

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Wenden-West, 2. BA", WE 63, für den Bereich zwischen der Straße Im Heideblick im Westen und Norden, der Stadtbahntrasse im Osten und der Veltenhöfer Straße im Süden.***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

29.08.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.09.2024

Status

Ö

Beschluss:

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Grundstücksgesellschaft Braunschweig GmbH (nachfolgend „GGB“ genannt) mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Entscheidungen über Städtebauliche Verträge ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Angrenzend an die alte Ortslage Wenden soll ein neues Wohnquartier entstehen. Aufgrund der Größe und Komplexität des Gebietes erfolgt die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten. So wurde mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, für den Bereich südlich der Veltenhöfer Straße bereits Baurecht geschaffen.

Die geplante Siedlungserweiterung im 2. Bauabschnitt Wenden-West bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 700 Wohneinheiten. Angestrebt wird ein Mix aus Einfamilienhäusern, dazu zählen auch Reihen- und Doppelhäuser, und Mehrfamilienhäusern. Dabei sind Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Reihenhäuser vorgesehen.

Die Grundstücksgesellschaft hat die meisten im Geltungsbereich A des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, liegenden Grundstücke erworben. Obwohl noch nicht sämtliche Grundstücke im Eigentum der Grundstücksgesellschaft sind, ist die Erschließung des Baugebietes „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, nicht gefährdet. Kleinere Flächen für den Straßenausbau an der Veltenhöfer Straße befinden sich noch im Fremdeigentum, doch die Grundstücksgesellschaft führt bereits Vertragsverhandlungen für den Kauf der Flächen.

Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, das Gebiet „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, zu realisieren. Alle Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge dieses Vorhabens sind, einschl. Kostenübernahmen bzw. Kostenerstattungen, sollen in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vertragsinhalte

Bei der Betrachtung der auf die GGB übertragbaren Kosten ist wie bei allen städtebaulichen Verträgen die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen gemäß § 11 (2) BauGB zu beachten. Die Verpflichtungen gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrages stellen sich zum heutigen Zeitpunkt wie folgt dar:

I. Erschließung:

- 1) Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen aber einschließlich der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung auf die GGB. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in 2 Teilabschnitten zu entwickeln.
- 2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung und der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst weiter:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens, der Kampfmitteluntersuchung und der Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen,
 - b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs sowie der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ mit ihrem Zubehör sowie die öffentlichen Geh- und Radwege, einschließlich der Entwässerung dieser Flächen und der Begrünung, inklusive Straßenbaum- und Uterpflanzung zählen ebenfalls zur erstmaligen Herstellung. Die Begrünung ist mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege zu versehen.

Die Regelungen gelten ebenso für den verbleibenden Aus-/Umbau der Veltenhöfer Straße,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen,
 - d) das Herstellen der öffentlichen Grünflächen, der integrierten Spielflächen für Kinder, einschließlich Spielgeräteausrüstung, Möblierung und Bepflanzung, einschließlich der Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - e) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung sowie Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - f) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation,
 - g) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation, Anlagen zur Energieversorgung), einschließlich Einfriedung und Begrünung.
- 4) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen, die Erstellung

eines koordinierten Leitungsplanes und die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung.

- 5) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Spielflächen für Kinder, der Flächen für Jugendspielangebote und der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung.
- 6) Bei Bedarf wird die Stadt im Namen und auf Rechnung der GGB externe Ingenieurbüros mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung beauftragen.
- 7) Die Stadtentwässerung beauftragt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Entwässerungsanlagen. Die straßenbegleitenden Mulden, die der Straßenentwässerung dienen, sind davon ausgenommen.
- 8) Die GGB beauftragt die Dienstleistungsgesellschaften der Stadt mit der Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten.

II. Ausgleichsmaßnahmen:

Die GGB verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen A, B, C, D und E herzustellen.

III. Folgemaßnahmen:

- 1) Die GGB verpflichtet sich, maximal 30.000,- € der Kosten für die Umsetzung der Querung der Stadtbahntrasse zu übernehmen. Darüber hinaus gehende Kosten übernimmt die Stadt. Hierfür ist eine separate Vereinbarung zwischen der Stadt und der BSVG erforderlich.
- 2) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Umsetzung der öffentlichen Kinderspielflächen, die durch das Baugebiet bedingt sind, zu übernehmen.
- 3) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Errichtung der Jugendspielflächen (Jugendspielangebote) in den öffentlichen Grünflächen, die dem Baugebiet bedingten Bedarf zuzuordnen sind, bis zu einem Betrag in Höhe von 536.160,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.
- 4) Die GGB verpflichtet sich, die Mehrkosten, die durch den Anteil der Herstellung des Ganztagsbetriebs (Küche, Mensa) für einen 4. Grundschulzug entstehen, bis zu einer Höhe von maximal 735.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

Die zu erwartende Anzahl der Schülerinnen und Schüler (SuS), die aus dem Baugebiet resultiert, kann in der Grundschule Wenden (GS) beschult werden, sobald der geplante Auszug des Lessinggymnasiums (LG) aus den vom LG in der GS genutzten Räumlichkeiten erfolgt ist. Entsprechende Erweiterungen des LG werden aktuell durchgeführt. Die Kosten für am LG als Ersatz entstehenden zusätzlichen Allgemeinen Unterrichtsräume werden nicht von der GGB übernommen, da es sich nicht um Folgemaßnahmen im Sinne des städtebaulichen Vertrages handelt.

- 5) Durch das Baugebiet wird ein Kindertagesstättenbedarf von sieben Gruppen

ausgelöst. Im Baugebiet werden eine 5-Gruppen-Kindertagesstätte (Kita) und eine 4- Gruppen-Kita errichtet. Zwei Gruppen davon werden für den Bedarf aus dem Baugebiet Wenden-West, 1. BA errichtet. Dazu wird der städtebauliche Vertrag, den 1. BA. betreffend, geändert werden.

- 6) Die GGB verpflichtet sich, für das gemeinschaftliche Wohnen Grundstücksflächen von insgesamt ca. 2.000 bis 2.750 m² vorzuhalten.

IV. Sozialer Wohnungsbau und mittleres Preissegment:

Die GGB verpflichtet sich, mindestens 30 % der in dem Baugebiet zulässigen Wohnfläche als sozialen Wohnungsbau und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment zu errichten.

Die Pflichten sind im Rahmen der späteren Grundstücksveräußerungen an die Käufer im Rahmen der Konzeptvergaben weiterzugeben.

