

*Betreff:*

**Städtebaulicher Vertrag "An der Schölke-Neu", HO 54  
Stadtgebiet zwischen Wiedebeinstraße, Kreuzstraße und Schölke  
(Geltungsbereich A)  
Stadtgebiet Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93  
(Geltungsbereich B)  
Stadtgebiet Gemarkung Hondelage, Flur 5, Flurstück 168/3  
(Geltungsbereich C)**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

26.02.2019

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

20.03.2019

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „An der Schölke-Neu“, HO 54, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der FIBAV Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-Gesellschaft mbH als Erschließungsträgerin mit den in der Begründung 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:**

Die Stadt hat im Jahr 2016 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, gefasst. Mit der Erschließungsträgerin war parallel zum Bebauungsplanverfahren „An der Schölke“, HO 41, am 26. April 2016 ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme von Erschließungs- und Folgekosten abgeschlossen worden. Der Bebauungsplan war am 9. November 2016 in Kraft getreten und gleichzeitig wurde der städtebauliche Vertrag wirksam.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren anhängig. Anfang 2018 wurde der Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, durch das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg im Normenkontroll-Eilverfahren bis zum Abschluss des Hauptverfahrens außer Vollzug gesetzt. Es ist damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, für unwirksam erklärt wird.

Die Stadt beabsichtigt, unabhängig vom Abschluss des Normenkontrollverfahrens in einem neuen Bebauungsplanverfahren den Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, HO 54, aufzustellen, um Baurecht entsprechend des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, zu schaffen. Parallel ist ein Verfahren zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „An der Schölke-Neu“, HO 54, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Es ist beabsichtigt, mit der Erschließungsträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich diese verpflichtet, alle mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen und Kosten zu übernehmen. Gleichzeitig soll der städtebauliche Vertrag vom 26. April 2016 im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben werden.

Die unentgeltliche Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### I. Vertragsaufhebung

Der städtebauliche Vertrag „An der Schölke“, HO 41, vom 26. April 2016 wird in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben.

### II. Erschließung

1. Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Stadtentwässerung verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages herzustellen.
3. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 schwarz umrandete Fläche (Geltungsbereich A einschl. der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Wiedebeinstraße und die Einmündung in die Kreuzstraße) und die Geltungsbereiche B und C (Anlagen 3.3 und 3.4).
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Vertragsgebietes (s. Nr. 3) herzustellen.
5. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Oberflächensondierung auf Kampfmittel einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im gesamten Vertragsgebiet,
  - b. das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers (einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen und der Verbindung zwischen der Wiedebeinstraße und der Quartiersstraße 1) und seines Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung einschl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Wasserwirtschaft,
  - d. das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünanlagen 1 und 2 mit Spielflächen, Wegen und Möblierung einschl. Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - e. das Herstellen der öffentlichen Grünfläche 3 einschl. der festgesetzten Bermen,

- f. das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt, des einvernehmlich abzustimmenden Straßenausbauplanes, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abzustimmenden Entwässerungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

6. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
7. Die Stadtentwässerung wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen herstellen oder herstellen lassen. Spätestens nach Abschluss der Herstellung der Entwässerungsanlagen im öffentlichen Bereich ist das notwendige Regenwasserrückhaltevolumen vorzuhalten. Um die Regenentwässerung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine Auffüllung des Geländes um ca. 60 cm erforderlich (mit Ausnahme der zukünftigen öffentlichen Grünfläche).
8. Da das Grundwasser im Vertragsgebiet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist, sind während der Bauphase vor der Ableitung des Grundwassers in die Kanalisation von der Erschließungsträgerin Reinigungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen.
9. Auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind, müssen im Bereich offener Beete und Grünflächen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von mindestens 0,30 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich der Kinderspielfläche 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 Bodenaustausch oder Bodenauftrag erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.
10. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
11. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die Stadtentwässerung.

### III. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Schölke-Neu“, HO 54.

### IV. Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht durch die Realisierung der neuen Wohnbebauung ein rechnerischer Bedarf an 150 m<sup>2</sup> Jugendspielfläche. Die Stadt be-

absichtigt, diesen Bedarf durch Erweiterung des vorhandenen Jugendplatzes im Bereich der Straße „Kälberwiese“ zu decken. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der tatsächlichen Kosten für Planung, Baugenehmigungsverfahren, Herstellung und Abnahme durch eine amtlich anerkannte Überwachungsorganisation (maximal 12.000 € Herstellungskosten zuzüglich Planungskosten), wenn der Baubeginn innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „An der Schölke-Neu“, HO 54, erfolgt.

2. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
3. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung, die öffentlichen Grünanlagen einschl. der Spielfläche, der Erweiterungsfläche des Jugendplatzes und der externen Ausgleichsflächen.
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Verkehrswerte der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche 3, die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B und die Erweiterungsfläche des Jugendplatzes zu erstatten. Der Verkehrswert der Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde der Stadt bereits aufgrund des städtebaulichen Vertrages „An der Schölke“, HO 41, erstattet.
5. Eine Teilfläche der zukünftigen öffentlichen Grünfläche 3 befindet sich derzeit noch in Fremdeigentum (siehe Anlage 5). Die Stadt beabsichtigt, die Fläche anzukaufen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Grunderwerbskosten einschl. Grunderwerbsnebenkosten dieser Fläche zu erstatten, soweit ein Erwerb innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet.

Der Bedarf an Schulplätzen kann in den bestehenden Grundschulen gedeckt werden, sodass keine Folgekosten für die Schaffung von Schulplätzen entstehen werden.

Der Bedarf an Kitaplätzen konnte zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages „An der Schölke“, HO 41, im Jahre 2016 ebenfalls von bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Der im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens „An der Schölke-Neu“, HO 54, ermittelte Bedarf an 9 Kindergarten- und 7 Krippenplätzen kann durch die Erweiterung der städtischen Kita Schölkestraße gedeckt werden. Um die Erschließungsträgerin durch das Erfordernis des neuen Bebauungsplanverfahrens und des neuen städtebaulichen Vertrages, das er nicht zu vertreten hat, nicht schlechter zu stellen, sieht der städtebauliche Vertrag auch weiterhin keine Kostenbeteiligung für die Schaffung von Kitaplätzen vor.

Aus den gleichen Gründen sieht der städtebauliche Vertrag nicht den sonst üblichen, 20 %igen Anteil für sozialen Wohnungsbau vor.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer



**Anlage/n:**

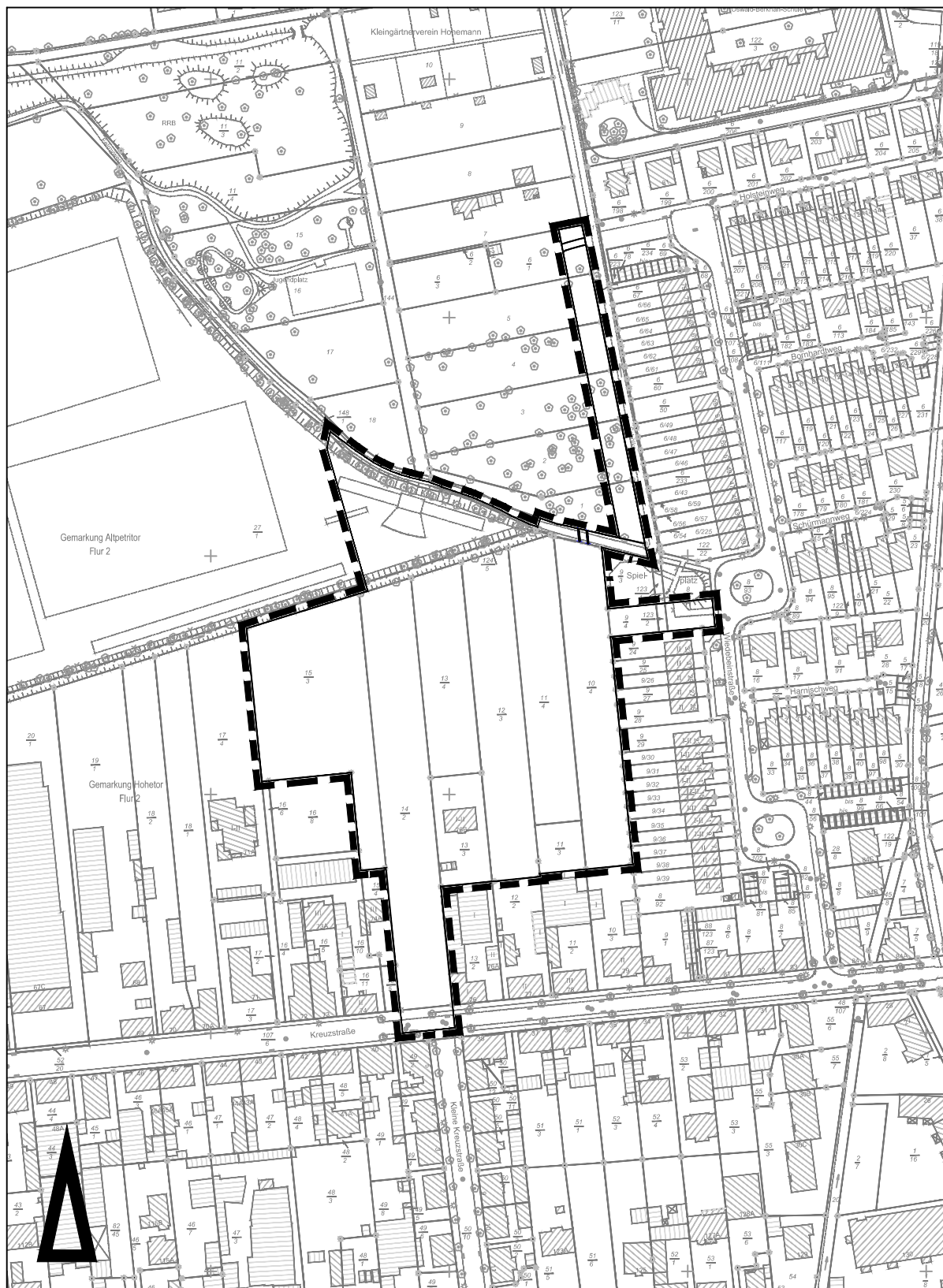
- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A - Entwurf
- Anlage 3.1: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich A - Entwurf
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.3: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich B - Entwurf
- Anlage 3.4: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich C - Entwurf
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“ - Entwurf
- Anlage 5: Lageplan der Retentionsfläche im Geltungsbereich A

