

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107", AW 114***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

26.04.2019

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

07.05.2019

*Status*

Ö

**Beschluss:**

- 1) „Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, zwischen der Stadt und der BraWoPark Business Center I GmbH als Vorhabenträgerin, mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.
- 2) Gleichzeitig wird der Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, vom 22. Oktober 2013 zugestimmt.“

**Sachverhalt:**

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, in Braunschweig, Willy-Brandt-Platz 4 bis 15, bestehend aus einem 18-geschossigen Bürohaus zzgl. Technikgeschoss (Business Center III), der erforderlichen Stellplätze und der Stellplatzbegrünung.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Platz-Nordost“, AW 107. Mit Durchführungsvertrag vom 22. Oktober 2013 hatte sich die damalige Vorhabenträgerin, die BraWo Park Shopping-Center GmbH, verpflichtet, auf dieser Fläche Büro- und Verwaltungsflächen mit rd. 5.500 m<sup>2</sup> NGF (Business Center III) in der dem Willy-Brandt-Platz (ehemals Berliner Platz) abgewandten Seite zu errichten. Der Bauantrag für das Business Center III sollte spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, eingereicht werden. Mit dem Bau sollte zwölf Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung begonnen werden und die Fertigstellung sollte innerhalb weiterer 24 Monate erfolgen.

Der Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, ist am 28. November 2013 in Kraft getreten.

Die BraWo Park Business Center I GmbH ist bezüglich der Flächen im Plangebiet Rechtsnachfolgerin der BraWo Park Shopping-Center GmbH geworden und insoweit als Rechtsnachfolgerin in die Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag vom 22. Oktober 2013 eingetreten.

Der abzuschließende Vertrag soll die Änderung des Durchführungsvertrages vom 22. Oktober 2013 und gleichzeitig die Durchführung des Vorhabens „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, regeln.

### **Beschlusskompetenz:**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

### **Vertragsinhalte:**

Der abzuschließende Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens, bestehend aus
  - a) einem Hochhaus mit Büronutzung und einer Cafeteria mit 18 Vollgeschossen, zuzüglich eines eingehausten Technikgeschosses mit einer Bruttogeschossfläche von 15.606 m<sup>2</sup> (Nettogeschossfläche oberirdisch 13.440 m<sup>2</sup> und unterirdisch 1.944 m<sup>2</sup>),
  - b) 45 Stellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes,
  - c) 9 ebenerdigen Besucherstellplätzen, einschl. Stellplatzbegrünung,
  - d) Fahrradabstellanlagen für 130 Fahrräder, davon 89 ebenerdig und 41 unterirdisch in der Tiefgarage und
  - e) der Begrünung von mindestens 5 % der Grundstücksflächen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berliner Platz-Nordost“, AW 107.
- 2) Die Bebauung hat entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung der AW 107“, AW 114, den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2 bis 4) und den Regelungen des Vertrages zu erfolgen.
- 3) Der Einstellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- 4) Die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 22. Oktober 2013, die das Business Center III betreffen, werden durch folgende Regelungen ersetzt:
  - a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
  - b) Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau des Business Center III beginnen und
  - c) das Business Center III innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigstellen.
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ergänzung des Werbekonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, (siehe Anlage 2e) bei der Errichtung von Werbeanlagen zu berücksichtigen und einzuhalten.



- 6) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Grundstücks noch erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören insbesondere folgende Punkte:
- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass die Baumaßnahme die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet und die Nutzung der baulichen Anlage anschließend gefahrlos möglich ist. Zur Aufklärung des Kampfmittelverdachts ist ein Fachunternehmen zu beauftragen, das die zu bebauende Fläche systematisch nach Kampfmitteln absucht und die Kampfmittelfreiheit herbeiführt bzw. bestätigt.
  - b) Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich einer Grundwasserverunreinigung. Eine Grundwasserabsenkung ist ggf. nur mit Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt zulässig. Es ist damit zu rechnen, dass Grundwasser vor einer Einleitung in den Kanal gereinigt werden muss.
  - c) In Teilen des Geltungsbereiches befanden sich zwischen 1944 und März 1945 Anlagen und mindestens ein Gebäude des Außenlagers „Schillstraße“ des KZ Neuengamme. Anhand historischer Luftbilder und Skizzen konnten die Standorte der ehemaligen Baracken 2013 annähernd lokalisiert werden. Auch wenn das Gelände nach Abriss der Baracken und im Zuge der zwischenzeitlichen Bebauungen Veränderungen erfahren hat, besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten in diesem Bereich neben Spuren anderer neuzeitlicher Nutzungen auch bauliche Relikte des Lagers zu Tage treten, die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz als Bodenfunde zu untersuchen und zu sichern sind. Daher ist es zwingend erforderlich, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden. Voraussetzung dafür ist, dass solche Maßnahmen vorab beantragt und genehmigt werden. Sollten Reste des Konzentrationslagers identifiziert werden, müssen diese soweit als möglich erhalten bleiben. Bodeneingreifende Maßnahmen bedürfen vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- 7) Eine Erweiterung oder Änderung öffentlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich.
- 8) Im Verkehrsknoten Willy-Brandt-Platz/Zufahrt zum BraWo-Mitarbeiterparkdeck und Hauptbahnhof zeigt die Leistungsfähigkeitsberechnung auf, dass zur Abwicklung der verkehrlichen Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag eine Veränderung der Freigabezeiten und die Einführung einer neuen Signalgruppe notwendig werden. Dies wird durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten vor Bezugsfertigkeit des Vorhabens und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr veranlasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Zur Sicherung der unter Ziffer 8 genannten Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin der Stadt eine Sicherheitsleistung vorlegen.

