

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Klinikum Salzdahlumer Straße", AW 119, für den Bereich zwischen der Kleingartenanlage "Südstadt" im Süden, der Berufsbildenden Schule "Heinrich-Büssing" im Westen, dem Golfplatz im Norden und der Kleingartenanlage "Lindenberg I" im Osten

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.03.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

16.03.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, zwischen der Stadt Braunschweig und dem Städtischen Klinikum Braunschweig gGmbH (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau 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 Ausschuss für Planung und Hochbau beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 17. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Zentralklinik einschließlich eines Dienstleistungszentrums, Bürozentrum und Ärztezentrum.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wurde am 18. Oktober 2018 bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Beschlussvorlage Nr. 18-09005), in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung und Finanzierung der für das Vorhaben erforderlichen Straßenausbauplanung und –umbaumaßnahmen verpflichtet hat. Weiterhin hat sie sich in diesem städtebaulichen Vertrag auch zur Übertragung bis zu diesem Zeitpunkt in ihrem Eigentum stehenden und zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt verpflichtet.

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen hat sich zwischenzeitlich geändert. Die geänderte Straßenausbauplanung dient als Grundlage für den geplanten Bebauungsplan AW 119. Die Straßenausbauplanung für die Straße Fichtengrund und den Knotenpunkt zur Salzdahlumer Straße entsprechen somit nicht den im städtebaulichen Vertrag von 18. Oktober 2018 zugrunde gelegten Flächen. Basierend auf der geänderten Straßenausbauplanung soll daher ein weiterer städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ergänzend soll der Straßenaus-

und –umbau der Straße zwischen dem Knotenpunkt Salzdahlumer Straße/Fichtengrund und der Schwartzkopffstraße geregelt werden.

Durch die geänderte Straßenausbauplanung ändern sich auch die Teilflächen, welche die Vorhabenträgerin der Stadt für die öffentlichen Flächen zu übertragen hat (siehe Anlage 8).

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Flächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag, soweit die Stadt nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte regeln:

Straßenausbaumaßnahmen und Straßenumbaumaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die Straßenaus- und-umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen innerhalb des Vertragsgebietes (Geltungsbereiche A und B) auf die Vorhabenträgerin, soweit die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 noch nicht geregelt sind.
- 2) Die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen im Sinne des Vertrages umfassen:
 - a) Die Anpassung der Straßenaus- und –umbauplanung der Straße Fichtengrund (siehe Anlagen 5.2, 5.3).
 - b) Die Anpassung der Straßenaus- und –umbauplanung des Knotenpunktes an der Salzdahlumer Straße (siehe Anlagen 5.1.1 und 5.1.2).
 - c) Den Straßenaus- und –umbau zwischen dem Knotenpunkt Salzdahlumer Straße/Fichtengrund und der Schwartzkopffstraße (siehe Anlagen 5.1.2 und 6)
 - d) das Herstellen bzw. die Anpassung der erforderlichen Beleuchtung, die mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Ausschreibung der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), des einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplanes, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

Ausgleichsmaßnahmen und öffentliche Grünfläche

- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereichen B und die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich A einschl. des Freimachens dieser Flächen (bezüglich der öffentlichen Grünfläche nur, soweit dies erforderlich ist – z. B. für die Herstellung der Pflanzlöcher), die Kampfmitteluntersuchung, die Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege durchzuführen.
- 4) Im Geltungsbereich B ist gemäß den textlichen Festsetzungen ein Stillgewässer anzulegen. Vor der Anlage des Stillgewässers ist die Untere Wasserbehörde der Stadt zu beteiligen.
- 5) Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat entsprechend der in den textlichen Festsetzungen benannten Fristen zu erfolgen. Da die Erschließungsarbeiten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans tlw. bereits begonnen haben, gilt äquivalent, dass die Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen sind.

Umsetzung der Maßnahmen

- 6) Mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Straßenaus- und -umbaumaßnahmen und gegebenenfalls der

Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt unter Beachtung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) leistungsfähige Ingenieurbüros beauftragt.

Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt wird einzelne, der Vorhabenträgerin obliegende Leistungen aus diesem Vertrag intensiv fachlich begleiten. Hierzu zählt die fachkundige Prüfung und Freigabe von Planunterlagen und Begleitung in der Umsetzung. Es besteht Einvernehmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, dass die Vorhabenträgerin keine besonderen fachlichen Kompetenzen im Straßenbau mitbringt. Daher wird die Vorhabenträgerin bei der Wahrnehmung der Bauherrenfunktion durch die Ingenieurbüros und die Stadt tatkräftig unterstützt.

- 7) Sollten für das Anpassen/den Umbau der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Salzdahlumer Straße mit dem Fichtengrund neue Betonfundamente für die Masten erforderlich werden, muss im Vorfeld geklärt werden, welche Ver- und Entsorgungsleitungen für diese Betonfundamente gegebenenfalls verlegt werden müssen und wie der Schutz der Bestandsbäume in der Fläche für Anpflanzungen und Erhalt berücksichtigt wird.
- 8) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereichen A und B hat die Vorhabenträgerin ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt.
- 9) Die Bauleistungen zur Anpassung und Herstellung der Straßenaus- und –umbaumaßnahmen, der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Grünfläche dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 10) Die Vorhabenträgerin beauftragt die sich aus den Ausschreibungen und Vergaben ergebenden Baufirmen mit der Durchführung der Baumaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- 11) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Grundstücksangelegenheiten:

- 12) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sich derzeit in ihrem Eigentum befindenden Flächen, die zukünftig öffentliche Flächen werden sollen, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei sowie frei von sonstigen Rechten Dritter an die Stadt zu übertragen (siehe Anlagen 6 und 8).

Für die im Eigentum der Stadt stehende Ausgleichsfläche M 2 (12.476 m²) in dem Geltungsbereich B erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt den Wert der Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Zur Wertermittlung wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg angegebene aktuelle Bodenrichtwert für Ackerland, für den Bereich in dem die Fläche M2 liegt, zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert beträgt zur Zeit 4,00 €/m². (Stichtag: 31.12.2020). Näherungsweise würde sich daher derzeit ein Erstattungsbetrag in Höhe von 49.904,00 € (12.476 m² x 4,00.€/m²) ergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1.1: Übersichtskarte Geltungsbereich A (Entwurf)

Anlage 1.2: Übersichtskarte Geltungsbereich B (Entwurf)

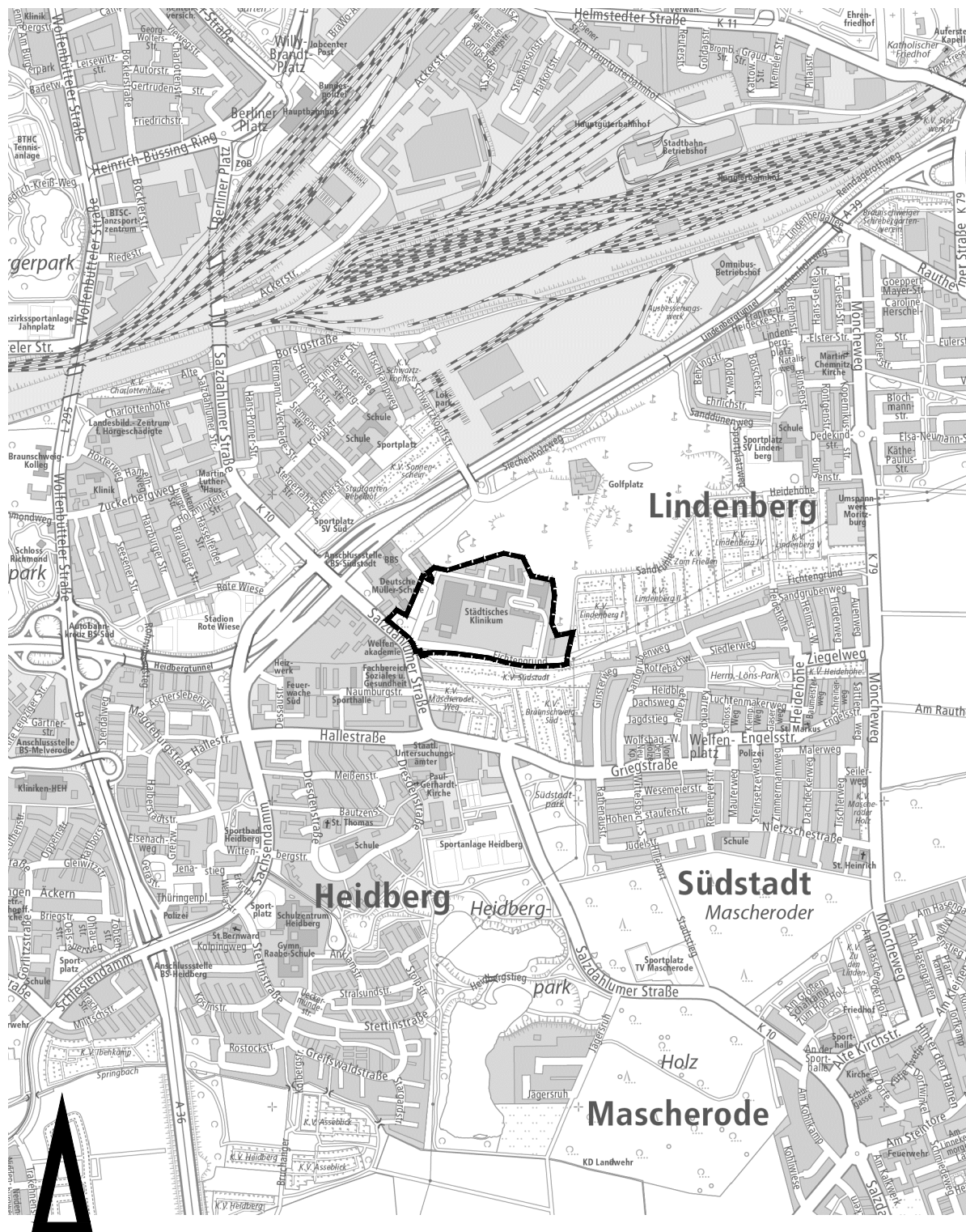
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel (Entwurf)
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A (Entwurf)
- Anlage 3.2: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B (Entwurf)
- Anlage 3.3: Planzeichenerklärungen (Entwurf)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)
- Anlage 5.1.1: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für den Kreuzungsbereich Salzdahlumer Straße/Fichtengrund – 1 (Entwurf)
- Anlage 5.1.2: Überarbeitung der Anlage 5.1.1
- Anlage 5.2: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für die Straße Fichtengrund – 2 (Entwurf)
- Anlage 5.3: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für die Straße Fichtengrund – 3 (Entwurf)
- Anlage 6: Ausschnitt aus Anlage 3.1 bezgl. der Planstraße zur Schwartzkopffstraße (Entwurf)
- Anlage 7: Grunderwerbsplan zum städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018
- Anlage 8: Grunderwerbsplan mit der Darstellung der Abweichungen zu Anlage 7

