

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Rheinring/Elbestraße", HO 48, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

23.05.2018

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

30.05.2018

Status

Ö

Beschluss

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, zwischen der Stadt Braunschweig und der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig, (Vorhabenträgerin) 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. 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. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße beschlossen. Als Planungsziele werden die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Arzt- und Geschäftshauses mit privaten Dienstleistungen verfolgt. Dafür sollen das bestehende Nahversorgungszentrum und zwei Garagenanlagen abgebrochen werden.

Die **Vorhabenträgerin** beabsichtigt, das Gebiet „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten soll mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

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

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung des neuen Baugebietes erforderlich Folgemaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Dazu gehören:

a) der Ausbau der Nahestraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Herstellung von 22 neuen Stellplätzen einschl. Begrünung mit Bäumen und

Unterbepflanzung mit Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege, Herstellung eines Gehweges auf der Südseite der Nahestraße, Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung in diesem Bereich),

- b) die Schaffung von 4 zusätzlichen Parkplätzen durch Umbau der vorhandenen Stellplätze im Bereich Rheinring (West)/Einmündung Elbestraße von Schrägparken auf Senkrechtparken,
 - c) die Anpassung der vorhandenen Beschilderung und Markierung, jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 2) Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Beschädigungen an den öffentlichen Straßen, die aus der Bautätigkeit der Vorhabenträgerin entstehen, auf eigene Kosten zu beseitigen. Nicht mehr benötigte Zufahrten sind zurückzubauen. Die Verkehrsflächen sind so wiederherzustellen, dass sie dem ursprünglich vorgefundenen Schichtenaufbau technisch gleichwertig sind.
- 3) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Baumaßnahmen einschl. der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 4) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 5) Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten sind durch eingetragene Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen.
- 6) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.
- 7) Arbeiten an öffentlichen Entwässerungsanlagen werden für die Realisierung des Baugebietes nicht erforderlich.
- 8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Kostenübernahme für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.
- 9) Die Übertragung der zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Vertragsgebiets, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen, erfolgt durch die Vorhabenträgerin unentgeltlich und kosten- und lastenfrei.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Sachverhalt:

