

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Hamburger Straße-Südost", HA 132
Stadtgebiet zwischen Hamburger Straße, dem Ringgleis und dem
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelweg-Südwest", HA
113**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.08.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

09.08.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, zwischen der Stadt und der Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG, Braunschweig, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4. d der Hauptsatzung. 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 21. Februar 2017 den Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist vom 31. März bis 2. Mai erfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums inklusive einem Nahversorger mit Vollsortiment, Gastronomie und einem Discounter im Süden sowie die Errichtung einer Parkpalette für das zu erhaltende Bestandsgebäude im Norden des Geltungsbereiches zu schaffen.

Im Geltungsbereich A liegen das Flurstück 15/17 der Fa. Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG (Vorhabenträgerin) und das städtische Flurstück 15/19 - jeweils Flur 4, Gemarkung Hagen. Innerhalb des Geltungsbereiches B befinden sich nur die Flurstücke 167/1 (tlw.), Flur 5 und 167/2 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Hondelage, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Vertragsgebiet.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, abzuschließen, mit dem sich die Vorhabenträgerin innerhalb bestimmter Fristen zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das Vorhaben umfasst:
 - die Errichtung eines Einkaufszentrums inklusive einem Nahversorger mit Vollsortiment, Gastronomie und einem Discounter,
 - die Herstellung von 309 Stellplätzen (entspricht 303 EP bei Abzug von 6 Einkaufswagenboxen) einschl. Begrünung gemäß Ziffer IV, 1.1 der textlichen Festsetzungen,
 - die Erhaltung des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes (Büro- und Verwaltungsnutzung) im Norden des Geltungsbereiches mit Errichtung eines Wetterschutzes am Haupteingang in Form eines Glasdaches,
 - die Errichtung der hierfür erforderlichen Parkpalette mit insgesamt 210 Stellplätzen auf max. fünf Ebenen östlich angrenzend an das Bestandsgebäude und
 - die Errichtung der Lärmschutzanlage im Süden des Geltungsbereiches und die Herstellung der Begrünung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Ziffern IV, 1.2 bis 1.5 der textlichen Festsetzungen.
2. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung des Vorhabens in drei Bauabschnitten (BA). Der erste BA umfasst den künftigen Discounter, der zweite BA umfasst den Vollsortimenter und der dritte BA die geplante Parkpalette. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb vertraglich festgelegter Fristen jeweils einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den jeweiligen BA gemäß Anlage 10 einschließlich Nebenanlagen einzureichen, mit dem Vorhaben zu beginnen und es nach Baubeginn fristgerecht fertigzustellen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Ausbau des öffentlichen Fuß- und Radweges mit Herstellung der öffentlichen Grünanlage und der öffentlichen Beleuchtung auf der Südseite des Vollsortimenters im zweiten BA.
4. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen des jeweiligen BA ausgebaut sein und sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode abschließend zu begrünen.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Werbeanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und des Werbekonzeptes zu errichten.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan südlich der Parkpalette eine Fuß- und Radwegeführung im und durch den Vorhabensbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Mittelweg-Südwest“ herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Fuß- und Radwegeführung dauerhaft und ohne zeitliche Einschränkung auf ihre Kosten zu erhalten und für die Nutzung durch die Allgemeinheit bereit zu stellen.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erweiterung der LSA um die Signalisierung der zweispurigen Ausfahrt und des entlang der Hamburger Straße führenden Fußgänger-/Radverkehrs; einschließlich der Überprüfung der Auswirkungen auf die tk1-Zeit (BÜSTRA) und Durchführung des Genehmigungsverfahrens bei der Aufsichtsbehörde (LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH).
8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Ausgleich für den Entfall der Habitate der betroffenen Arten die erforderlichen Maßnahmen im Geltungsbereich A gemäß Ziffer V 2 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.

