

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan  
"SB-Markt Timmerlah", TI 30***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

25.08.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

31.08.2016

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, zwischen der Stadt und der Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof, mit den in der Begründung 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. 4 d 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.

**Sachverhalt**

Für das Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 23. September 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, beschlossen.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird Timmerlah als Wohnstandort aufgewertet und die Nahversorgungssituation insbesondere für die Einwohner Timmerlahs, die über kein Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert. Darüber hinaus enthält der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Fläche für den geplanten Neubau für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah. Diese Fläche liegt jedoch nicht im Vorhabenplan. Der Plan umfasst nur das Grundstück des Vorhabenträgers im Geltungsbereich A.

Die Firma Ratisbona (Vorhabenträger) beabsichtigt, das Vorhabengrundstück (Teilfläche des Flurstücks 135/2 mit ca. 6.800 m<sup>2</sup>, Gemarkung Timmerlah, Flur 5) aufgrund des Kaufvertragsangebotes des derzeitigen Eigentümers nach bestandskräftiger Baugenehmigung zu kaufen. Ein Auflassungsvormerk ist zugunsten des Vorhabenträgers im Grundbuch des Vorhabengrundstücks eingetragen. Die Fläche für das Feuerwehrgrundstück und die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B und C des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt gekauft.

Im Zuge der Verwirklichung des SB-Marktes und des Feuerwehrgebäudes werden Umbaumaßnahmen an der Timmerlahstraße erforderlich. Da es sich um eine Landesstraße (L 473) handelt, ist die Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel (NLStBV), abzustimmen.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Rat am 13. September 2016 vorgesehen (siehe Beschlussvorlage 16-02576).

Es ist beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, abzuschließen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

## **Vertragsinhalte**

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- (1) Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes inklusive eines innenliegenden Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Davon müssen mindestens 70 % der Gesamtverkaufsfläche auf Lebensmittel gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, entfallen (Entwürfe siehe Anlagen).
- (2) Gegenstand des Durchführungsvertrages sind
  - a) die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes mit einem innenliegenden Backshop/Café,
  - b) die Umbaumaßnahmen der Timmerlahstraße zur Erschließung des Vorhabengrundstücks und des Grundstücks für die Feuerwehr,
  - c) die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B und C),
  - d) die Regelung von weiteren Anforderungen an das Vorhaben insbesondere Nutzungsbindungen,
  - e) die Durchführung und Kostentragung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen,jeweils entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst den im Geltungsbereich A des Vorhabenplans „SB-Markt Timmerlah“, TI 30 (siehe Anlagen 2 b), liegenden Teil und die Geltungsbereiche B (siehe Anlage 3 c) und C (siehe Anlage 3 d).
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich,
  - spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen mit Ausnahme der Statik und Prüfstatik, die nachgereicht werden können.

- Er wird spätestens neun Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und
  - das Vorhaben innerhalb von weiteren zwölf Monaten nach Baubeginn fertigstellen.
- (5) Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 4, Ziffer B II) und den Darstellungen nach dem Vorhabenplan (siehe Anlage 2 d, 2 e, 2 f) einzuhalten.
- (6) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstücks noch erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört, dass im Rahmen der Bauvorbereitung ein Baugrund- und Schadstoffgutachten für den Baugrund und das anfallende Material zu erstellen ist und die Flächen im Geltungsbereich A und B vor Beginn von Erdarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen ist. Sofern eine Umsetzung von Hamstern von der Fläche im Geltungsbereich A in den Geltungsbereich B notwendig wird, muss die Fläche im Geltungsbereich B vorher vom Vorhabenträger entsprechend vorbereitet sein.
- (7) Das Grundstück für den Lebensmitteleinzelhandel wird über die Timmerlahstraße erschlossen. Bei diesem Teil der Straßenfläche handelt es sich derzeit noch um eine Landesstraße. Deshalb ist die Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Stadt abzustimmen.

Eine Änderung/Anpassung der Erschließungsanlage ist in folgendem Umfang erforderlich:

- a. Aufweitung der Fahrbahn zur Anlage eines Linksabbiegestreifens,
- b. Bau einer Mittelinsel,
- c. Bau eines Gehweges auf der Südseite der Timmerlahstraße,
- d. Einfassung des nördlichen Teils der Fahrbahn mit Hochbord und Gosse,
- e. Bau der Zufahrten für das Grundstück des SB-Marktes und das Feuerwehrgrundstück,
- f. Schaffung einer neuen Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche gegenüber der Einfahrt zum SB-Markt,
- g. Anpassung der Entwässerung auf der südlichen und der nördlichen Fahrbahnseite,
- h. Anlage von Mulden auf der Südseite der Straße,
- i. Herstellung der Straßenbegrünung incl. der Pflanzung von sechs neuen Straßenbäumen als Ersatz für die zu beseitigenden Bäume an der Timmerlahstraße mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege und
- j. Herstellung der Beleuchtungsanlage auf der Südseite der Timmerlahstraße.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Grundstücksübertragungsvertrag, die zukünftige ausgebaute Verkehrsfläche nach Übernahme durch die Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.
- (9) Mit Änderung/Anpassung der Timmerlahstraße ist vorgesehen, den OD-Stein zu versetzen. Die Baulast für den Teil der Straßenfläche ab OD-Stein geht dann vom Land Niedersachsen auf die Stadt über.
- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenbäume in Höhe von 4.330,06 €.
- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die der Stadt entstanden tatsächlichen Kosten für den Grunderwerb einschl. Nebenkosten für die externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C anteilig zu erstatten (siehe unter 14.).
- (12) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die externen Ausgleichmaßnahmen gemäß Ziffer A VIII der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, (siehe Anlagen 3 c, 3 d, 3 e und 4) einerseits auf einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 134, Flur 5, Gemarkung Timmerlah (Geltungsbereich B), und andererseits auf einer 4.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 177/2, Flur 2, Gemarkung Timmerlah (Geltungsbereich C), auf seine Kosten durchzuführen.
- (13) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der externen Ausgleichsflächen in einer Höhe von 7.707,24 € für die Ausgleichsfläche B und in Höhe von 6.165,79 € für die Ausgleichsfläche C zu erstatten. Hierbei handelt es sich bereits um die entsprechenden Anteile die nach der Tabelle unter 14. auf den Vorhabenträger entfallen.
- (14) Der Vorhabenträger übernimmt zunächst alle Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Da der Bebauungsplan auch Planungsrecht für das Grundstück der Feuerwehr schafft, das jedoch nicht Bestandteil des Vorhabenplanes ist, müssen die Kosten zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgeteilt werden.