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Vertragsgebiet

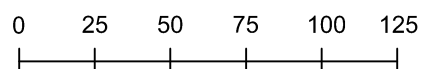


Maßstab 1: 2500

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

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

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, High-Resolution Braunschweig Mapping



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

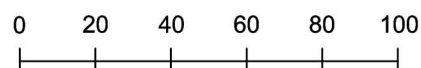
**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan, Stand: 6. Februar 2019, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1: 2000



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

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

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



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

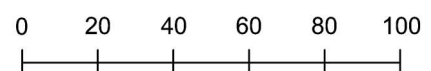
**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, Stand: 6. Februar 2019, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1: 2000



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

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

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Planzeichenerklärung, Stand: 6. Februar 2019, § 3 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß


**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

 Elektrizität

 Wertstoffcontainer


Grünflächen

 Parkanlage (öffentlich)


**(H)** Fläche für Hochwasserschutz entsprechend textlicher Festsetzung


 Spielplatz (öffentlich)

Wasserflächen

 Regenrückhaltebecken

Maßnahmen für Natur und Landschaft


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

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




Erhaltung einzelner Bäume

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung


**LPB III** Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB III / LPB II

Hinweise


**1** **A** Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.

 Maßangaben in Metern


Nachrichtliche Übernahmen


 Gewässer III. Ordnung


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

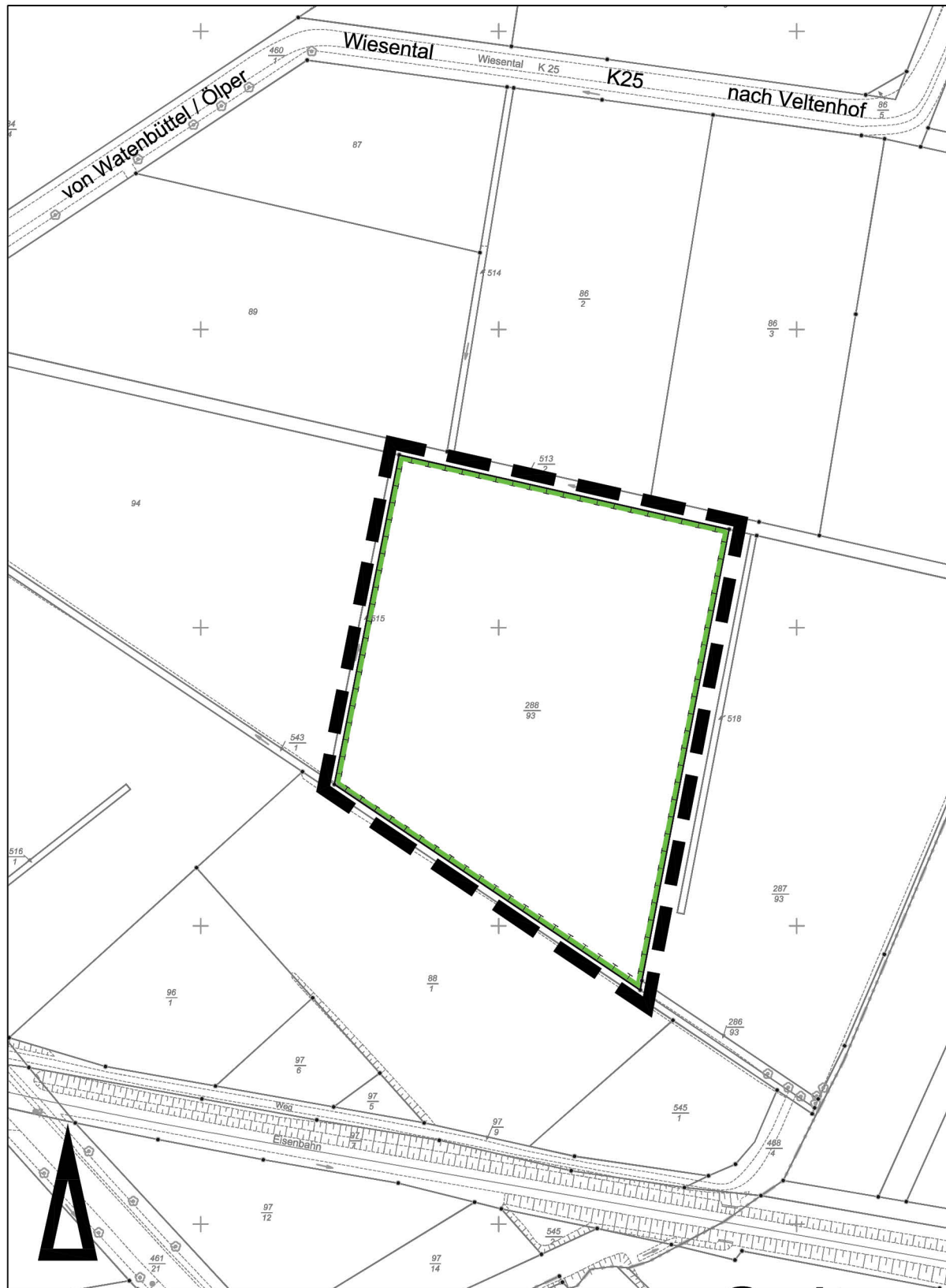
 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

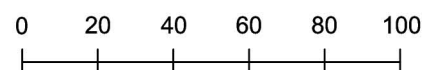
**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B, Stand: 6. Februar 2019, § 3 (2) BauGB