9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet liegenden festgesetzten Flächen im Geltungsbereich B gemäß Anlage 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Ziffer V der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hamburger Straße-Südost", HA 132, im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
10. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem Durchführungsvertrag übertragen werden.
11. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Grunderwerbskosten für das städtische Flurstück 15/19, Flur 4, Gemarkung Hagen, in Höhe von 73.755 € und verpflichtet sich, die zukünftigen öffentlichen Bedarfsflächen nach mangelfreier Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.
12. Zur Sicherung der im Vertrag vereinbarten Erschließungs- und Folgemaßnahmen legt die Vorhabenträgerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Kosten vor.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens nach Ziffer 1 keine Kosten.

Außerhalb des Geltungsbereiches A liegend, an der nördlichen Seite des Bestandsgebäudes, müssen die drei Fluchttreppen aufgrund der Umgestaltung des Ringgleisweges um 90 Grad gedreht werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung dieser Umbaumaßnahmen, einschließlich aller weiteren damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen. Die Kosten dieser Umbaumaßnahme einschließlich Nebenkosten betragen ca. 16.000 €. Die Kosten der Umbaumaßnahmen der Fluchttreppen werden zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geteilt (jeweils 50 %) und aus dem Budget des FB 61, Abteilung Stadtgrün-Planung und Bau finanziert.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
- Anlage 2.2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 1
- Anlage 2.3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 2
- Anlage 2.4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 3
- Anlage 2.5: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 4
- Anlage 2.6: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 01
- Anlage 2.7: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 02
- Anlage 2.8: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 03
- Anlage 2.9: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Abgrenzung des Vertragsgebietes im Geltungsbereich B
- Anlage 6: Entwurf des Straßenausbauplans
für den öffentlichen Fuß- und Radweg mit Grünfläche im Süden
- Anlage 7: entfällt
- Anlage 8: Entwurf des Entwässerungskonzeptes
- Anlage 9: Einverständniserklärung der Stadt vom 29. Juli 2016 zum Ausbau der Zufahrt zum Vorhabengrundstück
- Anlage 10: Abgrenzung der drei Bauabschnitte bei Realisierung des Vorhabens

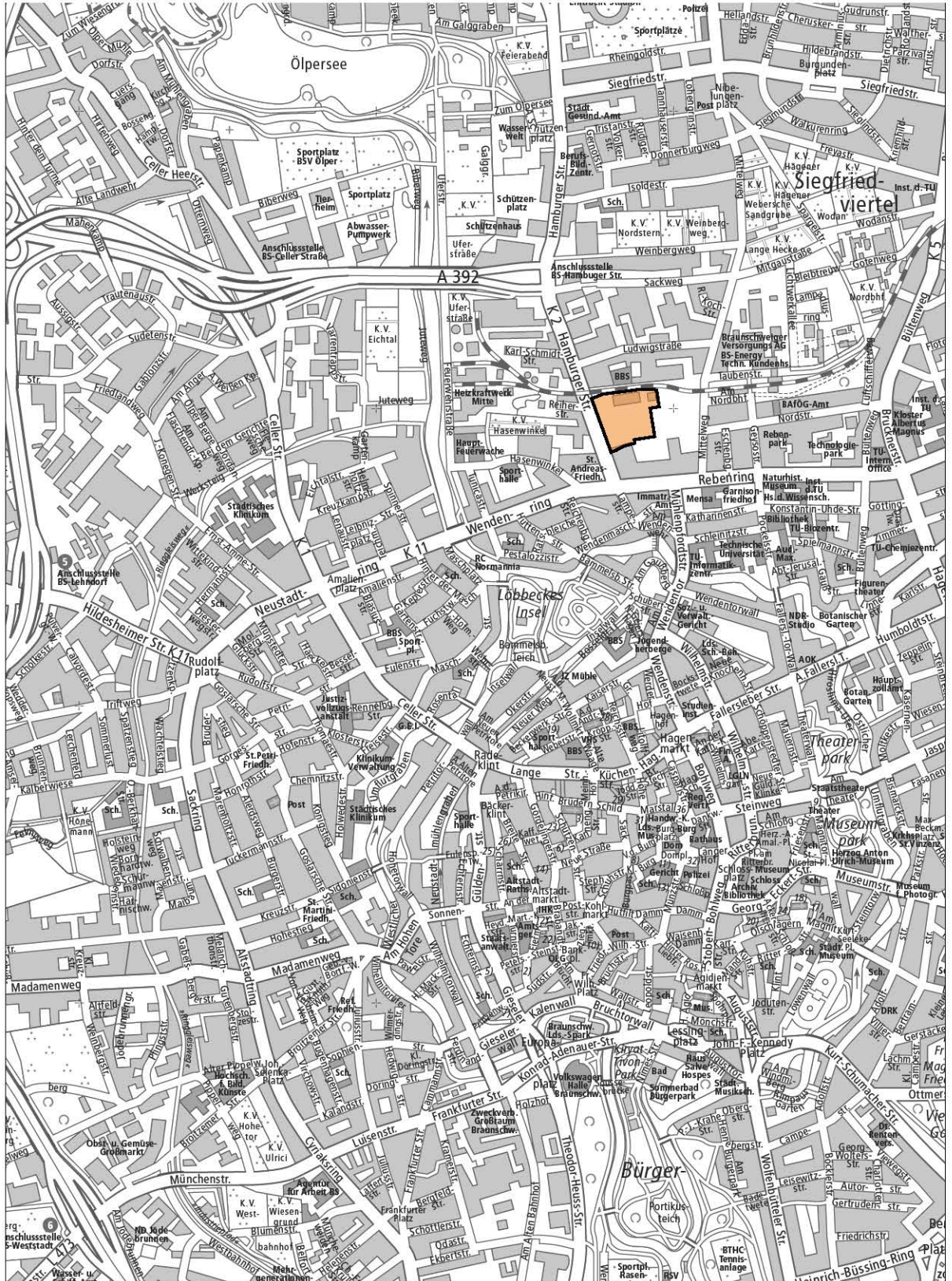
Anlage 11: Umgestaltung der drei Fluchttreppen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Übersichtskarte