Leuer

### **Anlage/n:**

Anlage/n (jeweils Entwurf):

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2a: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan

Anlage 2b: Vorhaben- und Erschließungsplan, EG-Grundriss

Anlage 2c: Vorhaben- und Erschließungsplan, UG-Grundriss

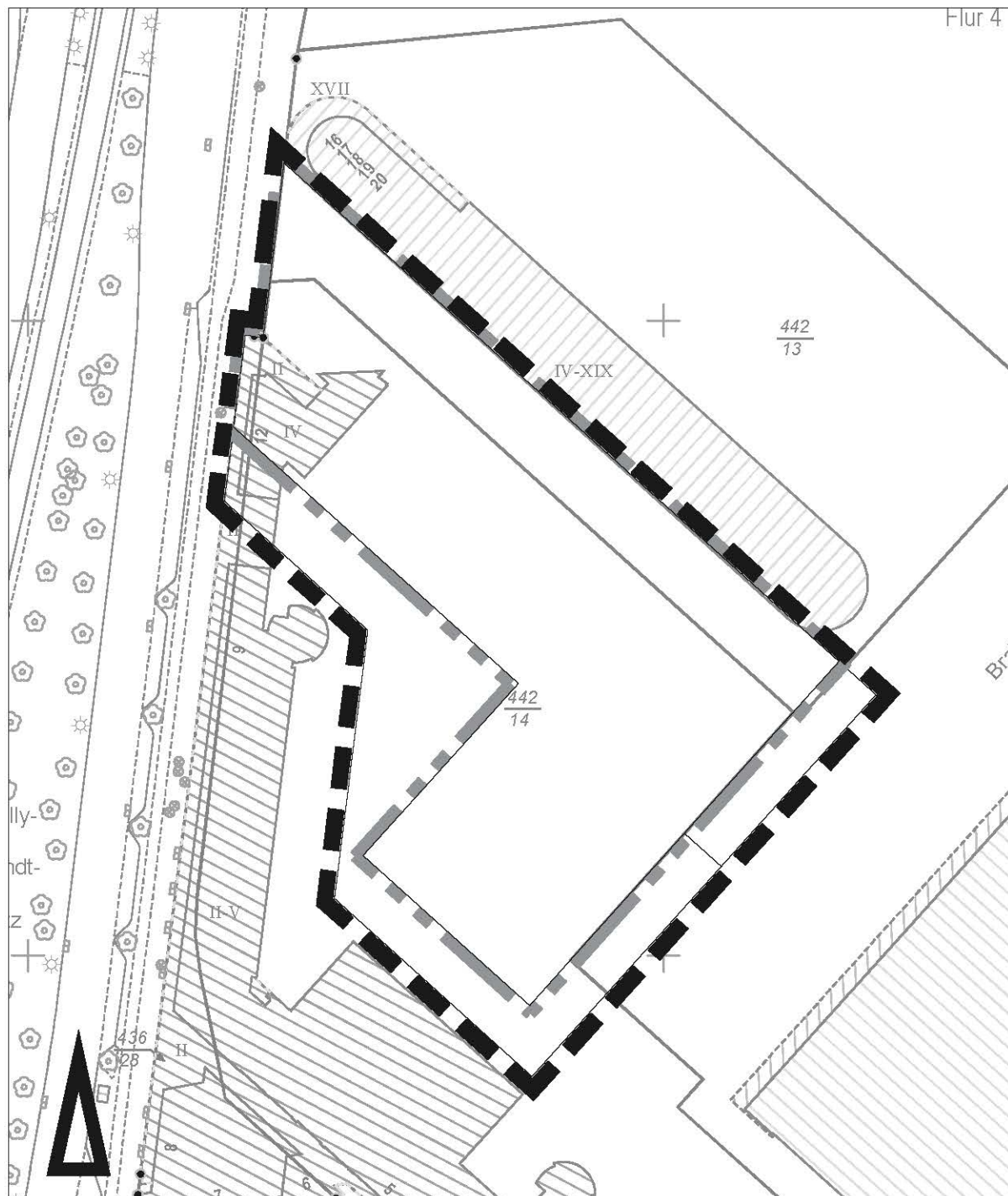
Anlage 2d: Vorhabenbeschreibung  
Anlage 2e: Werbekonzept  
Anlage 3a: zeichnerische Festsetzungen  
Anlage 3b: Planzeichenerklärung  
Anlage 4: textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107

