

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 100
Stadtgebiet zwischen BAB 39, Straße "Erzberg", Braunschweiger
Straße und Rautheimer Straße (Geltungsbereich A), Stadtgebiet
Gemarkung Bevenrode, Flur 5, Flurstücke 134/6, 134/7 und 189/2
(Geltungsbereich B) und Flurstück 134/4 (Geltungsbereich C)***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

12.12.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.12.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS), der Kanada Bau 82 Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Erschließungsträgerin und der Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG als Eigentümerin mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

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

Sachverhalt:

Nach den ursprünglichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans von 2004 (DS 8995/04, Aufstellungsbeschluss für die 82. FNP-Änderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne) und 2012 (DS 2396/12) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig für das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne am 17. Februar 2015 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan mit dem geänderten Ziel gefasst, Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einem Nahversorgungsstandort im Süden und Gewerbeflächen im Norden zu schaffen, und gleichzeitig die 82. FNP-Änderung aufgehoben und die 133. FNP-Änderung beschlossen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet mit Einzelhandel und dem Gewerbegebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen.

In den weiteren Verhandlungen wurde im Einvernehmen mit den Vertragspartnern der Geltungsbereich zwischen der im Süden geplanten Wohnbebauung mit Einzelhandel (Baugebiet AW 100) und dem künftigen Gewerbebereich im Norden (Baugebiet AW 113) in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um kurzfristig ein Planungsrecht für den Gewerbebereich

im Norden schaffen zu können. Der städtebauliche Vertrag für den Gewerbebereich (Baugebiet AW 113), der die Durchführung und Kostenübernahme der Erschließungs- und Folgemaßnahmen hierfür regelt, ist bereits am 15. Juli 2016 unterzeichnet worden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt nun, das Wohnbaugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis C des zukünftigen Bebauungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, mit Ausnahme des GE-Bereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 22/RA 13 und des südwestlichen Kreisverkehrsplatzes Braunschweiger Straße/Rautheimer Straße, aber einschließlich des Knotenpunktes Rautheimer Straße/nördliche Rampe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113. Die Finanzierung und der Bau des südwestlichen Kreisverkehrs Braunschweiger Straße/Rautheimer Straße werden in der Beschlussvorlage für den Rat zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, separat berücksichtigt. Folgende wesentliche Inhalte werden Vertragsbestandteil sein:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen -die von der SEBS durchgeführt werden-, aber einschließlich der privaten Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der privaten Hausanschlusskanäle auf öffentlicher Fläche auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst weiter
 - a. das Freimachen der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“- , jedoch ohne den erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand-, das Abtragen des Oberbodens und eine Gefahrenerkundung auf Kampfmittel im gesamten Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens, jeweils im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die Errichtung der Anlagen des Immissionsschutzes,
 - c. die erstmalige Herstellung der Planstraßen A bis I mit Nebenanlagen einschließlich der öffentlichen Parkplatzflächen und des Kreisverkehrsplatzes mit zugehörigen Anlagen wie beispielsweise Fahrbahnteilern auf der Braunschweiger Straße in südlicher Verlängerung der Planstraße A,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung

gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

- e. das Herstellen von zwei Flächen für Wertstoffcontaineranlagen gemäß abgestimmtem Straßenausbauplan,
- f. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
- g. die Sanierung sämtlicher Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- h. Das bei der Freimachung und Erschließung des Geländes anfallende Totholz ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, für die Gestaltung von Gewässerrenaturierungen im Stadtgebiet, vor Ort bzw. auf den verbleibenden Grünflächen im Baugebiet bereitzustellen.

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), des einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplans, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der Gestaltungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien. (Dies gilt auch für alle folgenden Baumaßnahmen).

- 5. Planung und Ausführung der öffentlichen Spielfläche für eine durch das künftige Wohngebiet ausgelösten Bedarfsgröße von 1.800 m² führt die Erschließungsträgerin auf der Grundlage der Ergebnisse der von der Stadt gemäß dem Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Kinderbeteiligung aus.
- 6. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen, aber einschließlich der privaten Hausanschlusskanäle und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung erfolgen, im Auftrag der Erschließungsträgerin und im Einvernehmen mit der Stadt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 7. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die SE|BS.) Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse müssen vom beauftragten Ingenieurbüro im Namen der SE|BS rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden und vor der Ausschreibung positiv beschieden vorliegen.

Aufgrund der gemeinsamen Vorflut mit dem Bebauungsplangebiet AW 113 ist ein Gesamtentwässerungskonzept für beide Bebauungspläne erforderlich, das insbesondere Aussagen zur Nutzung der vorhandenen Niederschlagswasser-Infrastruktur (Regenrückhaltebecken, Vorflutkanal und Gräben) trifft.

- 8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung, für die Anlagen des Immissionsschutzes und der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C erfolgen im Auftrag der

Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.

10. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
11. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen im Vertragsgebiet, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte, durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Die Erschließungsträgerin räumt der Stadt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht ein.
12. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.
13. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

14. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Umbau der Rautheimer Straße (mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“) mit östlichem Ausbau des getrennten Geh- und Radweges einschließlich der Herstellung der Fußgänger- und Radverkehrsanlagen auf der westlichen Straßenseite bis zur Anpassung an den Bestand gem. noch abzustimmenden Straßenausbauplan. Weiterhin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Rautheimer Straße/nördl. Rampe A 39 gemäß noch abzustimmendem Straßenausbauplan einschließlich aller erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Vertragsgebiet des Baugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100 und im Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.
15. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, soweit im Vertragsgebiet liegend, zum Umbau der Braunschweiger Straße zwischen Rautheimer Straße und Erzberg bis zur Anpassung an den Bestand, u. a. mit Ausbau der nördlichen Geh- und Radweganlagen gemäß dem noch mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplan.
16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Rückbau der ggf. vorhandenen, aber nicht mehr erforderlichen Grundstückszufahrten einschließlich Anpassung der Nebenanlagen. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Herstellung der beidseitigen Bushaltestellen entlang der Rautheimer Straße, der beidseitigen Haltestellen an der Braunschweiger Straße im Bereich der Haltestelle „Noetherstraße“, jeweils mit Wetterschutz und ggf. öffentlicher Beleuchtung, und zur Herstellung von Querungshilfen auf der Rautheimer Straße und Braunschweiger Straße gemäß Straßenausbauplanung, sofern sie im Vertragsgebiet liegen.
17. Planung und Ausführung des öffentlichen Jugendplatzes für eine durch das künftige Wohngebiet ausgelöste Bedarfsgröße von 1.800 m² führt die Erschließungsträgerin auf der Grundlage der Ergebnisse der von der Stadt gemäß dem Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Jugendbeteiligung aus.

18. Durch die Schaffung von ca. 400 neu geplanten Wohneinheiten im zukünftigen Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ist von einem voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf von zwei Kindergarten- und drei Krippengruppen auszugehen. Davon muss eine Kindergartengruppe die Voraussetzungen einer integrativen Gruppe erfüllen. Hierfür ist im Bebauungsplan AW 100 eine im Eigentum der Erschließungsträgerin verbleibende Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung einer Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte festgesetzt. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt und nach den Standards und Vorgaben der Stadt auf der dafür vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche ein Gebäude für eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Fünf-Gruppen-Kita herzustellen.

Die Räumlichkeiten einschl. der Inneneinrichtung und Erstausrüstung sowie der Fertigstellung des Außengeländes für die Kindertagesstätte müssen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit von 50 % der Hochbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, zur Verfügung stehen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Kindertagesstätte für die Dauer von 30 Jahren betreiben zu lassen. Der Träger der Einrichtung wird von der Stadt im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgewählt. Mit der Erschließungsträgerin wird eine deutlich unter der Kostendeckung liegende Miete vereinbart.