Maßstab 1:20.000

Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Übersichtskarte Geltungsbereich B



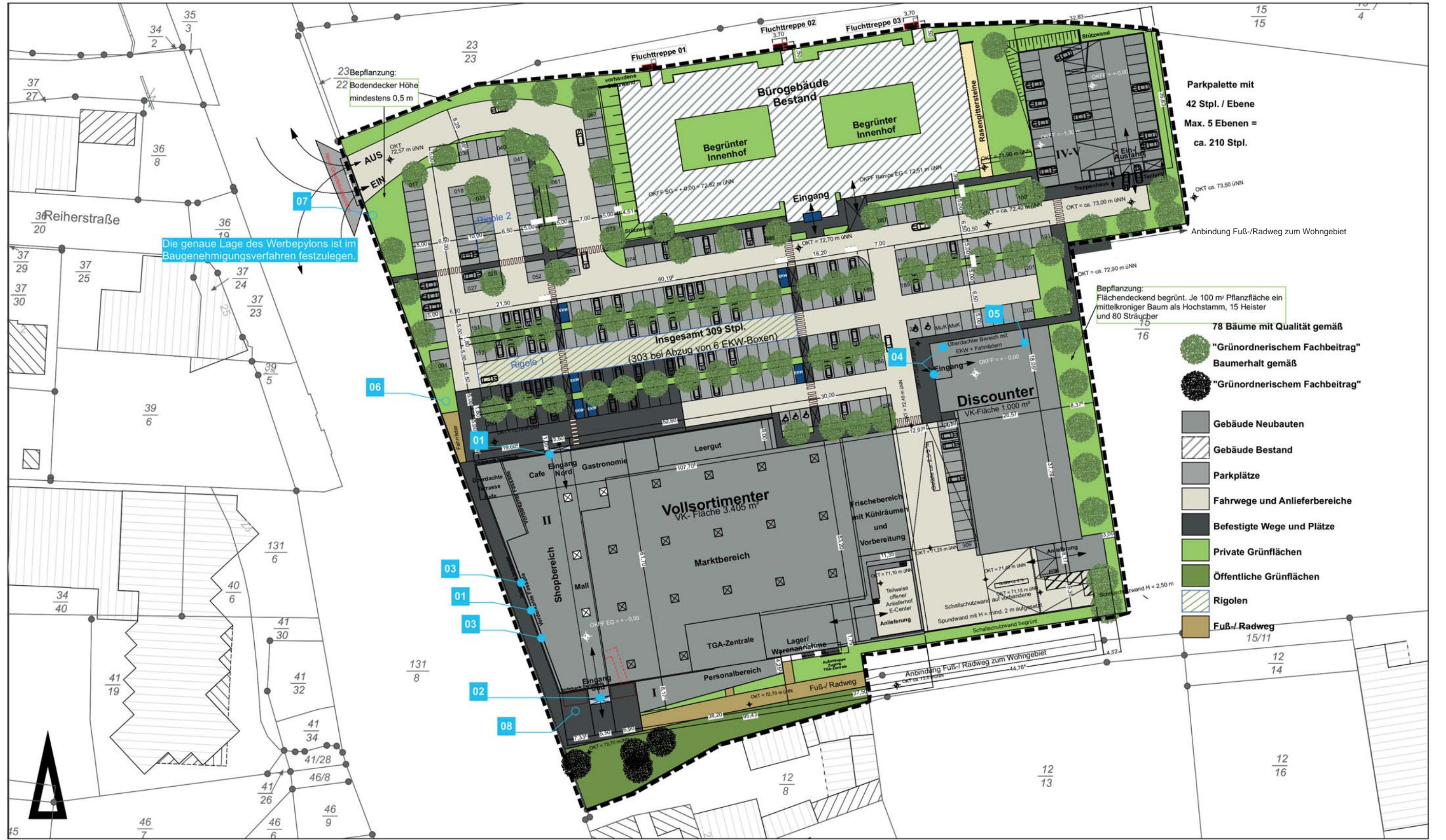
Maßstab 1:20.000

Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0

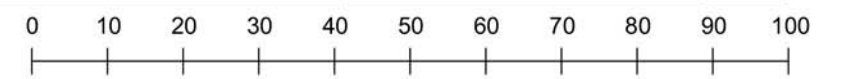
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



