

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag "Otto-Bögeholz-Straße", WT 54
Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 22.05.2017
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	07.06.2017	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, zwischen der Stadt und Herrn Roland Klein, Wendeburg, als Vorhabenträger mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

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 Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 18. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, für das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke beschlossen.

Die Flächen des zukünftigen Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan WT 29 als Mischgebiet mit einer kleinen überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Der dort vorhandene Verpackungsbetrieb soll verlagert werden und die Betriebsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überwiegenden Teilflächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren.

Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Durchführung und Finanzierung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen geregelt werden, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die unentgeltliche kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt erfolgt später mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Erschließungs- und Folgemaßnahmen nach Maßgabe des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und der einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplanung auf seine Kosten. Dazu gehören folgende Maßnahmen:
 - a) das Freimachen der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen einschl. Abtragens des Oberbodens – soweit erforderlich – und Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
 - b) die Herstellung der Wendeanlage der Otto-Bögeholz-Straße und der Ausbau des Gehweges,
 - c) die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche - einschl. Herstellung von zwei Baumbeeten nördlich der Parkplätze mit vollflächiger Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern und zwei mittelkronigen Laubbäumen als Hochstamm,
 - d) das Herstellen und/oder Anpassen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie die Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt abzustimmen ist.
 - e) Die zukünftige öffentliche Grünfläche ist im Wesentlichen im Bestand vorhanden. Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind über die gesamte Bauphase inklusive der Phase der Bauvorbereitung und Baufeldfreimachung die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten und umzusetzen. Für Maßnahmen, die in den wurzel- und/oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume eingreifen, ist bereits in der Planungsphase ein vom Vorhabenträger zu beauftragender vereidigter Baumsachverständiger hinzuzuziehen. Vor der Übernahme durch die Stadt sind Pflege-/Anpassungsarbeiten durchzuführen, insbesondere Ergänzung von Findlingen als Überfahrschutz und die Kontrolle der zu erhaltenden Linden auf Verkehrssicherheit inklusive der Durchführung von dafür als erforderlich festgestellten Baumpflegemaßnahmen.
 - f) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger/Radfahrer/Feuerwehrzufahrt – ist gemäß Straßenausbauplan im Bestand zu erhalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- 2) Eine für den Straßenausbau gemäß Ziffer 1) b) im Osten des Plangebietes erforderliche Teilfläche steht z. Z. nicht zur Verfügung. Falls bis zum Baubeginn entweder ein Erwerb oder ein Abschluss eines Gestattungsvertrages nicht möglich sind, erfolgt der Ausbau innerhalb der zur Verfügung stehenden städtischen Straßenparzelle. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für diesen Fall, die Grunderwerbskosten und Ausbaukosten zu erstatten, wenn innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, der Grunderwerb und der Ausbau durch die Stadt erfolgen sollten.
- 3) Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen sind Auffüllungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, mit Schwermetallen und durch PAK belastet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Gutachters (siehe GGU-Gutachten vom 23.03.2017) die belasteten Auffüllungen auf eigene Kosten zu entfernen.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der in seinem Eigentum stehenden Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante der Bahnstrecke zu errichten. Sämtliche Kosten im

Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzanlage trägt der Vorhabenträger. Die Lärmschutzanlage bleibt dauerhaft in Privateigentum. Eine Übernahme der baulichen Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt erfolgt nicht.

- 5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme folgender Folgekosten:
- a) Das geplante Baugebiet befindet sich im Spielplatzbereich 35-3. Dort besteht ein 100 %iges Defizit an Jugendspielflächen (1.280 m^2). Dieses Defizit erhöht sich durch das neue Wohngebiet um weitere 60 m^2 auf 1.340 m^2 .