Maßstab 1: 2000



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

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

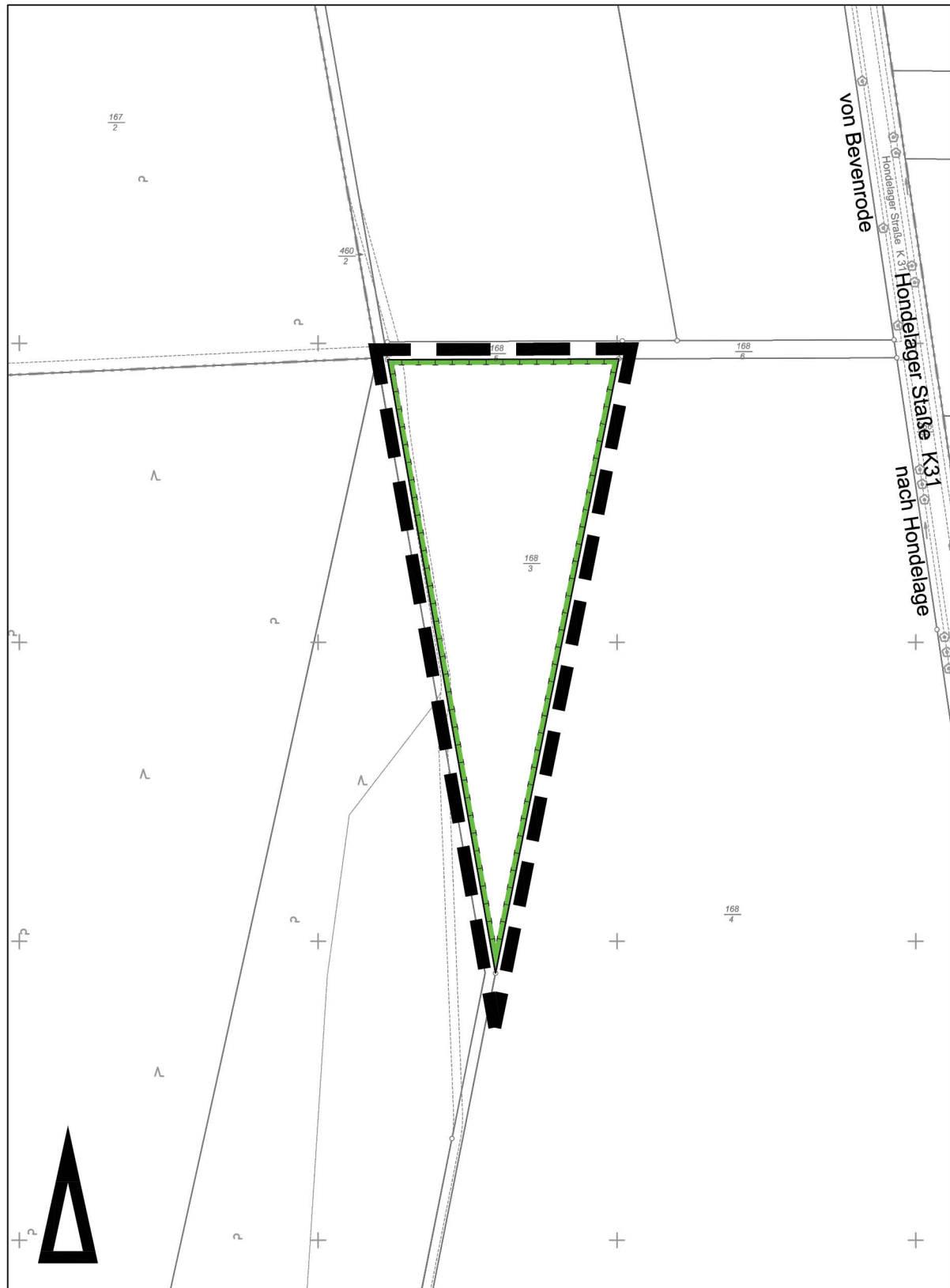
<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich C, Stand: 6. Februar 2019, § 3 (2) BauGB

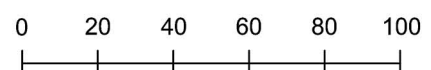


Maßstab 1: 2000

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

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

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





## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

### „An der Schölke-Neu“

HO 54

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung		III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
<u>Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5</u>		1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit abweichender Bauweise sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Diese dürfen länger als 50 m sein.
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.	2.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäudelängen bis jeweils max. 20 m zulässig.
2.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	3.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im südlichen Baufeld ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und überdachte Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.
II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen		IV Garagen und Nebenanlagen	
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BaunVO durch die Grundfläche von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO bis maximal 35 % zulässig.	1.	Garagen, offene Garagen („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss die Traufhöhe mind. 6,5 m über dem Bezugspunkt betragen.	1.1	Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Stellplätze und offene Garagen („Carports“) auf der straßenzugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2.2	Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.	1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
2.3	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt betragen.	1.3	Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
2.4	Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die 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.	V Grünordnung	
		1.	<u>Erhaltung von Bäumen</u>
		1.1	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">1</span> sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen entsprechend RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode am ungefähren gleichen Ort nachzupflanzen.



- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen entsprechend RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode am ungefähr gleichen Ort nachzupflanzen. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, ausgenommen der in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
2. Öffentliche Flächen
- 2.1 In der Planstraße 4 sowie innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche [2] befindlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 17 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Planstraßen 1 bis 3 mindestens 13 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 2.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens netto 2,0 m Breite und in der Regel 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Im Gehwegbereich an der Planstraße 4 sind die Baumscheiben zusätzlich durch einen geeigneten Wurzelschutz gegen Trittbelastungen zu schützen.
- 2.3 Die öffentliche Grünfläche [1] ist unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und einzelnen dichten Gehölzgruppen zu gestalten. Die Mahd der Wiesen- und Rasenflächen erfolgt max. zweimal pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes. Für dichte Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden. In der mit Spielplatz gekennzeichneten Fläche sind Kinderspielflächen von mindestens 200 m<sup>2</sup> zu realisieren.
- 2.4 Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 630 m<sup>3</sup> anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungseigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen. Die Randbereiche des Beckens sind gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtbereiche sind mit Schotterrassen zu befestigen.
- 2.5 Die öffentlichen Grünflächen [2] sind durch die unter A V 2.1 festgesetzten Baumpflanzungen und durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.
- 2.6 In der öffentliche Grünfläche [3] ist durch Abgrabungen ein durch unterschiedliche Tiefen und Böschungen mit unterschiedlichen Neigungen naturnah gestalteter Retentionsraum von mind. 910 m<sup>3</sup> zu schaffen. Die Fläche ist durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.
3. Private Flächen
- 3.1 In den Flächen für Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen im Pflanzabstand von 0,5 - 1,0 m und mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen, die als geschnittene oder freiwachsende Hecke angelegt werden kann.
- 3.2 Übergänge von einer durchgeführten Geländeaufschüttung auf das Ursprungsniveau von öffentlichen Grünflächen sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück abzuwickeln. Dabei u.U. zur Anwendung kommende Winkelstützelemente sind zur Öffentlichen Grünfläche hin mit Kletterpflanzen zu beranken oder mit einer Hecke einzugrünen.
- 3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, sind auf den Grundstücken je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 3.4 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,8 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.5 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
4. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung
- 4.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe;
  - Obstbäume: Hochstamm, 10 bis 12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
  - Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
  - Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
- 4.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu zu pflanzender Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Ein Rückschnitt ist allenfalls

	zum Erhalt der Verkehrssicherheit und der entsprechenden Pflege zulässig.		bauen. Die Abplagungsflächen sollen max. 4-7 m² groß sein. Die abgeplagten Einzelflächen werden mit 15 – 20 Gehölzen (Pflanzqualität: Forstware) dicht bepflanzt. Der Waldbestand bleibt der freien Entwicklung überlassen.