Die Kosten werden wie nachfolgend tabellarisch dargestellt (Teilbereich a und b ergeben sich aus Anlage 5) aufgeteilt:

	Anteil Vorhabenträger	Anteil Stadt
<b>Geltungsbereich A</b>		
- Grunderwerb Verkehrsfläche	100% (Unentgeltliche Übertragung der Fläche im Bereich des Vorhabengrundstücks)	0% (Stadt erwirbt Fläche im Bereich des Feuerwehrgrundstücks und stellt es zur Verfügung)
- Ausbaukosten Teilbereich a, einschl. Straßenraumbegrünung und Entwässerungskosten	100%	0%
- Ausbaukosten Teilbereich b, einschl. Straßenraumbegrünung und Entwässerungskosten	50%	50%
- Herstellung Zufahrt Landwirtschaftsfläche	100%	0%
- Kapitalisierte Pflegekosten Straßenbäume in Ortsdurchfahrt für Teilbereich a für Teilbereich b	100% 50%	0% 50%
<b>Geltungsbereiche B und C</b>		
- Grunderwerb Ausgleichsflächen	62%	30%
- Anteil Verkehrsfläche	7,5%	0,5%
- Herstellungskosten Ausgleichsflächen einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	62%	30%
- Anteil Verkehrsfläche	7,5%	0,5%
- Kapitalisierte Pflegekosten	69,5%	30,5%

- (15) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück vor Abschluss des Vorhabens weiter zu veräußern und wird sich im Kaufvertrag verpflichten, den SB-Markt schlüsselfertig herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem Kaufvertrag zu regeln, dass er ungeachtet der Eigentumsverhältnisse bis zum Abschluss des gesamten Vorhabens uneingeschränkt berechtigt ist, die nach dem Durchführungsvertrag geschuldeten Maßnahmen auf dem Vertragsgrundstück durchzuführen.

## Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages werden finanzielle Verpflichtungen der Stadt für den Straßenbau und die Ausgleichsflächen begründet.

Die Ausbaukosten für die Timmerlahstraße einschließlich Entwässerung bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes werden je zur Hälfte von der Stadt und vom Vorhabenträger getragen. Der übrige Straßenausbau ist allein vom Vorhabenträger zu tragen. Der Anteil der Stadt beträgt ca. 20.000,00 €.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Stadt trägt dabei die Kosten, die dem Feuerwehrgrundstück zuzuordnen sind, sowie die Hälfte des Anteils, der der zusätzlichen Straßenverkehrsfläche im Abschnitt b bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes zuzuordnen ist. Der Anteil der Stadt beträgt ca. 13.180,00 €.

Haushaltsmittel stehen im Investitionsprogramm für 2017 unter der Haushaltsstelle 3E.210004 (Feuerwehr Timmerlah/Vorplanung Neubau) zur Verfügung.

## Leuer

### Anlage/n:

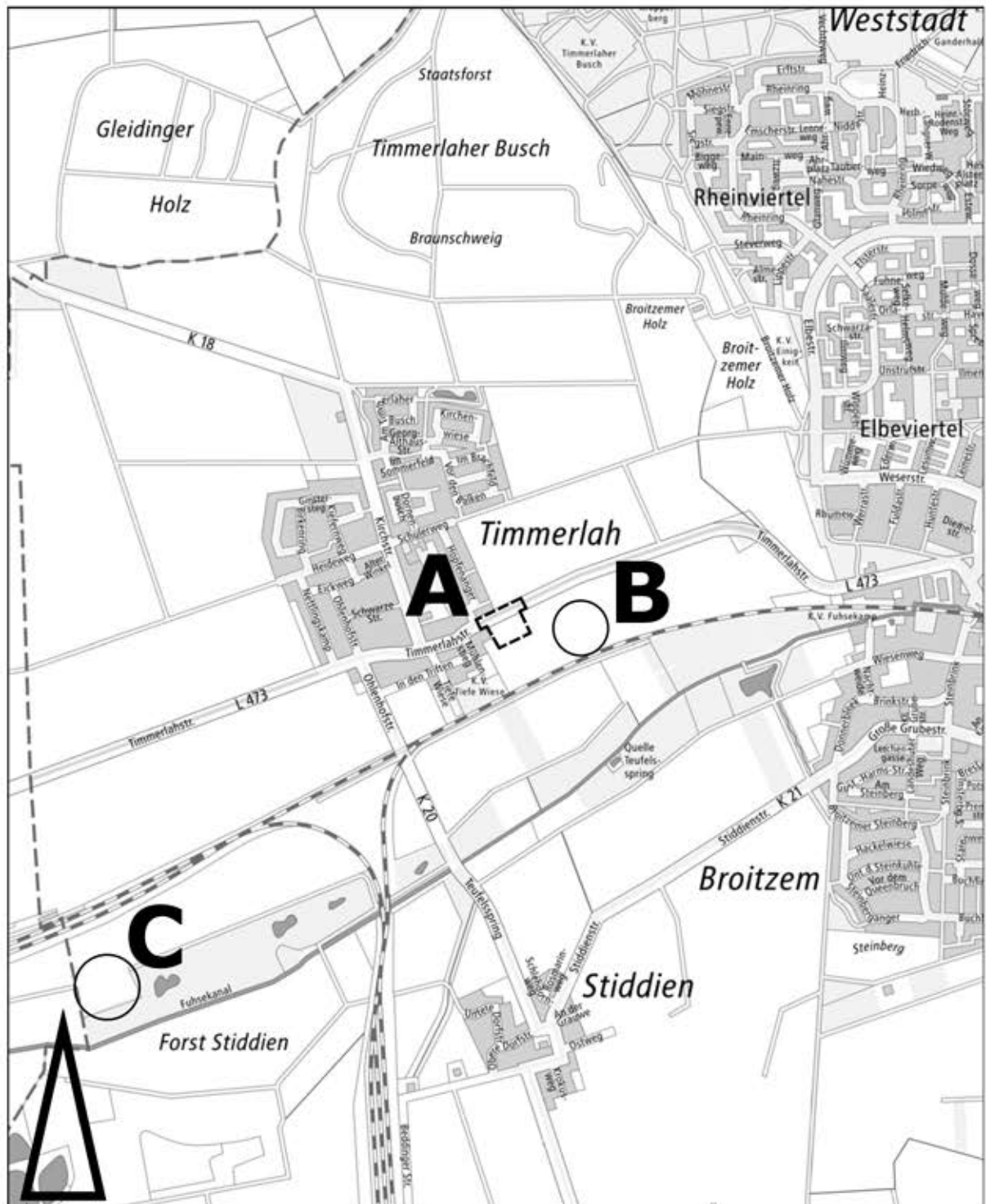
- Anlage 1: Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Legende
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Ansichten Nord und Ost
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Ansichten Süd und West
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Werbeanlagen
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/–zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A
- Anlage 3 c: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 d: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3 e: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B und C
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Teilbereiche a und b für die Kostenverteilung
- Anlage 6: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Erläuterungstext
- Anlage 7: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Lageplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C



Maßstab ca. 1: 20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

### Entwurfskonzept

Die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG aus Regensburg beabsichtigt, am Südoststrand von Timmerlah an der Timmerlahstraße einen SB-Markt zu errichten. Der SB-Markt dient vorwiegend der Nahversorgung im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien.

### Geplante Nutzungen

Der SB-Markt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> aufweisen. In den SB-Markt wird ein Backshop integriert. Das Gebäude wird mit der Schmalseite direkt an der Timmerlahstraße angeordnet. Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Osten in Fußwegnähe. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit geringer Neigung ausgeführt und eine Höhe von 6,60 nicht überschreiten.

Es sind ca. 70 Stellplätze geplant. Die Stellplatzanlage wird durch Bäume gestalterisch gegliedert werden.

### Gestaltung baulicher Anlagen

Konstruktiv ist der Hauptbaukörper in Massivbauweise als Mauerwerksbau mit Aussteifungsstützen ausgebildet. Das Gebäude erhält einen Pultdachabschluss auf Nagelplatten-Binder mit Foliendeckung.