19. Bei Realisierung der geplanten ca. 400 Wohneinheiten des Neubaugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ist mit einem zusätzlichen Schüleraufkommen von 24 Grundschulern/innen pro Schuljahrgang zu rechnen (400 Wohneinheiten x 3 Personen/Haushalt -> 1.200 Personen x 2% -> 24 Schüler/innen). Für alle vier Jahrgänge ergibt sich ein Zuwachs von 96 Schülerinnen und Schüler aus dem Neubaugebiet. Die Grundschule Rautheim wird infolge des Neubaugebietes von einer Zweizügigkeit auf eine Dreizügigkeit anwachsen. Ausgehend von einer maximal zulässigen Höchstzahl von 26 Schülern je Klasse für den erforderlichen zusätzlichen Zug (insgesamt 104 Schülerinnen bzw. Schüler) wird der Anteil der Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin auf 96/104 bzw. 92 % festgesetzt. Der Kostenanteil bezieht sich auf die Herrichtung von vier allgemeinen Unterrichtsräumen à 60 m² und zwei Gruppenräumen à 25 m² (insgesamt 290 m²). Die Kostenobergrenze für die Erschließungsträgerin beträgt 871.165,00 €.

Zum anderen bezieht sich die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin auf die bauliche Erweiterung der Schule für die Ressourcen eines Ganztagsbetriebs. Der Verteilungsschlüssel bezieht sich dabei auf die mögliche Gesamtschülerschaft von 312 und den durch dieses Baugebiet ausgelösten Bedarf von 96 neuen SchülerInnen. Die Kostenbeteiligung für die Erschließungsträgerin für den Ganztagsbetrieb ermittelt sich daher aus dem 96/312 Anteil (oder 31 %) der tatsächlich entstandenen Kosten. Bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten erhöht sich die Kostenbeteiligung für jeden weiteren rechnerisch ermittelten Grundschüler. Eine Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Bedarf für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur innerhalb von neun Jahren nach Erschließungsbeginn entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Schulum- und -erweiterungsbau beginnt. Die Kostenobergrenze für die Erschließungsträgerin beträgt 624.819,00 €.

Derzeit wird darüber nachgedacht, ob die Erschließungsträgerin nach den vorgegebenen Standards der Stadt die Herrichtung der Grundschülerweiterung übernimmt und sich dann nach Fertigstellung den Kostenanteil der Stadt erstatten lässt.

20. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen -Regelung des § 44 Abs. (5) BNatSchG für Eingriffe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen-) für die im

März 2015 ermittelten gefälltten Höhlenbäume wurden bereits auf Kosten der Erschließungsträgerin am 9. April 2015 insgesamt 36 Fledermaus-Quartierkästen und Vogel-Nisthöhlen in Bäumen am südwestlichen Rand des ehemaligen Kasernen-Geländes angebracht. Diese sind, soweit nach Baufortschritt erforderlich, an dauerhaft zu erhaltende Bäume umzusetzen.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, weitere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Winterquartier für Fledermäuse, Beeinträchtigungen der RRB als `Besonders geschütztes Biotop`) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens auf ihre Kosten durchzuführen.

21. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen B und C gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, im Einvernehmen mit der Stadt auf ihre Kosten durchzuführen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung muss vom beauftragten Ingenieurbüro einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden sowie vor der Ausschreibung positiv beschieden vorliegen.
22. Da die Erschließungsträgerin zeitnah keine eigenen geeigneten Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, bereitstellen kann, stellt die Stadt der Erschließungsträgerin die erforderlichen Flächen (Geltungsbereiche B und C) zur Verfügung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, der Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu übertragen, die ein vergleichbares Aufwertungspotential wie die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen haben.

Sofern die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen sollte, hat sie den Verkehrswert der zur Verfügung gestellten Flächen zuzüglich einer Vertragsstrafe zu zahlen. Dadurch soll die Stadt in die Lage versetzt werden, selbst geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwerben zu können.

23. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 % der im Baugebiet entstehenden ca. 200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als sozialen Wohnungsbau zu errichten (mindestens 40 WE). Die Bindungsdauer für die sozialen Wohneinheiten beträgt 20 Jahre, unabhängig von einer öffentlichen Förderung.
 - a. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, ca. 50 % der Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode zu realisieren.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode im Vertragsgebiet ein viergeschossiges Gebäude zu errichten. Dieses Gebäude soll im Erdgeschoss für eine Einrichtung einer Diakoniestation mit Pflegedienst und Tagespflegeeinrichtungen geeignet sein und in den darüber liegenden drei Geschossen Wohneinheiten für ca. 30 bis 40 Personen mit Behinderungen sowie Büroräume für das notwendige Betreuungspersonal schaffen.

Voraussetzung bei der Errichtung der Wohneinheiten im 1. bis 3. Geschoss ist, dass die Mietpreishöhe und die Wohnungsgrößen nach den Vorgaben der NBank (Stand: 01.02.2016) für Einzelpersonen, Paare und Familien sowie aus

den Vorgaben der Förderung für Wohngruppen (Stand: 01.02.2016) eingehalten werden.

Die nach Bezugsfertigkeit dieses Gebäudes von der Stadt ermittelten anzurechnenden Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau, können dann auf die in Satz 1 genannten voraussichtlichen 40 Wohneinheiten (abhängig von der tatsächlichen Anzahl an Geschosswohnungsbauten im Vertragsgebiet) angerechnet werden. Die Erschließungsträgerin stellt sicher, dass für die sozialen Wohneinheiten Belegungs- und Mietpreisbindungen eingeräumt werden. Werden für die Erstellung dieser Wohnungen Wohnungsbauförderungsmittel in Anspruch genommen, gelten die Richtlinien der Landesförderung (Belegungs- und Mietpreisbindungen). Werden keine Wohnungsbauförderungsmittel in Anspruch genommen, haben diese Wohnungen eine Belegungsbindung für Menschen mit Behinderungen. In diesem Fall dürfen die Kosten und Größen der Unterkunft nicht überschritten werden, die bei Leistungsberechtigten Personen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden. Die Bewohner müssen in diesem Fall nicht im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins sein. In beiden Fällen ist durch den Leistungsberechtigten oder Bevollmächtigten /Betreuer die nach dem SGB II bzw. SGB XII erforderliche Zustimmung des Sozialleistungsträgers vor dem Abschluss von Mietverträgen einzuholen.

Zur Sicherstellung, dass die von der Stadt angerechneten sozialen Wohneinheiten insbesondere auch nach einer evtl. Weitervermietung oder weiteren Veräußerung bestehen bleiben, verpflichtet sich die Erschließungsträgerin, für die von der Stadt anerkannten sozialen Wohneinheiten vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt in Abt. II des jeweiligen Grundbuches zu bewilligen und an rangbereiter Stelle zu beantragen. Die Erschließungsträgerin übersendet nach Eintragung einen Grundbuchauszug an den Fachbereich 50, Abt. 50.11. Die Erschließungsträgerin stellt sicher, dass die Stadt die ordnungsgemäße Belegung der sozialen Wohneinheiten jederzeit überwachen kann (Belegungs- und Mietpreisbindung).

- b. Der Erschließungsträgerin steht es frei, für die verbleibenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 Wohnungsbauförderungsmittel beim Land Niedersachsen zu beantragen. Für diese Wohnungen gelten dann die Richtlinien der Landesförderung: Die geförderten Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung, so dass sie für die Dauer der Bindung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden können.