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

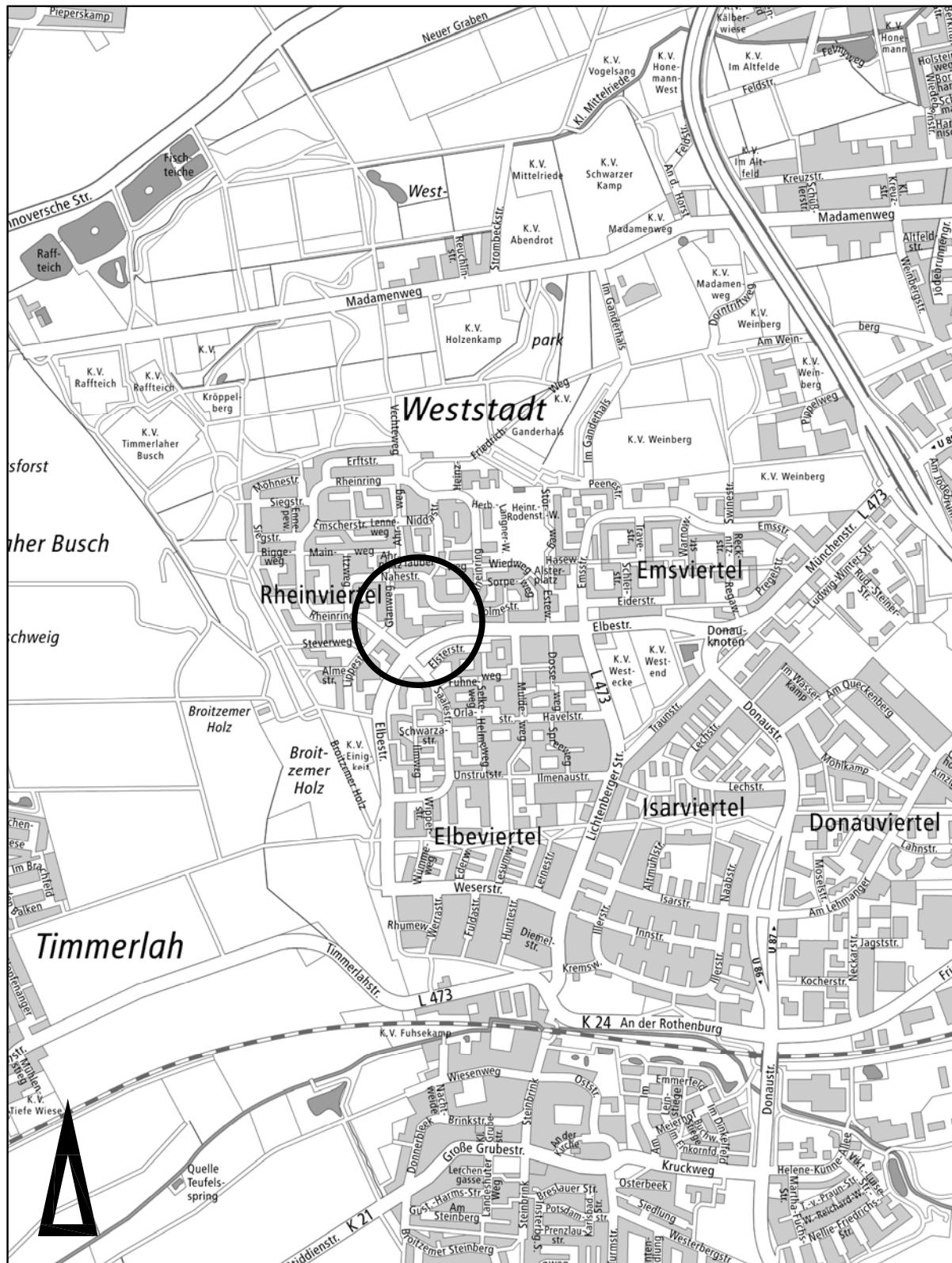
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3a: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Straßenausbauplan