AW 114



Geltungsbereich

18.10.2018, § 3 Abs. 2 BauGB



**Der Geltungsbereich wurde aufgrund des Regelungsinhaltes angepasst.**

Grenze des Geltungsbereichs

-  Verfahrensstand Aufstellungsbeschluss
-  Verfahrensstand § 3 (2) BauGB

Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt aus

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

f Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

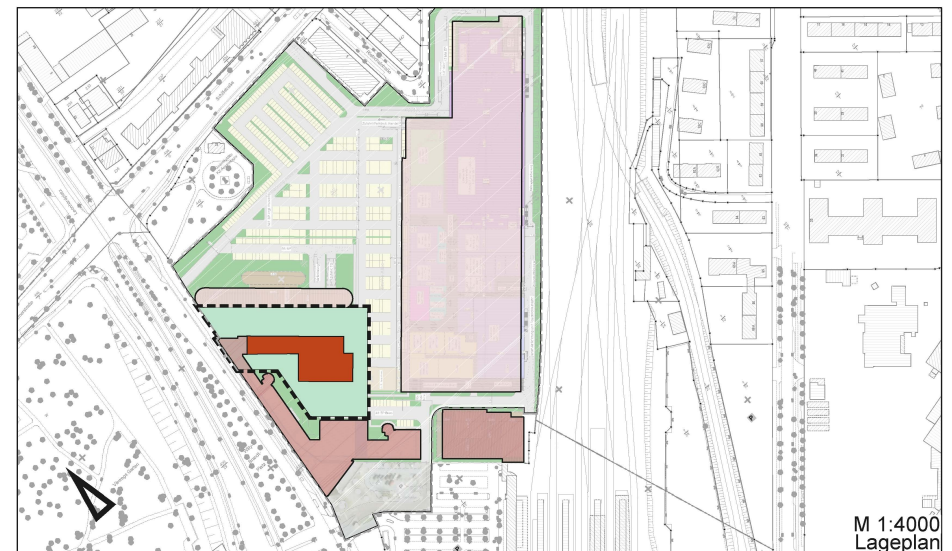
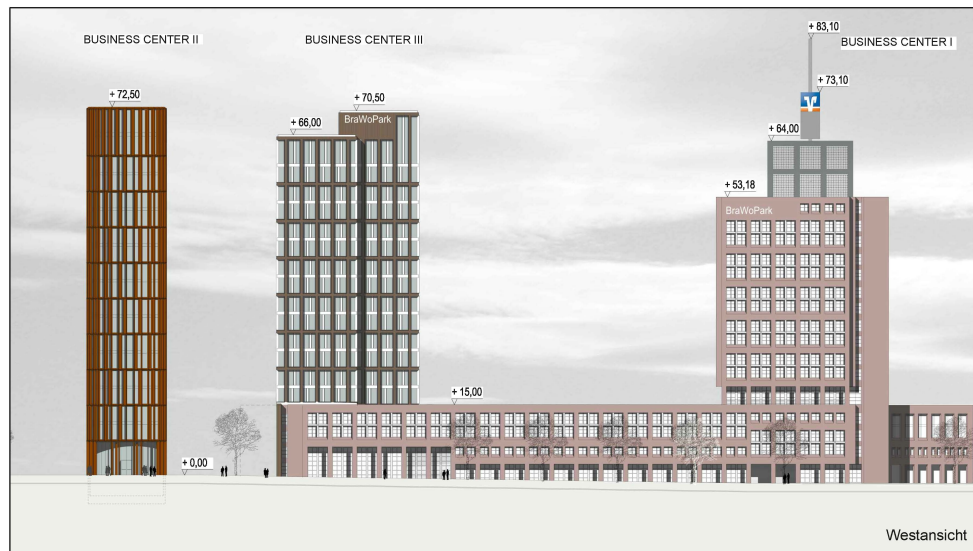
<sup>2)</sup>  Landesamt für Bauinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Ingenieurbüro Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan

**AW 114**

Stand: 01.03.2019



Maßstab 1:1000

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

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

<sup>2)</sup> ©  LBN Landesbetrieb für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

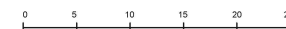


AW 114

Stand: 01.03.2019



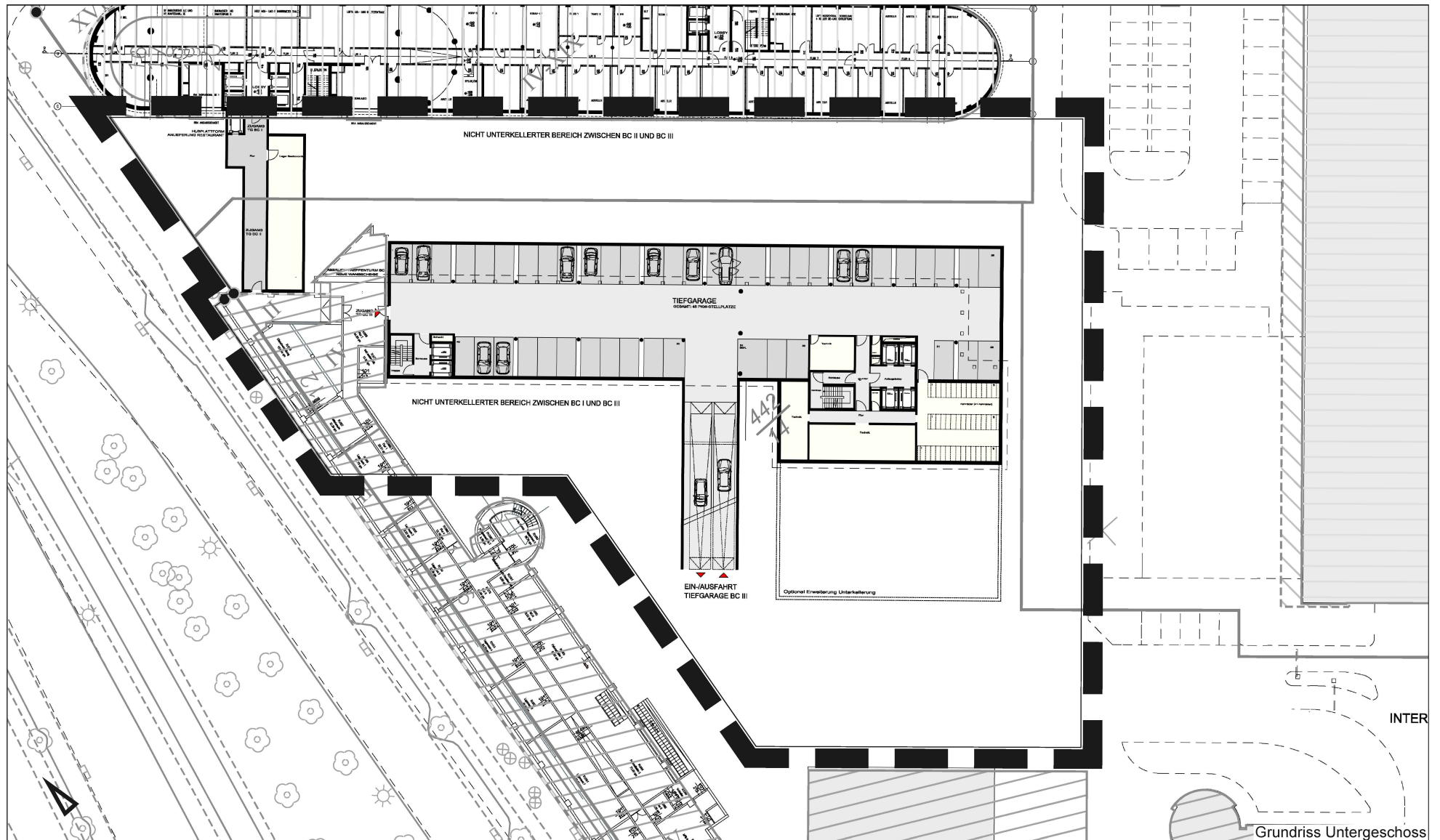
**20**  **EGLN** Landesamt für Statistik und Landesbetrieb für Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107**