Die Hälfte der von der Erschließungsträgerin noch nachzuweisenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 des sozialen Wohnungsbaus können durch mittelbare Belegung in den Wohnungsbestand des Stadtbezirks verlagert werden, sofern die mittelbare Belegung für sie durch das Land Niedersachsen zugelassen ist. Die andere Hälfte ist im Neubaugebiet des Geltungsbereiches AW 100 zu errichten.

Alternativ kann die Erschließungsträgerin auch nur die Hälfte der zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 als sozial geförderten Wohnungsbau erstellen und zusätzlich ohne Förderung für die andere Hälfte der noch zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 Belegungs- und Mietpreisbindungen mit der Stadt vereinbaren (Vermietung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben). Voraussetzung für die Vereinbarung von Belegungs- und Mietpreisbindungen mit der Stadt ist, dass bei den

betroffenen Wohnungen die Kosten und Größen der Unterkunft nicht überschritten werden, die bei Beziehenden von Leistungen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt vor Bezugsfertigkeit der Gebäude die zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 zu benennen, die der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen, aufgeschlüsselt nach gefördertem Wohnraum, Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, Wohnraum innerhalb des Bestands und Wohnraum ohne Förderung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, für die von ihr zu benennenden Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindung vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten mit einem mit der Stadt vorab abgestimmten Wortlaut zugunsten der Stadt in Abt. II des jeweiligen Grundbuches zu bewilligen und an rangbereiter Stelle zu beantragen. Die Erschließungsträgerin übersendet nach Eintragung einen Grundbuchauszug an den Fachbereich 50, Abt. 50.11.

24. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich finanziell anteilig an den durch die neuen Wohneinheiten im Plangebiet ausgelösten Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen.
25. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen B bis C entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan AW 100 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie des Monitorings.
26. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und alle grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich A und zur Erstattung der kapitalisierten Pflegekosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C, sofern hierfür Kosten bei der Stadt anfallen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Beteiligung des Investors gemäß Punkt 19 und 24 der Vorlage wird durch einen Festbetrag nach heutiger Kostenschätzung begrenzt.

Die Stadt verpflichtet sich gegenüber der Erschließungsträgerin im städtebaulichen Vertrag, die für die Stadtbahn ausgewiesene Vorbehaltsfläche (gemäß Entwurf derzeit 2.951 m² groß, maßgeblich ist die Größe nach Abschluss der Übernahmevermessung) nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens, spätestens jedoch fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes AW 100, zu einem Erstattungsbetrag von 40 €/m² zu erwerben.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Im Haushalt 2017 sind keine Mittel enthalten. Zu gegebener Zeit werden die sich für die Stadt ergebenden Mittelbedarfe im Rahmen der Haushaltsplanungen der Folgejahre eingebracht.

Leuer

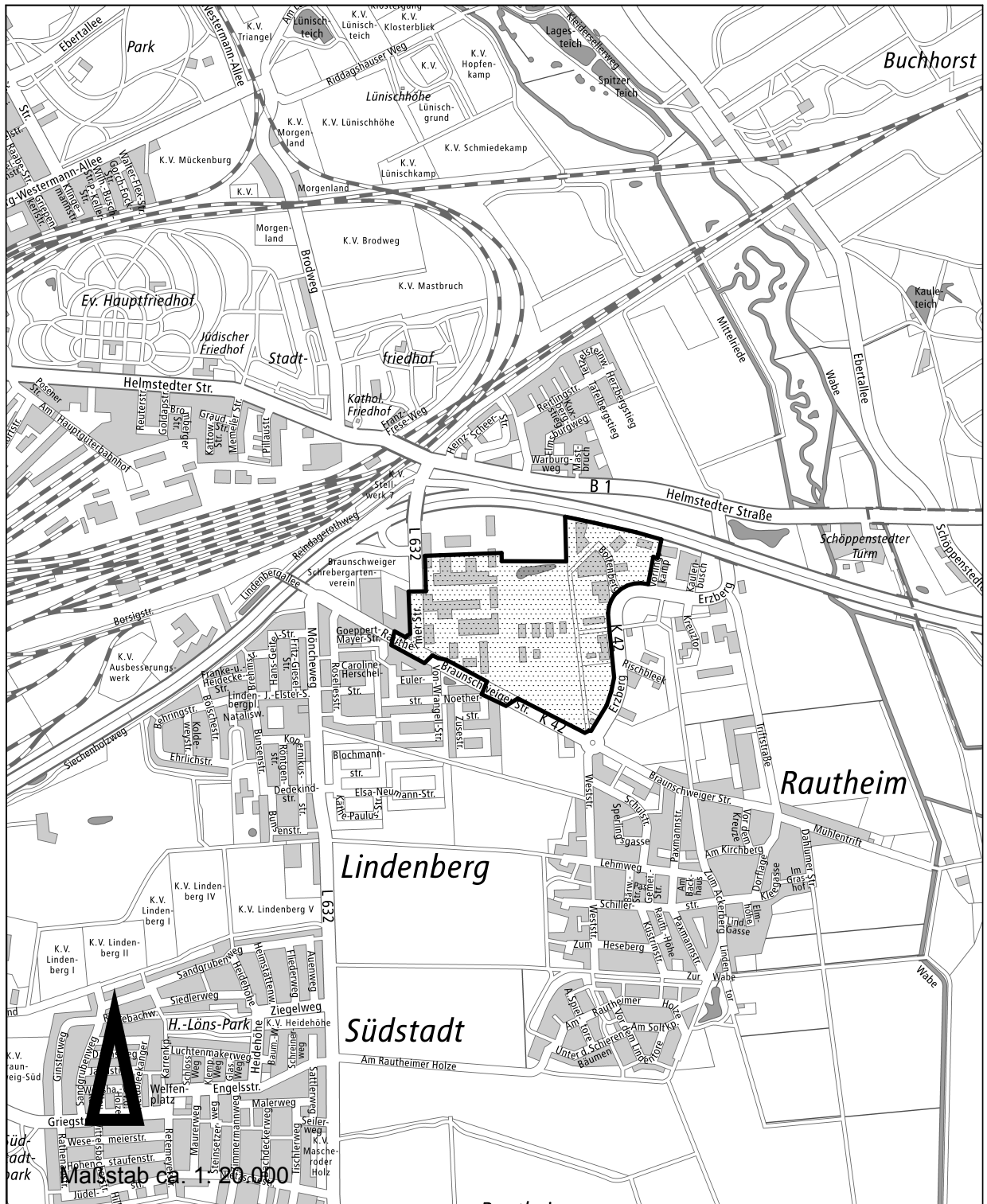
Anlagen:

- Anlage 1 a – 1 b: Übersicht der Geltungsbereiche A bis C
- Anlage 2 a – 2 c: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3 a – 3 g: Entwurf des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100
(Geltungsbereiche A bis C), mit Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes (Geltungsbereich A) im Stadtgebiet