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf 4,5 % der tatsächlichen Kosten (Grunderwerbskosten, Kosten für Planung, Genehmigung und Herstellung) eines Jugendplatzes zu erstatten, wenn mit dem Bau innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.
 - b) Der Bedarf an Kinderspielflächen im Spielplatzbereich ist quantitativ auch für den zusätzlichen Bedarf von 60 m^2 aus dem Baugebiet gedeckt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an den Kosten für eine ergänzende Ausstattung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes am Morgensternweg bis zu einem Betrag von brutto 5.700 € zu beteiligen, wenn mit der Maßnahme innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.
 - c) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der öffentlichen Grünfläche und der Begrünung der öffentlichen Parkplatzfläche.
 - d) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt den Verkehrswert des Teiles der öffentlichen Grünfläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt befindet.
- 6) Der Vorhabenträger wird die zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, die dem örtlichen Bedarf dienen, unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die für einen späteren Ausbau der Bushaltestelle an der Peiner Straße festgesetzte Verkehrsfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen, da es sich um überörtlichen Bedarf handelt.
- 7) Bei ordnungsgemäßer und vollständiger Herstellung und Abwicklung des Vertrages auf Kosten des Vorhabenträgers und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt werden von der Stadt keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen erhoben, die Gegenstand des Vertrages sind. Falls der Ausbau der Otto-Bögeholz-Straße mangels Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen erfolgen kann, können bei einem späteren Ausbau Straßenausbaubeiträge fällig werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihm mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Vertrages keine Kosten:

Leuer

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3b: Planzeichenerklärung

- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 5.1: Straßenausbauplanung, Lageplan
- Anlage 5.2: Straßenausbauplanung, Regelquerschnitt Gehweg
- Anlage 5.3: Straßenausbauplanung, Detail Wendehammer
- Anlage 5.4: Straßenausbauplanung, Erläuterungsbericht

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße

WT 54

Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Nutzungsbeispiel, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Maßstab 1:1500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regierungspräsidium Braunschweig-Wolfsburg

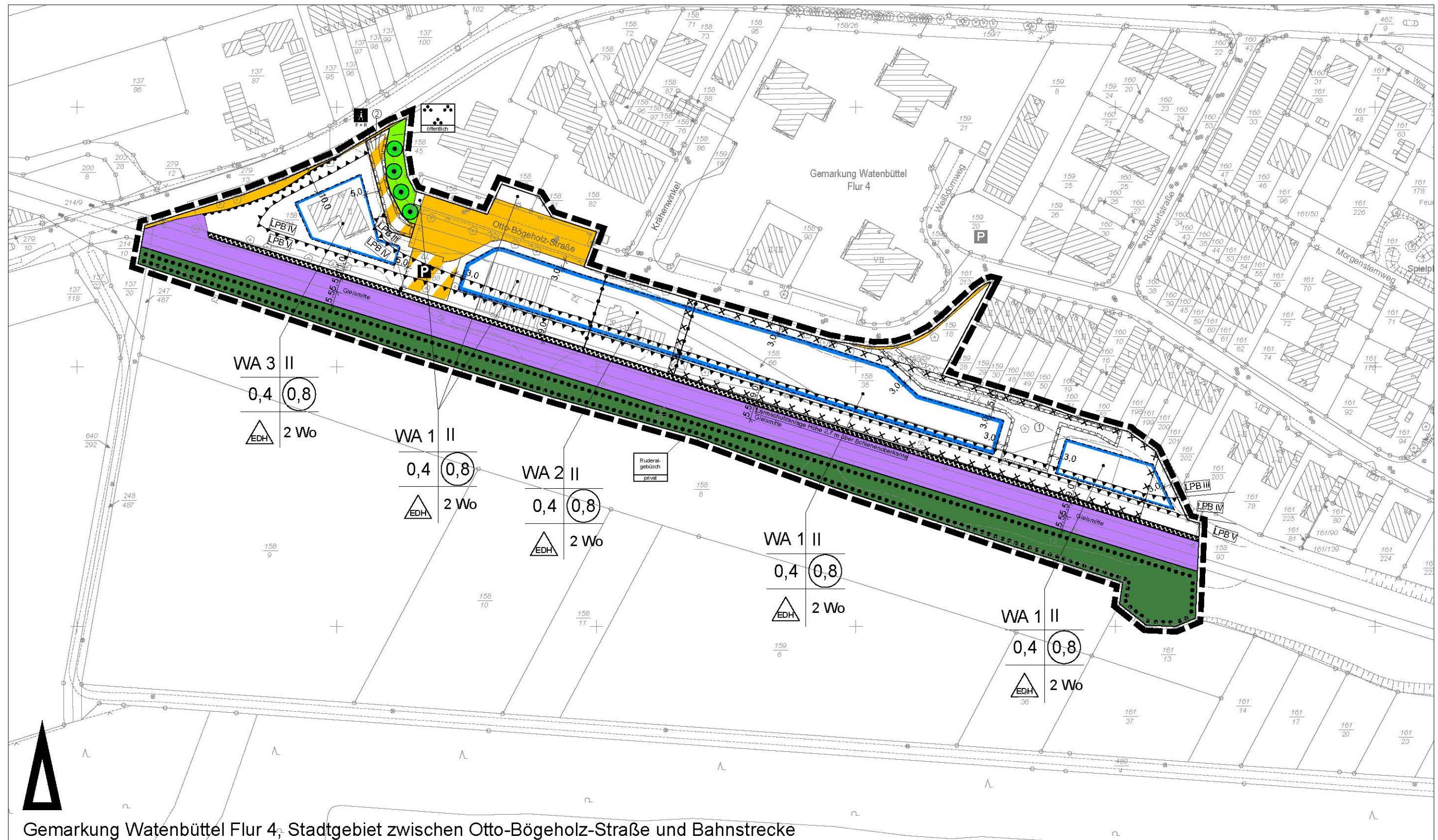
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Maßstab 1:1500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regierungspräsidium Braunschweig