Die Fassade erhält Außenputz in der Farbe weiß. Aussteifungsstützen in Stahlbeton, wärme gedämmt, Oberhalb des Ringankers Fassadenbekleidungsplatten anthrazit aus Aluminium oder HPL (hochdrucklaminierter Platten Oberfläche mit Folienfinish). Die Schaufenster- und Eingangsanlagen werden als Pfosten-Riegelkonstruktion mit Sonnenschutzverglasung, Farbe RAL 9007, mit Natursteinfensterbänken ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Folienbahnen aus EPDM Synthesekautschuk, Farbe schwarz.

An dem Gebäude werden Werbeanlagen als Hinweisschilder auf den Markt angebracht. Ein weiteres Hinweisschild wird im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage entstehen.



Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zusätzlich zu dem Vorhaben „SB-Markt“ eine Fläche für ein Feuerwehrgebäude gesichert. Dieses ist nicht Bestandteil des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig.

### Gestaltung der Außenanlagen

Die beiden künftigen Baugrundstücke werden gegenüber der freien Landschaft, der angrenzenden Bebauung und der Timmerlahstraße in unterschiedlicher Intensität orts- und landschaftsgerecht eingegrünt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, werden in den Geltungsbereichen B und C entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

### Äußere Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Timmerlahstraße. Die Straße wird mit einer Linksabbiegespur und einer Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse versehen. Dazu muss der südliche Straßenseitengraben nach Süden verschwenkt werden. Für die dabei entfallenden drei Straßenbäume werden fünf neue Straßenbäume gepflanzt. Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung wird das Grundstück mit einem Gehweg erschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Vorhabenplan / Lageplan, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

0 10 20 30 40 50

vorgelegt von  
**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

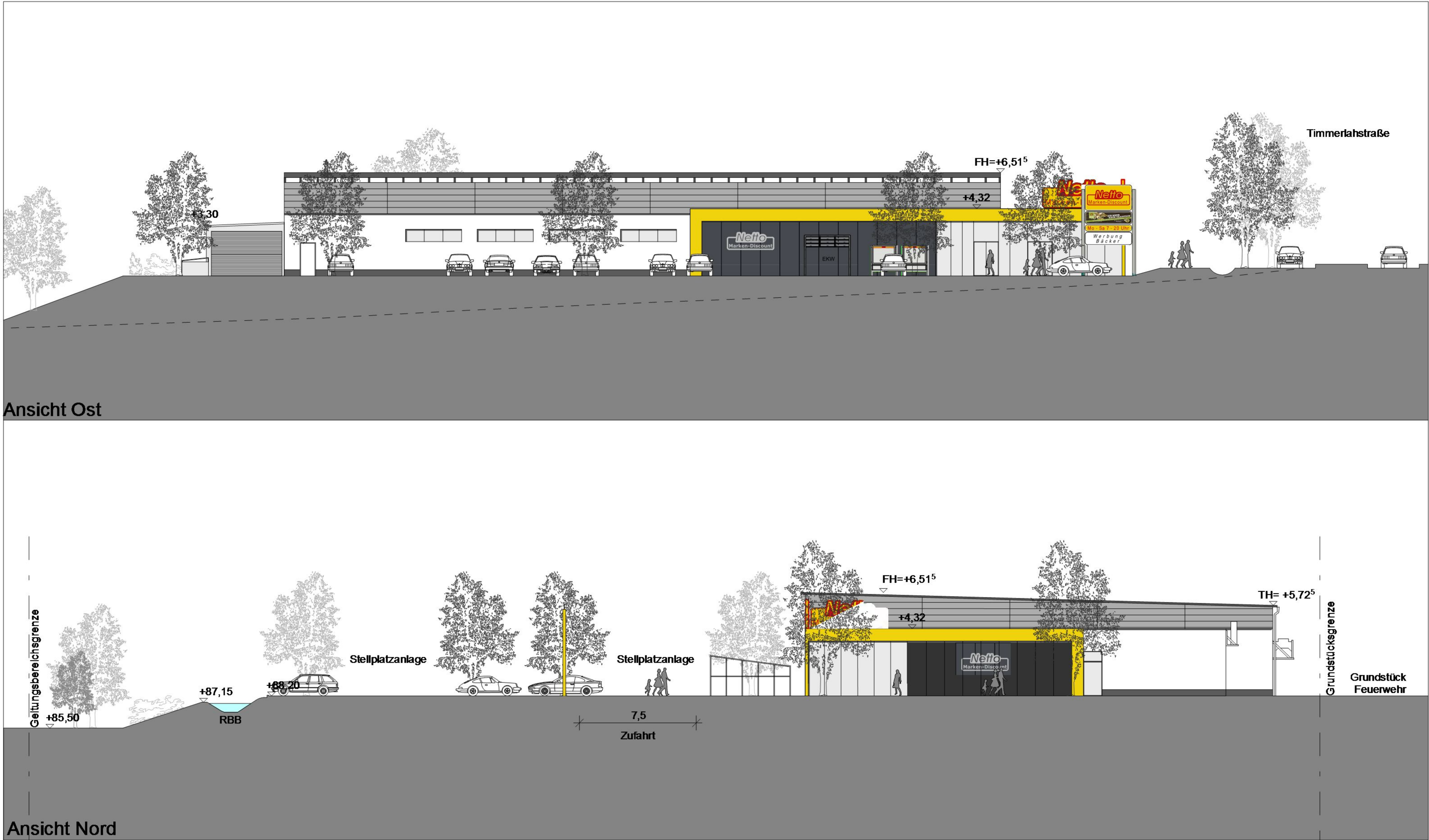
**TI 30**

Vorhabenplan / Legende, Stand: 06. Juli 2016, § 10 (1) BauGB

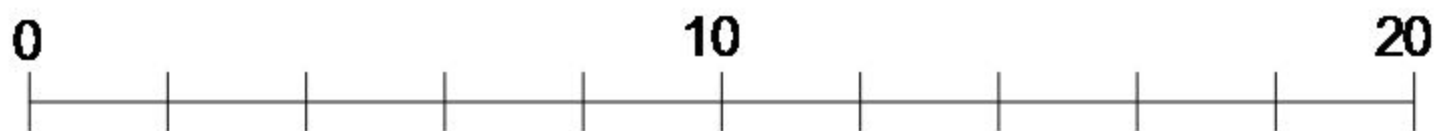
## Legende

	Gebäude
	Erschließung und Stellplatzanlage privat
	Regenrückhaltebecken privat
	Grünflächen privat
	zu pflanzende Hecke
	zu pflanzende Bäume öffentlich / privat
	zu erhaltende Bäume öffentlich
	Fahrbahnfläche öffentlich
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Gehweg öffentlich
	Grünfläche öffentlich
	Entwässerungsmulden öffentlich





Maßstab 1:250







Maßstab 1:250

0 10 20

vorgelegt von **Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

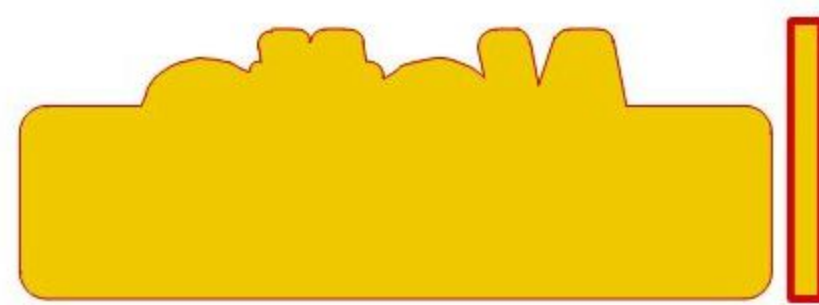
**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Vorhabenplan / Werbeanlagen, Stand: 06. Juli 2016, § 10 (1) BauGB



