davon ist eine Werbeanlage je Grundstück an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Ansichtsbreite dieser Werbeanlagen darf höchstens 2,0 m betragen, ihre Tiefe höchstens 0,2 m und ihre Höhe höchstens 4,00 m. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

IV Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße sind insgesamt mindestens 12 großkronige Laubbäume wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen.

- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächendeckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
- 60 % sind mit je einem strauchartigen Gehölz je 2 m², wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Liguster, Hundsrose oder Weißdorn, zu bepflanzen.
- Die übrige Fläche ist mit Rasen oder Wiesen-saat einzugrünen.
- Je angefangener 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, wie Birke, Hain-buche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden.
- Um angerechnet werden zu können, müssen Pflanzflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen eine Mindestab-messung von 3,0 m Länge bzw. Breite und eine Größe von mindestens 50 m² haben.
- Auf die einzugrünende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.1 angerechnet werden.
- 2.3 Im Gewerbegebiet GE 3 sind Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächen-deckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.4 Im Gewerbegebiet GE 3 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
Ansaat mit einer artenreichen, an den Stand-ort angepassten Kräuter-/Gräsermischung.
Auf die einzugrünende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.3 angerechnet werden.
- 2.5 Stellplatzanlagen in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 mit mehr als 6 Stellplätzen sind je angefangene sechs Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane in die Stellplatzanlage zu inte-griert zu begrünen.
- 2.6 Der Lärmschutzwall auf den Flächen für be-sondere Anlagen des Immissionsschutzes ist wie folgt zu begrünen:
- Die nach Osten zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord und die nach Norden zur BAB A 39 geneigten Hangflächen sind vollflächig mit einheimischen straucharti-gen Laubgehölzen wie Liguster, Felsen-birne, Hartriegel und Heckenrose im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m² mit zusätzlich 3 einheimischen baumartigen mindestens mittelkronigen Laubgehölzen wie z. B. Feldahorn, Hain-buche, Zitterpappel und Stieleiche zu be-pflanzen.
 - Die Wallkrone und die nach Westen bzw. Süden geneigten Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv, d.h. mit einer maximal ein-maligen Mahd und Entnahme des Mähgu-tes im Jahr zu pflegen.
 - In den Wall ist mindestens ein großräumi-ges Winterquartier für Fledermäuse zu in-tegrieren. Die Standortwahl, Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzu-stimmen. Mit einem Monitoring ist diese Maßnahme über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen.
- 2.7 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude durch-zuführen. Alle unter den Textlichen Festset-zungen IV, 1. und 2. festgesetzten Anpflan-zungen dienen der Eingriffskompensation.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Anzupflanzende Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammum-fang 18 bis 20 cm zu verwenden. Für die an-zupflanzenden Sträucher ist als Pflanzqualität 2 x verpflanzte Ware mit Ballen, Mindesthöhe 100 cm, zu verwenden. Artbedingte Abwei-chungen sind möglich.
- 3.3 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachge-recht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauer-haft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

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

- Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Verlauf des Beberbachs südwestlich von Bevenrode auf folgenden Flurstücken umzusetzen: Gemarkung Bevenrode Flur 3 Flurstücke 80/2, 79, 78/2, 77/1 Gemarkung Waggum, Flur 4 Flurstücke 466/3, 182/2, 181/2, 180/6, 180/4, 179 und 178. Alle Maßnahmen sind an die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung des Beberbachs – Abschnitt 5“ im erforderlichen Umfang anzupassen und wie folgt naturnah zu entwickeln:

Innerhalb der o.g. Flurstücke ist der Beberbach als naturnahes Gewässer in einem neuen bis zu 12 m breiten (Hochwasserprofil) Profil herzustellen. Mit unterschiedlichen Böschungsnegungen, Bermenbreiten und geschwungenem Mittelwasserprofil sind Möglichkeiten für die eigene Gewässerdynamik zu schaffen. Das Gelände seitlich des neuen Beberbachs ist partiell abzusenken, es sind flache Mulden auszubilden, die bei Hochwasserereignissen periodisch überstaut werden können. Die Gewässerfläche ist extensiv zu pflegen und im Sinn der Festsetzung zu einer artenreichen Biotopfläche zu entwickeln. Mit Ausnahme des Flurstücks 77/1 sind die verbleibenden Grundstücksflächen zu feuchtem bis nassem Wiesen- bzw. Weidegrünland zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 77/1 führt die Durchleitung des renaturierten Baches zu einer feuchten Ausprägung des vorhandenen mesophilen Gebüsches.