V. Grundstücksangelegenheiten und Kostenerstattungen:

- 1) Für die im Eigentum der Stadt stehenden Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B bis E erstattet die GGB der Stadt den Verkehrswert der Ausgleichsflächen des örtlichen Bedarfs zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Gesamtsumme ca. 407.000,- €. Für die im Eigentum der GGB stehenden Ausgleichsflächen für die überörtliche Jugendspielfläche in dem Geltungsbereiche A erstattet die Stadt der GGB den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.
- 2) Für die Flächen mit überörtlichen Jugendspielangeboten erstattet die Stadt der GGB den Verkehrswert des Flächenbedarfs.
- 3) Durch die auf Grundlage der Angemessenheitsprüfung vorgesehene Umsetzung der Kitas durch einen Investor erhält die GGB Verkaufserlöse für die Kitagrundstücke.
- 4) Im Falle der Veräußerung von Bauflächen im Vertragsgebiet, für die der rechtswirksame Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“, „Urbanes Gebiet“, „Sondergebiet“ oder die Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätten“ als Art der baulichen Nutzung ausweist, verpflichtet sich die GGB, in ihre Kaufverträge aufzunehmen, dass Dienstbarkeiten zugunsten der zuständigen Energieversorger in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden, welche den Wärmeanschluss sicherstellen.
- 5) Die Grundstücksgesellschaft hält die im Bebauungsplan „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, festgesetzten Sonderbauflächen 1 und 2 für eine Nutzung mit Quartiersgaragen und einer Fläche für eine Nutzung einer Wärmezentrale vor. Die GGB und die Stadt werden (außerhalb des städtebaulichen Vertrages) einvernehmlich ein gemeinsames Konzept zur Umsetzung abstimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücksgesellschaft trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Um die Angemessenheit der finanziellen Belastung der GGB zu gewährleisten, werden nun nicht mehr alle Folgekosten der GGB zugeordnet. Die Errichtung der beiden Kitas soll über einen Investor ggf. über alternative Beschaffung erfolgen. Somit fallen keine Investitionskosten, sondern Mietzahlungen an. Diese müssen im Haushalt gesichert werden. Bei den Kostenschätzungen handelt es sich um aktuelle Bruttoangaben. Sie unterliegen zukünftig mindestens einer jährlichen Steigerung durch den jeweils geltenden Baukostenindex.

Soweit die GGB von Folgekosten für die Kindertagesstätten entlastet wird, hat die Stadt nachfolgende Kosten zu tragen:

Überörtlicher Anteil für die Spielangebote für Jugendliche (Planung, Herstellung, Wert der Fläche, Ausgleich)	ca. 200.000,- €
---	-----------------

Querung der Stadtbahntrasse (50 % der Kosten) (sofern eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der BSVG geschlossen wird)	ca. 30.000,- €
---	----------------

Summe:	ca. 230.000,- €
---------------	------------------------

Mietzahlungen für 7 Kitagruppen aus dem 2. BA	ca. 290.000 €/ Jahr
---	---------------------

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung 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 1.1: Entwurf der Übersichtskarte 1 zum Bebauungsplan
- Anlage 1.2: Entwurf der Übersichtskarte 2 zum Bebauungsplan
- Anlage 1.3: Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages „Wenden-West, 2. BA“, WE 63
- Anlage 2.1: Entwurf des Geltungsbereiches A zum Bebauungsplan
- Anlage 2.2: Entwurf des Geltungsbereiches B zum Bebauungsplan
- Anlage 2.3: Entwurf des Geltungsbereiches C zum Bebauungsplan
- Anlage 2.4: Entwurf des Geltungsbereiches D zum Bebauungsplan
- Anlage 2.5: Entwurf des Geltungsbereiches E zum Bebauungsplan
- Anlage 2.6: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Entwurf des Nutzungsbeispiels zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 5: Entwurf zur Lage der Querung der Straßenbahntrasse
- Anlage 6: Vorabzug der Straßenausbauplanung
- Anlage 7: Auswahl der Flächen für das gemeinschaftliche Wohnen

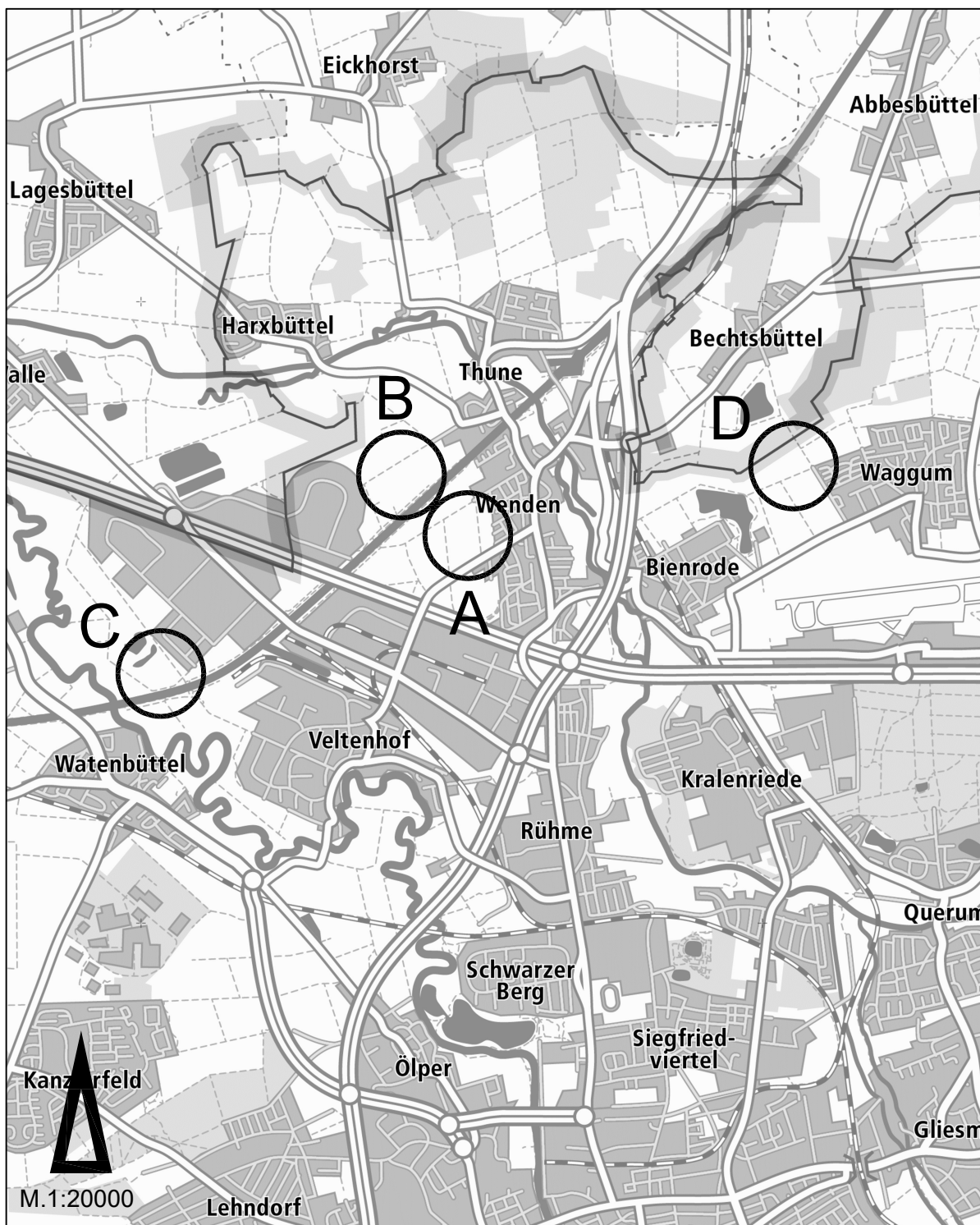
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. BA