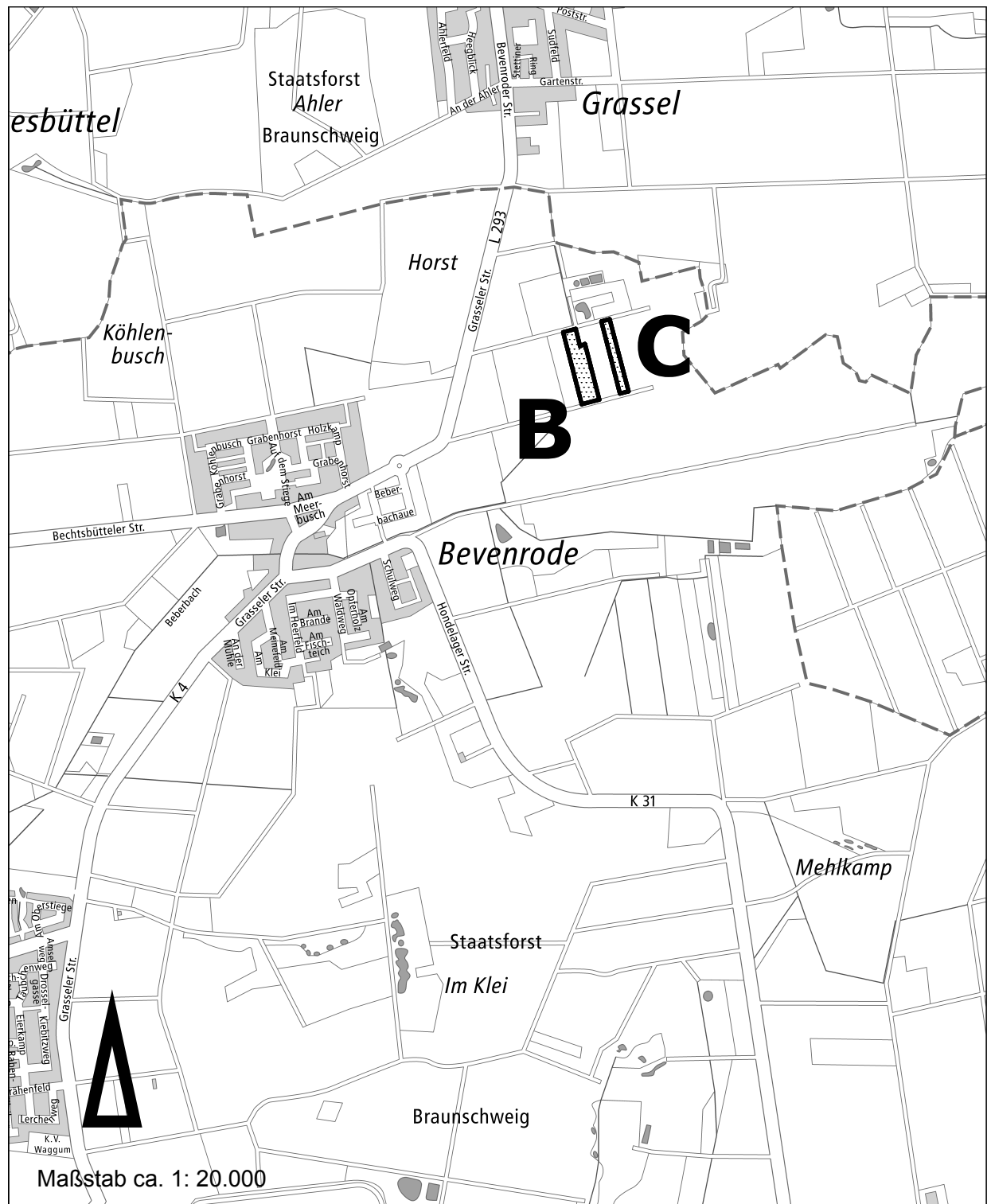


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche B und C) im Stadtgebiet



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Nutzungsbeispiel (Teilbereich West) Stand: 02. November 2016, § 3(2) BauGB

AW 100



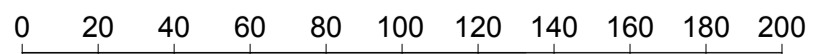
Gemarkung Altewiek Flur 13 und Gemarkung Rautheim Flur 6, Stadtgebiet zwischen der BAB A39, der Straße Erzberg, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalbüro Braunschweig-Verden



vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Nutzungsbeispiel (Teilbereich Mitte) Stand: 02. November 2016, § 3(2) BauGB

AW 100



Gemarkung Altewiek Flur 13 und Gemarkung Rautheim Flur 6, Stadtgebiet zwischen der BAB A39, der Straße Erzberg, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regelmäßig Braunschweig-Wildung

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Nutzungsbeispiel (Teilbereich Ost) Stand: 02. November 2016, § 3(2) BauGB

AW 100



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Region

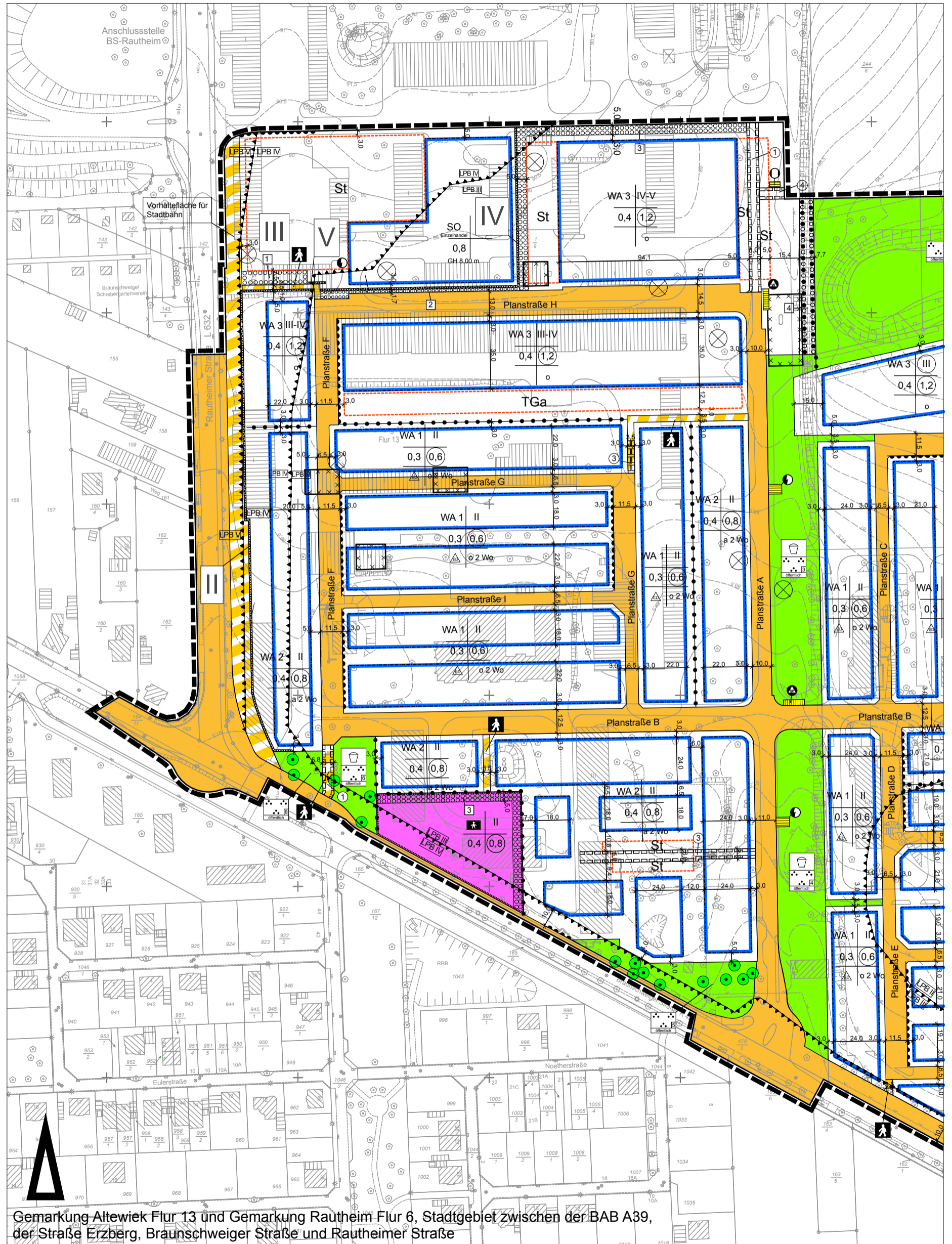
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A, Teilbereich West) Stand: 02. November 2016, § 3(2) BauGB