AW 114

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte 1 der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte 2

1 Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2 L&L Institut für Stadtentwicklung und Raumordnung

### **Business Center III:**

Mit dem Business Center III wird das Gebäudeensemble rund um die „Toblerone“ vervollständigt. Der Baukörper besteht aus einem viergeschossigen Sockelbau, den Abschluss bildet als Pendant zum Business Center II ein 18-geschossiges Hochhaus mit einer zusätzlich eingekleideten Techniketage (18. OG).

Der Riegel schließt direkt an den Nordflügel des Business Center I an und bildet nach Norden parallel zum Business Center II eine Gebäudeflanke, die zum Fachmarktzentrum mit dem 18/19-geschossigen, höhengestaffelten Hochpunkt einen baulichen Abschluss bildet.

Das Hochhaus Business Center III (BC III) bildet zusammen mit der „Toblerone“, (BC I) und dem BC II ein spannendes städtebauliches und architektonisches Ensemble.

Während sich zwischen den Sockelbaukörpern des BC II und BC III eine klare Erschließungsachse zum Fachmarktzentrum bildet, entsteht zwischen dem BC I und BC III eine rechteckige Grünfläche als kommunikativer Ort und Treffpunkt zwischen den flankierenden Gebäuden. Die Arkade und befestigten Flächen bieten einen großzügigen Auftritt vor dem neuen Hochhaus und Haupteingang des BC III.

Durch seine exponierte Lage an den Fuß- und Radwegen auf dem BraWoPark-Gelände erhält dieser Gebäudeteil eine öffentliche Bedeutung.

Die Breite des Riegels entspricht mit  $b=14,0$  m den Außenmaßen des Nordflügels und nimmt im Süden die Flucht des BC I auf.

Um dem neuen Gebäude am Willy-Brandt-Platz eine bessere Präsenz zu geben, soll der dreieckige Treppenturm des BC I abgerissen werden.

Mittels einer Wandscheibe in Verlängerung des BC III schiebt sich der Neubau vor das Bestandsgebäude und schafft so eine dezente Verzahnung der beiden Sockelbauten.

Der bauliche Hochpunkt zum Fachmarktzentrum gliedert sich in zwei Volumina, die leicht gegeneinander versetzt und in der Höhe gestaffelt sind. Durch den baulichen Versatz bilden die Gebäude räumlich eine Eingangssituation gegenüber dem Fachmarktzentrum.

Im Bereich des Hochhauses entsteht so eine Gebäudetiefe von insgesamt ca.  $b=24,50$  m wodurch der Hochpunkt zusätzlich gestärkt wird.

Die Gesamtlänge des Gebäudes nimmt Bezug auf die Gebäudeflucht des BC II auf der nördlichen Seite und den Durchgang BC I im Südflügel auf der südlichen Seite. Die geplante Gebäudehöhe liegt unterhalb der Gebäudehöhe des BC II.

Insgesamt können im Gebäude ca. 525-600 Arbeitsplätze nachgewiesen werden. Es ergibt sich eine Gf-Fläche von ca.  $12.731 \text{ m}^2$  und eine BGF von  $15.606 \text{ m}^2$ . Die Nettogeschossfläche beträgt oberirdisch  $13.440 \text{ m}^2$ , unterirdisch  $1.944 \text{ m}^2$ .

### **Funktion und Erschließung:**

Im Business Center III befinden sich im Wesentlichen Büronutzungen in Form von 1-, 2- und 3-Personenbüros mit entsprechenden Nebenfunktionen.

Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Konferenzbereich mit fünf großen Sitzungssälen und einem vorgelagerten Foyer und Pausenbereich. Im 17. OG befindet sich ein weiterer Konferenzbereich mit zwei Sitzungssälen und sechs Besprechungsräumen. Im 18. OG ist ein Teil der Gebäudetechnik angeordnet und in das Gebäude integriert sodass die Technik aufgrund der hochgeführten Fassade nicht sichtbar ist.

Das Gebäude wird fußläufig vom Willy-Brandt-Platz über die neue Erschließungsachse angebunden. Ein Nebeneingang befindet sich im direkten Anschluss an das BC I.

