

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Kurzekampstraße-Südwest", GL 53, für das Stadtgebiet zwischen Kurzekampstraße, Berliner Straße und Bahnanlage***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

17.05.2018

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

30.05.2018

Status

Ö

Beschluss

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, zwischen der Stadt Braunschweig und der Firma City-Apartments Kurzekampstraße Braunschweig GmbH & Co. KG, Braunschweig, (Erschließungsträgerin) mit den unter Vertragsinhalte 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. 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 14. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, für das Stadtgebiet im Bereich der Kreuzung Berliner Straße/Kurzekampstraße angrenzend an die Bahnlinie des Östlichen Ringgleises (Gelände des ehemaligen Praktiker-Baumarktes) beschlossen.

Im Rahmen der Nachnutzung des brachgefallenen Baumarktstandortes (ehemaliges „Praktiker“-Gelände) ergibt sich für den Standort Kurzekampstraße-Südwest die Chance, ein gemischt genutztes Stadtquartier mit maximal 300 Wohneinheiten zu realisieren. Aus Sicht der Stadt entspricht die Entwicklung der brachliegenden Fläche in idealer Weise den Zielen der Innenentwicklung und des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Mischnutzung mit überwiegendem Anteil an Wohnen ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und entspricht den städtebaulichen Randbedingungen des Standortes. Ergänzende Nutzungen wie Büros, Serviced Apartments (Boardinghaus/gewerbliches Wohnen), ein Biomarkt, weitere Gewerbeflächen und ein Quartiersparkhaus sind vorgesehen.

Neben den im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden Flächen wurde auch das in Dritteigentum stehende Grundstück Berliner Straße 8 (Ecke Berliner Straße /Kurzekampstraße) in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes einbezogen. Hierauf soll ebenfalls Mischnutzung mit überwiegendem Anteil an Wohnen realisiert werden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten wird dieser Vertrag abgeschlossen.

Vertragspartnerin wird ausschließlich die Erschließungsträgerin. Diese wird außerhalb des Vertrages eine Vereinbarung mit der Dritteigentümerin über eine Beteiligung an den Erschließungs- und Folgekosten treffen.

Die Übertragung der im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden, zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksobertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, (siehe Anlage 3.1) auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens und einer Kampfmitteluntersuchung,
 - b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) einschl. der Regenwasseranlagen für die Straßenentwässerung, der öffentlichen Parkplatzflächen und der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzungen mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege sowie der Fläche für Verkehrsgrün ☒,
 - c) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit Spielgeräten und Möblierung und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - d) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - e) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, des zukünftigen Bebauungsplanes GL 53, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören
 - a) der Ausbau der Straße Vossenkamp im Bereich der Planstraßen B und C,
 - b) der Ausbau der Kurzekampstraße im Bereich des Grundstückes Berliner Straße 8 und
 - c) die Anpassung der Lichtsignalsteuerung der Kreuzung Berliner Straße / Kurzekampstraße.

Umsetzung der Maßnahmen

- 4) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen einschl. der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