WE 63

Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B, C und D im Stadtgebiet

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



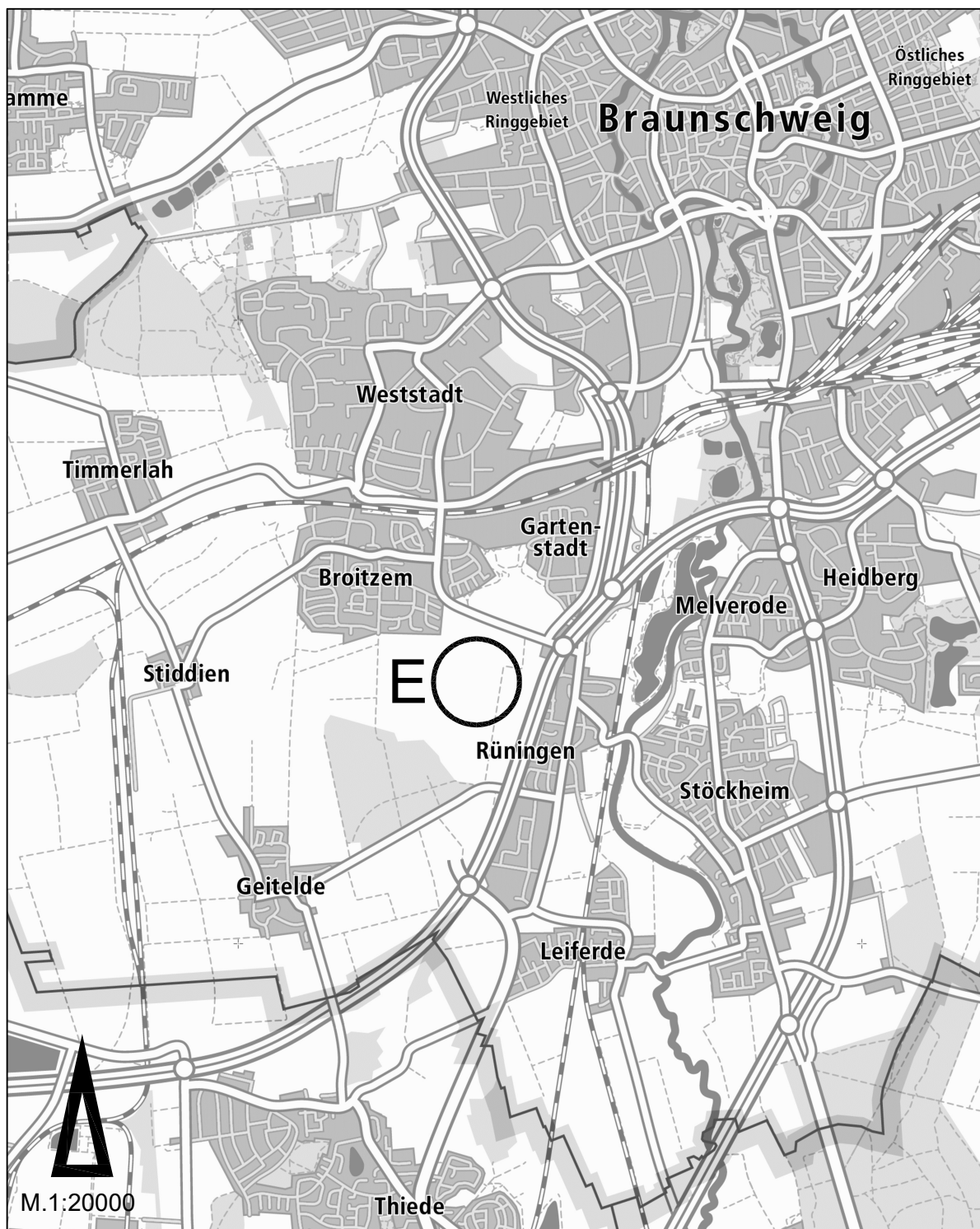
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. BA

WE 63

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches E im Stadtgebiet

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

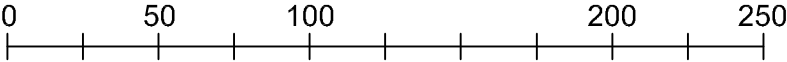
Wenden-West, 2. Bauabschnitt

Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages

WE 63



Maßstab 1:2500



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

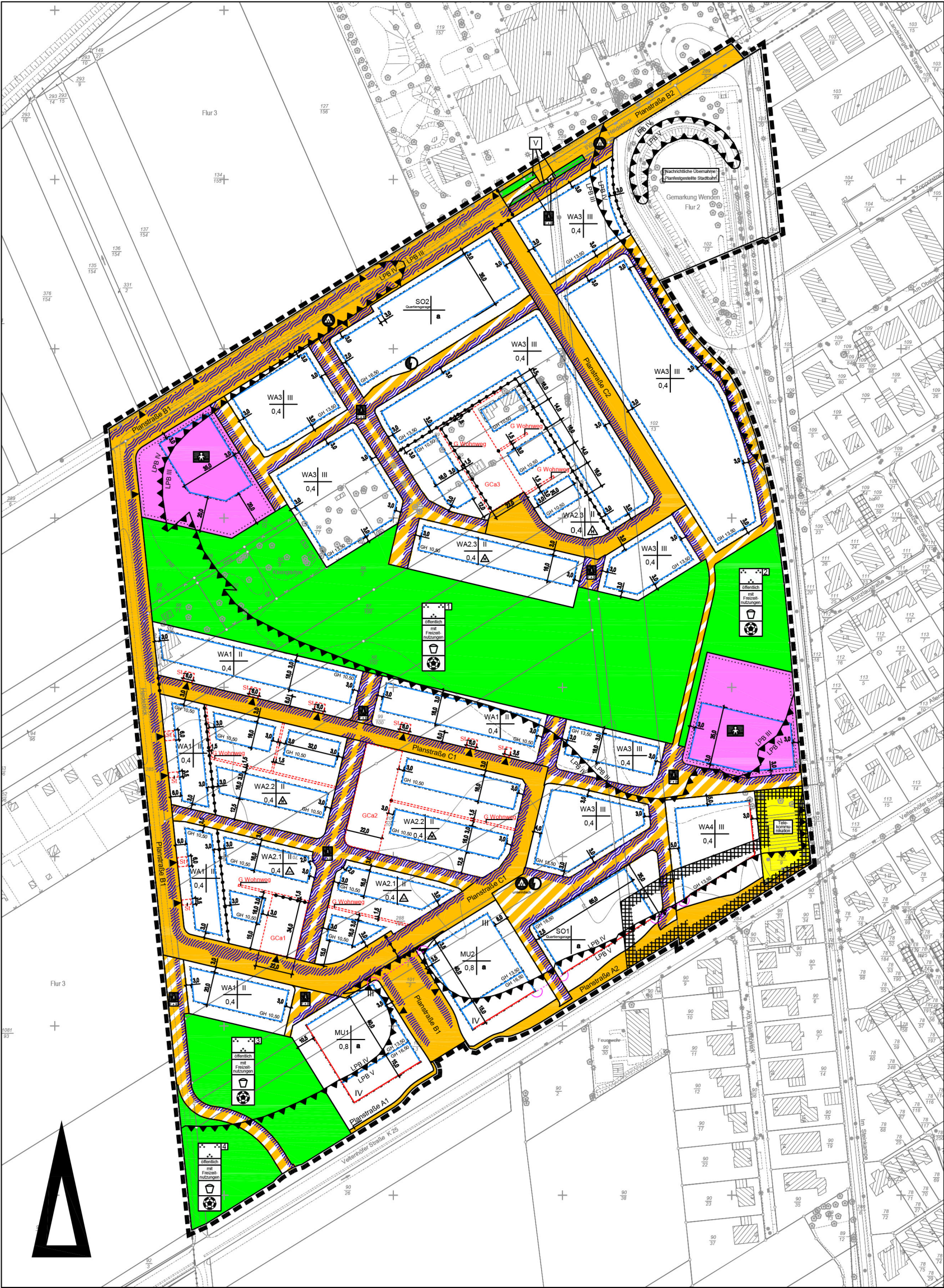
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. Bauabschnitt