Der Haupteingang des BC III liegt im Osten im Bereich der zweigeschossigen Arkade witterungsgeschützt unterhalb des auskragenden Hochhauses.

Eine Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen wird vom Bahnhofsvorplatz über die Zufahrt neben dem Intercity Hotel erschlossen. Die Zu- und Ausfahrtsrampe befindet sich hinter der Piazza und wird optisch durch eine höhere Baumkante zur Piazza getrennt.

Die Tiefgarage bindet im Untergeschoss an das BC II an und bietet zusätzliche Lagerflächen für das Restaurant im BC II.

Die notwendigen PKW-Stellplätze für das BC III werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

### **Außenanlagen:**

Das Konzept des BraWoParks mit einer homogenen großflächigen Pflasterung wird auch im direkten Umfeld des BC III aufgenommen.

Großkronige Alleebäume entlang der Erschließungsachse im Norden führen den Besucher vom Willy-Brandt-Platz zum Haupteingang. Die Bäume schaffen im Erdgeschoss die notwendige Distanz zum Gebäude. Ein lineares Pflanzbeet ist wegbegleitend angeordnet und bietet Sitzmöglichkeiten zum Verweilen unter schattigen Bäumen.

Die Grünfläche wird mit Bodendeckern und 8 großkronigen Bäumen begrünt. Große lineare Sitzbänke am Rand der Grünfläche laden zum Verweilen ein. Südlich der Grünfläche werden 9 Einstellplätze angeordnet. Die 8 Stellplätze im Plan existieren bereits.

Der Konferenzbereich im Erdgeschoss bekommt im Innenhof eine durchgehende Terrasse nach Süden, eingerahmt durch hohe Hecken als Sichtschutz.

Die Zufahrt in den Innenhof vom Willy-Brandt-Platz wird baulich geschlossen. Die Fassaden werden entsprechend der Fassadengestaltung des BC I ausgeführt.



Insgesamt werden ca. 600 m<sup>2</sup> Grünflächen auf dem Grundstücksareal des BC III realisiert. Die Mindestgrößen von 5 % an zu begrünender Grundstücksfläche werden hiermit erfüllt.

Auf dem Areal sind in Anlehnung an das abgestimmte Grünkonzept zum Bebauungsplan AW 107 (Stand: 22.04.2013) insgesamt 15 großkronigen Bäume im Bereich der Grünfläche und der Allee geplant sowie 11 klein- und mittelkronige Bäume im Bereich des Innenhofes.

Für Fahrradfahrer werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen, hiervon 41 unterirdisch.

#### **Werbeanlagen:**

Der vorhaben bezogene Bebauungsplan trifft nur allgemeine Festsetzungen, die zwingend bei der Entwicklung des Standortes zu berücksichtigen sind. Das Werbekonzept des BraWoParks gliedert sich im Allgemeinen in drei Bereiche:

1. Die übergeordneten Namenszüge „BraWoPark“ werden als Einzel-Leucht-Buchstaben jeweils am oberen Kranz der Gebäude installiert, sodass der Standort mit einem schlagwortartigen Begriff auch in größerer Entfernung wahrgenommen wird.
2. Auf der Wandscheiben im Übergang zwischen BC I und BC III kann sich der Mieter mit seinem Logo und Schriftzug am Willy-Brandt-Platz präsentieren.
3. Darüber hinaus sollen ca. 3 Meter hohe, dreieckige Werbestelen jeweils an den Eingängen des BC III positioniert werden. Die Werbeanlagen werden angeglichen an das abgestimmte und genehmigte Werbekonzept des Bebauungsplanes AW 107 von 22.04.2018.