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße

WT 54

Planzeichenerklärung, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung

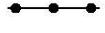
WA Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

2 Wo Wohnungshöchstzahl je Wohngebäude



Nutzungsabgrenzung

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)



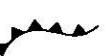
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Anlagen des Immissionschutzes entsprechend textlicher Festsetzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpiegelbereiche

Bauweise



nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

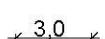


Lärmpiegelbereich

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Maßangaben



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bahnanlagen



Öffentliche Parkfläche



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Fuß- und Radweg



Ein- und Ausfahrtsverbot



Grünflächen



Parkanlage (öffentliche)



Wohngebäude



Ruderalgebüsch (privat)



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

Maßnahmen für Natur und Landschaft



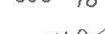
Erhaltung einzelner Bäume



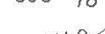
vorh. Geschosszahl



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung



Flurstücknummern



Höhenangaben über NN



Böschung

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Otto-Bögeholz-Straße**

WT 54

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1: Wohngebäude,
 - Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind insbesondere folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Gebäude eine Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen in folgendem Umfang zulässig:
 - Zahl der Vollgeschosse (Z): maximal Z III,
 - Firsthöhe: maximal 14,50 m.

Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der vorderen Gebäudekante zurückspringen, die der öffentlichen oder privaten Verkehrs- oder Erschießungsfläche zugewandt ist.
4. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder der nächstgelegenen privaten Erschließung an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

III Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten

1. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitungen darf insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht übersteigen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Bahnanlage um maximal 1,5 m zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise bis zu drei Wohneinheiten zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhausgruppe (je Doppelhaus bzw. je Reihenhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

V Grünordnung

1. **Anpflanzungsfestsetzungen**
 - 1.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind zwei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 1.2 Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnittiche aus Laubgehölzen einzugrünen.
 - 1.3 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbau zu pflanzen. Bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind die Bäume gestalterisch in die Anlage zu integrieren.
 - 1.4 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 - 1.5 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von

18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- 1.6 Die festgesetzten Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
- 1.7 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Erhaltungsfestsetzungen

- 2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vier vorhandenen Linden zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart zu ersetzen.
- 2.2 Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgebüsch“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

VI Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante (SOK) der Bahnstrecke zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Nordseite dieser Lärmschutzwand hochabsorbierend nach ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen.

2. Passiver Lärmschutz

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Dabei sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.3 Von den unter 2.1 und 2.2 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewie-

- sen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberhalb des Erdgeschosses Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.5 Von den unter 2.4 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich im Erdgeschoss zur Verfügung steht oder
 - dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche im Erdgeschoss nur auf den von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- 2.8 Von den unter 2.6 und 2.7 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.

3. Schutz vor Erschütterungen

- 3.1 Wohngebäude sind als Massivbauten mit Sohldecken von mindestens d=30 cm und mit Betondecken von mindestens d=18 cm zu errichten.
- 3.2 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf andere Weise gesichert ist. Dabei muss die Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2 und der Anhaltswerte für Beurteilungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Allgemeine Wohngebiete gesichert sein.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr

- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr.