- 5) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünflächen einschl. der Kinderspielflächen und der Straßenraumbegrünung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 6) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 7) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 8) Das von der Erschließungsträgerin gemäß Ziffer 4) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Erschließungsträgerin und der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 9) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt durch die Erschließungsträgerin.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 11) Für rd. 300 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 9 Kindergarten- und 7 Krippenplätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten der erforderlichen Kitaplätze entsprechend des durch das Baugebiet ausgelösten Bedarfs zu beteiligen, wenn die Stadt an anderer Stelle im Einzugsbereich des Baugebietes innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ eine Kindertagesstätte errichtet oder erweitert.
- 12) Die Realisierung des Baugebietes „Kurzekampstraße-Südwest“ wird Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Gliesmarode haben. Ab dem Schuljahr 2020/2021 ist mit einem schrittweisen Anstieg der Schüler- und Klassenzahlen von einer Zwei- zu einer Dreizügigkeit zu rechnen. Die räumlichen Kapazitäten der Grundschule Gliesmarode sind grundsätzlich ausreichend. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich aber, sich entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf an den Kosten für die Einrichtung des Ganztagsbetriebs zu beteiligen, wenn mit der Maßnahme innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes begonnen wird.
- 13) Durch die Entstehung von ca. 90 neuen familiene geeigneten Wohnungen entsteht ein rechnerischer Bedarf an Jugendspielfläche von 270 m², der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb zur Beteiligung an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten einer Jugendspielfläche, wenn diese innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, durch die Stadt im Einzugsbereich des Baugebietes hergestellt wird.
- 14) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Grünflächen einschl. der Spielflächen und der Straßenraumbegrünung zu erstatten.
- 15) Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen wird die Erschließungsträgerin nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt übertragen. Die in städtischem Eigentum stehende Teilfläche der zukünftigen privaten Grünfläche im Norden der Berliner Straße wird die Erschließungsträgerin zum Verkehrswert von der Stadt erwerben.

- 16) Zwischen dem Vossenkamp und der Berliner Straße wird für die Erschließung des Baugebietes ein barrierefreier Übergang in Form einer Rampenanlage für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Die Herstellung erfolgt durch die Stadt. Die Erschließungsträgerin erstattet die Herstellungskosten und Planungskosten dieser Rampenanlage bis zu einem auf der Basis der Kostenschätzung festgesetzten Maximalbetrag. Die Mehrkosten, die sich möglicherweise durch eine größere Dimensionierung der Rampenanlage (z. B. bedingt durch die Anbindung eines Radschnellweges) ergeben könnten, trägt die Stadt.

Sozialer Wohnungsbau

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ gemäß Ratsbeschluss eine Quote von 20 % gefördertem Wohnraum zu realisieren. Die Anzahl der im sozialen Wohnungsbau herzustellenden Wohnungen wird nach Vorliegen der Baugenehmigungen auf der Basis der tatsächlich genehmigten Wohnungen ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin.

Die von der Stadt zu tragenden Mehrkosten für den Bau der unter Ziffer 16 genannten Rampenanlage werden zu gegebener Zeit durch den FB 66 für den Haushalt angemeldet.

Leuer

Anlage/n:

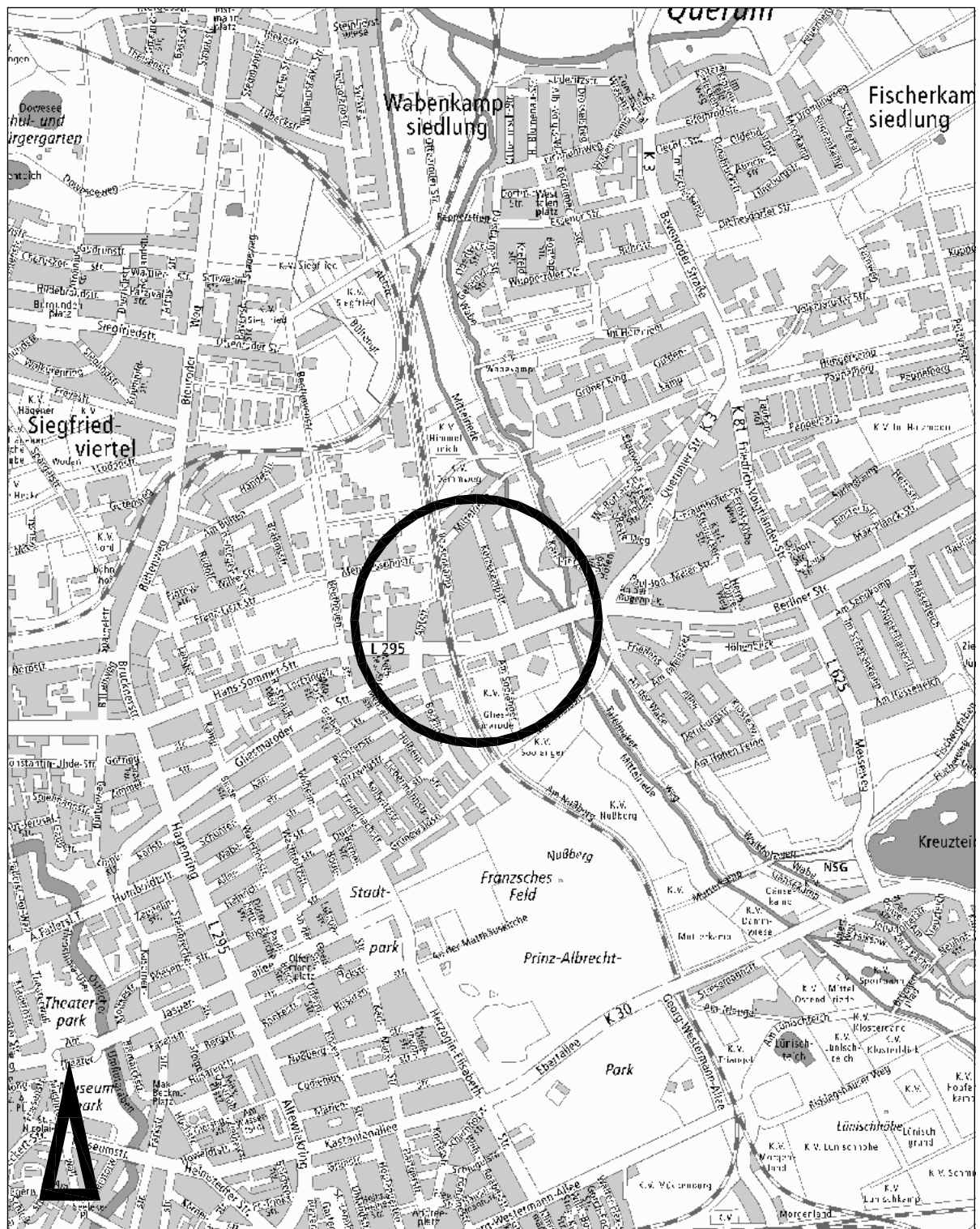
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