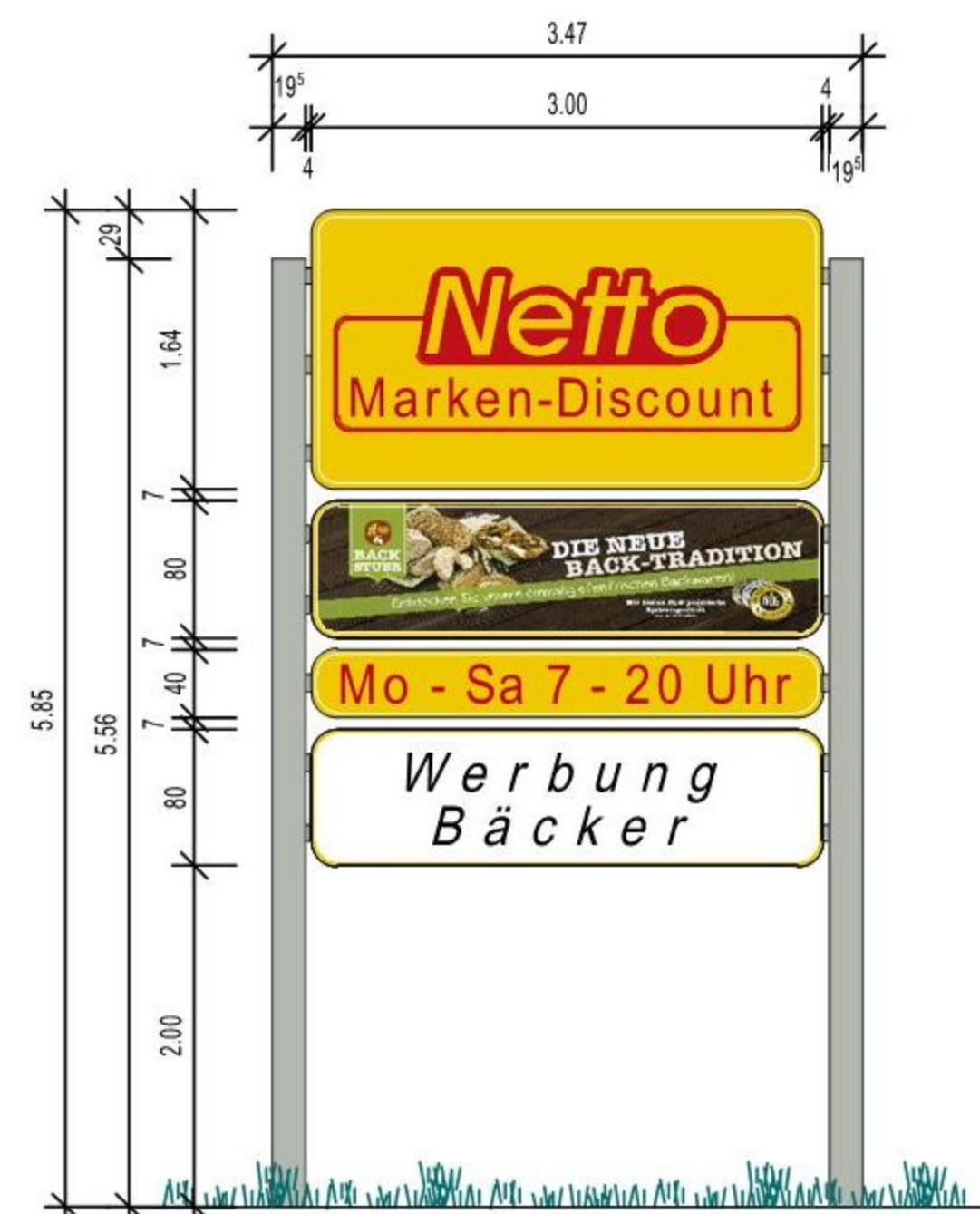
Netto-Leuchtkasten 4,00 x 1,475 m



Netto-Leuchtkasten 4,00 x 1,475 m

Werbetafel aus hinterdruckter Acrylscheibe  
4000 x 1475 x 180 mm  
Material: Acryl mit Folienbeschriftung  
Stärke: 3 mm  
Rahmen: Aluminium-Rechteckrohr 50/40/3 mm lackiert  
Grundfarbe: gelb RAL 1023  
Schriftfarbe: rot RAL 3020  
Beleuchtung: LED - 5.500 lm (250 W)

Ansicht Werbepylon



FREISTEHENDER WERBEPYLON

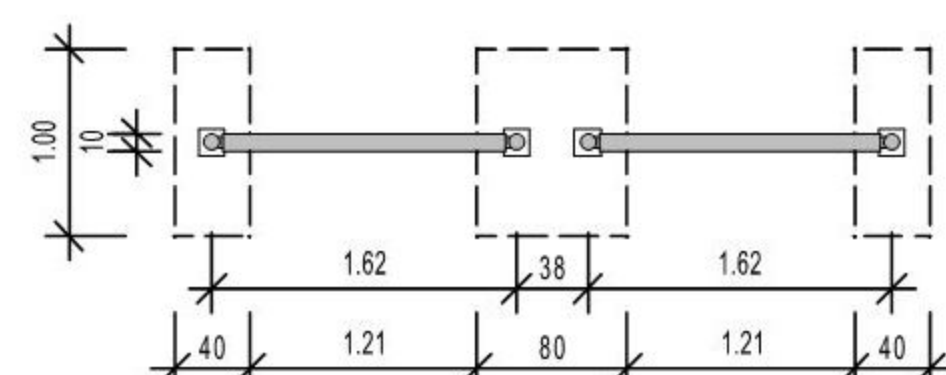
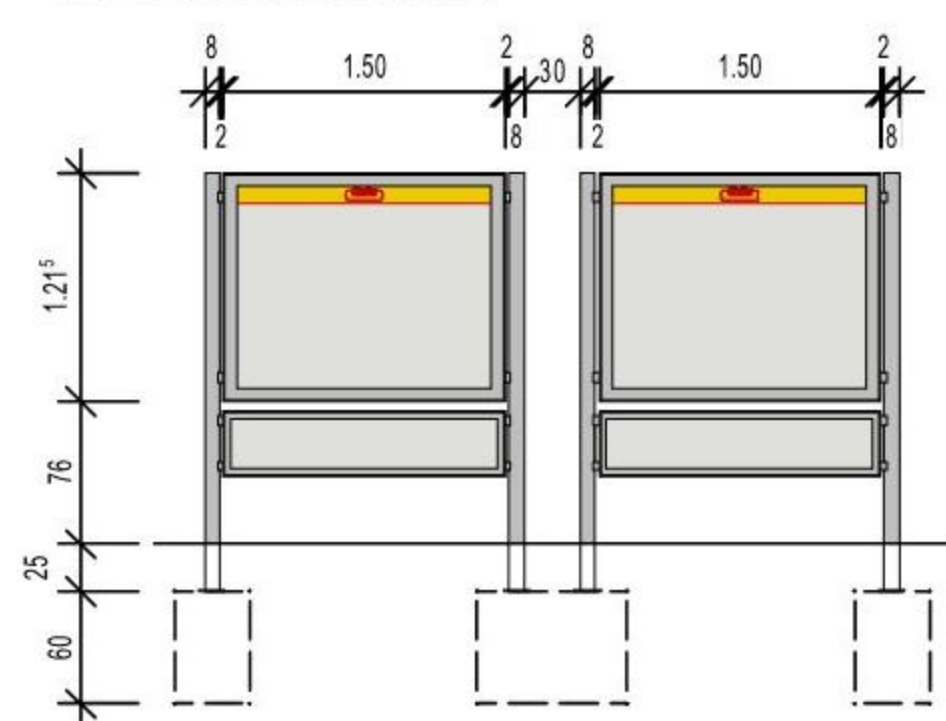
AUSFÜHRUNG: NETTO