VIII Bedingte Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen bauliche Anlagen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst errichtet werden, wenn die Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg erfolgt ist.
2. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen treten gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst in Kraft, wenn das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) abgeschlossen ist.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

II Dachformen und Dachneigung

1. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Flachdach mit maximal 6° Dachneigung. Die Gebäude müssen allseitig in gleicher Höhe einen waagerechten oberen Fassadenabschluss aufweisen.
 - b) als Pultdach bis maximal 10° Dachneigung. Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von einer Dachfläche mit einheitlicher Neigung, einem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung wie folgt zulässig: Satteldach mit bis zu 65° Dachneigung. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, zulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,

- b) als bauliche Einfriedung bis maximal 1,20 m Höhe,
- c) angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz als bauliche Einfriedung bis maximal 1,80 m Höhe.

IV Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

Hinweise

1. **Lärmschutz und Erschütterungsschutz**
 - 1.1 Das Plangebiet ist durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg/Harvesse und durch den Straßenverkehr auf der Peiner Straße lärmvorbelastet und Erschütterungen ausgesetzt.
 - 1.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschriften Schall03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienewegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 1.3 Zum Schutz vor Erschütterungen und vor sekundärem Luftschall wird über die festgesetzten

Maßnahmen hinaus eine vollunterkellerte Bauweise empfohlen.

- 1.4 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VI „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
- 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.
- DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999

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

2. Artenschutz

Das ehemalige Bahnhofsgebäude Otto-Bögeholz-Straße 15 ist vor einem eventuellen Abbruch oder vor einer Fassaden- oder Dachsanierung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind vor den Baumaßnahmen entsprechende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Boden, Abfall, Grundwasser

- 3.1 Die vorliegenden orientierenden Bodenuntersuchungen (GGU, 2011 und 2017) zeigen einen weitgehend einheitlichen Bodenaufbau aus jüngeren, ca. 70 cm tiefen Auffüllungen aus Recyclingmaterial (Mineralgemisch) über älteren Auffüllungen aus Feinsanden über Sanden und Kiesen.

In den älteren Auffüllungen, den gewachsenen Sanden und Kiesen, sowie im Grundwasser und in der Bodenluft wurden keine Belastungen ermittelt.

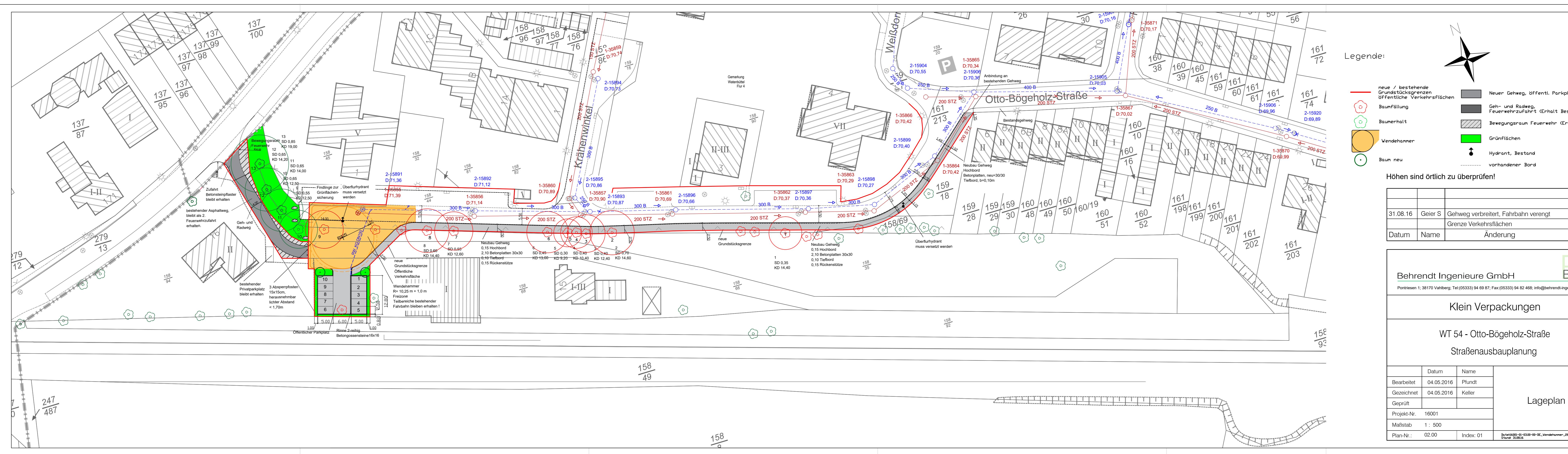
- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen sind teilweise mit Schwermetallen und durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet und bilden oberflächennah eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet“. Bei Baumaßnahmen sind die betroffenen jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe von den älteren Auffüllungen zu separieren und zu entsorgen.

- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen aus Recycling-Material, die separiert werden, sind vor einer weiteren Verwertung nach den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die

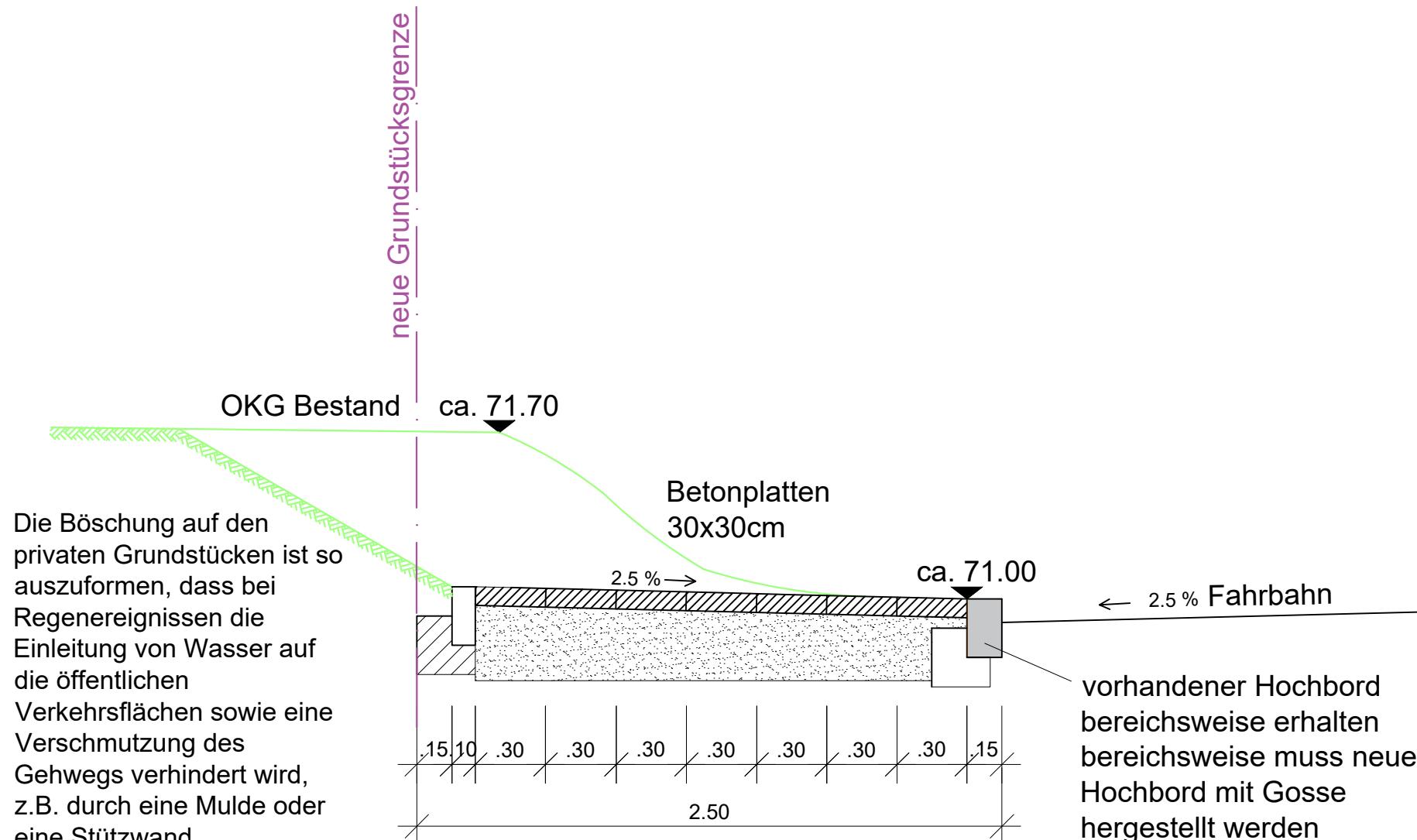
stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003) - chemisch analytisch zu untersuchen. Das Bodenmaterial unterliegt nach Aushub der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

- 3.3 Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.
 - 3.4 Im Plangebiet gab es im westlichen Plangebiet Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Bei Erdarbeiten im westlichen Plangebiet besteht das Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind dort Gefahreneorschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.
4. Bahnstrecke 1722 Braunschweig-Wendeburg/Harvesse
 - 4.1 In Bezug auf Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke ist die DB-Richtlinie RIL 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Sie kann erworben werden bei: DB Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.
 - 4.2 Zwischen dem Bauherrn der Lärmschutzwand und der Deutsche Bahn Immobilien AG ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen, sofern der bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstand nicht eingehalten wird.