GL 53

Übersichtskarte



Maßstab 1:20000

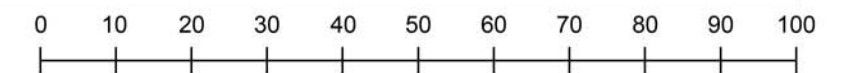


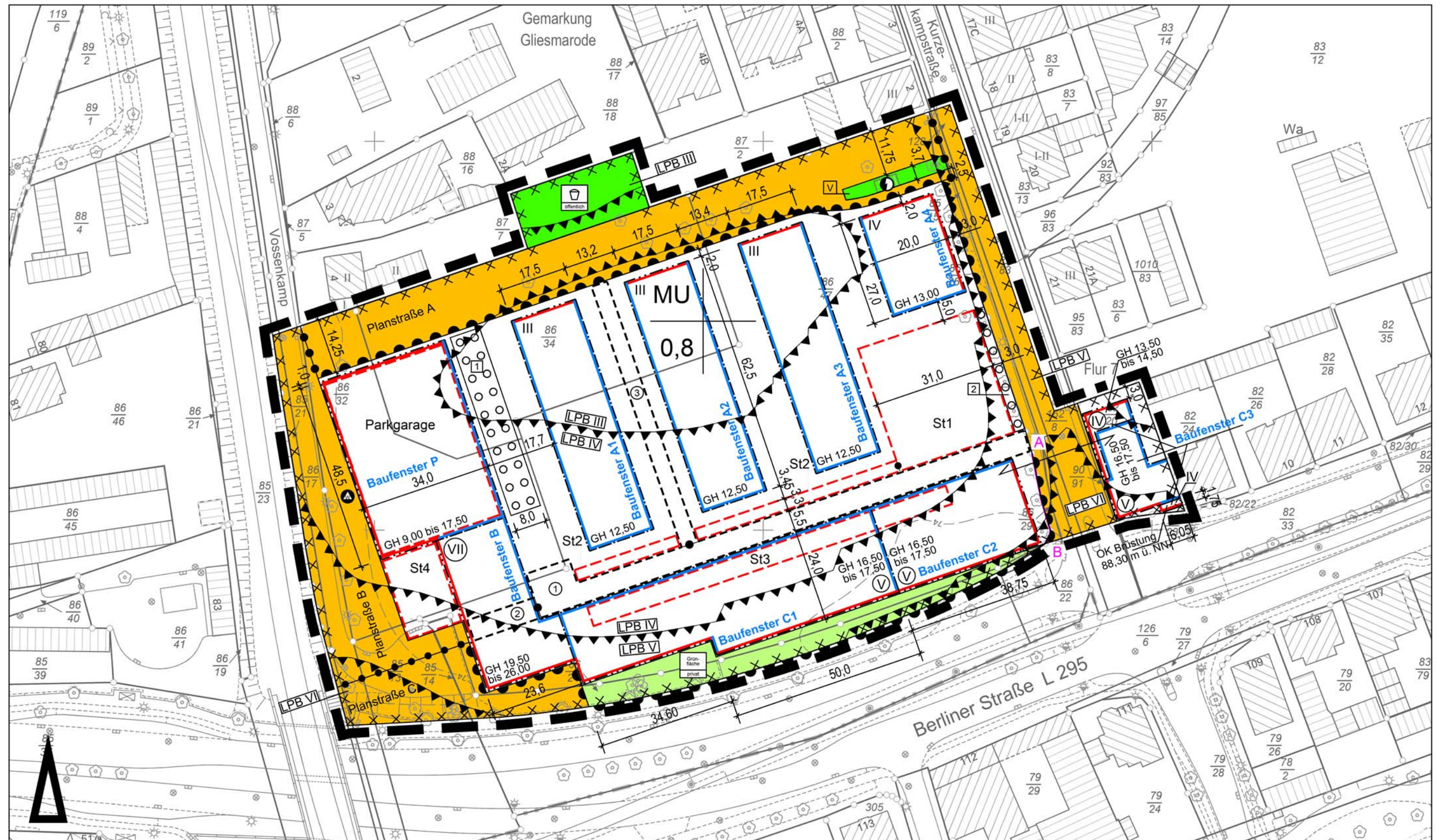
Maßstab 1:1000

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

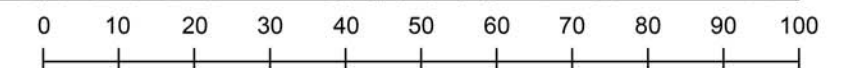
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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





Maßstab 1:1000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzekampstraße-Südwest

GL 53

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)



Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet
Die Gebiete beiderseits der Kurzekampstraße sind als ein Urbanes Gebiet zu betrachten.




Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

- 0,8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH 7,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß
GH 9,00 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
bis 16,00
OK Brüstung Höhe Oberkante Brüstung als Höchstmaß über Normalnull
88,30 m ü. NN



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Baulinie
 Baugrenze
Baufenster A Hinweis auf Textliche Festsetzung



Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsgrün
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

-  Elektrizität
 Wertstoffcontainer


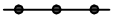




Grünflächen

-  Spielplatz (öffentlich)
 Grünfläche (privat)


Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung






Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Flächen für Stellplätze
 Fläche für eine Parkgarage
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
A — B Hinweis auf Textliche Festsetzung
+ 3,0 + Maßangaben in Metern

Kennzeichnung

-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
 Flurstücksgrenze
II vorh. Geschosszahl
303 $\frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
74,0
73,5 Höhenangaben über NN
 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Kurzekampstraße-Südwest
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

GL 53

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Im Urbanen Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Das Urbane Gebiet wird wie folgt gegliedert:

Baufenster A

In den Baufenstern A sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Baufenstern A in den Erdgeschossen zulässig:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Baufenster B

Im Baufenster B sind Wohnnutzungen unzulässig.