Schildgröße: 3000 x 1640 x 250 mm,  
3000 x 400 x 250 mm,  
2 x 3000 x 800 x 250 mm

Leuchtkasten aus hinterdruckten Acrylscheiben

Material: Acryl mit Folienbeschriftung  
Stärke: 5 mm  
Rahmen: Profil 4, Winkelrahmen 40 x 40 mm  
Grundfarbe: gelb RAL 1023  
Schriftfarbe: rot RAL 3020  
Beleuchtung: LED - 11.000, 3.300, 2 x 3.800 lm  
(190 W, 45 W, 2 x 90 W)

Ansicht Plakatvitrine



freistehende Plakatvitrine

Ausführung: NETTO

Schildgröße: 2 x 1500 x 1215 x 100 mm  
(Sichtbereich 1350 x 1085 mm)

Material: ESG-Verglasung  
wechselnde Angebotsinformationen  
Rahmen: Alu-Hohlkammerprofil 40 x 40 mm  
Pfosten: Alu-Rohrprofil ø 80 mm  
Beleuchtung: Langleuchte SK 1, 1 x 36 W

**Leergutrückgabe**

Netto-Leuchtkasten 2,50 m



Netto-Klebefolie 2,50 m

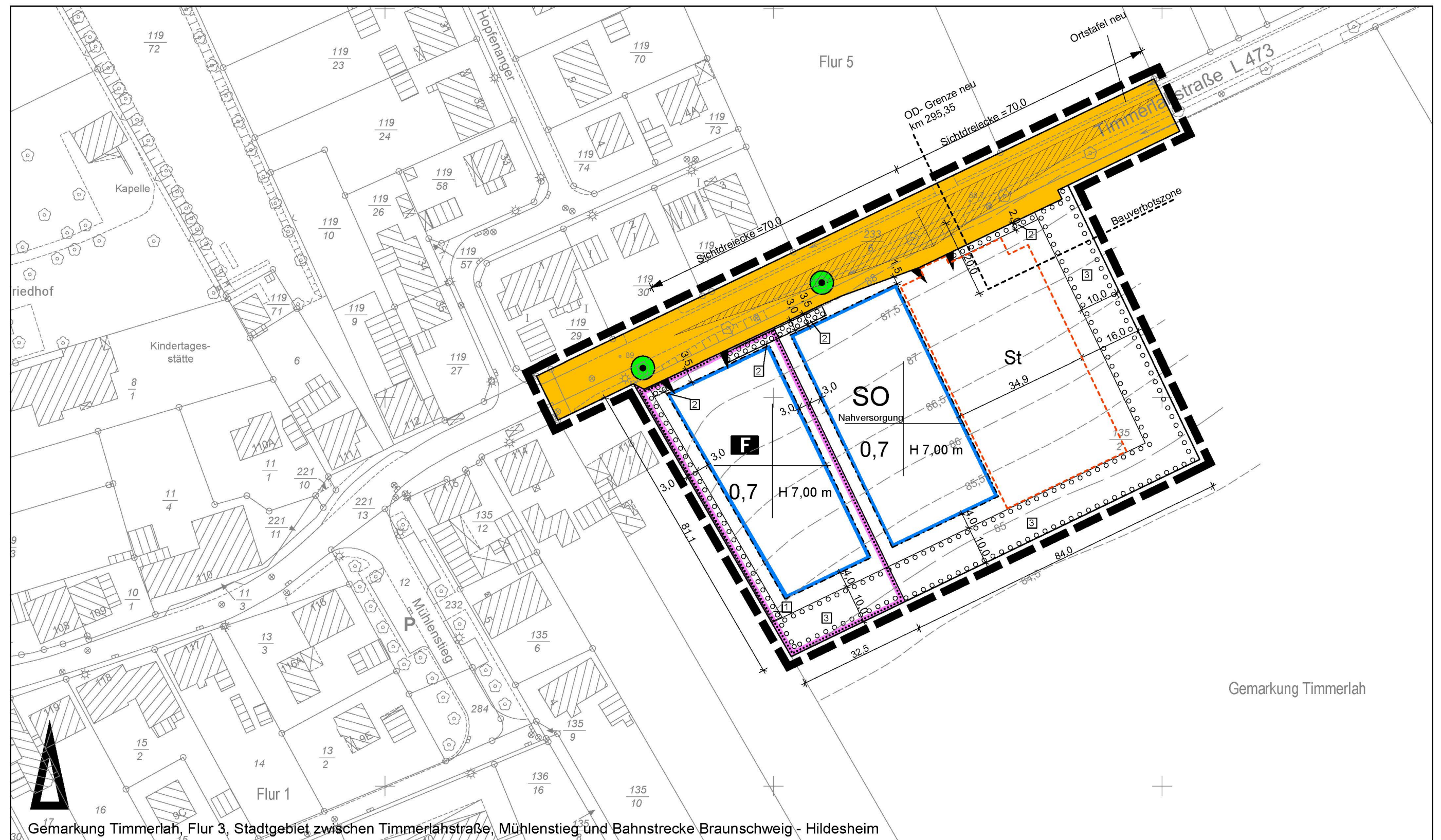


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Welfen

0 10 20 30 40 50

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA

Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**


**SO** Sondergebiet Nahversorgung

**Maß der baulichen Nutzung**

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

H 7,00 Höhe baulicher Anlagen  
als Höchstmaß

**Bauweise**


 Baugrenze

**Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsflächen

 Ein- und Ausfahrtsbereich


**Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

 Flächen für den Gemeinbedarf


 Feuerwehr

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

 Erhaltung einzelner Bäume


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

**Sonstige Festsetzungen**

 Grenze des Geltungsbereiches

 Fläche für Stellplätze

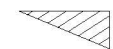
**Hinweise**

 Hinweis auf textliche Festsetzung  
s.t.F. VI

 Maßangaben


**Nachrichtliche Übernahmen**

 Bauverbotszone, OD- Grenze neu


 Sichtdreieck

Ortstafel neu

**Bestandsangaben**

 Wohngebäude

 Neben- bzw.  
Wirtschaftsgebäude

 Gebäude nicht im amtlichen  
Liegenschaftskataster enthalten

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschoszahl

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung



TI 30

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©  **LGLN** Landesamt für GeoInformation  
und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

vorgelegt von  
Meißner Architekten BDA  
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

0 20 40 60 80 100

vorgelegt von

**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

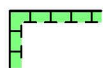


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah****TI 30**

Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B und C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

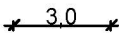
Zahlenangaben sind Beispiele

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

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

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des Geltungsbereiches

**Hinweise**

Maßangaben



Flächengröße

**Bestandsangaben**

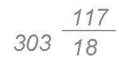
Wohngebäude

Neben- bzw.  
WirtschaftsgebäudeGebäude nicht im amtlichen  
Liegenschaftskataster enthalten

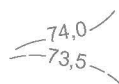
Flurstücksgrenze

II

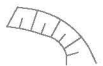
vorh. Geschoszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

## SB-Markt Timmerlah

TI 30

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### I Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mindestens 70 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Geldautomat.