Anlage



Querschnitt Gehweg



Höhen sind örtlich zu überprüfen!

Datum	Name	Änderung	Index
31.08.16	Geier S	Gehweg verbreitert	a

Behrendt Ingenieure GmbH
Pontriesen 1; 38170 Vahlberg; Tel:(05333) 94 69 87; Fax:(05333) 94 82 468; info@behrendt-ingenieure.de

Klein Verpackungen

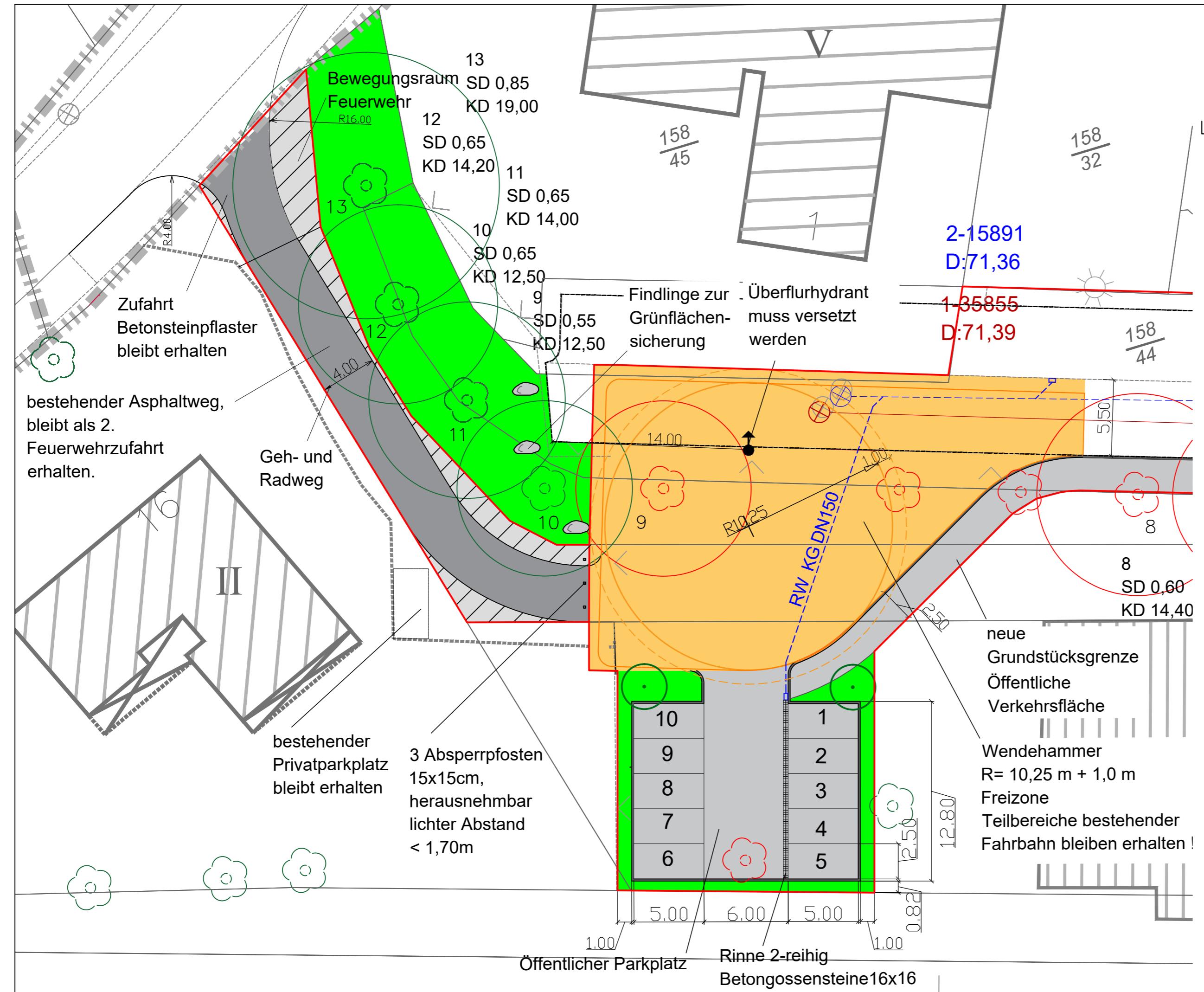
WT 54 - Otto-Bögeholz-Straße

Straßenausbauplanung

Regelquerschnitt Gehweg

	Datum	Name
Bearbeitet	06.05.2016	Behrendt
Gezeichnet	06.05.2016	Keller
Geprüft		
Projekt-Nr.	16001	
Maßstab	1 : 25	
Plan-Nr.:	04.00	Index: 01
Datei:16001-01-04.00-00-QS.dwg Stand: 09.03.17		

Anlage 5.3



31.08.16	Geier S	Gehweg verbreitert, Grenze Verkehrsfläche	a
Datum	Name	Änderung	Index

Behrendt Ingenieure GmbH
Pontriesen 1; 38170 Vahlberg; Tel:(05333) 94 69 87; Fax:(05333) 94 82 468; info@behrendt-ingenieure.de

Klein Verpackungen

WT 54 - Otto-Bögeholz-Straße

Straßenausbauplanung

Detail Wendehammer

	Datum	Name	
Bearbeitet	04.05.2016	Pfundt	
Gezeichnet	04.05.2016	Keller	
Geprüft			
Projekt-Nr.	16001		
Maßstab	1 : 250		
Plan-Nr.:	03.01	Index: 01	
			Detail16001-01-03.00-00-DE_Wendehammer_28062016.dwg
			Stand: 31.08.16

Braunschweig - Watenbüttel

Baugebiet WT 54 - „Otto-Bögeholz-Straße“

Straßenausbauplanung

Erläuterungsbericht

Stand

31.08.2016

Bauherr:

Gerhard Klein Verpackungen GmbH Co.KG
Herr Ronald Klein
Brackestraße 11
38159 Vechelde

vertreten durch:

Meißner Architekten BDA
Herr Hajo Meißner