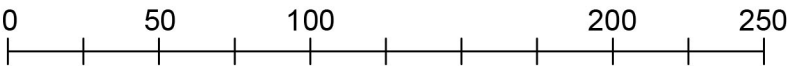
WE 63

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



Maßstab 1:2500



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Maßstab 1:2500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

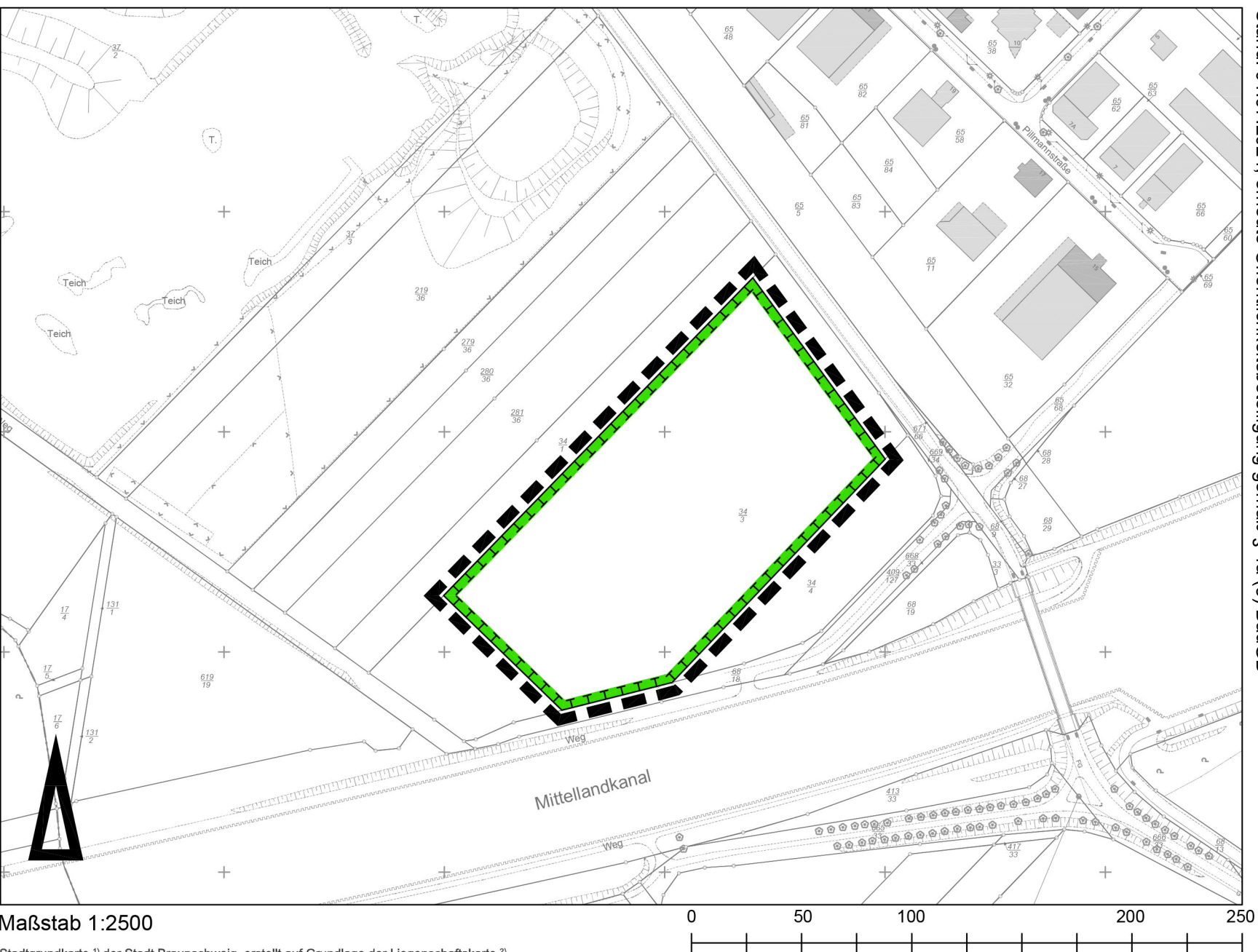
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. BA

WE 63

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



Maßstab 1:2500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Wenden-West, 2. BA

WE 63

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D)
Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



Maßstab 1:2500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

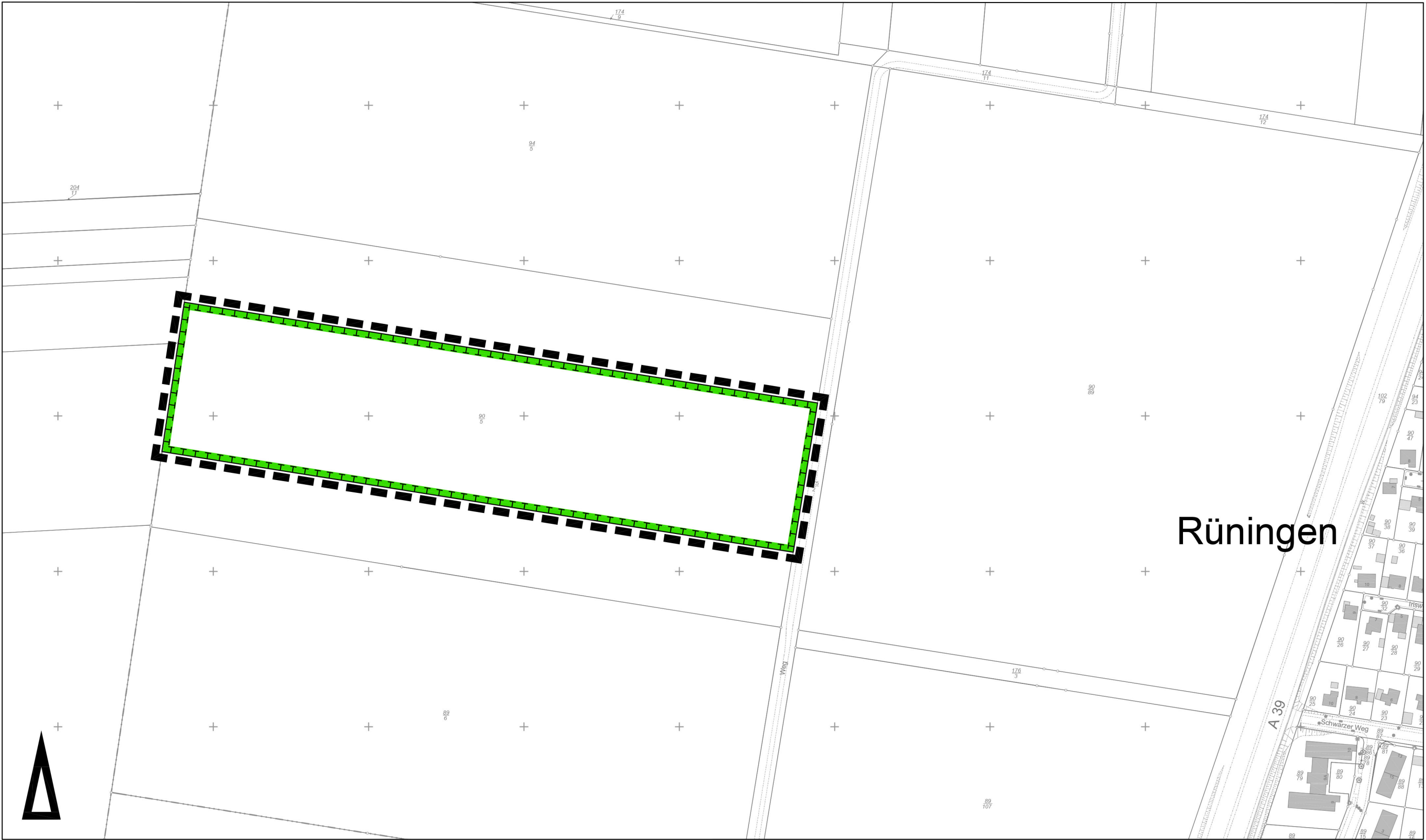
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. BA