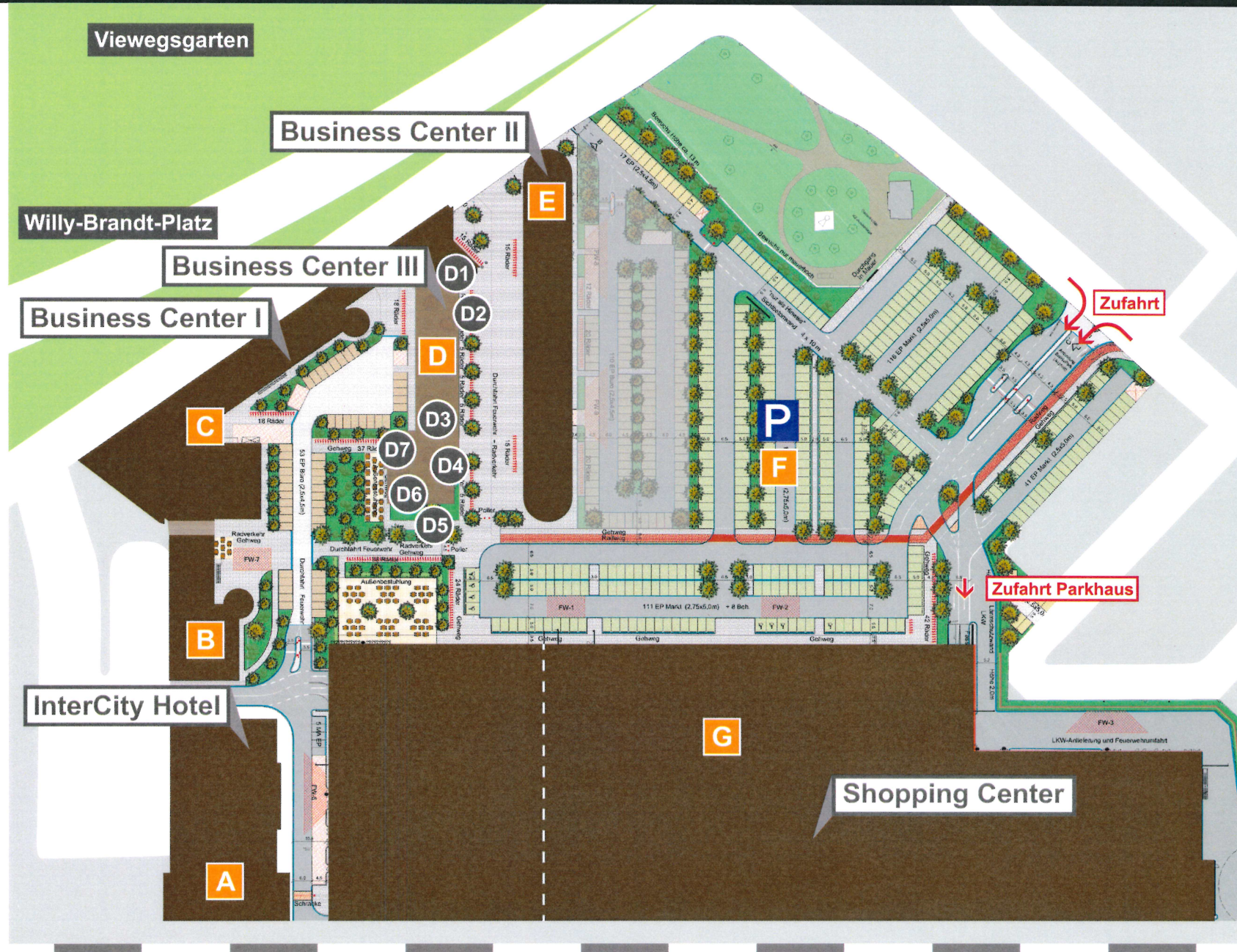


# BraWoPark

## Werbekonzept Business Center III



# Übersichtsplan BraWoPark



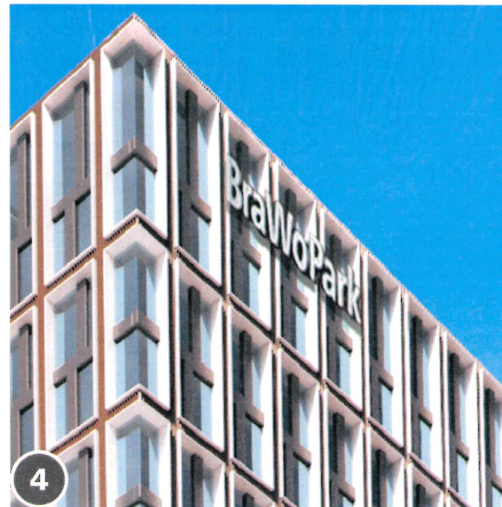
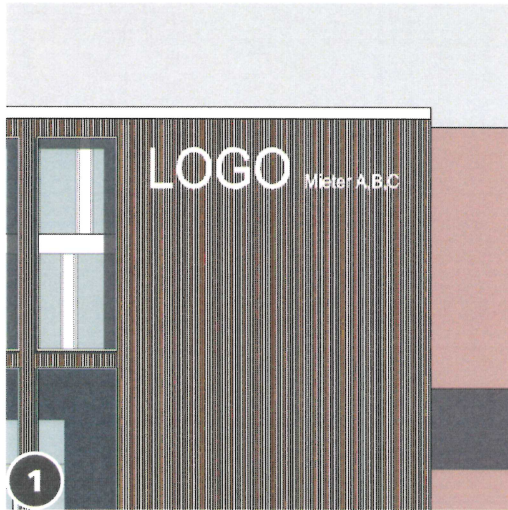


# BraWoPark Business Center III





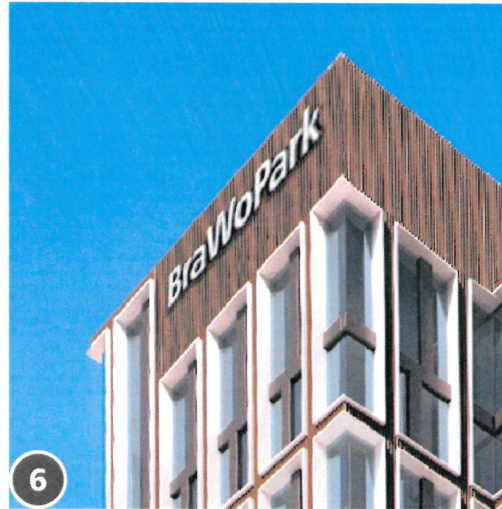
# BraWoPark Business Center III



- D1 Logo von Mietern
- D2 Stele
- D3 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Nordseite)