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

Übersichtskarte

HO 48



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

Nutzungsbeispiel, Stand: 5. März 2018, § 3 (2) BauGB

HO 48



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

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

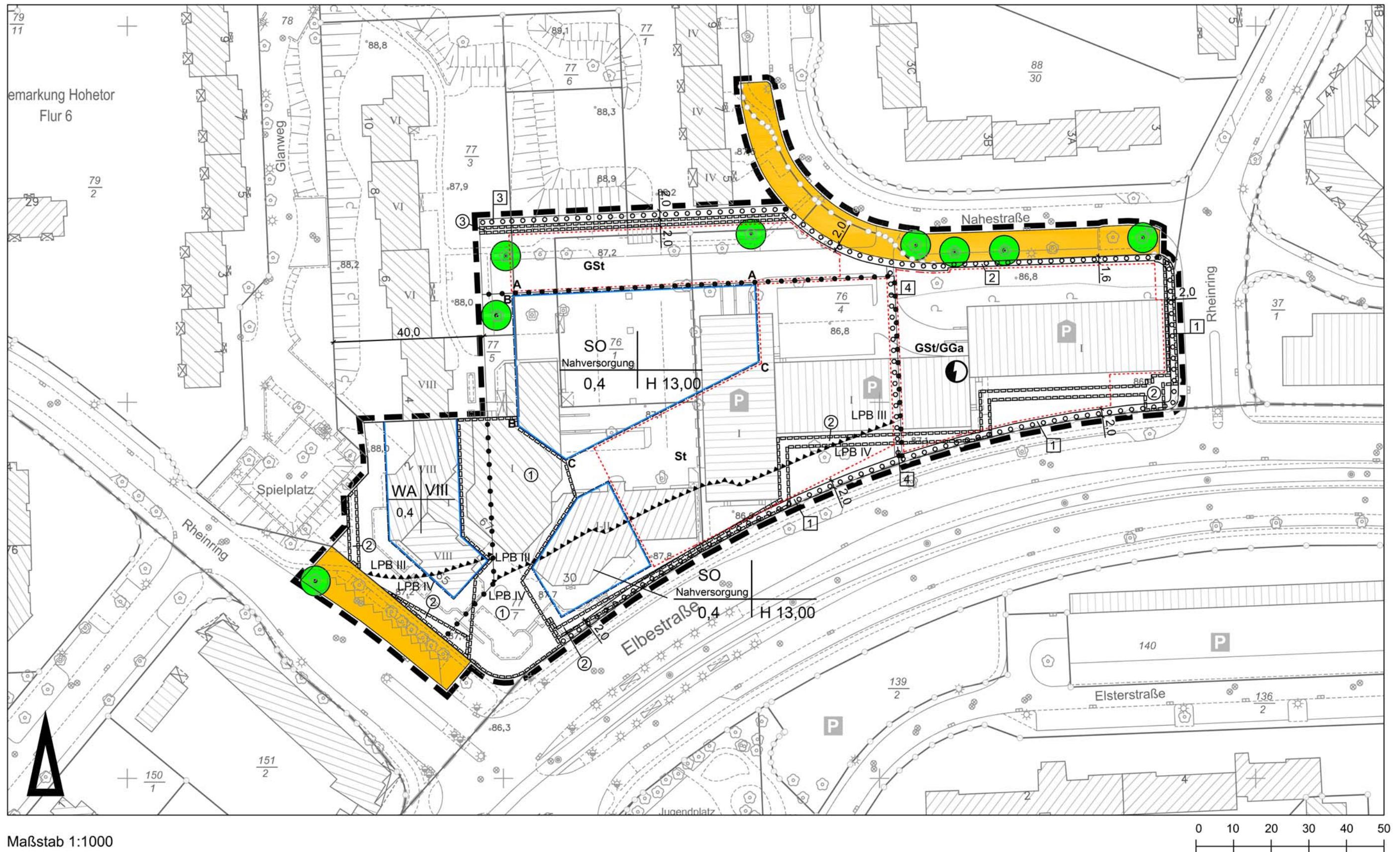
²⁾© LGGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

HO 48

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 5. März 2018 / 22. Mai 2018, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

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

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen. Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

HO 48

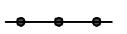
Planzeichenerklärung Stand: 5. März 2018, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

- | | |
|-----------|------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| SO | Sondergebiet |

Sonstige Festsetzungen

- | | |
|---|------------------------------|
|   | Grenze des Geltungsbereiches |
|  | Nutzungsabgrenzung |

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

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| H 7,50 | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß |

- | | |
|---|---|
|  | Fläche für Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen |
|---|---|

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | |
|---|-----------|
|  | Baugrenze |
|---|-----------|

- | | |
|------------|--|
| St | Stellplätze |
| GSt | Gemeinschaftsstellplätze (Begünstigte entsprechend textlicher Festsetzung) |

Verkehrsflächen

- | | |
|---|------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen |
|---|------------------------|

- | | |
|---|---|
|  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche |

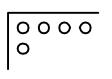
Anlagen der Ver- und Entsorgung

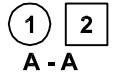
- | | |
|---|--------------|
|  | Elektrizität |
|---|--------------|

Hinweise

- | | |
|---|------------|
|  | Maßangaben |
|---|------------|

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Hinweis auf textliche Festsetzung |
|---|-----------------------------------|

- | | |
|---|---------------------------|
|  | Erhaltung einzelner Bäume |
|---|---------------------------|