WE 63

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich E)

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

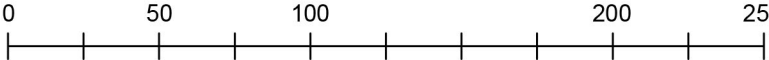


Maßstab 1:2500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. BA

WA 63

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB





Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 10,50	Gebäudehöhe als Höchstmaß




Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Hausgruppen zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze




Flächen für den Gemeinbedarf

	Kindertagesstätte
---	-------------------

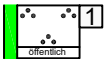



Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
	Einfahrt- und Ausfahrt (Breite und Lage entsprechend Straßenausbauplan)


Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

	Flächen für Telekommunikation
	Wertstoff-Sammelanlage
	Elektrizität



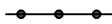





Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung
	Spielplatz
	Jugendplatz
	Verkehrsgrün

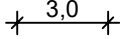

Maßnahmen für Natur und Landschaft (nur Geltungsbereiche B, C, D und E)

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


Sonstige Festsetzungen

	Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden), gleichbedeutend mit Zu- und Abfahrstverbot
	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB)
	Gemeinschaftsflächen für Carports und Nebenanlagen
	Gemeinschaftswohngang
	Flächen für Stellplätze
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung (nur Geltungsbereich B)





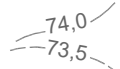

Hinweise

	Maßangaben in Metern
	in Verlängerung der Fluchtlinie

Kennzeichnung

	Bereich, in dem mit Kampfmitteln zu rechnen ist
---	---

Bestandsangaben

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 2. Bauabschnitt

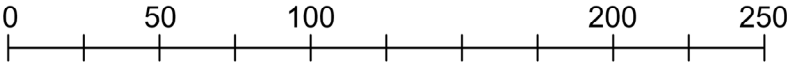
WE 63

Nutzungsbeispiel

Stand: 01.07.2024, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB



Maßstab 1:2500



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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden West, 2. BA

WE 63

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

2. In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss des Urbanen Gebietes MU 2, sofern diese der Nahversorgung der Bevölkerung dienen.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Kiosken
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Wohnungsprostitution.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Quartiersgarage" dienen der Unterbringung der im Plangebiet erforderlichen Stellplätze und Besucherstellplätze.

Darüber hinaus dienen sie als Mobilitätsstation mit gemeinschaftlich nutzbaren und dem Quartier zur Verfügung stehenden Mobilitätsangeboten.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind:

- öffentliche sowie private Stellplätze,
- Fahrradabstellanlagen,
- bauliche Anlagen, die der Herstellung eines Angebots an alternativen Mobilitätsformen dienen (z. B. Ladesäulen, Bikesharing, Rollersharing usw.),
- die für den Betrieb der Parkhäuser notwendigen Verwaltungseinheiten und Nebenanlagen,
- Gewerbebetriebe, die der Zweckbestimmung dienen (z. B. Fahrradreparaturservice),
- Sonstige Gemeinschaftsanlagen (z. B. Quartierstreff),
- sowie Paketstationen.
- Im Sondergebiet SO 2 sind auch selbstständige Anlagen zur Erzeugung und Versorgung von Wärme aus erneuerbarer Energien (Energiezentrale) zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige Büronutzung.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Gebäudehöhen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

2. Bezugspunkt der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

3. Grundfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die festgesetzten Gemeinschaftsflächen (Carports und Wohnwege) unberücksichtigt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt ist.

III Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen

1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppen und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

2. Bauweise

In den Gebieten mit abweichender Bauweise a dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude auch wie folgt errichtet werden:

- mit einer Länge von über 50 m,
- ohne seitlichen Grenzabstand.

3. Grundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf 200 m² nicht überschreiten.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 320 m² Grundstücksfläche zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 70 m² Grundstücksfläche zulässig.
- Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 60 m² Grundstücksfläche zulässig.

- Im Urbanen Gebiet MU 2 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 70 m² Grundstücksfläche zulässig.

Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsflächen (Carports und Wohnwege) sind den zugeordneten Grundstücksflächen bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungen nicht zuzurechnen.

IV Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten, Gemeinschaftswohnwege

1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, ist die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und/oder Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

Ausgenommen sind Fahrradständer, Einfriedungen, Werbeanlagen gemäß B II 1 und Briefkastenanlagen.

2. Stellplätze und Carports

2.1. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Sondergebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze.

2.2. Die Gemeinschaftsflächen für Carports sind folgendermaßen zugeordnet:

- GCa 1 ist dem WA 2.1 zugeordnet
- GCa 2 ist dem WA 2.2 zugeordnet
- GCa 3 ist dem WA 2.3 zugeordnet

Auf den Flächen sind überdachte Stellplätze ohne eigene Seitenwände (Carports), Sammelanlagen für Müllboxen und Abstellanlagen für Fahrräder zulässig.

3. Grundstückszufahrten

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche ist im Bereich der festgesetzten Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen (Zufahrtsverbot).

Zuwegungen für den Fuß- und Radverkehr können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Abfluss des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt wird.

4. Gemeinschaftswohnwege

Die als Gemeinschaftswohnwege festgesetzten Flächen dienen der Zugänglichkeit anliegender Grundstücke.

V	Grünordnung
1.	<u>Begrünung öffentlicher Flächen</u>
1.1.	Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers In den Verkehrs- und Grünflächen ist ein naturnah zu gestaltendes System aus offenen Versickerungsmulden anzulegen. Die Versickerungsmulden sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 zu gestalten. Die Mulden dienen u. a. auch dem Schutz vor Überflutungen siehe A XI Nr. 1.
1.2.	Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen: In die Planstraßen A1 und A 2 sind entlang der Veltenhöfer Straße in eine mind. 5 m breite Grünfläche großkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Straßenraums in einem Regelabstand von max. 10 m zu pflanzen. Die Vegetationsfläche ist als Stauden- oder extensiv gepflegte Wiesenfläche zu gestalten. In die Planstraßen B 1, B 2, und C 1 sind – integriert in die Muldenflächen in einem Regelabstand von 8 m mindestens mittelkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Straßenraums zu pflanzen. Abschnittsweise können die Bäume auch in Gruppen angeordnet werden. In die Planstraße C 2 sind – integriert in die Muldenflächen in einem Regelabstand von 8 m mindestens mittelkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Straßenraums zu pflanzen.
1.3.	Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind wie folgt zu begrünen: In die Verkehrsflächen sind – integriert in die Muldenflächen – mindestens mittelkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Geh- und Radwegs in einem Regelabstand von ca. 8 m zu pflanzen. Abschnittsweise können die Bäume auch in Gruppen angeordnet werden.
1.4.	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Freizeitnutzungen“ Innerhalb der Grünflächen zulässig ist die Anlage von <ul style="list-style-type: none"> – Kinderspielflächen in einer Größe von 1.200 m², – Jugendspielangeboten in einer Größe von 2.700 m², – Spielangeboten für alle Generationen in einer Größe von 500 m², – Möblierungen zum Aufenthalt, – Fahrradstellplätzen

- Freizeitwegen sowie
- unterirdischen Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (Geothermie-Sonden).