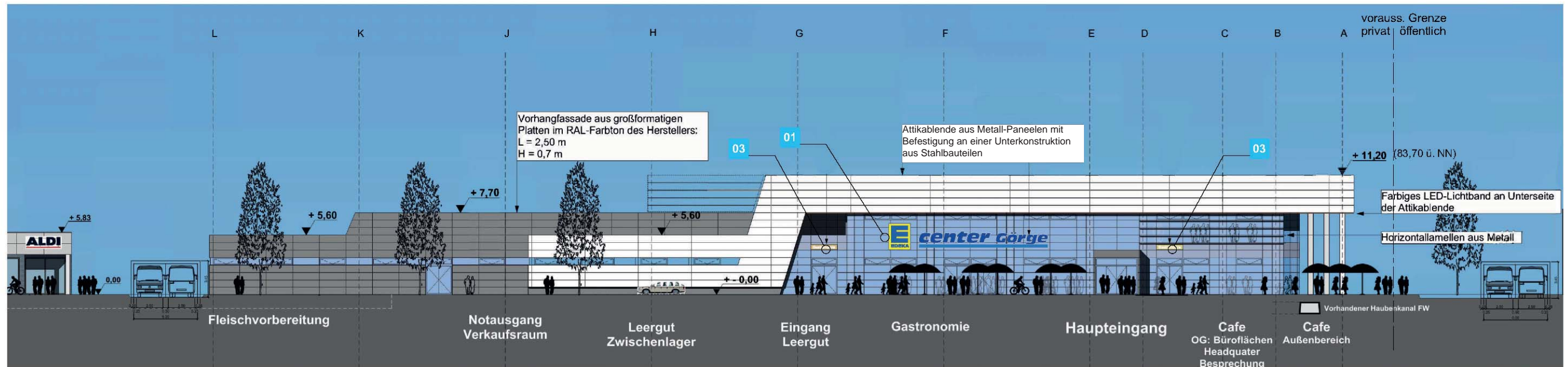
Maßstab 1:1000



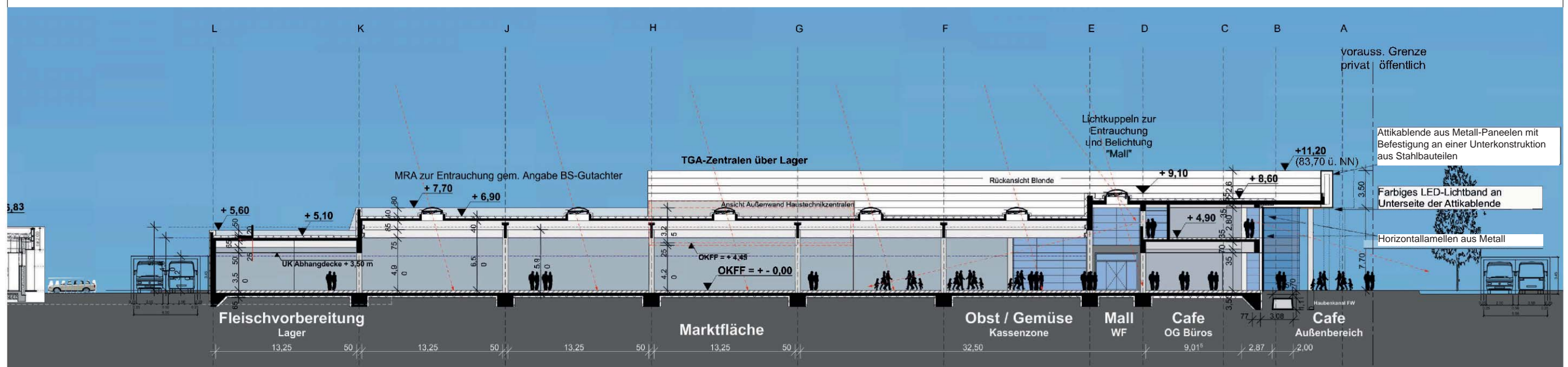
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansicht, Schnitt E-Center