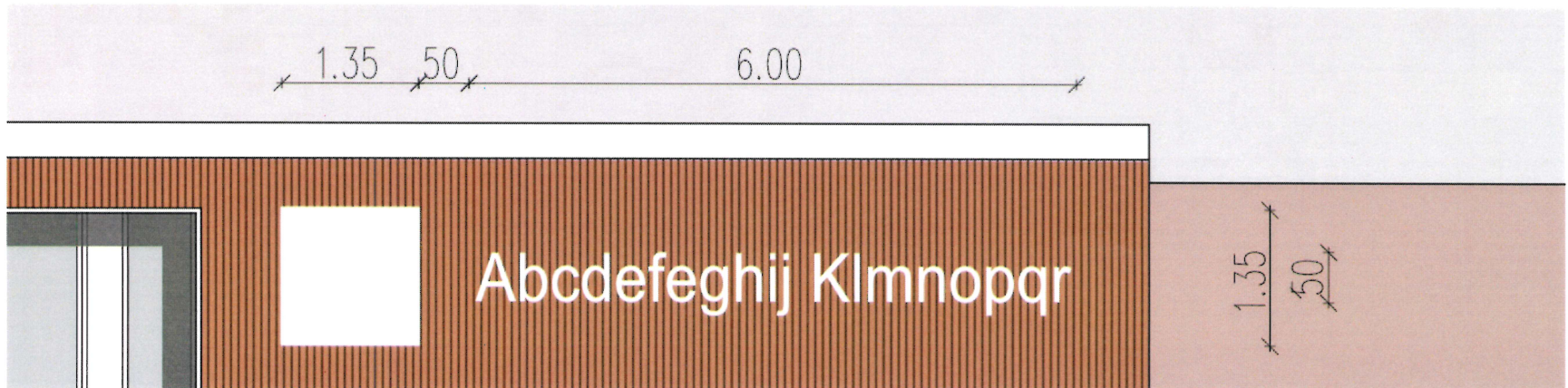
- D4 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Ostseite)

# BraWoPark Business Center III



- D5 Stele
- D6 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Südseite)
- D7 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Westseite)





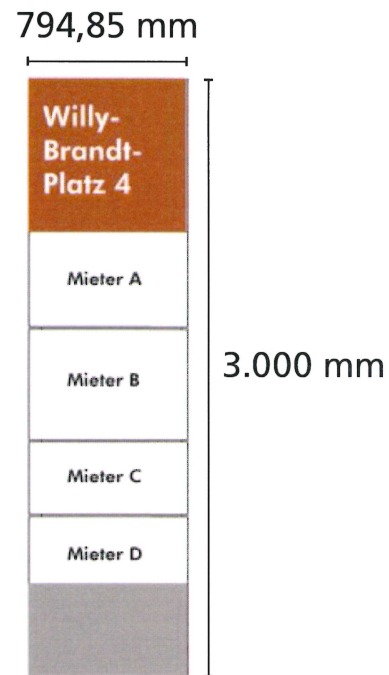
D1

Lichtwerbeanlage Logo des Mieters

Logo (gemäß Nutzer):  
Leuchttransparent als Kasten  
Tiefe: 120 mm  
Material Zarge: Alublech weiß lackiert  
Material Rückwand: Alublech weiß lackiert  
Ausleuchtung: LED  
Befestigung mit Abstandshaltern an der Fassade

Schriftzug:  
Leuchttransparent in Einzelbuchstaben (weiß)  
Tiefe: 120 mm  
Material Spiegel: Plexiglas weiß  
Material Zarge: Alublech weiß lackiert  
Material Rückwand: Alublech weiß lackiert  
Ausleuchtung: LED

# BraWoPark Business Center III



D2/D5

Pylon mittel

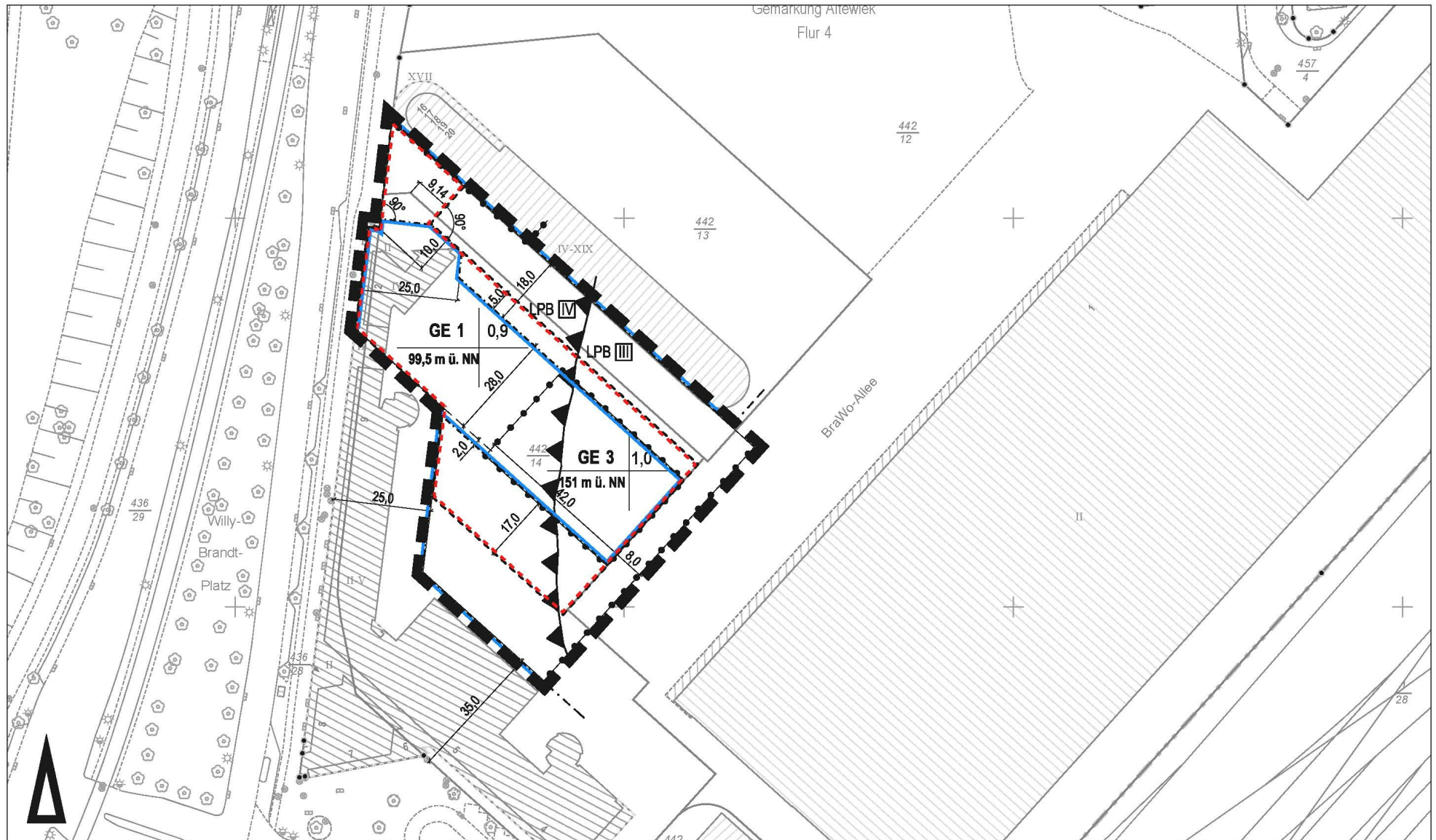
Orientierungsstele dreieckig  
Material Unterkonstruktion: Stahl verzinkt  
Material Beschriftungsflächen: Aluminium lackiert  
Beschriftung im Digitaldruck  
Segmentierter Aufbau  
Betonfundament