#### II Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen insbesondere Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Stellplätze und Übungsflächen.

#### III Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

#### IV Höhe baulicher Anlagen

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
2. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt und mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
3. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

#### V Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet Nahversorgung dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingangüberdachungen, Hauseingangstrep-pen und Kellerlichtschächte auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### VI Stellplätze und Garagen

- 1.1 Im Sondergebiet Nahversorgung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet Nahversorgung und auf der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig.

## VII Grünordnung

### 1. Begrünung

1.1 Die Flächen für Anpflanzungen [1] sind mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzsträuchern zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Sträucher sind im Pflanzraster von maximal 1,5 m x 1,5 m zu setzen.

1.2 Die Flächen für Anpflanzungen [2] sind vollflächig mit halbhoher, bodendeckenden Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrt ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m nicht zulässig.

1.3 Die Flächen für Anpflanzungen [3] sind als Böschungen in wechselnden Neigungen, an keiner Stelle steiler als 1:3, anzulegen und vollflächig zu begrünen.

Auf den Flächen ist eine durchgängige, durchschnittlich mindestens vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten herzustellen. Am Böschungsfuß sind der Hecke feldseitig vorgelagert Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren in einer Breite von mindestens 2,5 m zu entwickeln. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dabei sind jeweils zur Hälfte mittel- und großkronige Arten zu verwenden. Mindestens 15 % der Anpflanzung hat aus Heistern zu bestehen.

Die Anpflanzungen sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Gehölzfreie Flächen sind mit einer standortangepassten, artenreichen Kräuter-/Gräser-Saatgutmischung anzusäen.

Einfriedungen der Flächen sind angrenzend an die Feldflur unzulässig.

1.4 Im Sondergebiet Nahversorgung sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zehn mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

1.6 Für die im Bereich von Stellplatzanlagen anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

1.7 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf der Südseite der Timmerlahstraße sind sechs Bäume der Art „Tilia cordata“ (Winter-Linde) zu pflanzen.

1.8 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang am nahezu gleichen Standort und in derselben Baumart zu ersetzen.

1.9 Regenrückhaltebecken sind als gedichtete Erdbecken mit partiellen Anpflanzungen aus standortangepassten Strauchgehölzen sowie einer Raseneinsaat zu begrünen.

### 2. Ausführung der Begrünung

2.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich privater Stellplatzanlagen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume auf Flächen für Anpflanzungen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100-150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen.

Sie sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.3 Die gemäß den Festsetzungen zur Begrünung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

# VIII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B und C), Zuordnung

1. Im Geltungsbereich B sind auf der 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Flurstück 134, Flur 5, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:  
  
Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Feldhamsters und der Feldlerche. Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober. Als Initialmaßnahme Verwendung von Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Anbau von Luzernen.
2. Im Geltungsbereich C sind auf der 4.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Flurstück 177/2, Flur 2, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - 2.1 Umwandlung der Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche. Als Initialmaßnahme Ansaat von Regio-Saatgut des Typs „Regel-saatgutmischung Regio Grundmischung“ des Ursprungsgebiets UG 06 und Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft auf 5 % der Flächen in Gruppen von jeweils 20 bis 25 Exemplaren. Die Gehölze sind in den Gruppen in dichtem Stand anzuordnen.
  - 2.2 Entlang der Nordseite der Fläche ist angrenzend an die vorhandene Ackerfläche ein 5,0 m breiter Streifen von Anpflanzungen freizuhalten.
  - 2.3 Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Sträucher verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm, Heister verpflanzt, 100-150 cm
  - 2.4 Es ist eine Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege mit jährlich drei Pflegegängen durchzuführen. Der erste Pflegegang ist sechs bis acht Wochen nach Ansaat durchzuführen. Dabei ist die Fläche zu mähen und das Mähgut auf der gesamten Fläche abzuräumen. Die Schnitthöhe beträgt ca. 10 cm. Nach Ablauf der Entwicklungspflege kann sich die Fläche in freier Sukzession entwickeln.
3. Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. sonstiger erster Baumaßnahmen durchzuführen.
4. Die Maßnahmen im Geltungsbereiche C sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.
5. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

6. Die Flächen und Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C dienen im Sinne von § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 (1 a) BauGB und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr:	30 %
Sondergebiet Nahversorgung:	62 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	8 %

## IX Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

- 1.1 Im Geltungsbereich A sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

## B Örtliche Bauvorschrift

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

I	Geltungsbereich
	Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30.

II	Werbeanlagen
1.	Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2.	Im Sondergebiet Nahversorgung sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Oberkanten von Werbeanlagen an dem Gebäude dürfen die jeweiligen Oberkanten des Daches nicht überschreiten.</li><li>- Werbeanlagen an dem Gebäude sind nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig.</li><li>- An der Südseite des Gebäudes sind Werbeanlagen am Gebäude unzulässig.</li><li>- Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen</li></ul>

dieser freistehenden Werbeanlage dürfen eine Größe von 15 m<sup>2</sup> je Einzelfläche und von 30 m<sup>2</sup> für alle Seiten nicht überschreiten.

- Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen der sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m<sup>2</sup> je Einzelfläche und von insgesamt 15 m<sup>2</sup> für alle Seiten dieser Werbeanlagen nicht überschreiten.

3. Unzulässig sind:

- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-LightBoards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
- Akustische Werbeanlagen.

---

### III Einfriedungen

---

1. Bauliche Einfriedungen entlang der Timmerlahstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur in transparenten Materialien, wie z.B. als Stabgitterzaun zulässig.
2. Bauliche Einfriedungen an der Westseite der Fläche für Gemeinbedarf-Feuerwehr sind auf maximal 50 % der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Übrigen sind sie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
3. Bauliche Einfriedungen auf den Flächen für Anpflanzungen 3 sind unzulässig.

---

### IV Ordnungswidrigkeiten

---

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

### C Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

- 1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

- 1.2 Die unter 1.1 genannten Nutzungen sind nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und nur dann,

- wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z.B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und
- wenn die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

2. Ortsdurchfahrt und Ortstafel

Die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die künftige Ortsdurchfahrt und der künftige Standort der Ortstafel sind darüber hinaus im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Sichtdreiecke

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhabenplan sind die Sichtdreiecke für die Ein- und Ausfahrt nachrichtlich dargestellt.

### D Hinweise

1. Ortsdurchfahrt

Nach dem Umbau der Timmerlahstraße wird die Grenze der Ortsdurchfahrt an die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Stelle verlegt. Damit übernimmt die Stadt Braunschweig die Unterhaltsverpflichtung für den innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Timmerlahstraße.

2. Kampfmittel

Der Geltungsbereich A liegt im 105 m - Sicherheitsradius um Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Das gesamte Plangebiet ist auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Flächenaufzeichnung). Der jeweilige Bauherr hat mit der Gefahrenforschung auf Kampfmittel (Sondierung und Bergung) eine Fachfirma zu beauftragen.