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig

Planung:

Behrendt Ingenieure GmbH
Pontriesen 1
38170 Vahlberg
Telefon: (05333) 946987
Telefax: (05333) 9482468
info@behrendt-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Maßnahme.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Maßnahmenbeschreibung	2
4	Kosten.....	3

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Übersichtsplan	M 1:50000
Anlage 2:	Lageplan	M 1: 500 (Stand 31.08.2016)
Anlage 3:	Detailplan „Wendehammer“	M 1: 100 (Stand 31.08.2016)
Anlage 4:	Regelquerschnitt „Gehweg“	M 1: 25 (Stand 31.08.2016)

1 Anlass der Maßnahme

Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Watenbüttel soll ein kleines Baugebiet mit ca. 20 WE erschlossen werden. Die Erschließung des Baugebietes soll von der Otto-Bögeholz-Straße aus erfolgen. Als Voraussetzung für eine weitere Bebauungsplanbearbeitung ist ein Straßenausbauplan zur öffentlichen Erschließung erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Meißner Architekten:

Lageplan „WT 54 – Entwurf“ (Stand 07.04.2015, DWG)

Stadt Braunschweig:

Lageplan „Baumstandorte Lareg“ M 1:1500 (Stand 10.02.2015, PDF)

Lageplan „Feldvergleich Baumkronen“ (Stand 17.11.2015, DWG)

3 Maßnahmenbeschreibung

Für die öffentliche Erschließung des geplanten Baugebietes wird die Otto-Bögeholz-Straße genutzt. Mit einer vorhandenen Fahrbahnbreite von $\geq 5,50$ m wird die erforderliche Mindestbreite für einen Begegnungsfall LKW/PKW eingehalten.