4.3	Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A V "Grünordnung" festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten: - für Pkt. A V 2. Herstellung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen; - für Pkt. A V 3. Herstellung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.	2.3	Am südlichen Rand der in 2.2 genannten Waldneugründungsfläche sind durch Abgrabungen Flutmulden auf einer 2.500 m² großen Fläche in Ost-West-Richtung durch Erweiterungen der bestehenden Mulden herzustellen. Mit dem Aushubboden ist eine Geländekuppe an der Südgrenze zu gestalten. Auf dieser Geländekuppe ist durch Sandauftrag ein Huderplatz für Rebhühner zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
4.4	Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.		
4.5	Zugänge von privaten Grundstücken auf öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.	2.4	Der Quellbereich/-graben an der Südgrenze ist als Amphibiengewässers zu entwickeln. Der Bereich ist auf entsprechendem Niveau einzustauen, bedarfsweise zu vertiefen bzw. aufzuweiten.
VI	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.5	Für eine Beweidung des Grünlandes ist ein viehkehrender Elektrozaun zu errichten.
1.	Geltungsbereich A	2.6	Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches B müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
1.1	In verbleibenden Altbäumen im Geltungsbereich A sind mindestens fünf Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen.	3.	Geltungsbereich C
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 ist pro Grundstück jeweils eine Nisthilfe für Nischen- und Höhlenbrüter am Gebäude anzubringen.	3.1	Die im Geltungsbereich C gelegene Fläche, Gemarkung Hondelage, Flur 5, Flurstück 168/3, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünland zu bewirtschaften. Dabei ist die Fläche zwischen Juni und Dezember mit bis zu drei Großvieheinheiten zu beweidern.
1.3	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist pro Grundstück jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse am Gebäude anzubringen.	3.2	Innerhalb der Fläche sind zusätzlich drei Sandkuppen als Huderstellen für Rebhühner zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
1.4.	Die Auswahl und die Positionierung der unter den Pkt. A VI 1.1 bis A VI 1.3 festgesetzten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	3.3	Auf der gesamten Westseite des Grundstücks ist eine spezielle Einfriedung zu errichten, die für Weidevieh nicht passierbar sein darf, für Wildtiere jedoch durchlässig ist.
1.5	Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A VI 1. festgesetzten Maßnahmen einzuhalten: - für A VI 1.1 Abschluss der Herstellung spätestens bis Beginn der Erschließungsarbeiten; - für A VI 1.2 und A VI 1.3 Abschluss der Herstellung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.	3.4	In die Fläche sind 5 Baumstubben einzubringen. Zusätzlich ist eine Stieleiche ( <i>Quercus rubor</i> ) mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft gegen Verbiss durch Weidevieh oder Wildtiere zu schützen.
2.	Geltungsbereich B	3.5	Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind in einem fünf Meter breiter Streifen außerhalb des Weidezauns je angefangene 100 m² je 2 Obstbäume und 2 Sträucher entsprechend der in V 4. aufgeführten Pflanzqualität zu pflanzen. Dabei sind die Arten Essbare Ebersche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Hauszwetschge ( <i>Prunus domestica</i> Hauszwetsche), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> ), Hasel ( <i>Corylus</i> ) und Kirschpflaume ( <i>Prunus cerasifera</i> ) zu pflanzen.
2.1	Die im Geltungsbereich B gelegene Fläche, Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in einem Umfang von 6.840 m² zu mesophilem Grünland feuchter Standorte zu entwickeln. Hier ist max. zweimal pro Jahr eine Mahd vorzunehmen mit Abfuhr des Mahdgutes.		
2.2	Der nördliche Grundstücksteil ist in einem Umfang von 6.000 m² zu einem Hartholzauenwald zu entwickeln. Auf dieser Fläche ist alle 5-7 m die Grasnarbe abzuziehen und seitlich einzu-		