Gemarkung Altewiek Flur 13 und Gemarkung Rautheim Flur 6, Stadtgebiet zwischen der BAB A39, der Straße Erzberg, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalbüro Braunschweig-Verden

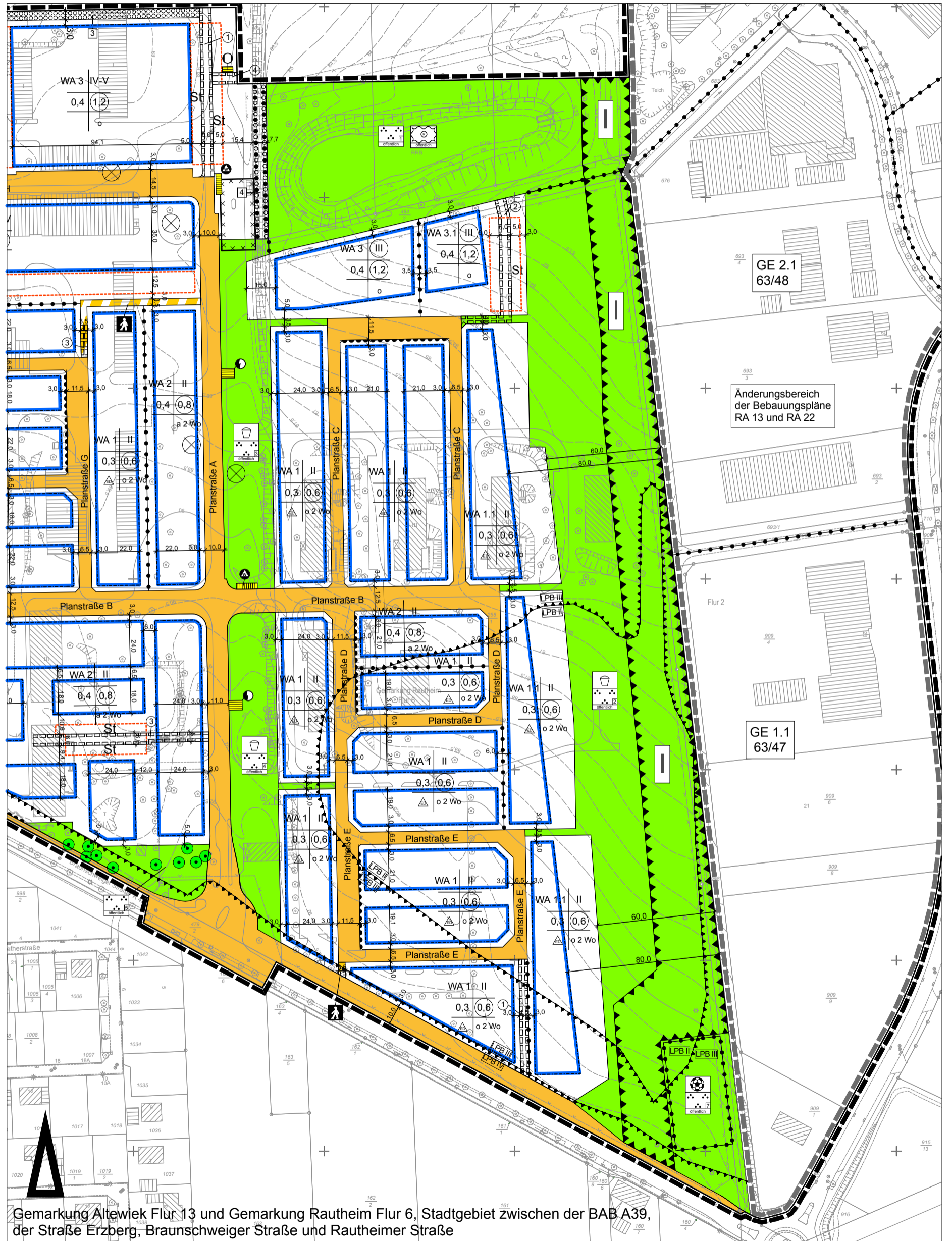
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

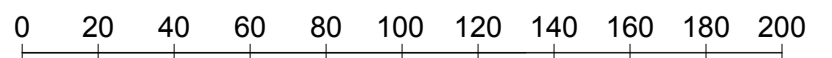
AW 100

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A, Teilbereich Mitte) Stand: 02. November 2016, § 3(2) BauGB



Gemarkung Altewiek Flur 13 und Gemarkung Rautheim Flur 6, Stadtgebiet zwischen der BAB A39, der Straße Erzberg, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

Maßstab 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regelmäßig braunschweig-aktuell

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Planzeichenerklärung, Stand: 02. November 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele



Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO Einzelhandel	Sondergebiet Einzelhandel
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden



Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH 8,00	Gebäudehöhe als Höchstmaß





Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze




Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte





Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Anlagen der Ver- und Entsorgung

	Wertstoffcontainer
	Elektrizität
	Fernwärme

Grünflächen

	Grünfläche
	Parkanlage (öffentlich)
	Spielplatz (öffentlich)
	Jugendplatz (öffentlich)

Wasserflächen




	Regenrückhaltebecken (öffentlich)
---	--------------------------------------

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Heinrich-der-Löwe-Kaserne








AW 100

Planzeichenerklärung, Stand: 02. November 2016, § 3 (2) BauGB



Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Erhaltung einzelner Bäume
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung



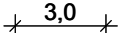
Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Änderungsbereich der Bebauungspläne RA 13 und RA 22
-  Nutzungsabgrenzung
-  Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen
-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche






Kennzeichnung

-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
-  Altlastenverdacht (ehemalige Leichtflüssigkeitsabscheider)

Hinweise

-   Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.
-  **3,0** Maßangaben in Metern

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
-  Flurstücksgrenze
- II** vorh. Geschoszahl
- $303 \frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
- $\frac{74,0}{73,5}$ Höhenangaben über NN
-  Böschung