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches A im Stadtgebiet



Maßstab 1:20.000

vorgelegt von:

Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig, Abteilung Geoinformation

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches B im Stadtgebiet



Maßstab 1:20.000

vorgelegt von:

Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig, Abteilung Geoinformation

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für räumliche
 Planung und Forschung

Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Postfach 3867
 26029 Oldenburg

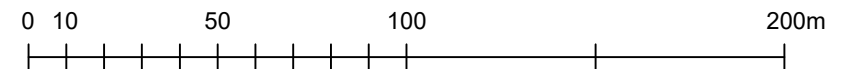
Telefon 0441 97174 -0
 Telefax 0441 97174 -73
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Klinikum Salzdahlumer Straße
Nutzungsbeispiel

AW 119



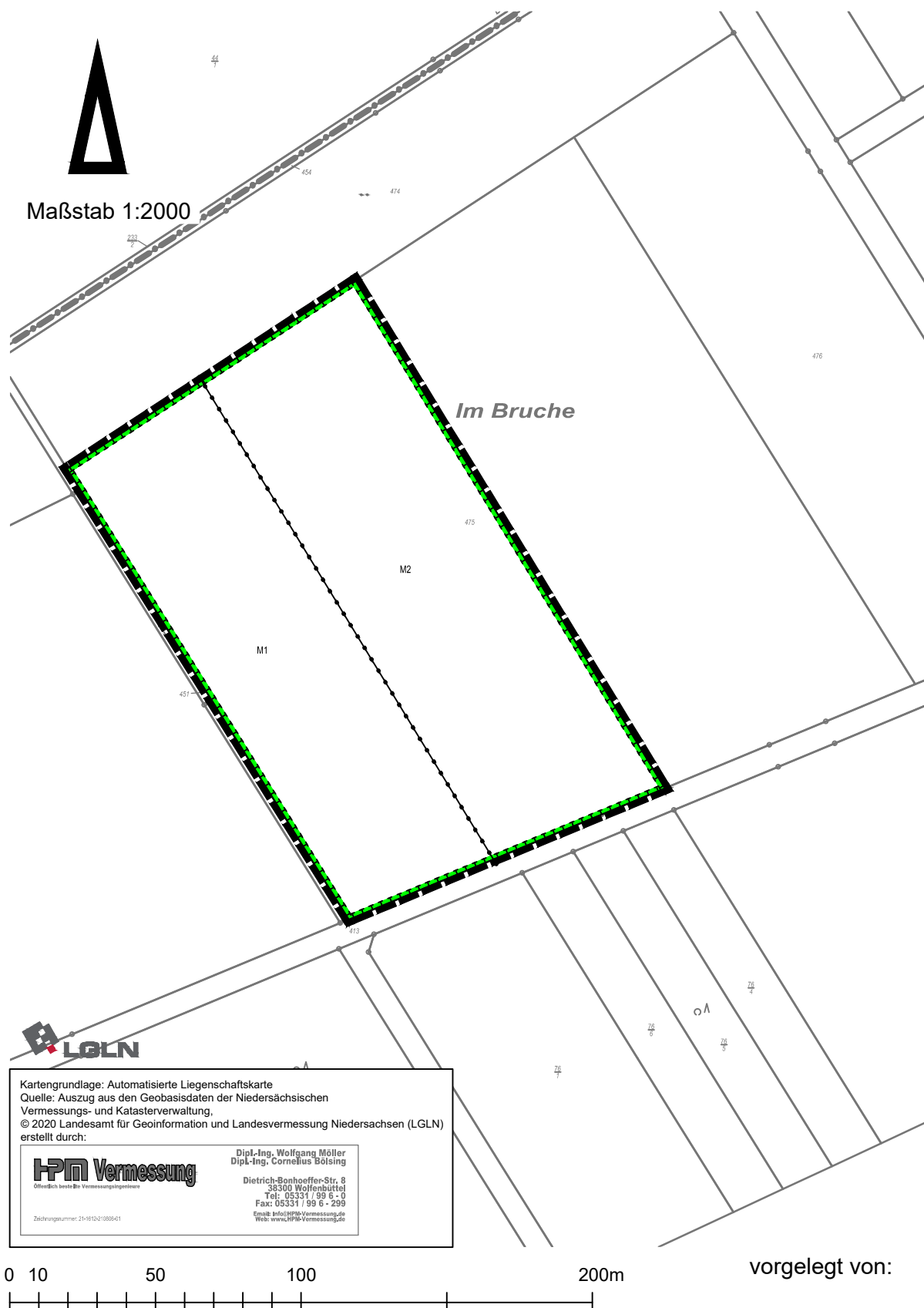


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 erstellt durch:

HPM Vermessung
 Öffentlich bestellte Vermessungsgesellschaft

Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
 Dipl.-Ing. Cornelius Bösing
 Dietrich-Sonnhoeffer-Str. 8
 38300 Wolfenbüttel
 Tel: 05331 / 99 6 - 0
 Fax: 05331 / 99 6 - 299
 E-Mail: info@hpm-vermessung.de
 Web: www.hpm-vermessung.de

Zeichnungsnummer: 21-1812-1/0806-61

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
 Planung und Forschung

Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Postfach 3867
 26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
 Telefax 0441 97174 -73
 E-Mail: info@nwp-ol.de
 Internet: www.nwp-ol.de



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

Geltungsbereich A

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Klinikum

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

GH 115 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß in m über NHN
GH = Gebäudehöhe

Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

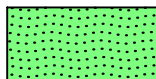


Öffentliche Verkehrsfläche



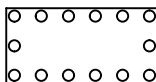
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

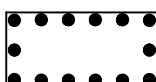


Öffentliche Grünfläche

Flächen für Anpflanzungen und Erhalt



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



Umgrenzung von Flächen mit
Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
entsprechend textlicher Festsetzung



zu erhaltender Baum



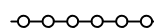
Nummerierung der Flächen für
Anpflanzungen und Erhalt (G1 - G9)

Regelungen für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher
Höhen



siehe textliche Festsetzung
Nr. A.II.2.2



siehe textliche Festsetzung
Nr. A.IV.1.1



Abgrenzung der unterschiedlich
festgesetzten Lärmpegelbereiche

LPB III

LPB II

Lärmpegelbereich



Grenze des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

12

Vermaßungen in Meter

vorgelegt von:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

Geltungsbereich B

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 siehe textliche Festsetzung A.VI.2.2

M2 siehe textliche Festsetzung A.VI.2.3



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



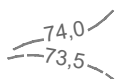
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

15 $\frac{1}{16}$

Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN in Meter



Böschung

vorgelegt von:

Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

Klinikum Salzdahlumer Straße

AW 119

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
	<p>Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Klinikum“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen mit zentraler Notaufnahme und Hubschrauberlandeplatz, • mit den Kliniken verbundene Lehr- und Forschungseinrichtungen, • den Kliniken dienende Einrichtungen und Nebenanlagen, • Praxen und Einrichtungen im medizinischen und therapeutischen Bereich, • Kindertagesstätte. <p>Ausnahmsweise können in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem medizinischen Bezug, • Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Klinikgebietes.
II	Maß der baulichen Nutzung
1.	<u>Grundflächenzahl</u>
1.1	<p>In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätzen mit ihren Zufahrten und • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO <p>bis maximal 12,5 % (bis zu einer GRZ von 0,9) zulässig, wenn die oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen durch einen versickerungsfähigen Belag sichergestellt wird.</p>
1.2	<p>In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Fläche von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden. Der stufenlose Übergang von Tiefgaragen zum entstehenden Geländeniveau ist gemäß § 9</p>

Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Bodenmodellierung herzustellen. Ausnahmsweise kann unter Maßgabe von B.IV von dieser Regelung abgewichen werden.

2. Tiefe der Abstandsflächen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt. Dieses gilt für die Abstände zwischen den Gebäuden und zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB wird für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass das Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H durch das Bestandsgebäude unterschritten werden kann, solange das Gebäude besteht. Umbauten sind zulässig, solange der bestehende Abstand nicht weiter unterschritten wird. Bei Neubauten gilt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H.

III Höhe baulicher Anlagen

1. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen in der Planzeichnung sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Plan zulässig.

2. Im Geltungsbereich sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (wie z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Photovoltaik- und andere Solaranlagen) und Erschließungsanlagen (wie Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis maximal 3,0 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig. Technische Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Oberkante der Dachhaut von der Fassadenkante zurückspringen.

3. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hubschrauberlandeplätze.

4. Oberer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

IV	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.	<u>Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen</u>
1.1	Innerhalb der in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichneten Bereiche sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen für den Brandschutz.
1.2	Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in einem Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu den Außengrenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zulässig.
2.	<u>Bauweise</u> In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudekörper ohne Längenbegrenzung zulässig.
V	Grünordnung
1.	<u>Begrünung öffentlicher Flächen</u>
1.1	In der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB südlich der Straße Fichtengrund sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB die in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehende Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind in den vorhandenen Lücken Gehölze aus heimischen standortgerechten Bäumen oder Sträuchern entsprechend A.V.2.3 anzupflanzen; Bäume sind in einem Abstand von maximal 10 m und Sträucher in einem Abstand von maximal 1,5 m zu pflanzen.
1.2	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind in der öffentlichen Grünfläche südlich der Straße Fichtengrund Anlagen für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen der Wärmeversorgung zulässig.
2.	<u>Begrünung privater Flächen</u>
2.1	Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit u.a. heimischen Pflanzen zu begrünen. Je angefangene 500 m ² Grundstücksfläche sind auf den zu begrünenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, auch mehrstämmig, oder Obstbaum sowie zwei Sträucher entsprechend der textlichen Festsetzung A.V.2.8 zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf einer Tiefgarage, ist am Baumstandort eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,5 m auf einer Fläche von mindestens 9,0 m ² vorzusehen.

- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist auf privaten Grundstücksflächen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum entsprechend der textlichen Festsetzung A.V.2.8 zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Ausnahmsweise kann bei Stellplatzanlagen, bei denen eine Gliederung durch die Anpflanzung von Laubbäumen aus funktionalen Gründen (wie Stellplätze für Lieferfahrzeuge zum Be- und Entladen) nicht umgesetzt werden kann, die erforderliche Baumpflanzung unmittelbar angrenzend vorgenommen werden.
- 2.3 Flächen G1, G2, G3, G4, G7: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen Festsetzung A.V.2.8 anzupflanzen. Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m anzupflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist lochversetzt zweireihig mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m (zwischen Reihen und Einzelsträuchern) anzulegen. Bei den Anpflanzungen ist der Schutz des Wurzelbereiches von Bestandsbäumen zu berücksichtigen. In den Flächen G2, G3 und G4 kann die Tiefe der Anpflanzung ausnahmsweise auf mindestens 3,0 m verringert werden, wenn die Umsetzung von angrenzenden baulichen Anlagen dies erfordert.
- 2.4 Flächen G4, G6, G8: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Fläche G8 können ausnahmsweise auf Antrag bei der zuständigen Fachbehörde der Stadt Braunschweig einzelne Bäume entnommen werden, wenn dies für die Freiflächenutzung eines Kindergartens erforderlich ist. Der Ersatz kann auch an anderer Stelle im Plangebiet vorgenommen werden.
- 2.5 Fläche G5: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung ist einreihig mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzulegen. Der Gehölzstreifen kann auch durch Vor- oder Rücksprünge versetzt realisiert werden. Zu verwenden sind die Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung A.V.2.8 (zweimal verpflanzte Gehölzqualitäten).
- 2.6 Fläche G9: Sofern die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Flurstücks 6/27 im SO 1 teilweise oder im Gesamten für die Anforderungen der Feuerwehr nicht benötigt wird, ist die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einem Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Bäumen

- und Sträuchern entsprechend A.V.2.3 zu bepflanzen; Bäume sind in einem Abstand von maximal 10 m und Sträucher in einem Abstand von maximal 1,5 m zu pflanzen.
- 2.7 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der südwestlichen Grenze des SO 1 (Flurstück 6/25) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.
- 2.8 Baum- und Straucharten
Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nur heimische und klimaangepasste Arten zu verwenden. Es sind über die nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten hinaus weitere Arten zulässig. Die Verwendung von Kultivaren ist zulässig.
Für die Anpflanzung von Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen A.V.1.1, A.V.2.1, A.V.2.3, A.V.2.4, A.V.2.5, A.V.2.6 eignen sich unter anderem Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Rose (*Rosa spec.*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).
Für die Anpflanzung von Bäumen gemäß den textlichen Festsetzungen A.V.1.1, A.V.2.3, A.V.2.4, A.V.2.6 eignen sich unter anderem Ahorn (*Acer spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Perlschnur (*Sophora japonica*) oder Zelkove (*Zelkova serrata*).
Für die Anpflanzung von Bäumen gemäß den textlichen Festsetzungen A.V.2.1, A.V.2.2 eignen sich unter anderem die Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Aralie (*Aralia elata*), Milchorange (*Maclura pomifera*), Kirsche (*Prunus spec.*) oder Zelkove (*Zelkova serrata*). Für die textlichen Festsetzungen A.V.2.1 und A.V.2.2 sind die Arten auch mehrstämmig zulässig.
- 2.9 Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (Festsetzungen nach A.V Grünordnung) ist die Lage von bestehenden Versorgungsleitungen und -anlagen mit den erforderlichen Schutzabständen im Plangebiet zu beachten. Hinter den festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen kann nur ausnahmsweise zurückgeblieben werden, wenn eine Verringerung des Schutzabstands durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wurzelsperren) ausgeschlossen ist.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9,0 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und in Verkehrsflächen gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Im Bereich von Stellplätzen und Erschließungsflächen sind die Baumstandorte mit einer offenen, vollflächig zu begrünenden Vegetationsfläche von mindestens 9,0 m² netto in einer Mindestbreite von 2,0 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,50 m, einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Ausnahmsweise kann die Überdeckung der Pflanzfläche mit einer Wurzelbrücke oder Gitterrosten zugelassen werden.
- 3.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstamm mit Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Mehrstämmige Laubbäume: 4 x verpflanzt, mindestens 3,5 m Höhe
 - Obstbäume: Hochstamm, 12-14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Großsträucher: mindestens 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
 - Sonstige Strauchpflanzungen: mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm,
 - Rank-/Kletterpflanzen: mindestens 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 40-60 cm.
- 3.4 Im SO 1 und SO 2 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen A.V.2.1 und A.V.2.2 sowie die Örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung (B.II.1 und B.II.2) den Bauvorhaben zuzuordnen und spätestens 6 Monate nach Ingebrauchnahme der Hauptgebäude fertigzustellen. Ausnahmen von der Herstellungsfrist können zugelassen werden, wenn Flächen für Baumaßnahmen eines anderen Bauvorhabens benötigt werden. Sobald das Erfordernis nicht mehr besteht, hat die Herstellung in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Sofern zu erwarten ist, dass Flächen länger als drei Monate brach liegen, ist dort eine blühpflanzenreiche Rasenansaat zur Zwischenbegrünung auszubringen. Ausnahmen können zeitlich befristet auch erteilt werden, sollten zu einem späteren Zeitpunkt Flächen, auf denen bereits grünordnerische Maßnahmen umgesetzt wurden, für Baumaßnahmen benötigt werden.
- 3.5 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zu gewährleisten. Ausfälle sind mit Bäumen entsprechend der textlichen Festsetzung A.V.2.8 nachzupflanzen. Bei Neuanpflanzungen ist der Schutz des Wurzelbereichs von Bestandsbäumen zu berücksichtigen. Ausnahmen vom Erhaltungsgebot können auf Antrag bei der zuständigen Fachbehörde der Stadt Braunschweig zugelassen werden, wenn dies durch die Realisierung baulicher Anlagen im Plangebiet erforderlich ist. Der Eingriff ist durch die Neuanpflanzung nach Vorgabe der o.a. Fachbehörde im Plangebiet auszugleichen.

VI	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.	<u>Geltungsbereich A</u>
1.1	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind an Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen für gebäudebrütende 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. Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
1.2	Tiefgaragen sind baulich gegen eindringendes Regenwasser bei Regenereignissen, die seltener als einmal in 20 Jahren auftreten, zu schützen.
2.	<u>Geltungsbereich B</u>
2.1	Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 475, Flur 3, Gemarkung Waggum (Geltungsbereich B) festgesetzt.
2.2	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 auf 10.141 m² wie folgt zu entwickeln: Maßnahme 1: Ansaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zur Entwicklung eines mesophilen Grünlandes. Maßnahme 2: Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Fläche M1 (in Angrenzungen zum vorhandenen Feldweg) ist eine Obstbaumreihe anzulegen. Es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde standortheimische Sorten als Hochstamm zu verwenden. Dabei sind zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzqualität: Hochstamm, 12-14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe • Pflanzabstand ca. 10 m
2.3	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 auf 12.476 m² wie folgt zu entwickeln: Maßnahme 1: Im nördlichen Bereich der Fläche ist ein etwa 1.000 m² großes Stillgewässer anzulegen. Dabei sind zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Geschwungene Uferlinie • Böschungsneigung 1:10/1:5

- Keine Einsaat, keine Anpflanzungen
- Tiefe von GOK etwa 1,2 m, ggf. bis zu 1,8 m in Abhängigkeit vom Grundwasserstand; die Wassertiefe sollte max. 1,0 m betragen

Maßnahme 2: Im übrigen Flächenanteil ist durch Ansaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ ein mesophiles Grünland zu entwickeln.

Maßnahme 3: Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Fläche M2 (in Angrenzungen zum vorhandenen Feldweg) ist eine Obstbaumreihe anzulegen. Es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde standortheimische Sorten als Hochstamm zu verwenden. Die Maßnahmen sind wie folgt umzusetzen:

- Pflanzqualität: Hochstamm, 12-14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe
- Pflanzabstand ca. 10 m

2.4 Die Maßnahmen auf den Flächen **M1** und **M2** innerhalb des Geltungsbereiches B sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

2.5 Die in der Fläche **M2** festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes im Geltungsbereich A zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB wie folgt zugeordnet:
SO 2: 94,25 %
öffentliche Verkehrsfläche: 5,75 %

VII	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Photovoltaik- und andere Solaranlagen
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Schallschutz

1.1 In den Sondergebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

1.2 Innerhalb der Bereiche, in denen an den Fassaden ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung für Patientenzimmer und Schlafräume vorzusehen.

- 1.3 Von den Festsetzungen A.VII.1.1 bis A.VII.1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird.

2. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB die gesamten Flächen von Neubauten, die nach textlicher Festsetzung B.II.1. mit einer Dachbegrünung zu versehen sind, vollflächig mit Photovoltaikmodulen in Kombination mit der Dachbegrünung zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Solarwärmekollektoren oder kombinierte Photovoltaik-Thermie (PVT)-Kollektoren können angerechnet werden.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO (zu Ziff. II und IV),
gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu Ziff. III),
gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. V)
gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO (zu Ziffer VI)

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 119 „Klinikum Salzdahlumer Straße“.

II Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaik- und andere Solaranlagen

1. Dachbegrünung

- 1.1 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die gesamten Dachflächen von Neubauten mit einem Anteil von mindestens 80 % mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Oberlichter, technische Anlagen (wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.) und Erschließungsanlagen (wie z. B. Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge), Heliport und Terrassen, vorausgesetzt es verbleibt eine Begrünung von mindestens 50 % der Gesamtdachfläche. Ausnahmsweise kann das Mindestmaß verringert werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine Begrünung aufgrund der Anforderungen durch die aufgeführten Ausnahmen nicht umsetzbar ist.

- 1.2 Die gemäß örtlicher Bauvorschrift B.II.1.1 erforderliche Begrünung der Dachflächen ist wie folgt auszuführen: als mindestens extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm.

2. Fassadenbegrünung

- 2.1 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf mindestens 20 % der Länge der Fassaden und bis in eine Höhe von mindestens 10 m zu begrünen. Ausgenommen davon sind innenliegende Fassaden von Lichthöfen. Zur Begrünung ist je 1,5 lfd. m

Fassadenlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden. Sofern im SO 1 an der nördlichen, westlichen oder südlichen Fassadenseite ein geringerer Anteil als 20 % Fassadenbegrünung umgesetzt wird, ist dieser an einer der anderen Fassadenseiten auszugleichen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind die der Planstraße zugewandten Außenfassaden auf ihrer gesamten Länge zu begrünen. Dabei sind pro 10 lfd. m mindestens zwei laufende Meter als begrünte Fassade auszuführen. In diesen Abschnitten ist je 1,0 lfd. m Fassadenlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden.

Vor den zu begrünenden Fassadenabschnitten sind mindestens 1,0 m breite unversiegelte Vegetationsstreifen herzustellen.

- 2.2 Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Geißblatt-Arten, Knöterich, Waldrebe-Arten) zu verwenden. Haftwurzler wie Efeu und Wilder Wein sind ebenfalls zulässig.

Alternativ zu einer bodengebundenen Fassadenbegrünung kann im SO 1 eine wandgebundene Fassadenbegrünung (z. B. in Pflanztrögen) auch oberhalb der unteren 10 m der Fassade durchgeführt werden.

- 2.3 Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind ab einer Größe von 15 m² mit rankenden Pflanzen mit mindestens 1 Schling- und/oder Kletterpflanzen pro 1,5 lfd. m zu begrünen.

III Technische Anlagen

Für technische Anlagen gemäß A.III.2 ist eine geschlossene Verkleidung für die gesamte technische Anlage vorzusehen. Eine Lamellenverkleidung oder eine Verkleidung in Gitteroptik ist mit einem mindestens 50%-igen Ansichtsflächenanteil zulässig.

Photovoltaik- und andere Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

IV Tiefgaragen

Sollte bei der Realisierung von Tiefgaragen die Herstellung eines stufenlosen Übergangs zum entstehenden Geländeniveau gemäß textlicher Festsetzung A.II.1.2 aufgrund von erforderlichen Erschließungs- bzw. Stellplatzanlagen nicht möglich sein, sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.

V Werbeanlagen	
1.	<p>Die Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • an der Stätte der Leistung, • in Größe, Häufung, Werkstoff, Betriebsweise und Wirkung der Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen untergeordnet, • sind in einem Gebäude oder einem Gebäudekomplex mehrere Betriebe / Geschäftseinheiten untergebracht, sind Werbeanlagen in ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild sowie in der Anbringungshöhe einheitlich zu gestalten.
2.	<p>Die Werbeanlagen sind wie folgt auszuführen:</p> <p>Je Betrieb / Geschäftseinheit ist nur 1 zusammenhängende Werbeanlage an der Fassade des jeweiligen zugehörigen Gebäudes zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über die OKFF des 1.Obergeschosses, • mit einem Anteil von maximal 15 % je Gebäudeseite <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Höhe von 6 m über dem Bezugspunkt, • die Ansichtsflächen von 15 m² je Einzelansicht <p>Unzulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werbetürme und Fahnen • Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Rollbänder und Filmwände • Blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer • Akustische Werbeanlagen <p>Ausnahmsweise sind LED-Bildschirme und CityLightBoards mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs angrenzender Straßen nicht beeinträchtigt wird.</p>
3.	<p>Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Werbeanlagen für die der Wegweisung, der Beschriftung von Gebäuden, den Hinweisen über die Gesundheitsinfrastruktur und ähnlichen Zwecken dienen, • bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses (z.B. Barrierefreiheit, Rettungsdienste, etc.), • für zeitlich begrenzte Veranstaltung für die Dauer von maximal 6 Wochen.

VI Fahrradabstellanlagen	
	<p>Für Anlagen und Betriebe des Klinikums ist für ständige Benutzerinnen und Benutzer mindestens 1 überdachter, ebenerdiger oder durch Rampen, Aufzüge o.ä. leicht zugängli-</p>

cher sowie möglichst eingangsnaher Fahrradabstellplatz je 4 Beschäftigte vorzusehen. Darüber hinaus ist für Besucherinnen und Besucher ein weiterer Fahrradabstellplatz je 20 Betten vorzusehen.

VII Ordnungswidrigkeiten	
	<p>Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.</p>

C Hinweise

- DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Braunschweig während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Altlastenverdacht

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches B besteht Altlastenverdacht. Hier verläuft eine ehemalige Rüstungspipeline. Für Teilstücke des ehemaligen Trassenverlaufs befinden sich die Leitungsrohre noch im Boden. Leaks sind nicht bekannt geworden, können aber nicht generell ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind hier vorab Erkundungen zum Nachweis der Altlastenfreiheit durchzuführen.
- Kampfmittel

Im Geltungsbereich A ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Die DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ ist zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Denkmalschutz

Im Geltungsbereich A befindet sich ein gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesenes Einzeldenkmal. Hinsichtlich möglicher Bodenfunde in den Geltungsbereichen A und B ist § 14 NDSchG zu beachten.

6. Baulärm

Gemäß § 22 BImSchG besteht die Pflicht des Betreibers einer Baustelle, diese so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm-, Staub-, Licht- und Erschütterungsemissionen) verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beim Betrieb der Baustelle, mit ihren technischen Einrichtungen und inkl. des Baustellenverkehrs, sind bzgl. Lärm die Immissionsrichtwerte der AVV-Baulärm ‚Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm‘ zu beachten. Ein Regelbetrieb der Baustelle ist gemäß AVV-Baulärm nur werktags (Mo-Sa) im Zeitraum zwischen 7 und 20 Uhr (Tagzeit) zulässig. Sollten aus technologischen Gründen Nacharbeiten im Zeitraum zwischen 20 und 7 Uhr notwendig werden - z.B. typischerweise Betonagen -, so sind diese rechtzeitig bei der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Braunschweig zu beantragen.

7. Verkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-19) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) § 4, Anlage 2: „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ (Schall 03, 2014) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

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

- 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, 2018.

- DIN ISO 9613-2 „Dämmung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.

- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), 2020 (BGBl. I S. 2334).

- „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, (RLS-19), 2019 (VkBf. S. 698).

- „Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen“ (Schall 03), 2014 (BGBl. I S. 2271-2313).

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

8. Bundesautobahn 39

Von der Bundesautobahn 39 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Schadstoffe) aus. Gegen den Straßenbaulastträger können keine diesbezüglichen Forderungen, u. a. auf Lärmschutz, geltend gemacht werden.

9. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung

Stellplätze und Wege sollen soweit wie möglich mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung hergestellt werden. In Bereichen, in denen dies nicht möglich ist, soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden.

10. Dachbegrünung

Bei der Realisierung von Dachbegrünung ist auf eine hohe Retentionsfähigkeit der Anlagen zu achten.

11. Baumschutz

Im Bereich zu erhaltender Bäume sind über die gesamte Bauphase die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger (FLL, Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V.) in den jeweils aktuellen Ausgaben zu beachten und umzusetzen. Die Anwendung der Regelwerke ist durch einen vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten.

12. Baum- und Strauchanpflanzung

Sofern in einem Teilgebiet des SO 1 oder SO 2 im Rahmen eines Bauvorhabens eine geringere Anzahl an Baum- und Strauchpflanzungen gepflanzt wird, als dieses nach der textlichen Festsetzung A.V 2.1 erforderlich ist, ist dieses an anderer Stelle des SO 1 oder SO 2 auszugleichen. Dabei sind die in der Freiflächenplanung zum Baugenehmigungsverfahren zur Hochgarage geplanten überzähligen Bäume und Sträucher (u. a. Kirschgarten) auf andere Bauvorhaben im SO 2 anrechenbar.

13. Pflanzmaßnahmen in Bereichen zum Kinderspiel

Für die Anpflanzung von Gehölzen in direkten Bereichen zum Kinderspiel ist die DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ zu beachten.

14. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.