Innerhalb öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die temporäre Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 560 m³ in die Gestaltung zu integrieren.

Die Versickerungsflächen sind im Bereich der Rasen-/ extensiv gepflegten Wiesenflächen als flache Geländevertiefungen in variierenden Breiten mit einer Böschungsneigung bis max. 1:2 zu gestalten. Zusätzlich zu den Versickerungsmulden können Varianten mit Einstauflächen angelegt werden, die zur Ausbildung von Feuchtwiesenvegetation beitragen können.

Die Vegetationsflächen außerhalb der Retentions-, Spiel- und Wegeflächen sind wie folgt zu gestalten:

- zu 80 % als locker mit Bäumen überstellte überwiegend extensiv gepflegte Rasen- und Wiesenflächen. Ein Teilbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 800 m² ist als Obstwiese mit mindestens 12 Obstbäumen herzustellen. Mindestens 15 % der Wiesenfläche ist nur einmal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren.
- zu 20 % mit flächenhaften Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.

- 1.5. Mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu beginnen und sie sind innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.

Die Frist für die Fertigstellung der Spielflächen kann um ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche verlängert werden.

- 1.6. Die Anpflanzungen auf den Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn angrenzende laufende Hochbaumaßnahmen die Herstellung oder den Erhalt der hergestellten öffentlichen Grünfläche erheblich beeinträchtigen würden.

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

2. Begrünung privater Flächen

- 2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 auf Grundstücken mit Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, im Sondergebiet, auf den Flächen für Gemeinbedarf und in den urbanen Gebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

- 2.2. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind bei Gebäuden mit mehr

als zwei Wohneinheiten die Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder einem vollständig mit Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

- 2.3. Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen, die an öffentliche Flächen angrenzen, müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

3. Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer zusammenhängenden Dachflächengröße von weniger als 25 m² sowie von Carports mit Photovoltaikanlagen (Solarcarports).

Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung

In den Sondergebieten Quartiersgarage (SO 1 und SO 2) sind mindestens 50 % der Außenwände von Gebäuden, zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4, auf der Gemeinbedarfsfläche und in den urbanen Gebieten sind mindestens 20 % der Außenwände von Gebäuden, zu begrünen.

Bei einer bodengebundenen Fassadenbegrünung ist pro 1,5 lfd. m Wandlänge mind. eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden.

5. Private und öffentliche Grünflächen

- 5.1. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Obstbäume: Hochstamm mit Stammumfang 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Großsträucher oder Solitäre: mind. 3 x verpflanzt, mind. 100 cm. Sonstige Strauchpflanzungen: mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 cm.

Es sind standortgerechte und in den öffentlichen Grünflächen überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

Für die festgesetzten flächenhaften Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden; artbedingte Abweichungen sind möglich:

- Heister: 2x verpflanzt, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: 1x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.

- 5.2. Einzelbaumstandorte sind mit einer offenen, vollflächig zu begrünenden Vegetationsfläche von mindestens 12 m² netto in einer Mindestbreite von 2 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,5 m, einem Substratvolumen von mindestens 18 m³ herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

- 5.3. Alle festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

1. Lärmpegelbereiche

In den Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i. S. von DIN 4109) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.

2. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

2.1. Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

Alternativ können besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch Laubengänge, vorgesetzte Fensterläden oder Gebäudevorsprünge) ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

2.2. Außenwohnbereiche

An den Fassaden der nachfolgend genannten Gebäude bzw. Gebäudeseiten, sind Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone nicht zulässig, sofern nicht ein weiterer, der Wohneinheit zugehöriger Außenwohnbereich an einer der Lärmquelle (Planstraßen, Veltenhöfer Straße, Schienentrasse) abgewandten Fassade, im direkten Schallschatten des Gebäudes, angeordnet ist:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Planstraßen B1 und C1.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 entlang der Planstraße C1.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Stadtbahntrasse und entlang der Planstraße C1.

- In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 entlang der Planstraßen A1 und A2 (Veltenhöfer Straße).
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 an den östlichen, südlichen und westlichen Fassaden.

Alternativ sind Außenwohnbereiche an den der Lärmquelle (Planstraßen, Veltenhöfer Straße, Schienentrasse) zugewandten Fassaden zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch (teil)geschlossene Brüstungen oder Verglasungen, abgeschirmt werden.

Die Abschirmung muss die Einhaltung des für die Tagzeit maßgeblichen, jeweils um 3 dB(A) modifizierten Orientierungswertes der DIN 18005 von 58 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 63 dB(A) für Urbane Gebiete, in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2 m Höhe sicherstellen.

2.3. Außenspielflächen

Innerhalb der Außenspielfläche der Kindertagesstätten sind auf mindestens 50% der Außenspielfläche Geräuschimmissionen von ≤ 55 dB(A) sicherzustellen.

2.4. Ausnahmeklausel

Von den Festsetzungen unter A VI 1 bis A VI 2.2 zu den Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Einzelfall schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die Einhaltung des für die Tagzeit maßgeblichen, jeweils um 3 dB(A) modifizierten Orientierungswertes der DIN 18005 von 58 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 63 dB(A) für Urbane Gebiete, in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2 m Höhe auf andere Art und Weise gewährleistet ist.

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

1. Geltungsbereich A

Für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) sind Nist- und Ruhestätten an Gebäuden durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.

Innerhalb des Wohngebietes sind an jedem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten und innerhalb des Urbanen Gebietes und den Flächen für Gemeinbedarf pro Grundstück 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.

2. Geltungsbereich B

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereiches ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.

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

3. Geltungsbereich C

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als offene Biotopstruktur mit dem Zielbiotoptyp „Trockenrasen“ zu entwickeln.

Hierzu ist der Oberboden in Teilen abzuschieben und zur Modellierung des Geländes zu verwenden. Zur Ansabung der Flächen ist entweder Mahdgut aus vorhandenen Flächen zu übertragen oder geeignetes Saatgut zu verwenden. Auf der Fläche sind sechs Totholz-/ Steinanhäufungen zur Strukturanreicherung anzulegen.

Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mahdguts in den ersten drei Jahren sind die Flächen im Weiteren durch sporadische Mahd gehölzfrei zu halten.

Eine Beweidung ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4. Geltungsbereich D

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereiches ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.

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

5. Geltungsbereich E

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Die Fläche ist als Ackerfläche zu erhalten und ohne synthetische Pflanzenschutzmittel und ohne mineralische Dünger zu bewirtschaften.

Innerhalb der Ackerfläche sind in Ost-West-Richtung drei Streifen mit einer Regelbreite von 15 m als Lebensraum für die Feldlerche wie folgt herzurichten: Die drei Streifen sind erstmalig mit dem Saatgut „Göttinger Mischung“ einzusäen. Im Frühjahr ist jährlich abwechselnd ein Streifen damit neu zu bestellen. Der Altbestand ist bis zur Neubestellung zu erhalten.