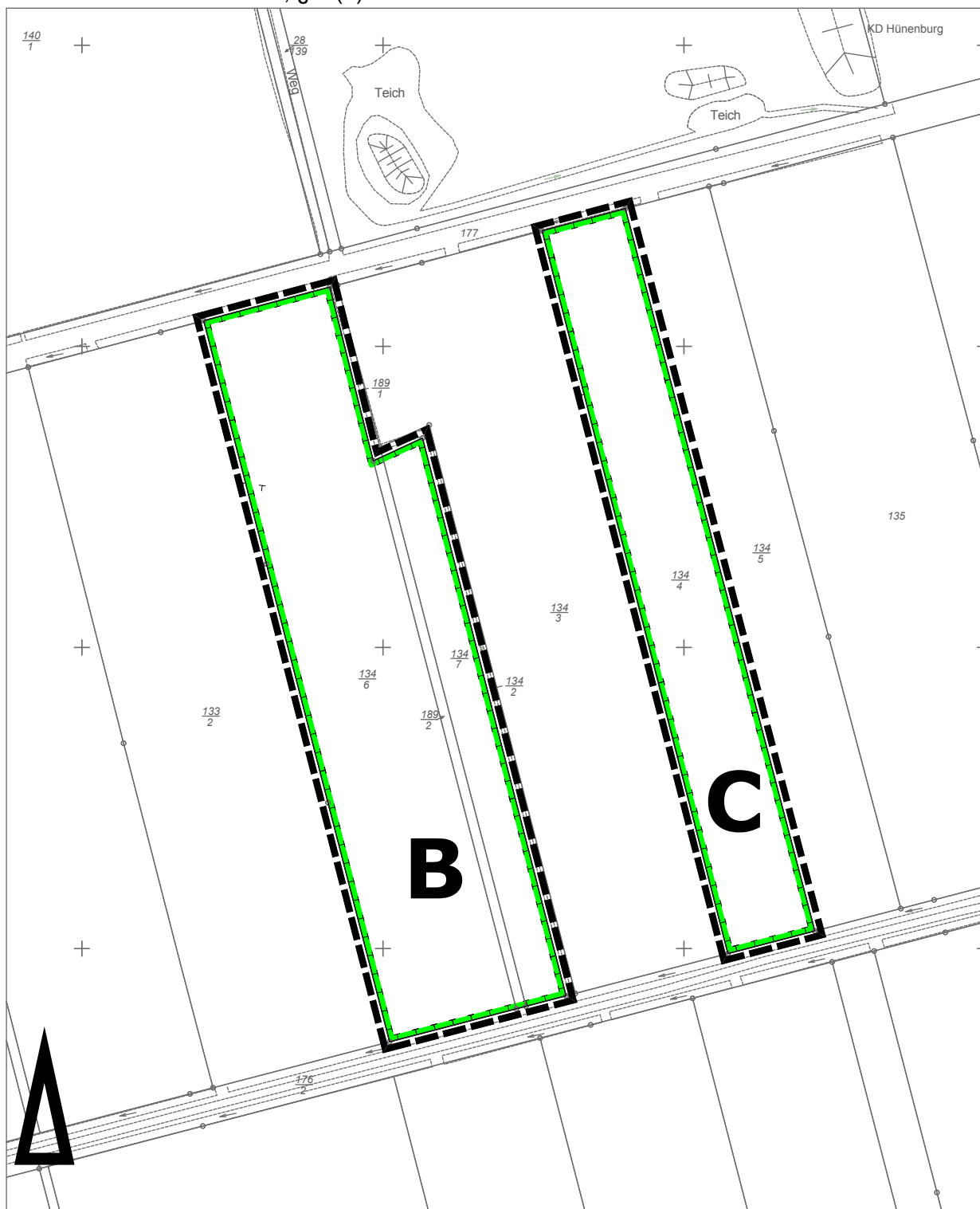
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

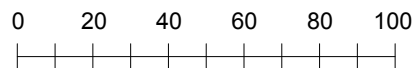
AW 100

Externe Ausgleichsflächen Gemarkung Bevenrode Flur 5 Flurstücke 134/6, 134/7 und 189/2 (Geltungsbereich B) und Flurstück 134/4 (Geltungsbereich C)

Stand: 02. November 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

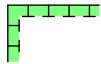
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Planzeichenerklärung Geltungsbereiche B und C, Stand: 02. November 2016, § 3 (2) BauGB

Maßnahmen für Natur und Landschaft



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

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



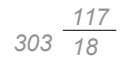
Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten



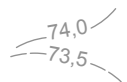
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne**AW 100**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Teiländerung von Bebauungsplänen

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche werden der Bebauungsplan RA 13 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ vom 19.08.1997 sowie dessen vereinfachte Änderung RA 22 vom 28.12.1999 hinsichtlich der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) gemäß B IX 2.1 und der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß B I 2 geändert bzw. ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne gelten fort.

B Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 3.1)</u>
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen.
1.3.	In den Allgemeinen Wohngebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Gartenbaubetriebe sowie • Tankstellen.

2. Gewerbegebiete (GE 1.1, GE 2.1 bis 2.3 und GE 3)

In den Gewerbegebieten sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung unzulässig.

3. Sondergebiet Einzelhandel (SO)

3.1 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) dient der Unterbringung eines Nahversorgungsstützpunktes.

3.2 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie der Verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen,
- nahversorgungsrelevante Dienstleistungen (z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst, Reinigungsannahme, Friseur, Kosmetik-/Nagelstudio),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden (z.B. Geldautomat/ SB-Terminal).

3.3 Zulässige Verkaufsfläche:

Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Verkaufsflächen maximal zulässig:

- ein Lebensmittelfachmarkt mit maximal 1.500 m²,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 540 m²,
- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m²

Verkaufsfläche.

Darüber hinaus sind maximal 315 m² Verkaufsfläche für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² je Sortimentsgruppe. Gastronomie- und Serviceeinrichtungen für Kunden sind innerhalb dieser zulässigen Fläche bis zu einer Nutzfläche von 100 m² zulässig.

Maximal 5 % des Sortiments des Lebensmittelfachmarktes darf auf das Sortiment Drogerie / Parfümerie entfallen.

II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	ßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 25 % zulässig.	Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 beträgt die Mindestgröße für die zu bildenden Grundstücke 700 m ² .	III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von max. 7,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Ausbildung eines Flachdaches mit Staffelgeschoss bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.	<u>1.1 Überschreitung von Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten</u> In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.
4.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.	<u>1.2</u> Mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 2 darf die Summe der unter IV 1.1 ermöglichten einzelnen Vorsprünge insgesamt nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.
5.	Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.	<u>2. Überschreitung von Baugrenzen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u> In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen und Kellerlichtschächte bis zu 2,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt ein Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.
6.	Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m beträgt, mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt und die Anlagen seitlich eine vertikale Verkleidung erhalten.	<u>3. Abweichende Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2</u> In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit abweichender Bauweise dürfen die Reihenhäuser als Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Gesamtbaukörperlänge von maximal 60 m errichtet werden.
7.	Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der stra-	<u>4. Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3.1</u> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B.V, Werbeanlagen gemäß C.III Nr. 3.2 und Briefkastenanlagen. Standorte für Müllboxen müssen gemäß .C.V Nr. 1 begrünt werden. Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
		<u>5. Nebenanlagen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur wie folgt zulässig:

- Fahrradständer und überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen innerhalb der Fläche für Stellplätze,
- Einfriedungen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten,
- Werbeanlagen gemäß C III 3.

IV	Stellplätze und Garagen
----	-------------------------

1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushälfte (je Doppelhaus/ Reihenhaushälfte ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/ je Reihenhaushälfte maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Garagen und Carports / offene Garagen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.
3.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, und WA 2 müssen Längs- und Rückseiten von Garagen, Garagen mit integrierten Geräteräumen, offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/ oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).
4.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 3.1 sind Stellplätze oder Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5.	In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

V	Grünordnung
---	-------------

1.	<u>Begrünung öffentlicher Flächen</u>
1.1	In der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A sind in regelmäßigem Abstand insgesamt 16 Großbäume, in Planstraße B 13 Großbäume und in Planstraße H 18 Großbäume wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und gestalterisch in die öffentlichen Parkplätze zu integrieren.
1.2	In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen C, D, E, F und G ist je drei öffentliche

Parkplätze ein Großbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und gestalterisch in die Anlage zu integrieren.

Zusätzlich sind in der jeweiligen Planstraße mindestens mittelkronige Bäume wie Feldahorn, Hainbuche oder Erle in möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen:

- in der Planstraße C vier Bäume,
- in der Planstraße G zwei Bäume,
- in der Planstraße I zwei Bäume.

1.3 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 1 bis 6 und 8 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Rasen- und Wiesenflächen sowie mit Einzelbäumen und unterschiedlich dichten Gehölzpflanzungen und einem Wegesystem zu gestalten. Gehölzfreie Flächen sind als weitgehend extensiv zu pflegende Wiesen auszubilden.

In die öffentlichen Grünflächen Nr. 2, 3, 4 und 6 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Kinderspielflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 1.800 m² zu integrieren.