Für den Geltungsbereich B besteht ebenfalls der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Vor dem Beginn von Pflanz- und anderen Erdarbeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

3. Entwässerung

Für das Plangebiet ist kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zur Entsorgung des Regenwassers müssen auf

den Baugrundstücken und auf der öffentlichen Verkehrsfläche geeignete technische Maßnahmen vorgesehen werden.

#### 4. Lärmschutz

- 4.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und das Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge auf die konkrete Baumaßnahme bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.
- 4.2 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0$ , meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 0,5$  m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 4.3 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 4.4 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von  $H_{IO,EG} = 2$  m (GOK), für das 1. Geschoss  $H_{IO,G1} = 5,6$  m (GOK) und für das 2. Geschoss eine Höhe von  $H_{IO,G} = 8,4$  m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
- 4.5 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.
- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.7 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IX „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche 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
  - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
  - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989

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

#### 5. Baumschutz

Im Bereich zu erhaltender Bäume sind über die gesamte Bauphase die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in den jeweils aktuellen Ausgaben zu beachten und umzusetzen. Die Anwendung der Regelwerke ist durch einen vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten.

#### 6. Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen in Geltungsbereich C sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

#### 7. Freiflächenplan

Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

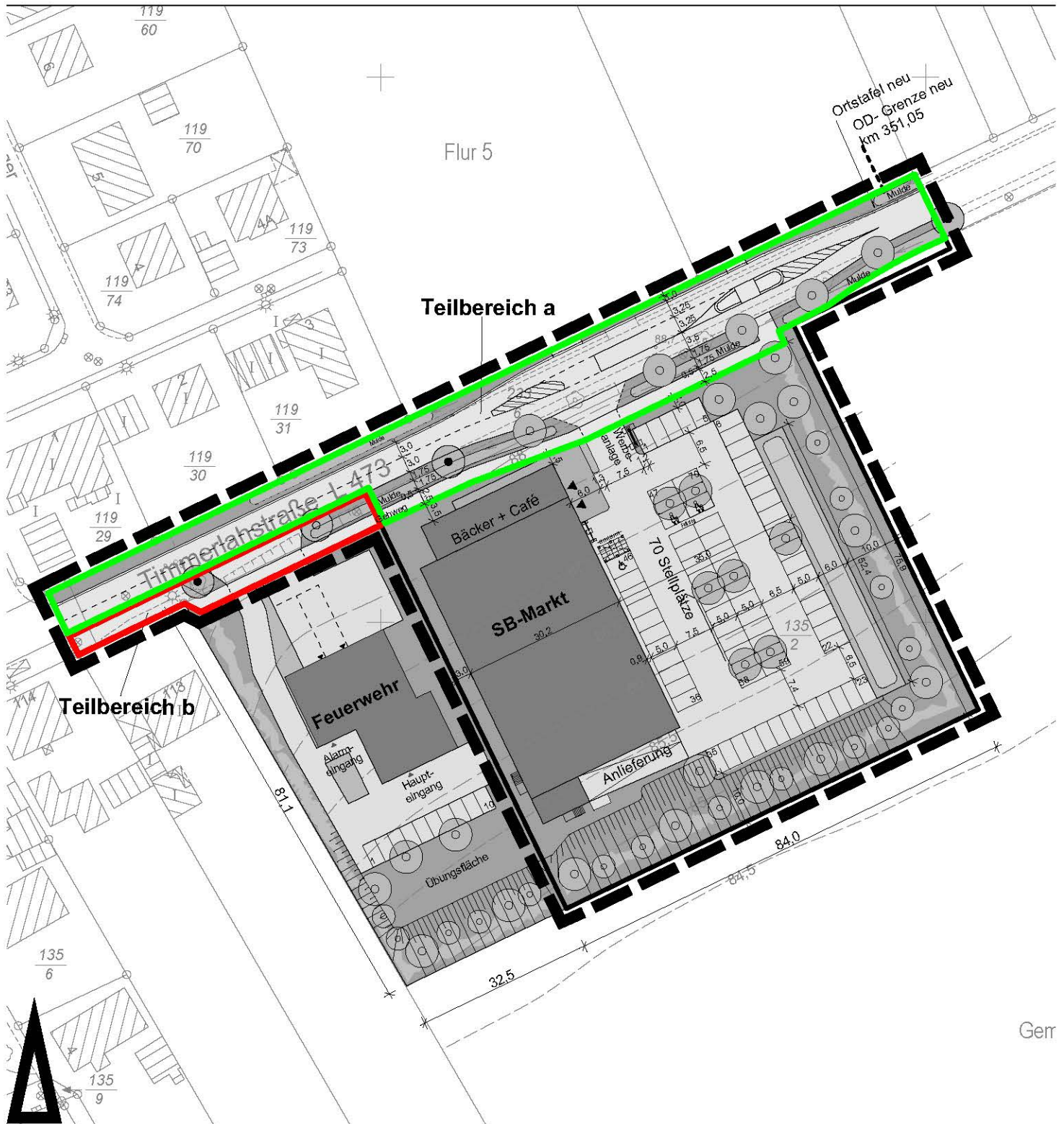


Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Teilbereiche a und b für die Kostenverteilung, Stand: 06. Juli 2016




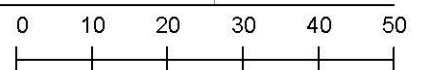
Gemarkung Timmerlah, Flur 3, Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim

Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup>  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Hildesheim



vorgelegt von

**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

## **Erläuterung zur Vorplanung**

### **1. Beschreibung der Maßnahme**

An der Timmerlahstraße (L 473) in Braunschweig-Timmerlah ist der Neubau eines Discounters geplant. Dazu stellt die Stadt Braunschweig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TI 30 „SB-Markt Timmerlah“ auf. Des Weiteren ist innerhalb des B-Plangebiets der Neubau einer Feuerwache vorgesehen. Beide Baugrundstücke sollen über Zufahrten an der Timmerlahstraße angebunden werden. Im Anschlussbereich der Zufahrt zum Discounter, über die sowohl der Pkw- als auch der Lieferverkehr abgewickelt werden, wird ein Linksabbiegestreifen hergestellt. Für die Anbindung der Feuerwache sind keine Maßnahmen im Zuge der Landesstraße erforderlich.

Die Baumaßnahme beginnt bei Straßen-km 181.05 (Baubeginn Gehweg westl. Grundstücksgrenze Hausnr. 113) und endet bei Straßen-km 351.05. Der Straßenbau beginnt bei Straßen-km 256.85. Die Fahrbahn der Timmerlahstraße wird zur Anlage des Linksabbiegestreifens beidseitig auf eine Gesamtbreite von 10,0 m aufgeweitet. In der Einleitungsfläche des Linksabbiegestreifens wird eine Mittelinsel angeordnet. Im südlichen Seitenraum wird die Mulde in neuer Lage wieder hergestellt, und der bis etwa 30 m östlich der Straße Hopfenanger vorhandene Gehweg wird in Richtung Osten bis zur Grenze des Baugrundstücks weitergeführt. Im Bereich des Grundstücks Hausnummer 113 wird der vorhandene Gehweg bis an die nördliche Grundstücksgrenze verbreitert und bis zur westlichen Grundstücksgrenze erneuert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die Ortsdurchfahrtsgrenze der L 473 in Richtung Osten auf das Ende der fiktiven östlichen Eckausrundung ( $R = 6,0 \text{ m}$ ) der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt verschoben werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird zukünftig 50 km/h betragen. Aufgrund der geplanten Innerortslage des gesamten Ausbauabschnitts ist für den Ausbau der Verkehrsanlagen die RAS 06 maßgebend. Die RPS 2009 wird innerorts nicht angewendet.