Bestandsangaben

- | | |
|---|-------------|
|  | Wohngebäude |
|---|-------------|

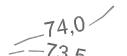
- | | |
|---|--------------------------------|
|  | Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude |
|---|--------------------------------|

- | | |
|---|--|
|  | Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten |
|---|--|

- | | |
|---|------------------|
|  | Flurstücksgrenze |
|---|------------------|

- | | |
|-----------|--------------------|
| II | vorh. Geschosszahl |
|-----------|--------------------|

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 303 117/18 | Flurstücksnummern |
|-------------------|-------------------|

- | | |
|---|----------------------|
|  | Höhenangaben über NN |
|---|----------------------|

- | | |
|---|----------|
|  | Böschung |
|---|----------|

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Rheinring/Elbestraße
Textliche Festsetzungen und Hinweise

HO 48

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m² aufweisen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs (wie insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Tabakwaren und Zubehör sowie Blumen muss mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen.
 - Bäckerei mit Café,
 - Bank, Geldautomat,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Räume für freie Berufe wie z.B. Arztpraxen.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Im Sondergebiet Nahversorgung sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
 - Vergnügungsstätten.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet 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 und gesundheitliche Zwecke.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Im Sondergebiet Nahversorgung darf die zulässige Grundfläche i. S. von § 19 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. von § 19 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet sind die Grundflächen von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt und die Anlagen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückbleiben.
4. 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

Nr. 1: Wohngebäude,

- 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und die Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückbleiben.
5. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist eine Höhe von 88,10 m über NN.
-
- III Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangsstufen, Kellerlichtschächte und Balkone auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.
-
- IV Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen**
1. **Stellplätze und Garagen, Zufahrten**
 - 1.1. Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind den Wohnungen in den Gebäuden Rheinring 3, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, Nahestraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 und 29, Glanweg 1-10 sowie Rheinring 65 zugeordnet.
 - 1.2 Auf den Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme sind Garagen unzulässig.
 - 1.3 Zufahrten zum Sondergebieten Nahversorgung sind von der Nahestraße unzulässig.
 2. **Nebenanlagen**
 - 2.1. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des Baugebietes sowie der Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen durch Kunden und Anwohner dienen, wie z.B. Fahrradständer, Pergolen, Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte und sonstige Außenraummöbelierungen einschließlich Außenraummöbelierungen gastronomischer Betriebe (z.B. Café).
 - 2.2 Ferner sind in allen Baugebieten Nebenanlagen zulässig, die der technischen Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Ortsnetzstation).
 - 2.3 Diese Festsetzungen gelten auch für Anlagen innerhalb der Flächen mit Geh- und Radfahrrecht ①.
-
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes**
1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i.S. von DIN 4109 und VDI 2719) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2791 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
 2. Von den Festsetzungen unter A V 1. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
-
- VI Grünordnung**
1. In der öffentlichen Verkehrsfläche Nahestraße sind drei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 2. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ① und ② sind notwendige Ein- und Ausfahrten zulässig.
 3. Die Flächen für Anpflanzungen ①, ②, ③ und ④ sind mit einer mindestens 1,20 m hohen Strauchpflanzung (1 Pflanze pro lfd. m) oder Schnitthecke (3 Pflanzen pro lfd. m) aus Laubgehölzen einzugründen.
 4. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ③ sind zusätzlich mindestens 8 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von 10,0 m zu pflanzen. Es ist durchgängig dieselbe Baumart zu verwenden.
 5. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ④ sind zusätzlich mindestens 6 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von 8,0 m zu pflanzen. Es ist durchgängig dieselbe Baumart zu verwenden.
 6. Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbau zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Baumpflanzungen gemäß A VI 4 und 5 können für die jeweils unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlagen angerechnet werden.
 7. Für die im Bereich von privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen 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 m² Fläche vorzusehen.

8. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Laubsträucher, mind. 5-7 Triebe, 100-125 cm Höhe

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

Es sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

9. 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.
10. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertstellungs pflege herzustellen.
11. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

11. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Schutzbereich der Bäume sind erforderliche Wege- und Stellplatzbefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind.