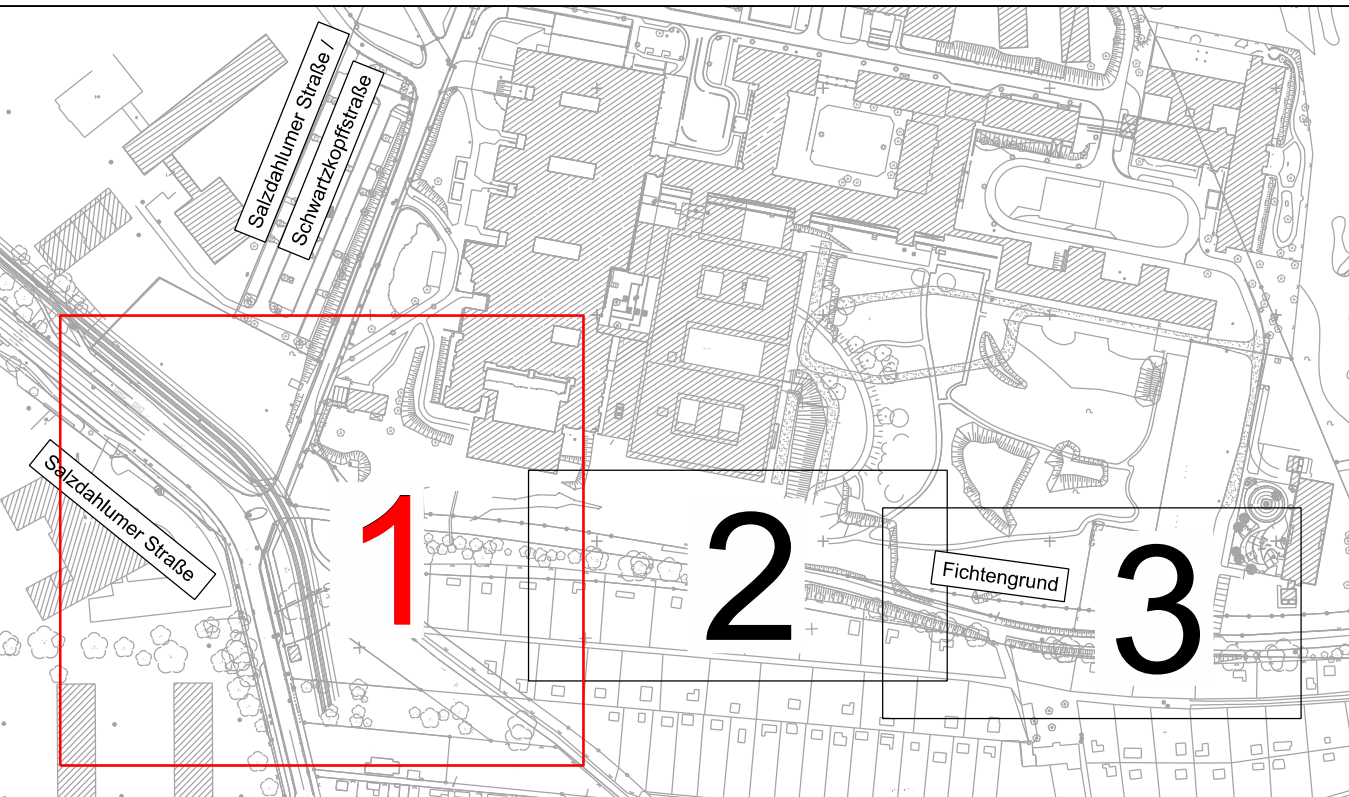
Legende:

Planung

- Fahrbahnachse
- Hoch- und Tiefpunkt
- Gefällekeil
- Fahrbahn (Asphalt)
- Gehweg (Betonpflaster 30/30/8)
- Provisorischer Gehweg (Asphalt)
- Radweg (Asphalt)
- Rasen, Grünfläche
- Natursteingroßpflaster
- Betonfaserdecke
- Verstärkter Unterbau
- Mosaik und Natursteinpflaster
- Gosse (2-reihiger Pflasterstreifen, 16/16/14)
- Bord
- abgesenkter Bord
- Furt
- Haltelinie
- Baustraße (6,50m, 2-spurig - Asphalt)
- LSA für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge
- Mastfundament 1,75x1,75x1,30
- Mastfundament 1,40x1,40x1,30
- Mastfundament 0,80x0,80x1,20
- Mastfundament 0,60x0,60x0,60
- Wasserbausteine in Beton
- Rasengittersteine mit verstärktem Unterbau
- Kasseler Bord und Übergangstein
- Beleuchtung Stadt BS
- Beleuchtung SKBS
- Beleuchtung Stadt BS / Mast SKBS
- Wartehäuschen
- Absperrpfosten
- Straßenablauf
- Abbruch / Rückbau
- Feuerwehruzufahrten
- Stadtbahnvorhaltestrasse
- Sichtschutzzaun Phase 1
- Sichtschutzzaun Phase 2
- Sichtschutzzaun Phase 1+2
- Überdeckung Fernwärmeabkanal
- Schachtabdeckung
- LSA - Station
- Taktile Leitsysteme
- Findlinge

Bestand

- Bestandsachse
- Gefällekeil
- Zaun
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- Baum Bestand / mit Schutzzone
- Buschgrenze



N	Beleuchtungsstandorte angepasst	11.11.19	sha
M	Wasserläufe und provisorischer Gehweg, Zaun, Böschung, Findlinge ergänzt	23.10.19	sha
L	Rückbau Schotter	18.09.19	jkw
K	Gehweg (Traktation) angepasst, Fundament für Parkleitsystem ergänzt	27.08.19	jkw
J	Taktile Leitsysteme Querungsbereich und Gehwege angepasst, Absenkung Baustraßenzufahrt ergänzt	17.07.19	sha
I	Absperrpfosten und Beleuchtungsstände verschoben	18.06.19	sha
H	Mastfundament für DFI-Anzeige vergrößert, DFI-Anzeiger verschoben, Buswartehäuschen verschoben, Leuchte verschoben, Taktile Leitsysteme ergänzt, Unterwässerung am Versickerungsbecken angepasst	04.06.19	jkw
G	Raden ergänzt	21.05.19	sha
F	Beleuchtung angepasst, Straßenlaternen ergänzt	17.05.19	sha
E	Bereich Barthastraße (Bündelung, Gosse, Betonrücken), Beleuchtung angepasst, LSA-Station ergänzt	14.05.19	sha
D	Beleuchtung angepasst	09.05.19	sha
NR	ART DER ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bauherr:

Klinikum Braunschweig

Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH
Freiheitsstraße 9/10
38118 Braunschweig

Entwurfsverfasser:

Kuhn+Partner
DAS INGENIEURBÜRO

Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de

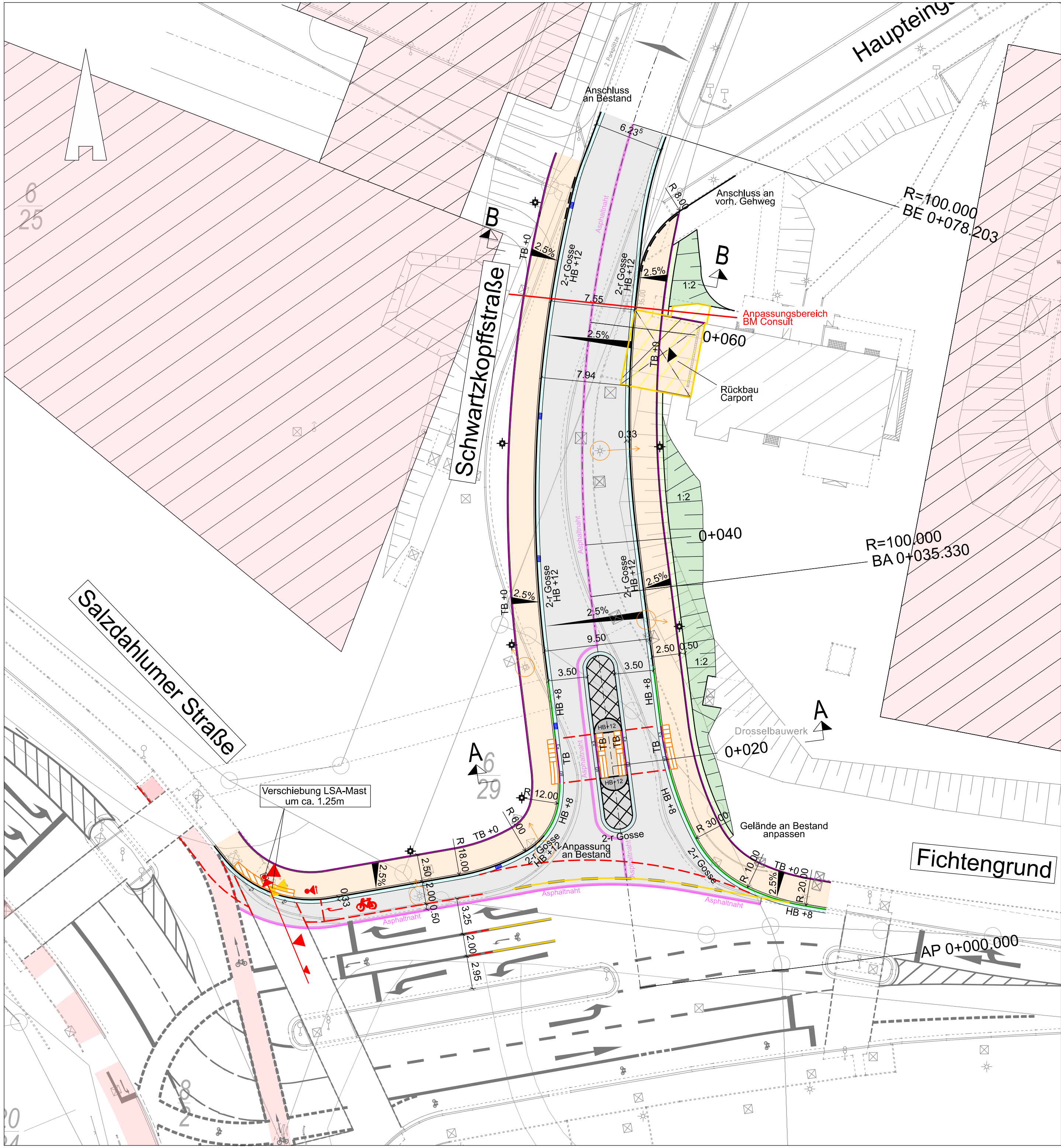
**Ausbau Fichtengrund/
Salzdhahumer Straße**

Maßstab:
1: 250

Unterlage
Blatt Nr.:

Lageplan - Straßenbau (Blatt 1)				3	1
Datum:	Name:	Braunschweig, den			

bearbeitet:	19.12.2018	kwi	geprüft:	
gezeichnet:	19.12.2018	jkw, sha		
Datum, Name:			AUFTR. NR. 801 S 11080	BLATT GR. 1189 mm / 841 mm



Zeichenerklärung:

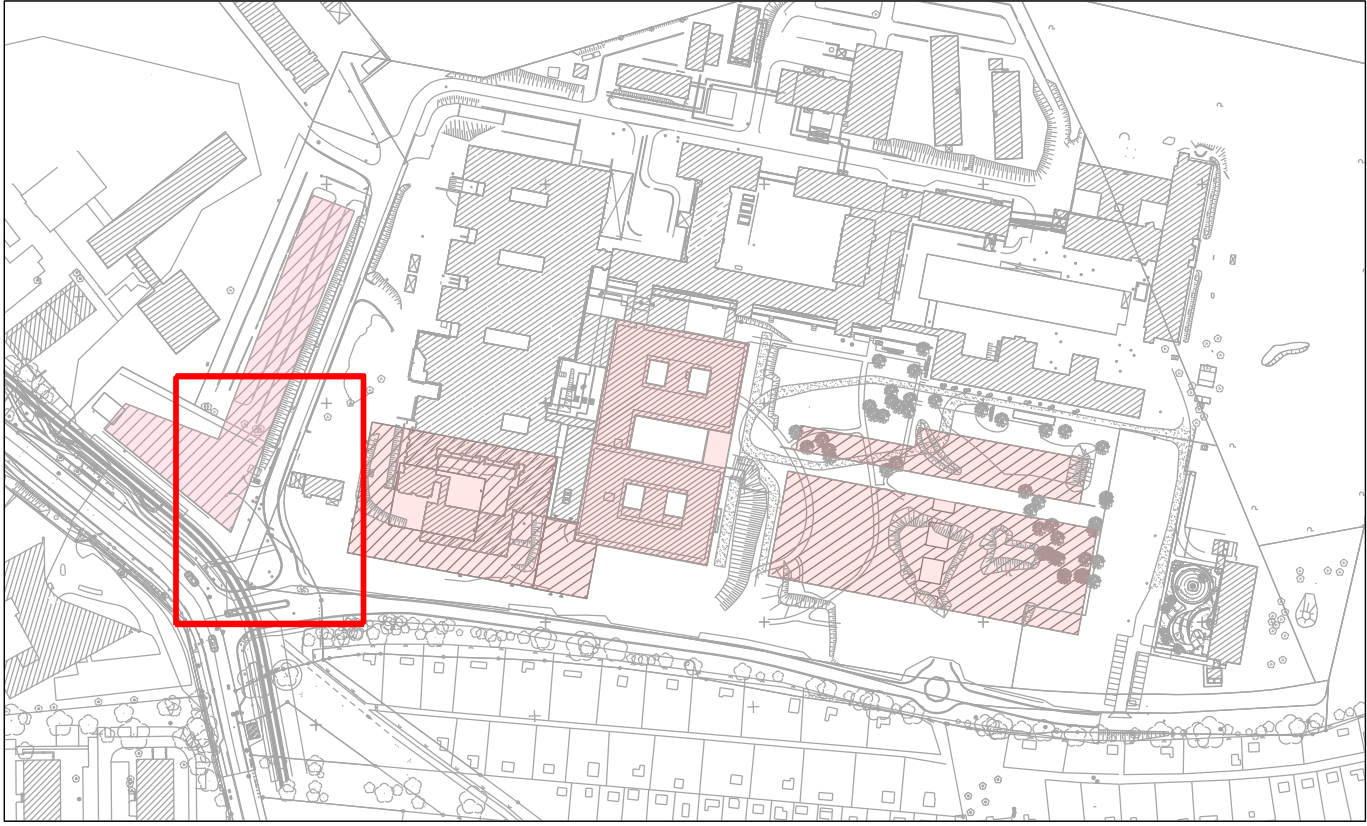
Planung

- Fahrbahn mit Achse - Asphalt
- Gehweg - Betonpflaster (30/30/8)
- Verkehrsinself - NS-Kleinpflaster
- Verkehrsinself - NS-Großpflaster
- Gosse, 2-reihig 16/16/14
- Hochbord
- Hochbord Ansicht +8
- Absenkung, Rundbord
- Tiefbord / Tiefbord abgesenkt
- Asphaltnaht
- Bankett mit 6% Gefälle
- Böschung
- Abbruch
- RW-Ablauf
- Bestandsleuchte versetzen / Neuer Standort

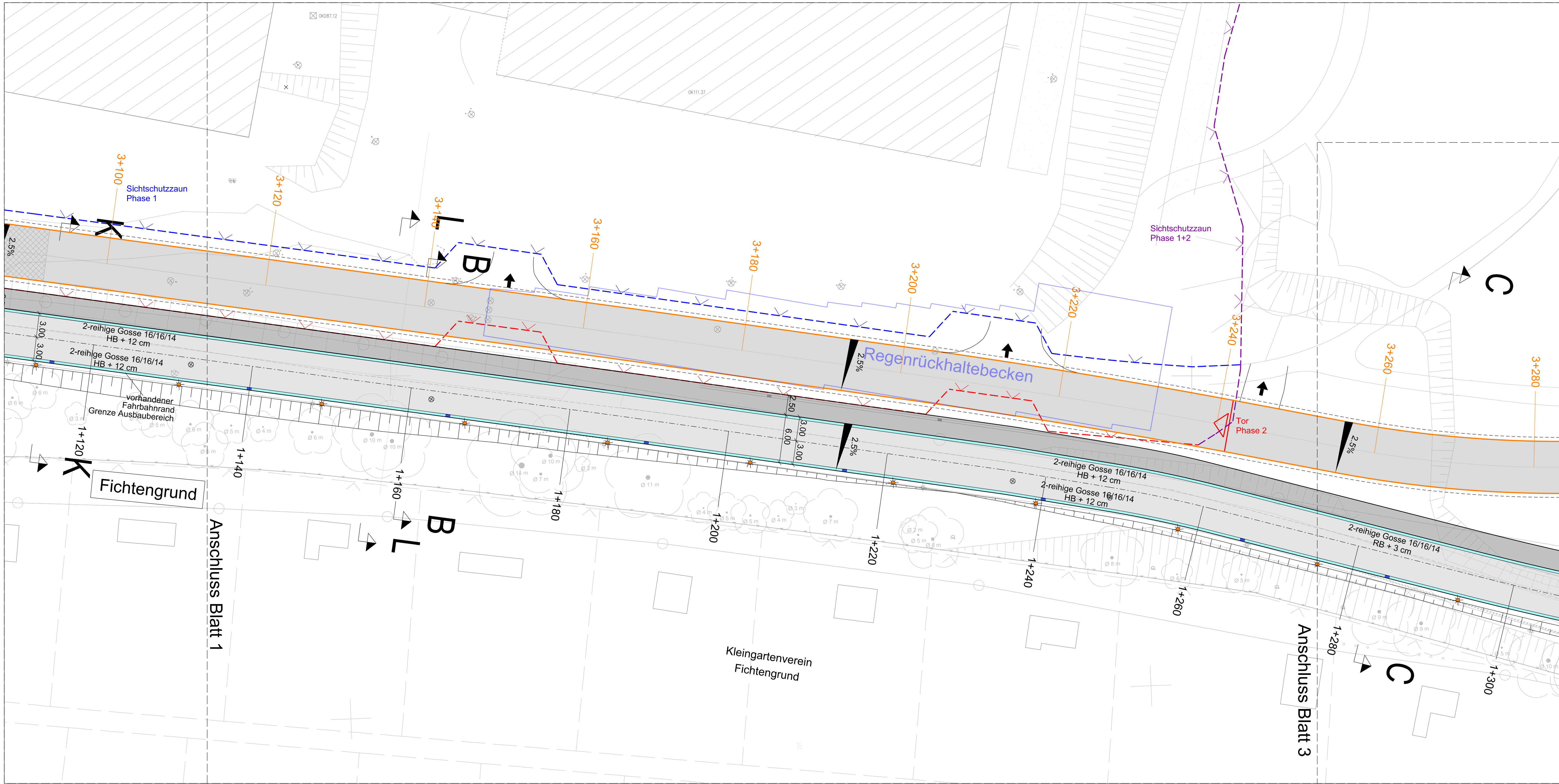
externe Planung

- Gebäude

Anlage 5.1.2



NR.	ART DER ÄNDERUNG	00.00.0000	NAME
BAUHERR:		Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH Freisestraße 9/10 38118 Braunschweig	
BAUVORHABEN:		SKBS - Anpassung Schwartzkopffstraße - Ausführungsplanung	
		Lageplan Schwartzkopffstraße - Straßenbau	
GEZ. ete	DATUM: 04.10.2021	AUFTR. NR. 801 / S / 20049	M 1 : 250
GEPR. kwi		BLATT GR. 420 / 594 mm	ANLAGE - NR.
PLANUNG:		Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Beratende Ingenieure Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig	
BAUHERR:		PLANUNG:	



Legende:

Planung

- Fahrbahnachse
- Hoch- und Tiefpunkt
- Gefällekeil
- Fahrbahn (Asphalt)
- Gehweg (Betonpflaster 30/30/8)
- Provisorischer Gehweg (Asphalt)
- Radweg (Asphalt)
- Rasen, Grünfläche
- Natursteingroßpflaster
- Betonfaserdecke
- Verstärkter Unterbau
- Mosaik und Natursteinpflaster
- Gosse (2-reihiger Pflasterstreifen, 16/16/14)
- Bord
- abgesenkter Bord
- Furt
- Halteinie
- Baustraße (6,50m, 2-spurig - Asphalt)
- LSA für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge
- Wasserbausteine in Beton
- Rasengittersteine mit verstärktem Unterbau
- Kasseler Bord und Übergangstein
- Leuchte
- Wartehäusschen
- Absperrpfosten
- Straßenablauf
- Abbruch / Rückbau
- Feuerwehruzufahrten
- Stadtbahnvorhaltetrasse
- Sichtschutzzaun Phase 1
- Sichtschutzzaun Phase 2
- Sichtschutzzaun Phase 1+2
- Überdeckung Fernwärmehaubenkanal
- Schachtabdeckung

Bestand

- Bestandsachse
- Gefällekeil
- Zaun
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- Baum Bestand / mit Schutzzone

Anlage 5.2

1 2 3

A	Kreisverkehr verschoben, Böschung konstruiert	24.04.19	sha
NR.	ART DER ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bauherr: **Klinikum Braunschweig**

Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH
Freiestraße 9/10
38118 Braunschweig