Das Flurstück 80/2 ist Kompensationsmaßnahmenfläche innerhalb des Bebauungsplanes BV14 „Bevenrode Nord“. Hier wurden auf ca. 1,54 ha ein Feldgehölz und auf 0,5 ha Feuchtgrünland festgesetzt. Die Umleitung des Grabens sowie die Durchleitung des Beberbachs durch die genannten Flurstücke in einem neuen Bett führen zu einer Aufwertung der geplanten Biotopstruktur mindestens innerhalb des 12 m breiten Gewässerkorridors.

Im Geltungsbereich C ist auf Teilen der Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 der Gesamtgröße von 1,36 ha in der Gemarkung Bevenrode Flur 5 (nach im Jahr 2015 erfolgter Neuordnung der Flurbereinigung Flurstück 451 – In den Hasselwiesen) ein Waldrand mittlerer Standorte durch eine abgestufte Pflanzung heimischer und standortgerechter Baumarten und Sträucher auf dem südlichen Grundstücksteil von ca. 11.000 m² herzustellen. Der nördlich daran angrenzende Teil von 2.600m² ist zu einer Saumzone als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln

Im Geltungsbereich D ist im Süden auf einem ca. 4.200 m² großen Teil des Flurstücks 700/4 in der Gemarkung Hondelage Flur 6 auf ca. 3.350 m² sonstiges mesophiles Grünland her-

zustellen. Nördlich daran angrenzend ist in Ostwest-Richtung auf weiteren 600m² eine mindestens 8m breite Strauch-Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Der Anteil an Baumarten soll nicht weniger als 10 % betragen. Die Hecke ist durch eine mindestens 4-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen und erhält südlich davon auf ca. 250m² Fläche eine 3 m breite Saumzone als halbruderaler Gras- und Staudenflur.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Heister: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- Waldneugründung / Waldrand: Jungpflanze, 80-120 cm, 3-jährig verpflanzter Sämling, 1/2

- Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünlandflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen, die Waldneugründung / Waldrand mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit einem Monitoring sind diese Maßnahmen über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a-c BauGB:

- Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C und D werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

GE 1, GE 2, GE 3	93,68 %
Planstraße	6,32 %

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

- Lärmschutzmaßnahmen Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe zu errichten.

- 1.2 Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer waagerechten Wallkrone zu errichten, der mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe im Osten nach Westen hin durch das in dieser Richtung ansteigende Gelände auf eine Höhe von 0 m ausläuft.

2. Emissionsbeschränkungen Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) nicht überschritten werden:

Bau- gebiet	L_{WA} in dB(A)/m ²	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
GE 1	58	43
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Schallausbreitungsrechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 4$ m GOK (= über Geländeoberkante) sowie $C_0 = 0$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3. Lärmpegelbereiche:

- 3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

- 3.2 Von der Festsetzung unter 3.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

4. Nachweis im Einzelfall

- 4.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und für eine meteorologischen Korrektur C_{met} mit $C_0 = 0$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.
- 4.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.
- 4.3 Für die Immissionshöhe ist für den Außenwohnbereich eine Höhe von $H_{IO,AWB} = 1,8$ m, für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{IO,EG} = 2,1$ m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von jeweils $H_{IO,G} = 2,9$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt beim Straßen- und Schienenverkehrslärm i. d. R. bei 21,5 m (7. OG), beim Gewerbelärm i. d. R. bei 7,9 m (2. OG) und bzgl. der LPB bei 21 m (≈ 7 . OG).
Ausnahmen:
GE 1 Westfassade bzgl. Schienenverkehrslärm bei 5 m (1. OG)
GE 3 Ostfassade bzgl. Gewerbelärm bei 13,7 m (4. OG)
- 4.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.

II Dächer

Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen angerechnet werden. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit unterhalb dieser die Begrünung umgesetzt wird.

III Werbeanlagen

1. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.2 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² nicht überschreiten.
 - 1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine maximale Höhe von 18 m über Geländehöhe, maximal bis zur Oberkante des zugehörigen Gebäudes, nicht überschreiten.
 - 1.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhen über Geländehöhe nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 6 m,
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4 m.
 - 1.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von je 15 m² nicht überschreiten
 - 1.6 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden. Je Baugrundstück ist eine Anzahl von insgesamt maximal zehn freistehenden Werbeanlagen zulässig. Maximal fünf dieser freistehenden Werbeanlagen dürfen Fahnenmasten sein.
 - 1.7 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
2. In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² betragen.
3. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards.

- Blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder
- Werbetürme

IV Einfriedungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
2. In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen
Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:
 - innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
 - außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwernenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d.h.:
 - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20,0 m,
 - keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u.a.
2. Kampfmittelverdacht

Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
3. Freiflächengestaltungspläne

In den Gewerbegebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
4. Ausgleich Vorhaltefläche Stadtbahn

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.

5. Emissionsbeschränkungen

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

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