Baufenster C

In den Baufenstern C sind Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Im Baufenster C2 sind Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:

Als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, soweit sie der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 680 m² sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 90 % der Verkaufsfläche aufweisen.

Baufenster P

Im Baufenster P sind ergänzend zu dem Punkt A.I.1 Stellplätze- und Garagenanlagen zulässig.

Davon abweichend sind im Baufenster P Wohnnutzungen unzulässig.

3. Im Urbanen Gebiet sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

II Maß der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet MU sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

III Höhe baulicher Anlagen

1. Gebäudehöhen

1.1. Im Urbanen Gebiet sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis maximal 3,0 m über Oberkante der Dachhaut zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

1.2. Technische Anlagen mit einer Höhe von mehr als 1,0 Meter über der Oberkante der Dachhaut auf den Gebäuden in den Baufenstern P, B, C1, C2 und C3 sind gemäß B.III.1.6 zu verkleiden. PV-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3. Im Urbanen Gebiet müssen die Dachgeschosse der Gebäude in den Baufenstern A1 bis A4 als Staffelgeschosse um mindestens 3,0 m von der Fassadenkante zurückspringen.

2. Sockel

Im Urbanen Gebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt betragen.

3. Bezugspunkt der Höhenangaben

3.1. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern A1 bis A4 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Planstraße A an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

- 3.2. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern C1 und C2 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Kurzekampstraße im Abschnitt AB an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
- 3.3. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in den Baufenstern P und B der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Planstraße B an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
- 3.4. Im Urbanen Gebiet ist für die Bebauung in dem Baufenster C3 der Bezugspunkt für die Höhenangaben die Höhenlage der Berliner Straße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

- 1.1. Im Urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden.
- 1.2. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und auskragende Loggien ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.
- Die den als Stellplätze gekennzeichneten Flächen zugewandten Fassadenabschnitte sind von dieser Regelung ausgeschlossen.
- 1.3. Die Überschreitung der Baulinien ist nur in den Obergeschossen und nur durch auskragende Loggien bis maximal 0,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.
- 1.4. Im Urbanen Gebiet sind Freisitze nur als auskragende Platten ohne vorgestellte Balkonkonstruktion zulässig.

2. Über- und Unterschreitung von Baulinien

- 2.1. Im Urbanen Gebiet dürfen die Gebäude von Baulinien auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m vor- oder zurückspringen, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden.
- 2.2. In den Erdgeschossen der Gebäude innerhalb der Baufenster B, C1, C2 und C3 dürfen die zur

Berliner Straße zugewandten Fassaden auch mehr als 0,5 Meter zurückspringen.

- 2.3. Rücksprünge von Loggien, Hauseingängen oder Treppentürmen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

3. Nebenanlagen

- 3.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
- Briefkastenanlagen,
 - eingehauste Mülltonnenstandplätze,
 - nicht eingehauste und nicht überdachte einstöckige Fahrradabstellanlagen.
- 3.2. Ausnahmsweise ist je Baufenster eine kombinierte Anlage aus Mülltonnenstandplätzen und einstöckigen nicht eingehausten Fahrradabstellanlagen auch überdacht zulässig, sobald diese die L/T/H von 12/2,5/2,5 m nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Anlagen sind extensiv zu begrünen.

- 3.3. Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind Nebenanlagen zulässig, sobald die Umsetzbarkeit eines durchgehenden Gehweges mit einer Breite von mindestens 2,5 m innerhalb dieser Fläche gewährleistet ist.
- 3.4. Innerhalb des versiegelten Anteils der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:
- Briefkastenanlagen,
 - Nicht eingehauste und nicht überdachte einstöckige Fahrradabstellanlagen mit maximal 10 Fahrrädern pro Gebäudeeingang.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

- 3.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Werbe- und Briefkastenanlagen.
- 3.6. Standorte für Müllboxen müssen gemäß A.V.2.9 begrünt werden. Ersatzweise ist eine bauliche Einfassung bis maximal 2,5 m in den unter B.III.1 genannten Materialien zulässig.