Entwurfsverfasser: **Kuhn+Partner**
DAS INGENIEURBÜRO

Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de

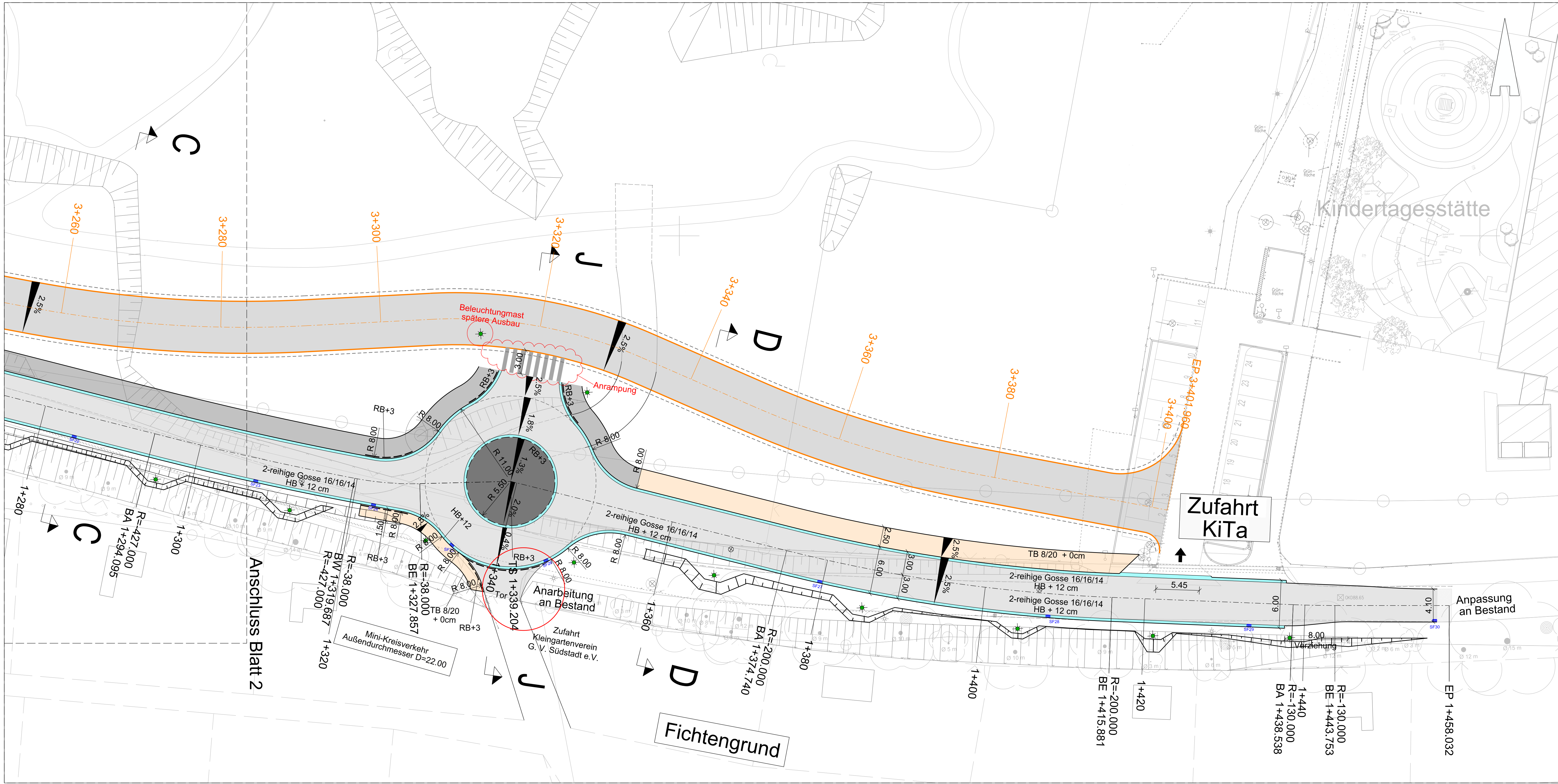
Ausbau Fichtengrund/ Salzdahlumer Straße

Lageplan - Straßenbau (Blatt 2)

Datum: 19.12.2018 Name: kwi
gezeichnet: 19.12.2018 jkw, sha

geprüft: Braunschweig, den

Datum, Name: AUFTR. N.R. 801 S 11080 BLATT GR. 1120 mm / 400 mm



Legende:			
Planung			
	Fahrbahnachse		Hoch- und Tiefpunkt
	Gefällekeil		Fahrbahn (Asphalt)
	Gehweg (Betonpflaster 30/30/8)		Provisorischer Gehweg (Asphalt)
	Radweg (Asphalt)		Rasen, Grünfläche
	Natursteingroßpflaster		Betonfaserdecke
	Verstärkter Unterbau		Mosaik und Natursteinpflaster
	Gosse (2-reihiger Pflasterstreifen, 16/16/14)		Bord
	abgesenkter Bord		Furt
	Haltelinie		Baustraße (6,50m, 2-spurig - Asphalt)
	LSA für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge		Wasserbausteine in Beton
	Rasengittersteine mit verstärktem Unterbau		Kasseler Bord und Übergangsstein
	Beleuchtung Stadt BS		Beleuchtung SKBS
	Beleuchtung Stadt BS / Mast SKBS		Wartehäuschen
	Absperrpfosten		Straßenablauf
	Abbruch / Rückbau		Feuerwehrzufahrten
	Stadtbahnvorhaltetrasse		Sichtschutzzaun Phase 1
	Sichtschutzzaun Phase 2		Sichtschutzzaun Phase 1+2
	Überdeckung Fernwärmehaubenkanal		Schachtabdeckung
	Bestand		Bestandsachse
	Gefällekeil		Zaun
	Flurstückgrenze mit Grenzpunkt		Baum Bestand / mit Schutzzone

Anlage 5.3

1

2

3

1

2

3

F	Beleuchtungsstandorte angepasst, Böschung ergänzt, Zufahrt angepasst, Gehweg ergänzt	11.12.19	sha
E	Beleuchtungsstandorte angepasst	11.11.19	sha
D	Beleuchtung verschoben	01.10.19	sha
C	Anpassung Gehweg im Bereich Kreisverkehr	08.07.19	sha
B	Straßenabläufe und Beleuchtungsmaste verschoben, Straßenabläufe SF27, SF28, SF29, SF30 ergänzt	18.06.19	sha
A	Kreisverkehr verschoben, Böschung konstruiert	24.04.19	sha
NR.	ART DER ÄNDERUNGEN	DATUM	NAME

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Bauherr:

Klinikum Braunschweig

Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH
Freisestraße 9/10
38118 Braunschweig

Entwurfsverfasser:

Kuhn+Partner
DAS INGENIEURBÜRO

Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de

Ausbau Fichtengrund/
Salzdahlumer Straße

Lageplan - Straßenbau (Blatt 3)

Datum:

Name:

geprüft:

Braunschweig, den

bearbeitet:

19.12.2018

kwi

gezeichnet:

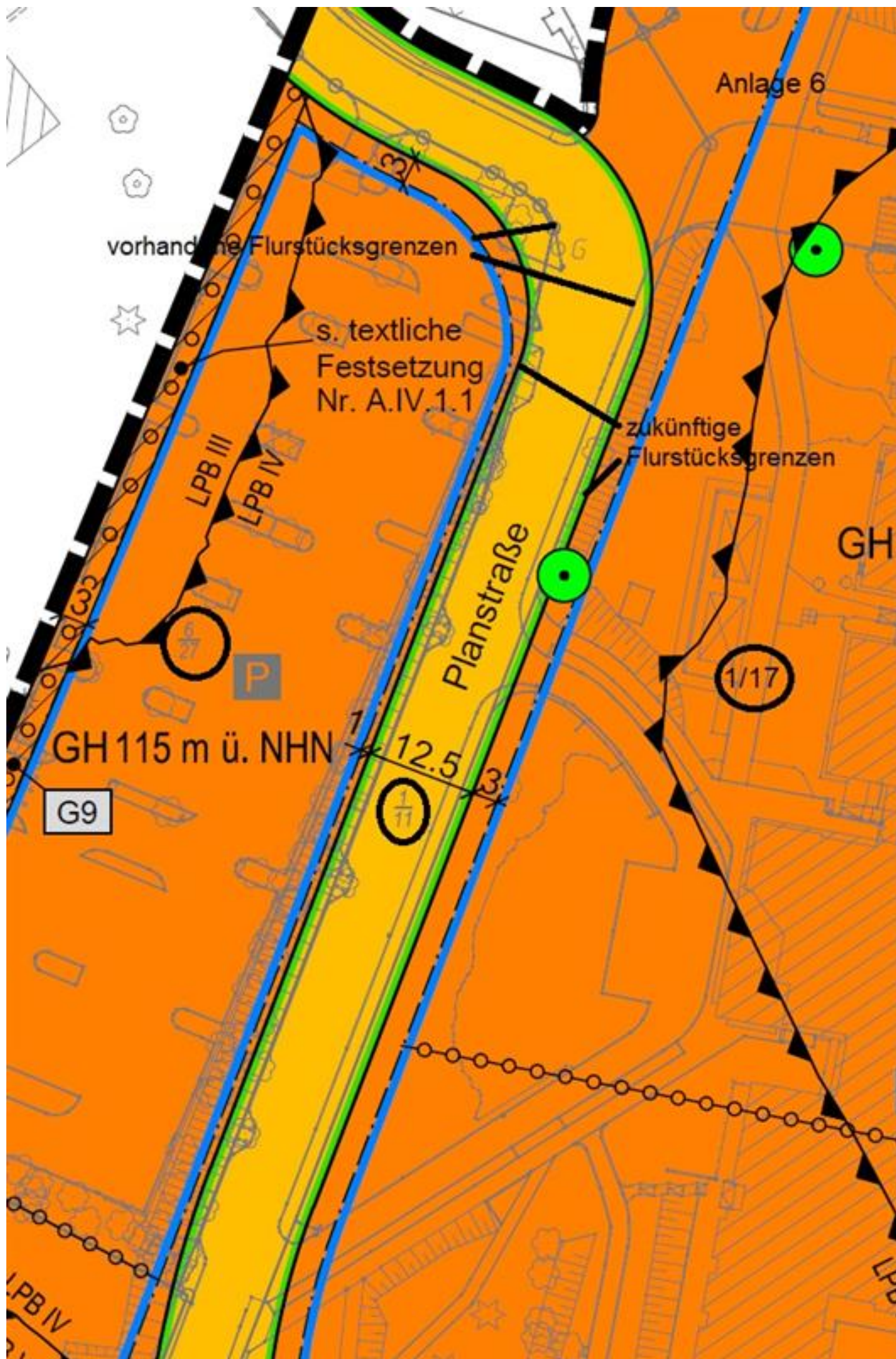
19.12.2018

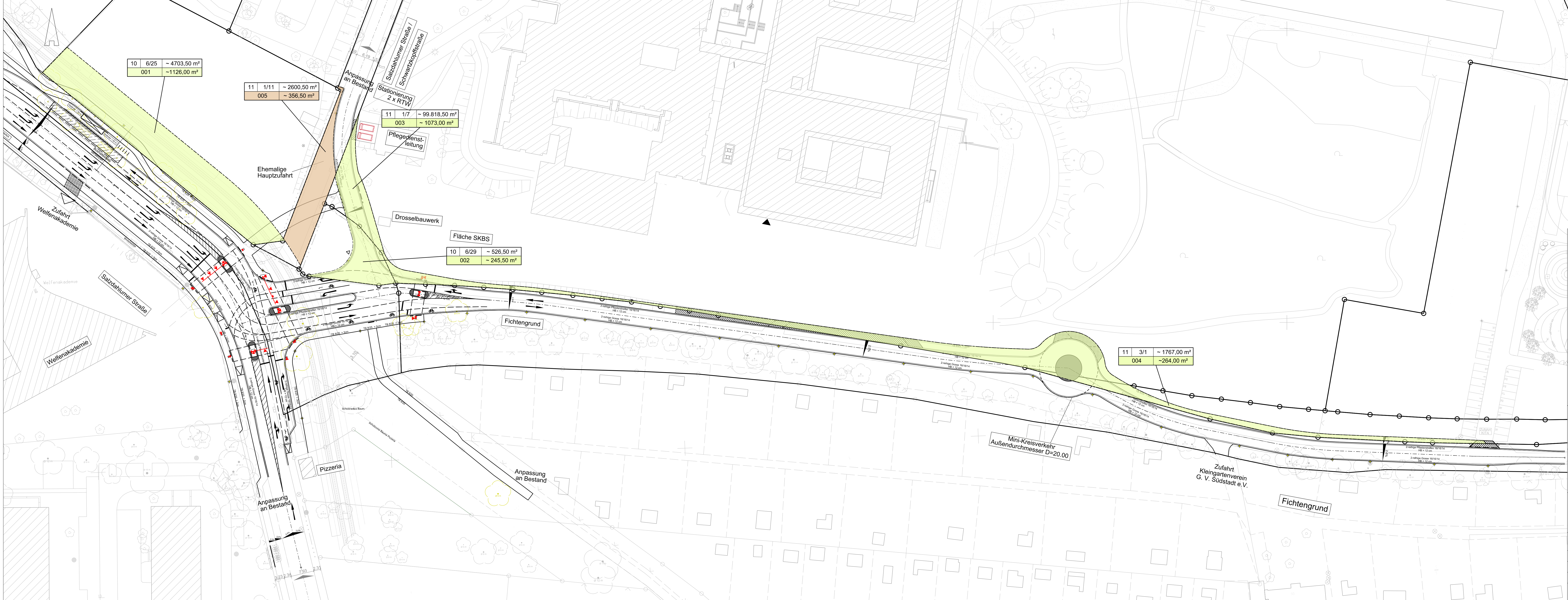
jkw, sha

Datum, Name:

AUFTR. NR.
801 S 11080

BLATT GR.
1120 mm / 400 mm





Legende:

Von der Stadt Braunschweig durch das Städtische Klinikum zu erwerbende Fläche

Vom Städtischen Klinikum durch die Stadt Braunschweig zu erwerbende Fläche

5	575/1	17230 m²	Flur / Flurstück / Größe des Flurstückes
001	167,33 m²		lfd. Nr. im Grunderwerbsverzeichnis / Größe der Teilfläche

VORENTWURF

Bauherr:	Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH Freiestraße 9/10 38118 Braunschweig
Bauherr:	Stadt Braunschweig Tiefbau und Verkehr Bohlweg 30 38100 Braunschweig
Entwurfsverfasser:	Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig www.kuhn-partner.de

Ausbau Salzdhahmer Straße / Fichtengrund		Maßstab:
		1: 500
		Unterlage
		Blatt Nr.:

Lageplan - Grunderwerb	
Datum:	Name:
bearbeitet: 21.09.2018	Winter; Schoen
gezeichnet: 21.09.2018	Langhorst
geprüft: Braunschweig, den	
Datum, Name:	AUFTR. NR. 801 S 11080
	BLATT GR. 1280 mm / 420 mm



2022 (Ergänzung)

von Stadt Braunschweig zu erwerbende Fläche
(Eigentümer Städtisches Klinikum BS)

2018

von der Stadt Braunschweig zu erwerbende Fläche
(Eigentümer Städtisches Klinikum BS)

vom Städtischen Klinikum zu erwerbende Fläche
(Eigentümer Stadt Braunschweig)

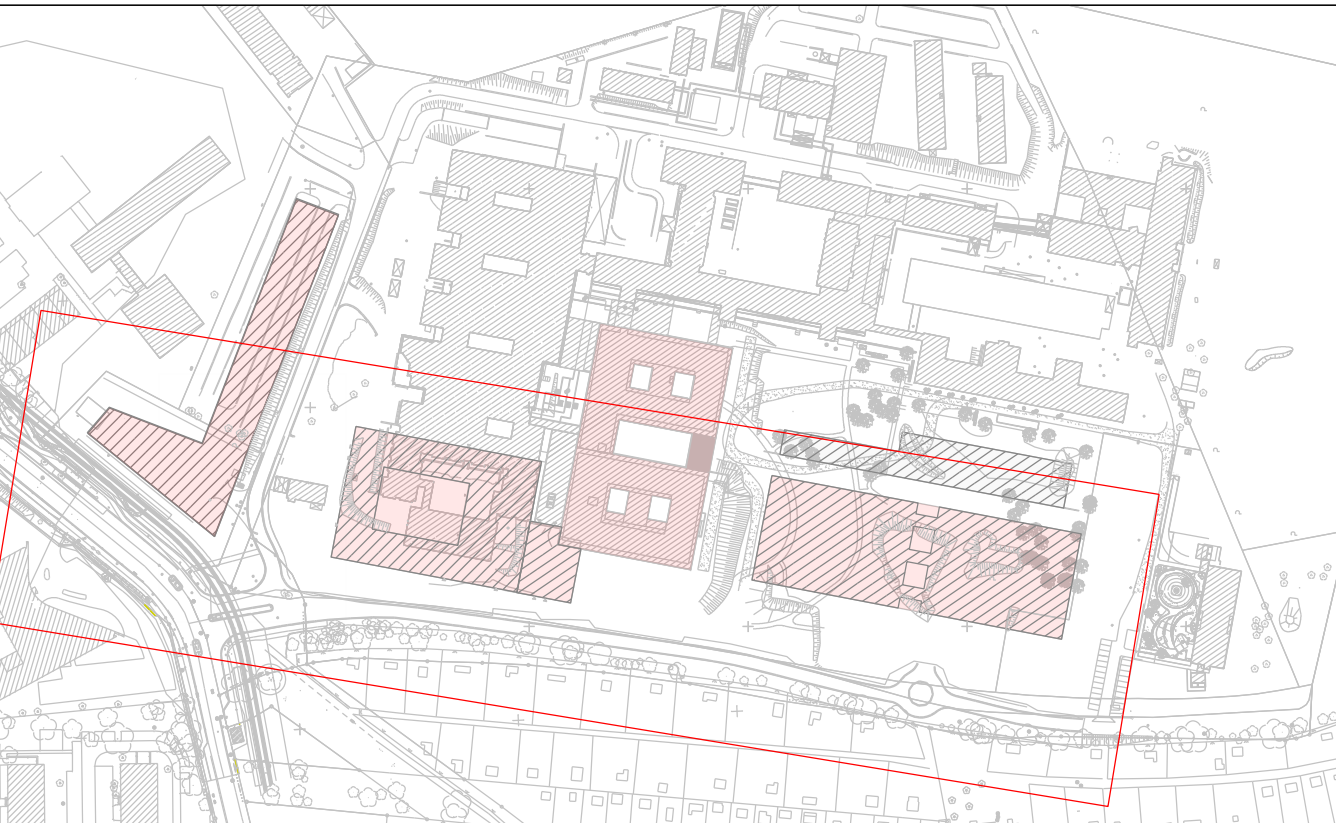
111 1/19 7533 m²



Flur / Flurstück / Größe des Flurstückes

1.1 97 m²

lfd. Nr. im Grunderwerbsverzeichnis / Größe der Teilfläche

Anlage 8



NR.		ART DER ÄNDERUNG		00.00.0000		---	
				DATUM		NAME	
BAUHERR:				<div><div><div></div><div>Klinikum Braunschweig</div></div><div>Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH Freisestraße 9/10 38118 Braunschweig</div></div>			
BAUVORHABEN:				SKBS S2 Infrastrukturmaßnahmen			
				Grunderwerbsplan - Bereich Schwarzkopfstraße / Fichtengrund			
GEZ.		TTh		DATUM: 27.01.2022		AUFTR. NR. 801/1/21024	
GEPR.		Sha		BLATT GR. 1300 / 500 mm		M 1: 500	
PLANUNG:				<div><div><div></div><div>Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Beratende Ingenieure Hermann-Bleik-Straße 18 38108 Braunschweig</div></div><div>Telefon 0531 35446-6 www.kuhn-partner.de info@kuhn-partner.de</div></div>		ANLAGE -NR.	
BAUHERR:				PLANUNG:			