In die öffentliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist an den im Plan gekennzeichneten Standort ein Jugendplatz mit einer Mindestgröße von 1.800 m² zu integrieren.

1.4 In der Straßenfläche entlang der Braunschweiger Straße ist eine Grünverbindung mit einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen, wie z. B. Linden, mit einem durchschnittlichen regelmäßigen Abstand von 8 bis 15 m herzustellen. Die übrigen Flächen einschließlich der Mulde zwischen bestehender Fahrbahn und Gehweg sind mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen.

1.5 In den öffentlichen Grünflächen Nr. 4, 5 und 6 sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart nachzupflanzen.

1.6 Der Lärmschutzwall auf der mit I gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwall H= 6,5 m“ ist wie folgt zu begrünen:

- Die nach Osten zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord geeigneten Hangflächen sind vollflächig mit einheimischen strauchartigen Laubgehölzen wie Liguster, Felsenbirne, Hartriegel und Heckenrose im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m² mit zusätzlich drei einheimischen baumartigen mindestens mittelkronigen Laubgehölzen als Hochstamm wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel und Stieleiche zu begrünen. Die Anlage von Wegen ist zulässig.
- Die Wallkrone verbleibt der freien Entwicklung und wird durch zweijährliche Mulchmahd gehölfrei gehalten.

- 1.7 Die Lärmschutzwand auf der mit II gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand 1 H= 3,0 m“ entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche für Stadtbahn“ ist auf der der Rautheimer Straße zugewandten Seite vollflächig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungsvorrichtungen mit Kletterpflanzen einzugrünen. Vor der Wand ist eine durchgängige offene Vegetationsfläche von mindestens 0,5 m Breite vorzusehen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [1] sind mit einer Pflanzung aus 0,80 bis 1,20 m hohen Laubgehölzen einzugrünen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche ein mittelkroniger Laubbaum, wie Feldahorn, Birke, Hainbuche oder Vogelkirsche zu pflanzen.
- 2.2 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [2] sind im Falle der Realisierung der Lärmschutzwand auf der mit III oder IV gekennzeichneten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand H= 5,0 m“ auf der den Wohngebieten zugewandten Seiten vollflächig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungsvorrichtungen mit Kletterpflanzen einzugrünen. Zusätzlich sind die Flächen auch bei Nicht-Realisierung der Lärmschutzwand mit einer Pflanzung aus 0,8 bis 1,2 m hohen Laubgehölzen einzugrünen
- 2.3 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [3] sind flächendeckend mit einem strauchartigen Gehölz je 2 m², wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Liguster, Hundsrösche oder Weißdorn zu bepflanzen und als dichte, mindestens 5 m hohe, freiwachsende Hecke zu entwickeln. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche ein mittelkroniger Laubbaum, wie Feldahorn, Birke, Hainbuche oder Vogelkirsche zu pflanzen.
- 2.4 Die zeichnerisch zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Gehölzbestände mit der Bezeichnung [4] sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen.
- 2.5 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 3.1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen.
- 2.6 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein Großbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig. Zu öffentlichen Flächen hin sind derartige Stellplatzanlagen innerhalb einer mindestens 2,5 m breiten Pflanzfläche mit einer mindestens 0,8 m hohen Laubgehölzpflanzung einzugrünen.
- 2.7 Die Anpflanzungen sind unmittelbar nach Ingebrauchnahme der Hauptgebäude spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen. Sie sind fachgerecht herzustellen und auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Weise zu ersetzen.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart zu ersetzen.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine Vegetationsfläche von mind. 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.3 Für die anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Abweichend hiervon ist für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls gemäß B V 1.5 die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm in 1 m Höhe zulässig. Für die anzupflanzenden Sträucher ist als Pflanzqualität 2x verpflanzte Ware mit Ballen, Mindesthöhe 100 cm, zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 3.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten für das Allgemeine Wohngebiet herzustellen und binnen zwei Jahren fertig zu stellen. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durchzuführen und abzuschließen.
- 3.5 In den öffentlichen Grünflächen sind insbesondere im Bereich des Lärmschutzwalles Lebensräume für Insekten und Kleintiere durch Anlage von mindestens 10 Habitaten wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
- 3.6 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.
- 3.7 Alle unter B V 1. und 2. festgesetzten Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

VI	<p>Regenrückhaltebecken</p> <p>Die nördliche Böschung des Regenrückhaltebeckens (RRB) ist mit einer hohen Strukturvielfalt und unterschiedlich stark geneigten Böschungen bis hin zu einer dauerhaften Steilböschung und verlängerter Uferlinie umzugestalten und damit als Habitat für die dort erfassten Vogelarten zu erhalten. Die am Nordrand des RRB vorgesehene Abzäunung ist mit strauchartigen Gehölzen je 2 m², wie z. B. Hasel, Hartriegel u Strauchweiden zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens zehn mittelkronige Laubbäume, wie z. B. Erle, Feldahorn, Zitterpappel oder Eberesche in gleichmäßiger Verteilung zu pflanzen. Die geplante Wegeführung auf der Südseite ist bereichsweise gegenüber dem RRB durch Strauchpflanzung abzuschirmen.</p>
VII	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>1.1 In den Lärmschutzwahl auf der mit I gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwahl H= 6,5 m“ ist ein als Dauer- bzw. Winterquartier für Fledermäuse geeigneter Stollen mit einer Länge von mindestens 15 m und einer lichten Weite von mindestens 1 m gestalterisch und funktional zu integrieren.</p> <p>1.2 An den Gebäuden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, des Sondergebiets und des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind für Gebäudebrüter Nist- und Lebensstätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.</p> <p>1.3 In den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen sind zur Beleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen oder Natriumdampflampen mit einem geringen UV-Anteil zulässig.</p> <p>1.4 Die in den Geltungsbereichen B und C festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gemarkung Bevenrode, Flur 5 sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:</p> <p>Im Geltungsbereich B ist auf dem Flurstück 134/6 Gemarkung Bevenrode, Flur 5 entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Strauchhecke aus großenteils fruchttragenden Gehölzen von ca. 7 m Breite anzulegen, ein Streifen von ca. 3 m Breite zwischen der Hecke und dem westlichen angrenzenden Flurstück ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft gehölzfrei zu halten. Die übrige Fläche von 134/6 sowie das Flurstück 134/7 ist zu artenreichem Feucht-/Nassgrünland mit temporären Kleingewässern zu entwickeln.</p> <p>Die durchleitende und verrohrte Drainage auf dem Flurstück 189/2 in der Gemarkung Be-</p>

venrode, Flur 5, ist freizulegen und das Wasser oberflächennah auszuleiten. Die übrige Fläche von 134/6 sowie der Flurstücke 134/7 und 189/2 ist zu artenreichem Feucht-/ Nassgrünland mäßig feuchter Standorte mit temporären Kleingewässern zu entwickeln. Der Bodenaushub wird im südlichen Randbereich der vorgenannten drei Flurstücke als durchgängige flache Verwallung zum Schutz der angrenzenden Flurstücke sowie zur periodischen Rückhaltung von Überschusswasser aufgebracht.

Im Geltungsbereich C ist auf dem Flurstück 134/4 entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Strauchhecke aus großenteils fruchttragenden Gehölzen von ca. 7 m Breite anzulegen, ein Streifen von ca. 3 m Breite zwischen der Hecke und dem östlichen angrenzenden Flurstück ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft gehölzfrei zu halten. Die übrige Fläche ist zu sonstigem mesophilen Grünland zu entwickeln.