4. Stellplätze

- 4.1. Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind geschlossene Garagen und Carports unzulässig.
- 4.2. Im Urbanen Gebiet sind Parkgaragen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Baufenster P).

5. Bauweise

Im Urbanen Gebiet wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche im Bereich der festgesetzten Baulinien abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,2 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einer Grüngestaltung und geeigneten Sicherheitsvorkehrungen an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Spielfläche für Kinder herzustellen.

1.2 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:

- Innerhalb der Planstraße A sind insgesamt mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die Parkplatzstreifen zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße B sind insgesamt mindestens drei mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente im Bereich der Nebenanlagen östlich der Fahrbahn zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße C ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.3 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche für Verkehrsgrün sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.

1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist spätestens drei Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in zwei weiteren Jahren fertig zu stellen.

1.5 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2. Begrünung privater Flächen

2.1. Die mit „St1“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für eine Feuerwehrezufahrt von maximal 7,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m an ihrer Nord- und Westseite mit einem mindestens 2,0 m breiten Anpflanzungsstreifen einzufassen, der innerhalb der Fläche für Stellplätze liegt. Der Anpflanzungsstreifen ist mit einer mindestens 0,8 m hohen Strauchpflanzung aus Laubgehölzen zu begrünen sowie mit Laubbäumen in einem Regelabstand von maximal 10,0 m zu bepflanzen. Darüber hinaus sind drei mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2.2. Auf den mit „St2“ gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für eine Feuerwehrezufahrt von maximal 7,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m entlang ihrer Nordseite auf einem mindestens 1,0 m

breiten Vegetationsstreifen eine mindestens 0,8 m hohe Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen herzustellen. Darüber hinaus sind insgesamt mindestens 6 mittelkronige Laubbäume als gliedernde Elemente zwischen den Stellplätzen zu integrieren. Der Abstand zwischen zwei Bäumen darf dabei maximal 18 m betragen.

2.3. Auf der mit „St3“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze zu pflanzen, soweit die Stellplätze nicht durch ein Obergeschoss eines Gebäudes überbaut sind.

2.4. Die mit „St4“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze ist mit Ausnahme von Unterbrechungen für Zufahrten von maximal 5,5 m und Zugänge von maximal 2,5 m angrenzend an öffentliche Flächen mit einer 0,8 m bis 1,2 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Höhenbeschränkungen im Bereich von Sichtfeldern sind dabei zu beachten. Nach Süden sind die zu begrünenden Flächen mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszubilden wobei mindestens zwei mittelkronige Laubbäume in die Pflanzung zu integrieren sind.

2.5. Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist entlang der Parkgarage eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen Laubgehölzarten herzustellen. Die Pflanzung ist mit wechselnden Breiten, die eine durchschnittliche Breite von 5,0 m ergeben und auf der Ostseite mit einem gebuchteten Rand auszubilden. Die Pflanzung ist zu 85 % aus Sträuchern und 15 % Heistern herzustellen (Pflanzraster max. 1,5 x 1,5 m). Es sind fünf mindestens mittelkronige Laubbäume als Hochstämme in die Pflanzung zu integrieren. Die gehölzfreien Flächen sind als Rasen-/ Wiesenflächen auszubilden.

2.6. Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen sind drei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bestandsbäume innerhalb der Fläche, die diese Anforderung erfüllen und erhalten bleiben, sind hierauf anrechenbar.

Für eine Aus- und Zufahrt von der Kurzekampstraße ist eine Unterbrechung der Fläche für Anpflanzungen in einer Breite von maximal 5,5 m zulässig.