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

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor dem Abbruch von Gebäuden einschließlich Garagenanlagen insgesamt drei Ersatzlebensstätten für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz) anzubringen.
2. An neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und im Sondergebiet Nahversorgung sind für gebäu-debrütende Vogelarten (Hausrotschwanz,

Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens 5 Nist- und Ruhestätten anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Fernwärme.
Zusätzlich gelten die Festsetzungen A IV 1 zu Nebenanlagen.
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der des Versorgungsträgers Fernwärme.
- ③ Gehrecht zugunsten der Anlieger.

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 dieses Bebauungsplanes.

II Dächer

1. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Dächer nur mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Dächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen.

Diese Festsetzung gilt nicht für solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen, Glas-elemente, Dachaufbauten sowie brandschutz- oder bautechnisch erforderliche abweichende Beläge, wie z.B. Kiesstreifen.

III Fassaden von Garagenanlagen

Die Außenwandflächen von neu zu errichtenden Garagenanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1,5 lfd. Meter Außenwandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

IV Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen,
 - als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m. Höhe.
2. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind bauliche Einfriedungen unzulässig.

V Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - Die Oberkanten von Werbeanlagen an dem Gebäude dürfen die jeweiligen Oberkanten des Daches nicht überschreiten.
 - An den Gebäudeseiten AA und BB sind Werbeanlagen am Gebäude unzulässig.
 - An der Gebäudeseite CC sind Werbeanlagen am Gebäude bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.
 - An den übrigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m² je Gebäudeseite zulässig.
 - Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt gem. A II 5 zulässig. Die Ansichtsflächen dieser freistehenden Werbeanlage dürfen eine Größe von 25 m² je Einzelfläche und von 30 m² für alle Seiten nicht überschreiten.
 - Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 5 zulässig. Die Ansichtsflächen der sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² je Einzelfläche und von insgesamt 18 m² für alle Seiten dieser Werbeanlagen nicht überschreiten.
 - Auf der Fläche für Anpflanzungen [1] ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
 - Auf den Flächen für Anpflanzungen [2], [3] und [4] sowie auf den Flächen der Stellplatzbegrünung i.S. von A VI 6 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

3. Unzulässig sind:

- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamers,
- akustische Werbeanlagen.

V Einstellplätze

1. Für Verkaufsstätten i. S. von § 11 (3) BauNVO muss 1 Einstellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachgewiesen werden.
2. Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen und dergleichen) muss 1 Einstellplatz je 25 m² Nutzfläche nachgewiesen werden.
3. Ausnahmsweise ist die Ablösung von nachzuweisenden Einstellplätzen zulässig.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig. Es wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Bei Erdarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

2. Lärmschutz

- 2.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Elbstraße, durch den Schienenverkehr auf der Stadtbahnstrecke, durch das bestehende Nahversorgungszentrum (Stellplätze, Anlieferung, Lüftung etc.) sowie durch die Stellplatz- und Garagenanlagen für die angrenzenden Wohnungen lärmvorbelastet.

- 2.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig, mit einer meteorologischen Korrektur für C_{met} mit C₀ = 0 dB(A) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend

nach Gleichung 9 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Reflexionen sind bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

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

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 (2014) „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.3 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „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.

3. Niederschlagswasser

3.1 Es ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Dabei ist eine Drosselabflussspende von 15 l/s/ha und eine Jährlichkeit von $n=0,1$ einzuhalten.

3.2 Die privaten Grundstücksflächen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen das Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen zu schützen. Das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

3.3 Es muss ein Überflutungsnachweis über eine Wiederkehrzeit eines Regenereignisses von mindestens 30 Jahren geführt werden.

3.4 Das auf den Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend dem Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu reinigen.

4. Freiflächenpläne

Im Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen.

Anlage 5