6. Zeitliche Umsetzung und Pflanzqualitäten

Die Maßnahmen Geltungsbereichen B, C, D und E sind in der Pflanzperiode herzustellen, die auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgt, spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Für die in den Geltungsbereichen B und D zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe
- Sträucher: verplanter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe

7. Zuordnung

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme der technischen Anlagen) dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeines Wohngebiet	50,8 %
Urbanes Gebiet	8,2 %
Sondergebiet Quartiersgarage	8,5 %
Gemeinbedarfsfläche	7,4 %
Planstraße A 2	0,4 %
Planstraße B 1 Ausbau	6,9 %
Planstraße B 1 Neubau	3,3 %
Planstraße B 2	1,5 %
Planstraße C 1	2,6 %
Planstraße C 2	2,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg	4,6 %
Öffentlichen Grünflächen 1 und 2 (Sonst. Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen)	1,9 %
Öffentlichen Grünflächen 3 und 4 (Sonst. Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen)	1,7 %
Summe	100,0 %

VIII Erneuerbare Energien

1. Solarmindestfläche

Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Die Pflicht entfällt,

- wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen
 - öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - technisch unmöglich ist,
 - wirtschaftlich nicht vertretbar ist
- oder soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

2. Ausführung

Auf Dachflächen, die gemäß A V 3 zu begrünen sind, muss die Funktionsfähigkeit der Begrünung dauerhaft gewährleistet werden (z. B. aufgeständerte Bauweise).

Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Antireflexbeschichtungen der Photovoltaik-Module ist sicherzustellen, dass es zu keiner Blendung von Luftverkehrsteilnehmern kommt.

IX Maßnahmen, die der Vermeidung von Schäden durch Starkregen dienen

1. Notentwässerung

Um Schäden durch Überflutungen zu minimieren sind die straßenbegleitenden Mulden so anzulegen, dass ein ausreichender Freibord zur Verfügung steht, um das Niederschlagswasser bei starken Regenereignissen in die öffentliche Grünfläche oder in einen Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal abzuleiten (Geländetiefpunkt). Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. Höhenlage

Im gesamten Planungsgebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zur Kellerhälsen, usw.) zum Schutz vor Überflutungen mind. 0,40 m über Bezugspunkt gemäß A II Nr. 2 anzulegen.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß

- § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. B IV Nr. 1)
- § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO (zu Ziff. B IV Nr. 2)
- § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu Ziff. B V)
- § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. B II)
- § 84 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 NBauO (zu Ziff. B III)
- § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO (zu Ziff. VI)
- § 80 NBauO (zu Ziff. VII)

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Wenden-West, 2. BA“ WE 63.

Ausgenommen sind die nachrichtlich übernommenen Flächen.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann zur besseren Auffindbarkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Werbeanlage je Baugrundstück zugelassen werden, bei mehreren Betrieben auf einem Baugrundstück nur als Sammelanlage. Die Summe aller Werbeflächen dieser Anlage darf maximal 6 m² betragen.
2. Es dürfen höchstens 10 %, jedoch maximal 20 m² der Wandflächen einer einzelnen Gebäudeseite für Werbezwecke genutzt werden, dabei darf die Werbeanlage die Traufkante nicht überschreiten.
3. Je Grundstück sind maximal eine freistehende Werbeanlagen in einer Höhe von bis zu 4,0 m über Bezugspunkt gemäß A II.2 zulässig.
4. Unzulässig sind insbesondere:
 - Fahnenmasten,
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-Light Boards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen an Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe über dem Bezugspunkt zulässig.

Auf Gemeinbedarfsflächen ist auch eine höhere Einfriedung zulässig.

Die Materialität der Einfriedung wird auf folgende Möglichkeiten beschränkt:
 - a) Spanndrahtzäune in Kombination mit Schnitthecken

- b) Metallgitterzäune in Kombination mit Schnitthecken
- c) Holzstaketen oder -geflecht
- d) Maschendrahtzäune, die von freiwachsenden Gehölz- und Staudenpflanzungen überwachsen werden, und
- e) Heckenpflanzungen.

IV Fahrradabstellanlagen

1. Stellplätze

~~Je Wohnung muss 1,0 Einstellplatz hergestellt werden.~~

~~Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen davon abweichend nur 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Es ist auf mathematisch ganze Zahlen aufzurunden.~~

~~Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.~~

2. Fahrradabstellanlagen

2.4 1. Abstellplatzbedarf

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind Fahrradabstellanlagen für ständige Nutzer (Bewohnende und Beschäftigte) sowie für Besucher in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) bemisst sich an folgenden Richtwerten:

- für Verkaufsstätten bis 2.000 m² mind. ein Fahrradstellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2 je Laden
- für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen mind. ein Fahrradstellplatz je 60 m² Nutzfläche
- für Versammlungsstätten ein Fahrradstellplatz je 2,5 Besucherplätze
- für Tageseinrichtungen für Kinder ein Fahrradstellplatz je 3 Kinder
- für sonstige gewerbliche Anlagen und Betriebe ein Fahrradstellplatz je 5 Beschäftigte mind. jedoch 2
- für Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche 1,0 Fahrradstellplatz
- für Wohnungen 40 – 80 m² Wohnfläche 2,5 Fahrradstellplatz für Wohnungen > 80 m² Wohnfläche 4,0 Fahrradstellplätze
- Zusätzlich sind für Wohngebäude Fahrradabstellanlagen für Besucher in einer Anzahl von mind. 10% der als notwendig ermittelten Anzahl herzustellen.

Für Bauvorhaben, die in der Liste nicht verzeichnet sind, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln.

Jeder zehnte Abstellplatz ist so auszubilden, dass er auch durch ein Lastenrad genutzt werden kann.

Für jeden zehnten Abstellplatz muss zudem ein zusätzlicher Stellplatz für einen Fahrradanhänger geschaffen werden.

2.2 2. Beschaffenheit

Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen mit und einer maximalen Neigung von 10% oder Außentreppe mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sein.

Der Aufstellort der Fahrradstellplätze für ständige Nutzer (Bewohnende und Beschäftigte) muss abschließbar, beleuchtet und witterungsgeschützt sein (Fahrradraum/-schuppen).

Fahrradabstellanlagen für Besucher müssen eingangsnah auf dem Freigelände errichtet werden. Es sind Ordnungssysteme zu verwenden, die das sichere anschließen der Fahrräder ermöglichen.

Eine Lademöglichkeit für Pedelecs ist für 25% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze vorzusehen.

V Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig.

VI Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verregnen.

Die Versickerungsflächen sind so zu bemessen, dass das Regenwasser zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Grundstücksflächen überläuft.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Durchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nachweislich nicht gegeben ist oder um Schäden durch Starkregen vorzubeugen (Notüberlauf).

Ausgenommen von der Versickerungspflicht auf dem eigenen Grundstück sind die Gemeinbedarfsflächen, die das anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen einleiten können.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

C Nachrichtliche Übernahme

Bauhöhenbeschränkungszone

Die Bauhöhen innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen der Höhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz.

D Hinweise

1. Freiflächenpläne

In den Urbanen Gebieten, den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

2. Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen nach § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

3. Kampfmittel

In den Geltungsbereichen B, C, D und E besteht Kampfmittelverdacht. Auch der die im Plan gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereichs A ist kampfmittelverdächtig.