2.7. Im Urbanen Gebiet sind zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß A.V.2.1 bis 2.6 je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und zwei Großsträucher zu pflanzen.

2.8. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Flächenanteil von mind. 50 % und max. 75 % zu begrünen und mit einem Laubbaum je 50 m² zu bepflanzen.

2.9. Standorte für Müllboxen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

- 2.10. Die Nord- und Ostfassaden der Parkgarage sind jeweils auf mind. 75 % ihrer Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Für die Begrünung ist ein durchgehend mindestens 1,0 m breiter Vegetationsstreifen vor den Fassaden herzustellen.

- 2.11. Im Urbanen Gebiet sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, gemäß den Festsetzungen herzustellen.

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern. Auf den Verkehrsflächen der Planstraße C können Baumstandorte ausnahmsweise auch als abgedeckte Baumscheibe ausgeführt werden.

- 3.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14–16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100–125 cm,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60–100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm,
- Rank-/Kletterpflanzen: mind. 2 x verpflanzt mit Topfballen, 3 Triebe, 40–60 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung dauerhaft zuzulassen.

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

Lärmpegelbereiche

1. Im Urbanen Gebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
2. Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle

abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

3. Von den Festsetzungen unter 1. und 2. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VII Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.1. Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

- 1.2. Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

- 1.3. Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Nebenanlagen gem. A.IV.3 innerhalb dieser Fläche sind ausnahmsweise zulässig, sobald die Umsetzbarkeit eines durchgehenden Gehweges mit einer Breite von mindestens 2,5 m gesichert ist.

2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereiche dürfen für die notwendige Feuerwehrezufahrt in einer maximalen Breite von jeweils 7,5 Meter unterbrochen werden.

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

Je Baufenster sind für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweisen in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens fünf Nist- und Ruhestätten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.

Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

VIII Bedingte Festsetzungen

Die innerhalb der Baufenster A1 bis A4 festgesetzte Bebauung ist erst zulässig, wenn die Bebauung innerhalb der Baufenster P, B, C1 und C2 im Rohbau gemäß festgesetzten Mindesthöhe fertiggestellt sind oder gutachterlich nachgewiesen ist, dass in diesem Bereich die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gleichwertig sichergestellt ist.

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 „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53.

II Dächer

1. Dachformen

In dem Urbanen Gebiet sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

2. Dachbegrünung

Im Urbanen Gebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ausnahmsweise zulässig.

3. Dachnutzung

Im Baufenster P ist eine Nutzung des Daches als Stellplatzanlage oder sonstige Nutzung gemäß A.I.2 ausnahmsweise zulässig, wenn die das Gebäude umfassenden Fassaden um mindestens 2,5 Meter über die Oberkante des Fertigfußbodens des Obergeschoßes hochgezogen werden und die erforderliche Dachbegrünung gemäß B. II. 2 auf anderweitigen Dachbereichen innerhalb des Gebietes ersatzweise umgesetzt wird.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.

III Fassaden

1. Materialien/ Farbigkeit

- 1.1. Im Urbanen Gebiet sind die den öffentlichen Flächen und der Stellplatzfläche ST-1 zugewandten Fassaden der Gebäude innerhalb der Baufenster B, C1 bis C3 als Klinkerfassaden oder in Klinkeroptik auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien zu verwenden (Fenster und andere Öffnungen werden dabei nicht eingerechnet).
- 1.2. Im Urbanen Gebiet sind die den öffentlichen Flächen abgewandten Fassaden der Gebäude innerhalb der Baufenster A1 bis A4 als Putz-, Klinkerfassade oder in Klinkeroptik auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % andersartige Materialien zu verwenden.
- 1.3. Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Klinkerfassaden oder

Klinkeroptik den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),
- NCS S 0502-Y bis NCS S 2020-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 20 %),
- NCS S 0502-Y05R bis NCS S 2020-Y50R (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb (Familynamen Y=Y) von maximal 20 % und Rotanteil (Familynamen Z=R) bis 50 %).