- 3.6 Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches C müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

4. Die gemäß den textlichen Festsetzungen VI Nr. 2 bis 3 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i.S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan HO 54 zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Sie werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete:	66%
Öffentliche Flächen:	34%
darin enthalten Planstraße 4:	16,2%

#### VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden 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 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind im Lärmpegelbereich III schutzwürdige Außenwohnbereiche der einzelnen Wohneinheiten, wie z. B. Terrassen, offene Loggien und Balkone auf der der Planstraße 4 zugewandten Gebäudeseite unzulässig, sofern kein zusätzlicher Außenwohnbereich auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite - im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes - errichtet ist.
3. Von den Festsetzungen A VII 1 und A VII 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

#### VIII Sonstige Festsetzungen

##### Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

- ① Gehrecht zugunsten der Anlieger, Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- ② Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

#### **B Örtliche Bauvorschrift**

Gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

#### I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für alle Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

#### II Dächer

##### Dachneigung

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen nur Flachdächer oder einseitige Pultdächer ausgeführt werden.
2. Ein Flachdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine Dachfläche, die eine Dachneigung von max. 6° aufweist.
3. Ein einseitiges Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine einseitige geneigte Dachfläche mit einem First und einer Traufe und mit einer Dachneigung von max. 10°.

#### III Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen die Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
2. Einfriedungen, die an die öffentlichen Grünflächen grenzen, sind nur als Hecken aus Laubgehölzen oder als Hecken in Verbindung mit einem integrierten Zaun zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als bauliche Anlage oder als Hecke aus Laubgehölzen zulässig.

## C Hinweise

1. Im Geltungsbereich A ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Flächensondierung und Bergung möglicher Kampfmittel durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.
2. Für die gemäß A V "Grünordnung" und A VI "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Anpflanzungen sind geeignete Gehölzarten der Artenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
3. Im Plangebiet liegen bereichsweise oberflächennahe Bodenverunreinigungen vor. Die Bodenverunreinigungen sind zeichnerisch als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die vorgesehene bauliche Nutzung ist nicht gefährdet. Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.