Die Flächen wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Auf die DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ wird hingewiesen.

4. Rettungsweg

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die über 50 m von der Verkehrsfläche entfernt liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

5. Vorbelastung Schall

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg. Durch die Nutzung des Flugplatzes ist mit Luftverkehrslärm zu rechnen.

Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen, Flugverkehr sowie durch den Betrieb gewerblicher Anlagen lärmvorbelastet.

6. Informationen zu Schallschutzmaßnahmen

Zur Umsetzung der „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2023
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018.
- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), 2020 (BGBl. I S. 2334).
- „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, (RLS-19), Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 2019 (VkBf. 2019, Heft 20 lfd. Nr. 139, S. 698)
- „Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen“ (Schall 03), 2014 (BGBl. I S. 2271-2313).
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 2017 (BAnz AT 08.05.2017 B5)
- 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV): „Sportanlagenlärmverordnung“, 2017 (BGBl. I S. 1468).
- VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“, Beuth-Verlag, 1988
- VDI 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Beuth-Verlag, Berlin, 1997

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

7. Nachweise im Einzelfall

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind auf die konkreten Baumaßnahmen bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.

Allgemein:

Für die Fassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Straßenverkehrslärm:

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist gemäß § 3 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) „Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen“ auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (2014) unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen. § 3a der 16. BImSchV „Festlegung der Straßendeckschichtkorrektur“ ist zu beachten.

Schienenverkehrslärm:

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist gemäß § 4 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ nach Anlage 2 der 16. BImSchV, entsprechend auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 (2014), unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen. § 5 der 16. BImSchV „Festlegung akustischer Kennwerte für abweichende Bahntechnik und schalltechnische Innovation“ ist zu beachten.

Anlagen-/Gewerbelärm:

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (2017) unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Schallausbreitungsberechnungen sind entsprechend nach der DIN ISO 9613-2 (1999) für eine Mittenfrequenz von $f = 500$ Hz unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die jeweiligen Immissionspunkthöhen (Erdgeschoss: 2,5 m über Geländeoberkante und für die Obergeschosse jeweils zzgl. 2,8 m) anzufertigen. Die meteorologische Korrektur wird konservativ nicht berücksichtigt.

Sportanlagenlärm:

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Sportanlagenlärm ist auf Grundlage der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV, 2017) „Sportanlagenlärmverordnung“ in Verbindung mit den Rechenvorschriften DIN 2714 „Schallausbreitung im Freien“ und DIN 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Schallausbreitungsberechnungen sind entsprechend nach VDI 2714 für Mitwindwetterlage unter Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Kapitel 6.3 für die jeweiligen Immissionspunkthöhen (Erdgeschoss: 2,5 m über Geländeoberkante und für die Obergeschosse jeweils zzgl. 2,8 m) anzufertigen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

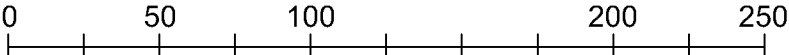
Wenden-West, 2. Bauabschnitt

Entwurf zur Lage der Querung der Stadtbahntrasse

WE 63



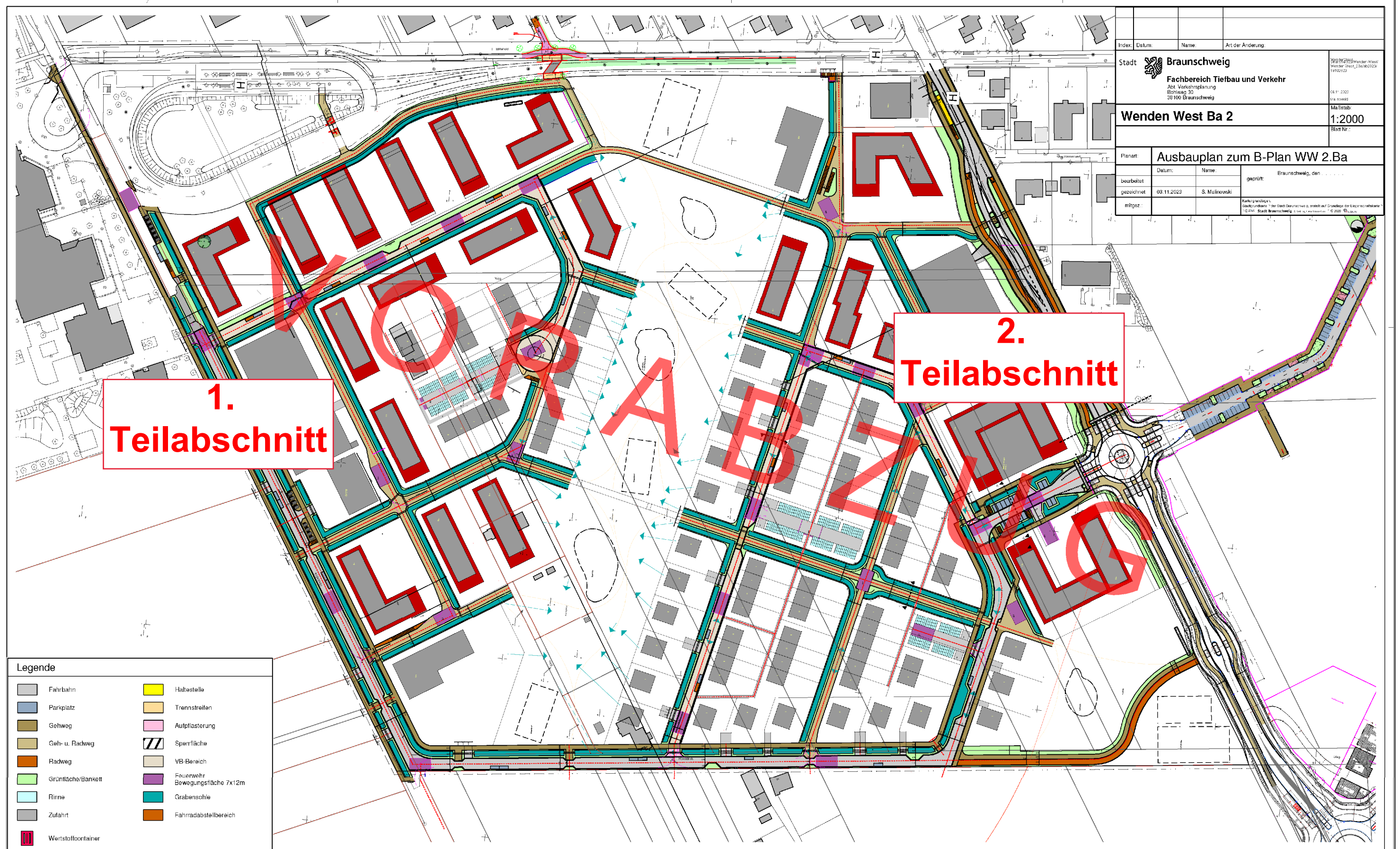
Maßstab 1:2500



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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

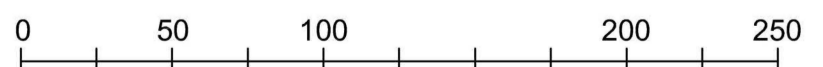
Wenden-West, 2. Bauabschnitt

WE 63

Auswahl Baufelder für gemeinschaftliches Wohnen



Maßstab 1:2500



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

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

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