Die Grünlandflächen sind einmal im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Stickstoffdünger und der Umbruch der Flächen sowie das Einebnen des Bodenreliefs sind nicht zulässig. Eine Nachbeweidung ist möglich.

1.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. in der nächsten darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen. Sie sind fachgerecht mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten.

VIII Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a-c BauGB:

1.	Die Maßnahmen im Geltungsbereich B werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:	
	WA 1, 1.1, 2, 3, 3.1	48,58 %
	SO	13,32 %
	Fläche für den Gemeinbedarf	0,90 %
	Planstraßen A bis I	35,27 %
	Wege (Fuß- und Radwege)	1,93 %

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

1. Lärmschutzmaßnahmen

1.1 Innerhalb der mit I gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwahl mit einer Höhe

von 6,50 m über Geländehöhe zu errichten. Der Wall ist am nördlichen Ende bündig mit dem im Bebauungsplan AW 113 festgesetzten Lärmschutzwand zu verbinden.

- 1.2 Innerhalb der mit II gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Geländehöhe zu errichten.
- 1.3 Innerhalb der mit III gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländehöhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist am westlichen Ende bündig mit der unter 1.2 festgesetzten Lärmschutzwand zu verbinden.
- 1.4 Innerhalb der mit IV gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländehöhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist neben dem auf einer Länge von 10 m als Schleuse zur Abschirmung des Fußgängerdurchgangs mit V gekennzeichneten Bereich parallel zur unter 1.3 festgesetzten Lärmschutzwand fortzuführen.
- 1.5 Von der Festsetzung unter 1.4 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
- 1.6 Die Lärmschutzanlagen müssen die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen:
 - Schalldämm-Maß: $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 28$ dB, nach ZTV-LSW-06
 - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) und die Gewerbegebiete GE 1.1, GE 2.1 bis 2.3 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP, L_{WA}) nicht überschritten werden:

Baugebiet	L_{WA} in dB(A)/m ²	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
SO	60	45
GE 1.1	63	47
GE 2.1	63	48
GE 2.2	63	48
GE 2.3	65	55
GE 3	63	48

Schallausbreitungsrechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_S = 4$ m GOK (= über Geländeoberkante) sowie $C_0 = 0$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

- 1.5 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gem. DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3. Lärmpegelbereiche

- 3.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) und in den Allgemeinen Wohngebieten 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
- 3.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 3.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen öffentbare Fenster an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Gebäude nicht zulässig
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 östlich des AW 113 und südlich des Sondergebiets SO sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden von Aufenthaltsräumen ab den 3. Obergeschoss öffentbare Fenster an den Nordfassade der Gebäude nicht zulässig.
- 3.5 Von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.4 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

X	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
①	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg), sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr (Katastrophenschutz). Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Ausnahmefall (Notfall, Havarie, Baustellenfall etc.)
②	Fahrrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.
③	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Feuerwehr (Katastrophenschutz) und der Träger der Ver- und Entsorgung.
④	Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

C Örtliche Bauvorschrift

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

I	Geltungsbereich
	Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
II	Dachformen und Dachneigungen
1.	<u>Dachformen</u>
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 sind für alle Hauptgebäude Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 3.1 und in dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind nur Flachdächer zulässig.
1.3	Satteldächer sind nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"> mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen und mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien. <p>Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, gemeinsamem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.</p>
1.4	Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten stehende Giebelflächen gebildet wird.

- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer nur mit fassadenbündiger Attika und extensiver Begrünung zulässig.
- 1.6 Der nicht überbaute Anteil der Tiefgaragendächer ist mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 30 cm betragen.
- 1.7 In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

2. Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur folgende Neigungen haben:

- bei Satteldächern und versetzten Pultdächern 25° bis 45°,
- bei Flachdächern maximal 6°.

Die Dachflächen von Garagen und Carports dürfen nur als Flachdächer ausgebildet mit einer Dachneigung von maximal 6° werden.

3. Belichtung innerhalb der Dachflächen

Gauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung bis max. 60° sind auf maximal die Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche / Gebäudeseite zu beschränken. Durch Zwerchgiebel darf die Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur die Farbtöne rot bis braun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

Hochglänzende Ziegel sind unzulässig.

5. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in den oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der geneigten Dachflächen zu installieren.

Oberhalb der Begrünung von Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

III Werbeanlagen

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3.1 und dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2. Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3.1
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich von Gebäuden mit einer

- maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 1,0 m² zulässig.
- 2.2 Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
3. Werbeanlagen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)
- 3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
- An dem Gebäude bis zu einer Größe von maximal 15,0 m² je Gebäudeseite. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß B II 5 nicht überschreiten.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 9,6 m zulässig. Die Ansichtsflächen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:
 - gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 30 m²,
 - Einzelfläche max. 12 m²,
 - Höhe max. 2 m.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind drei Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.
- 3.3 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
4. Bewegliche Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder City-Light-Boards, sind unzulässig.

IV Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und an öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:

- in Form einer Schmitthecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche, Rotbuche Weißdorn bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m. Die Kombination mit einem gleich hohen Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ist zulässig,
- als Holzzaun bis maximal 1,2 m Höhe,
- als Mauer bis maximal 1,2 m Höhe.

V Wertstoffsammelbehälter, Trafostationen

1. Auf öffentlichen Flächen sind Standorte für Wertstoffsammelbehälter einzufrieden. Eine geschlossene Einfriedung ist nur bis maximal 1,2 m zulässig. Darüber hinaus ist bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur eine Rankgitterkonstruktion zulässig. Die gesamte Einfrie-

dung ist mit Rank-/ Kletterpflanzen einzugrünen.

2. Die Trafostationen auf den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind einzugrünen. Die Eingrünung erfolgt dreiseitig auf dem Gebiet der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. So kann sichergestellt werden, dass die für Trafostationen technisch erforderlichen Abstandsmaße eingehalten werden.

VI Stellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

D Kennzeichnung

Im Plangebiet sind insgesamt zwölf Flächen unterschiedlicher Größe gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, deren Böden in unterschiedlichen Tiefen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Bei den Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), untergeordnet auch um polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Zum Teil sind die gekennzeichneten Bereiche nicht vollständig abgegrenzt, was bedeutet, dass die belasteten Flächen größer oder kleiner sein können als zeichnerisch festgesetzt.

Bodenaushub ist im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung legt die Untere Bodenschutzbehörde in Abstimmung mit dem Gutachter des Vorhabenträgers gemäß den städtebauvertraglichen Vereinbarungen (s. Folgekosten- und Erschließungsvertrag) für jede gekennzeichnete Fläche den erforderlichen Sanierungsumfang fest. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

E Hinweise

1. Kampfmittelverdacht
Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
2. Gewässer dritter Ordnung
Im Plangebiet befinden sich Gewässer dritter Ordnung. Diese Gewässer sind nicht gesondert dargestellt. Die Gewässer unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und dürfen ohne Genehmigung oder Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht verändert oder benutzt werden.
3. Wasserrechtliches Verfahren
Für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.
4. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bienroder Weg. Die Verordnung über dessen Festsetzung der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.11.1978 ist zu beachten.
5. Freiflächengestaltungspläne
Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) und den Allgemeinen Wohngebieten WA3 ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
6. Ausgleich Vorhaltefläche Stadtbahn
Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche für Stadtbahn“ werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.
7. Schall
 - 7.1 Vorbelastung
Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr und durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen lärmvorbelastet.
 - 7.2 Nachweis im Einzelfall:
Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und für eine meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 0$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die jeweilige kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Berechnung der aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionswerte L_i von Teilflächen ist nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2, für eine mittlere Quellhöhe von 4 m über GOK (Geländeoberkante) durchzuführen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 7.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IX „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen 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, 1989.

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