Vom östlichen Ende der Otto-Bögeholz-Straße bis zur Einmündung Weißdornweg besteht südlich ein ca. 1,45 m breiter Gehweg. Im Bereich des geplanten Baugebietes existiert kein südlicher Gehweg. Der Straßenausbauplan sieht die Anordnung eines Gehweges innerhalb der Baugebietsgrenzen bis an die Ecke Otto- Bögeholzstr. Nr. 6 mit einer Gesamtbreite von 2,50 m vor. Die Gehwegbreite setzt sich zusammen aus straßenseitigem Hochbord, Pflaster/Platten mit 30 x 30 cm Betonplatten und angrenzenden Tiefbord mit Rückenstütze.

Wegen zukünftiger neuer Grundstückszufahrten und damit verbundenen Bordabsenkungen, sowie teils notwendigen Zustandserneuerungen des Hochbordes, ist von einer Erneuerung des Hochbordes und der angrenzenden Rinne auf der gesamten Länge auszugehen. Die genaue Lage der Bordabsenkungen kann erst nach genauer Festlegung der Grundstückszufahrten bestimmt werden. Der Ausbau des neuen Gehweges sollte daher erst nach Fertigstellung der Grundstücksbebauungen und der genehmigten Zufahrten ausgeführt werden, um Zusatzkosten zu vermeiden.

Im Bereich des neuen Gehweges befinden sich mehrere Bäume. Für die geforderte Gehwegbreite kann eine Fällung des Baumbestandes nicht vermieden werden. Eventuelle Ersatzpflanzungen sind nicht Teil des Straßenausbauplans und wurden nicht in die Kostenaufstellung aufgenommen.

Die Asphaltdecke der Fahrbahn bleibt auf der gesamten Länge des Baugebietes im Wesentlichen erhalten!

Im weiteren Verlauf, am westlichen Ende der Otto-Bögeholz-Straße, sind ein Wendehammer und eine öffentliche Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen vorgesehen. Für die erforderlichen Abmessungen des Wendehammers wird die bestehende Fahrbahnfläche erweitert. Mit einem Radius von R=10,25 m und einer umgebenden Freizone von 1,0 m ist der Wendehammer für die Nutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Südlich des Wendehammers schließt

sich der neue öffentliche Parkplatz an. Im Bereich des Wendehammers und der Parkfläche sind weitere Bäume zu fällen, die, gemäß Lageplan „Baumstandorte Lareg“ (Stand 10.02.2015), nicht zu dem zu erhaltenden Baumbestand gehören.

Westlich des Wendehammers schließt sich die ehemalige Zufahrt zum Betriebsgrundstück Otto-Bögeholz- Straße 15 mit Asphaltdecke, als Verbindung zur Peiner Straße an. Dieser Weg soll, als öffentlicher Geh- und Radweg sowie als zweite Feuerwehrzufahrt zum Baugebiet, erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Kfz-Durchgangsverkehr sind im Übergang zum Wendehammer drei herausnehmbare Absperrpfosten vorgesehen. Zur Sicherung von Grünflächen gegen Überfahrung werden Findlinge zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Feuerwehrzufahrt gesetzt.

Die Entwässerung des Parkplatzes und des neuen Wendehammers erfolgt durch zwei neue Straßenabflüsse und eine neue Entwässerungsleitung. Diese werden an den bestehenden Regenwasserkanal in der Otto-Bögeholz-Straße angeschlossen. Die Entwässerung des Baugebietes über die bestehenden Entwässerungskanäle ist, gemäß dem Schreiben von Herrn Frank-Peter Boldt (Stadtentwässerung Braunschweig) vom 06.02.2014, gesichert.

Die Erschließung der neuen östlichen Baugrundstücke erfolgt durch private Anwohnerwege und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Straßenausbauplanes!

4 Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes WT 54 an der Otto-Bögeholz-Straße ist gemäß Kostenschätzung von Gesamtbaukosten von ca. 190.000,00 € brutto auszugehen.

Kosten für Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen, sowie die Herstellung von Straßenbegleitgrün wurden nicht berücksichtigt. Die reinen Bruttobaukosten setzen sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

Straßenbaumaßnahmen WT 54:

1. Baustelleneinrichtung	12.000 €
2. Baumfällungen	13.000 €
3. Neubau südl. Gehweg bis Otto-Bögeholz- Str. Nr. 6	45.000 €
4. Neubau Wendehammer	50.000 €
5. Neubau öffentl. Parkplatz	32.000 €
6. Entwässerung	5.000 €
7. Hochborderneuerung /Gosse	29.000 €
8. Sonstiges	4.000 €
Summe Gesamtbaukosten (brutto)	190.000 €