## D3/D4/D6/D7 Lichtwerbeanlage

Leuchttransparent in Einzelbuchstaben  
Ausführung in Profil 4  
Tiefe der Buchstaben: 140 mm  
Material Spiegel: Plexiglas weiß  
Material Zarge: Alublech lackiert  
Material Rückwand: Alublech lackiert  
Ausleuchtung: LED



Maßstab 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107**

**AW 114**

Planzeichenerklärung  
Zahlenangaben sind Beispiele

Stand: 01.03.2019



**Art der baulichen Nutzung**

**GE 3** Gewerbegebiete




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

1,0 Grundflächenzahl  
150 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 Baugrenze  
 Baugrenze unterirdisch, Tiefgarage, bauliche Anlagen





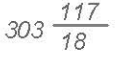
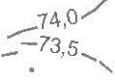


**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des Geltungsbereichs  
 Nutzungsabgrenzung  
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

**Hinweise**

 3,0 Maßangaben

**Bestandsangaben**

 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)  
 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)  
 Flurstücksgrenze  
 vorh. Geschosszahl  
 Flurstücksnummern  
 Höhenangaben über NN  
 Geländehöhe Bestand  
 Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**"Willy-Brandt-Platz" 1. Änderung des AW 107**

**AW 114**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A. Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 gelten fort, soweit durch den AW 114 keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.

I	Art und Maß der baulichen Nutzung
---	-----------------------------------

1.	<u>Gewerbegebiet (GE)</u>
----	---------------------------

- |     |   |
|-----|---|
| 1.1 | Das Gewerbegebiet GE 3 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. |
|-----|---|

1.2	<u>Zulässig sind:</u>
-----	-----------------------

- |     |  |
|-----|--|
| 1.2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> |
|-----|--|

1.3	<u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u>
-----	-------------------------------------

- |     |  |
|-----|--|
| 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ein schalltechnischer Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung erbracht wird,</li> <li>- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie im Erdgeschoss untergebracht sind und nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Braunschweiger Liste vertreiben. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind wie folgt:</li> </ul> |
|-----|--|

Autos, Autoteile, -zubehör, -reifen, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente (inkl. Fenster, Türen), Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe (inkl. Fliesen), Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Büromöbel, Büromaschinen (gewerblicher Bedarf), Campingwagen, -artikel, Zelte, Eisenwaren, Gartenbedarf, -möbel, -geräte, einschl. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Gardinen und Zubehör, Gartenhäuser, Wintergärten, Herde, Öfen, Kamine, Holz, Holzmaterialien, Installationsbedarf für Gas, Sanitär, Heizung, Kinderwagen, Kindersitze, Tragestelle o. ä., Kleisenwaren, Werkzeuge, Küchen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder und Zubehör, Rollläden, Rollos, Markisen, Sauna, Schwimmbadanlagen, Sportgeräte (größtenteils), Tapeten, Lacke, Farben, Teppichböden, Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, lebende Tiere, Zäune, Gitter.

1.4	<u>Nicht zulässig sind:</u>
-----	-----------------------------

- |     |   |
|-----|---|
| 1.4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerhäuser und Lagerplätze,</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>- Vergnügungsstätten,</li> <li>- Bordelle und bordellartige Betriebe.</li> </ul> |
|-----|---|

- |    |   |
|----|---|
| 2. | Das Maß der baulichen Nutzung im GE 3 ergibt sich durch Eintrag in die Planzeichnung. |
|----|---|

## B. Örtliche Bauvorschrift

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

Die Örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 114 fort.

## C. Hinweise

### 1. Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Es ist daher eine baubegleitende Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung vorzunehmen.

### 2. Boden, Abfall, Grundwasser

Im Planbereich ist das Grundwasser mit LHKW (Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) verunreinigt. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist mit zusätzlichen Maßnahmen (z.B. Grundwasserreinigung vor Ableitung in den Regenwasserkanal) zu rechnen.

### 3. Lärmschutz

Zur Umsetzung der „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 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“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Der Nachweis im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter muss unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Nachtzeit erfolgen.

### 4. Denkmalschutz

Bodeneingreifende Maßnahmen im Geltungsbereich bedürfen gemäß § 13 NDSchG vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Ge-

nehmigung, die bei der unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

### 5. Freiflächenplanung

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.