In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

- 1.4. Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen muss bei Putzfassaden den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

- NCS S 0300-N bis NCS S 2000-N (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil von 0 %),
- NCS S 0502-Y bis NCS S 2010-Y (mit dem Schwarzanteil von maximal 20 %, Buntanteil Gelb von maximal 10 %).

In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

- 1.5. Die Süd- und Westfassade der Parkgarage sind mit einer Holz- oder Metalllamellenverkleidung oder in Gitteroptik auszuführen.
- 1.6. Für technische Anlagen gemäß A.III.1.2 ist eine Lamellenverkleidung oder eine Verkleidung in Gitteroptik mit einem an der Gesamtfassade maximal 50%-igen Ansichtsflächenanteil vorzusehen.

IV Werbeanlagen

1. Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den Fassaden zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen eine Länge von zwei Dritteln der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
 - Je Nutzungseinheit ist eine einzelne Werbeanlage an einer Fassade (z. B. Logos) von maximal 1,5 x 1,5 m zulässig.
 - Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen maximal 5,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A.III.3 liegen.
 - Werbetürme, Fahnen und sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Im Urbanen Gebiet sind insbesondere unzulässig:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,

- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
- akustische Werbeanlagen.

V Einfriedungen

1. Im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. In Kombination mit der Hecke ist ein gleichhoher Stabgitterzaun in Farbtönen Dunkelgrün bis Anthrazit zulässig
2. Im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen entlang der Kurzekampstraße im Abschnitt „AB“ und innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ausgeschlossen.

VI Stellplätze

1. Je Wohneinheit über 40 m² ist auf privatem Grund 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit > 40 m² im Geltungsbereich nicht unterschritten werden.

Je Wohneinheit unter 40 m² Wohnfläche und je Wohneinheit, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, müssen 0,5 Stellplätze auf privatem Grund nachgewiesen werden.

2. Je Apartment im Boardinghouse (Beherbergungsgewerbe) sind 0,8 Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Besucher des Boardinghouses über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Appartement im Geltungsbereich nicht unterschritten werden.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bienroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.

Die Einrichtung von Erdwärmeanlagen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.

2. Versickerung

Die Planungen für die Anlagen zur Regenwasserversickerung müssen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zur Genehmigung vorgelegt werden.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert.

Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen

4. Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

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

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, Januar 2018,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.

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

5. Schallvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Berliner Straße sowie durch den Schienenverkehr der westlich angrenzenden Bahngleise lärmvorbelastet.

6. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

D Kennzeichnung

Altlastenverdachtsflächen/ -untersuchungen

Im Plangebiet westlich der Kurzekampstraße liegen flächenhafte Bodenverunreinigungen durch PAK vor. Im Bereich des Grundstückes Berliner Straße 8 ist eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorhanden. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete Bereiche vorliegen.

Die Bodenverunreinigungen sind zeichnerisch als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Anlage 1). Die vorgesehene bauliche Nutzung ist für den Bereich westlich der Kurzeckampstraße nicht gefährdet. Für das Grundstück Berliner Straße 8 werden vor einer Bebauung weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.

Die Auffüllungen im gesamten Plangebiet sind in großen Teilen nicht wieder uneingeschränkt einbaufähig bzw. nicht wieder einbaufähig. Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden

Im Bereich offener Beete und Grünflächen müssen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von 0,3 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich der Kinderspielflächen müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Aufbringung unbelasteten Bodens oder durch Bodenaustausch erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist in den verunreinigten Bereichen nicht ohne weiteres erlaubnisfähig. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung der Böden ist eine Versickerung erst nach der Durchführung von Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

Erdfallgefährdungsbereich

Die Planungsfläche tangiert den östlichen Randbereich der Hochlage des Salzstockes Bechtsbüttel. Da im Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung (bis 600 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. Das Planungsgebiet wird für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet. Für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend. Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Ein Informationsblatt über statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, im Internet bereitgestellt unter: <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/subrosion-600.html>