In den gekennzeichneten Bereichen müssen im Bereich offener Beete und Grünflächen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von mindestens 0,30 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

4. Eine Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Schadstoffbelastung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nicht zulässig. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist mit Auflagen sowie ggf. mit Maßnahmen zur Abreinigung des geförderten Grundwassers zu rechnen.
5. Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen sowie Abrissmaßnahmen von Gebäuden zu beachten, die dem Artenschutz unterliegende Vogel- und Fledermausarten betreffen könnten.
6. Lärmschutz
- 6.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der A 391 und der Planstraße 4 lärmvorbelastet.
- 6.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

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

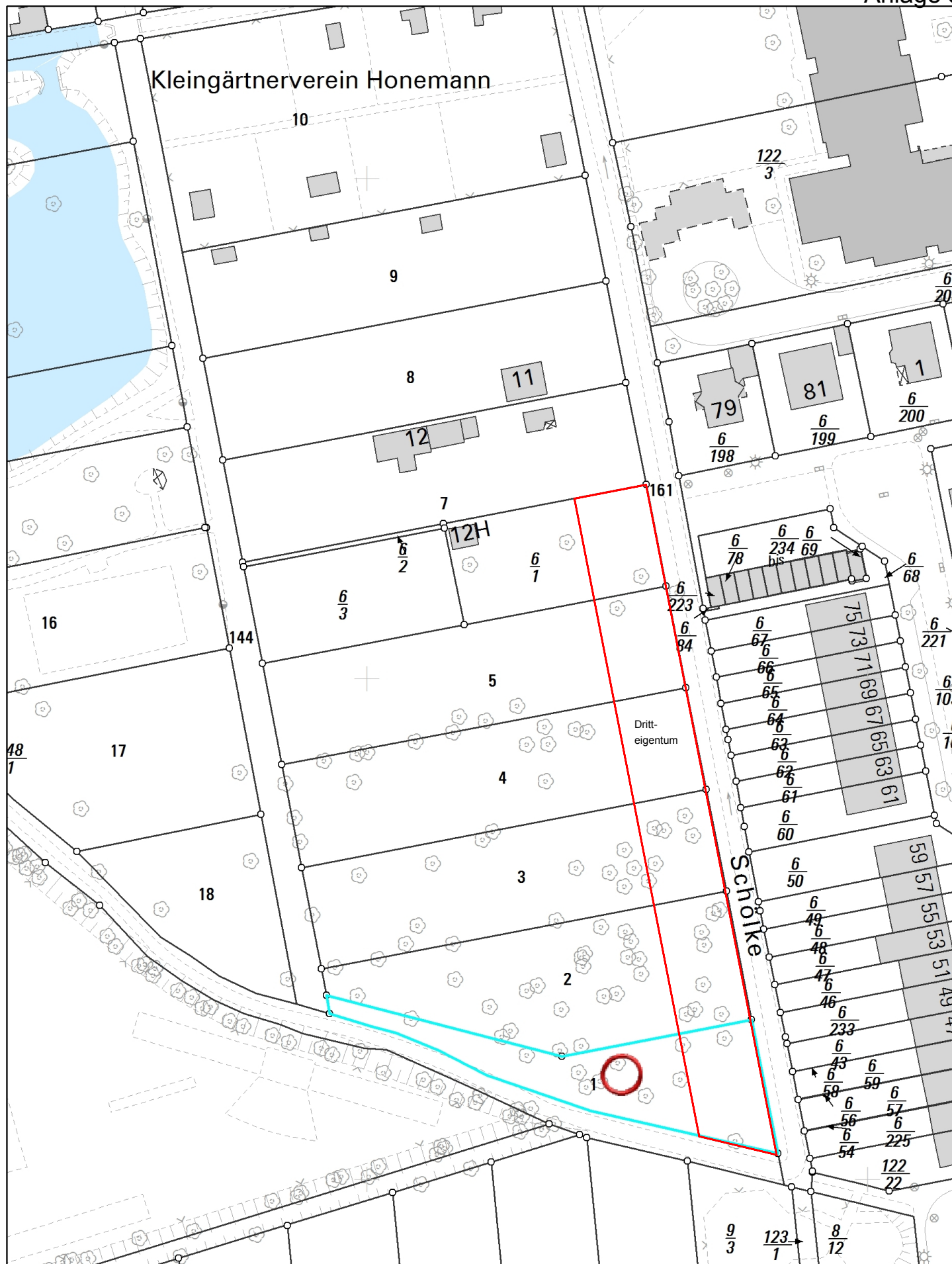
Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS 90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen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

- 6.3 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, 1989.

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.



Nur für den  
Dienstgebrauch

Angefertigt: 18.12.2018

Maßstab: 1:1.000

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



**Braunschweig**

Fachbereich Stadtplanung  
und Umweltschutz,  
Abteilung Geoinformation