Die Baustrecke im Zuge der Timmerlahstraße hat eine Länge von rd. 95 m.

Die Länge der Baustrecke incl. der Feuerwehrezufahrt und des anzupassenden Gehweges vor dem Grundstück Hausnr. 113 beträgt 170 m.

## **2. Technische Gestaltung**

### 2.1 Vorhandener Zustand

Die Timmerlahstraße (L 473) verläuft geradlinig in West-Ost-Richtung. Die zweistreifige Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf. Die Seitenräume sind im Ausbauabschnitt unbefestigt und als Entwässerungsmulden angelegt, in die die Oberflächenentwässerung erfolgt. Des Weiteren stehen im südlichen Seitenraum Bäume mit Alleecharakter.

### 2.2 Geplanter Ausbau

Die Verziehung der Fahrbahnränder für den Linksabbiegestreifen beginnt etwa 65 m östlich der geplanten Zufahrt zum Discounter. Auf einer Verziehungslänge von 25,0 m wird eine Verbreiterung um 1,85 m nach Norden und um 2,15 m nach Süden bis auf eine Gesamtbreite von 10,0 m vorgenommen. Durch die Aufweitung müssen drei Allee-bäume gefällt werden. Darüber hinaus wird im westlichen Ausbauabschnitt ein Baum mit starker Vitalitätseinschränkung im Rahmen der Maßnahme ersetzt.

Die Aufstellfläche für die Linksabbieger wird mit 3,25 m Breite ausgebildet. Da sich der Linksabbiegestreifen aus der Mittelinsel entwickelt kann nach RAST 06 ein abrupter Beginn vorgesehen werden. Als Aufstelllänge werden 25,0 m gewählt, so dass der Linksabbiegestreifen auch ein Lieferfahrzeug aufnehmen kann. Die geplante Mittelinsel, die als Geschwindigkeit dämpfendes Element gestaltet wird, weist eine Breite von 2,50 m auf. Die Planungen für einen Radweg auf der Nordseite der L 473 zwischen Timmerlah und Weststadt werden nicht berührt. Die durchgehenden Fahrstreifen sind im Inselbereich 3,75 m, im Bereich des Linksabbiegestreifens 3,50 m (Fahrtrichtung West) bzw. 3,25 m breit (Fahrtrichtung Ost). Die Rückverziehung der Fahrbahnränder beginnt am westlichen Rand der Zufahrt und wird auf 25,0 m Länge vollzogen.

Im Aufweitungsbereich wird der nördliche Fahrbahnrand mit Hochbord und Gosse eingefasst und der unbefestigte Seitenstreifen mit 1,0 m Breite wieder hergestellt. Im südlichen Seitenraum wird der verdrängte Seitenstreifen in neuer Lage zwischen Fahrbahn und Mulde mit 1,75 m Breite angelegt, und es werden sechs Bäume als Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung der Allee gepflanzt.

Da der betroffene Straßenabschnitt zukünftig innerorts liegen wird, ist eine Fortführung der Beleuchtung entlang der Timmerlahstraße bis zur Mittelinsel vorgesehen.

Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt weiterhin in die angrenzenden Mulden. Die nördlich der Fahrbahn vorhandene Mulde muss aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Aufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Mulden. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein 1,00 m breites und ca. 0,4 m hohes Kies-Sandbett verlegt werden.

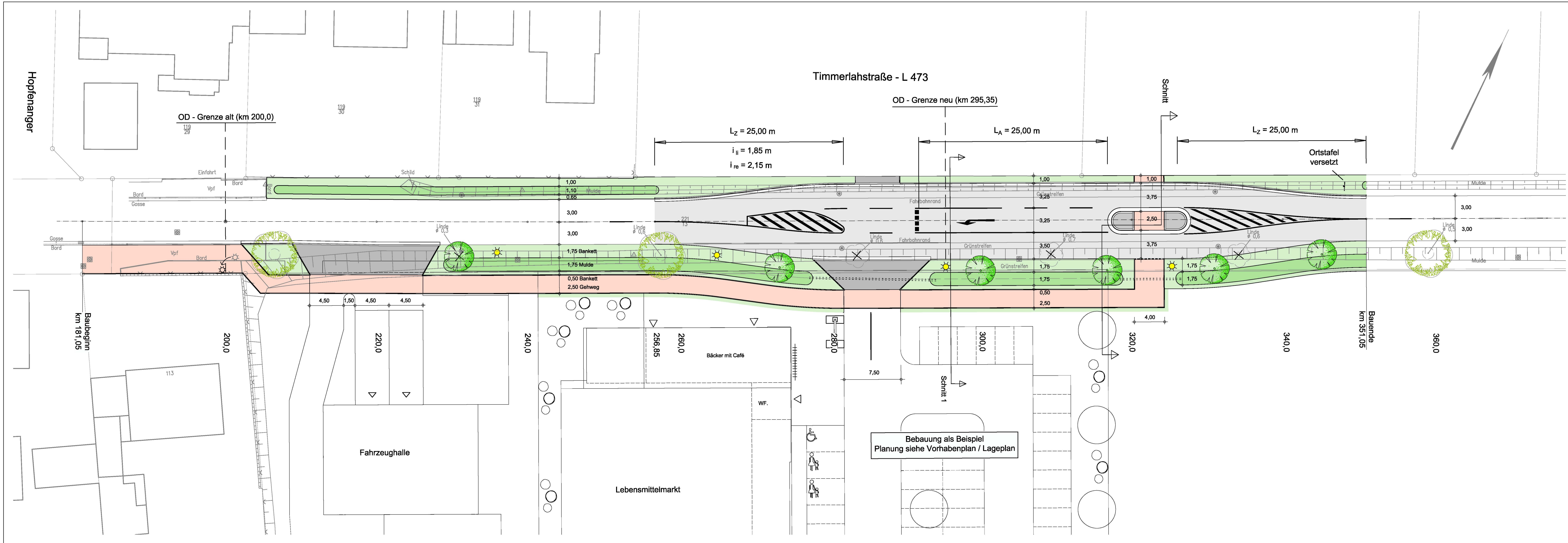
Die Zufahrt zum Discounter wird zweistreifig mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebaut. Die beiden Fahrstreifen werden durch eine Markierung getrennt.

Für die Feuerwehr wird eine Zufahrt realisiert, die auf dem Grundstück durch einen Grünstreifen in Pkw-Zufahrt und Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge baulich getrennt wird.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Hannover, 18.03.2016





Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Entwurfsbearbeitung:		Datum	Name
 <b>Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert</b> Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover Telefon 0511/571079, Telefax 0511/563443 e-mail: schubert-ing.gem@t-online.de		bearbeitet:	18.03.16 Widera
		gezeichnet:	18.03.16 Widera
		geprüft:	
Bauherr:		Unterlage	7
<b>Ratisbona Holding GmbH &amp; Co. KG</b> Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg		Blatt	1
Projekt: <b>Neubau eines Discounters in Braunschweig - Timmerlah</b> Anbindung an die Timmerlahstraße (L 473) Entwurfsplanung			
Bau-km = Straßen-km 181,05 bis 351,05 Lageplan M. 1:250			
Grundplan hergestellt: Erdmann Vermessungen Knickwall 16 38518 Gifhorn			