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

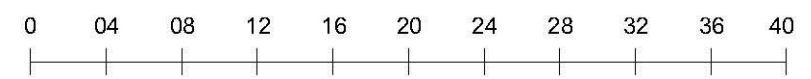


ANSICHT NORD



SCHNITT

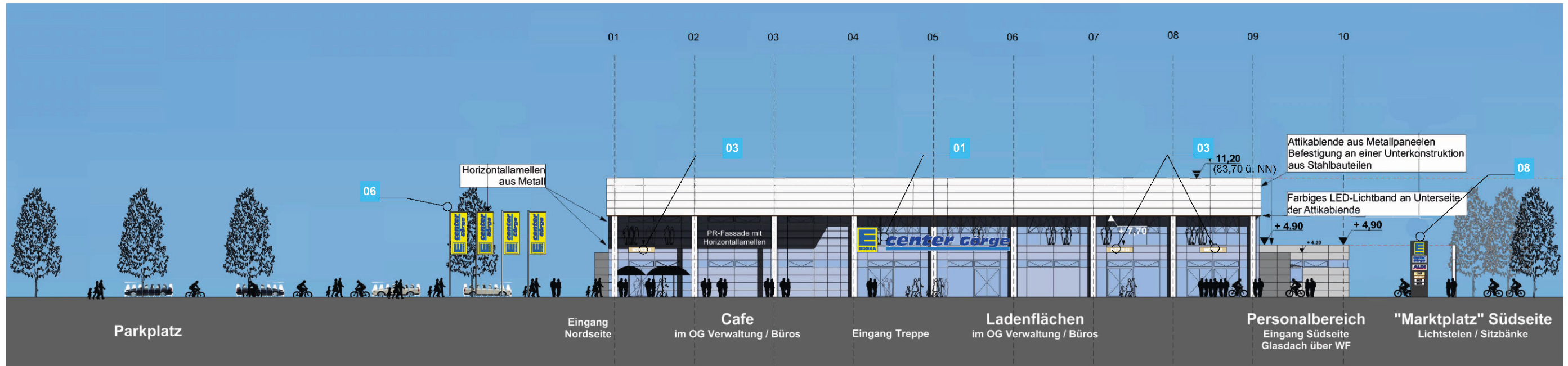
Maßstab 1:400



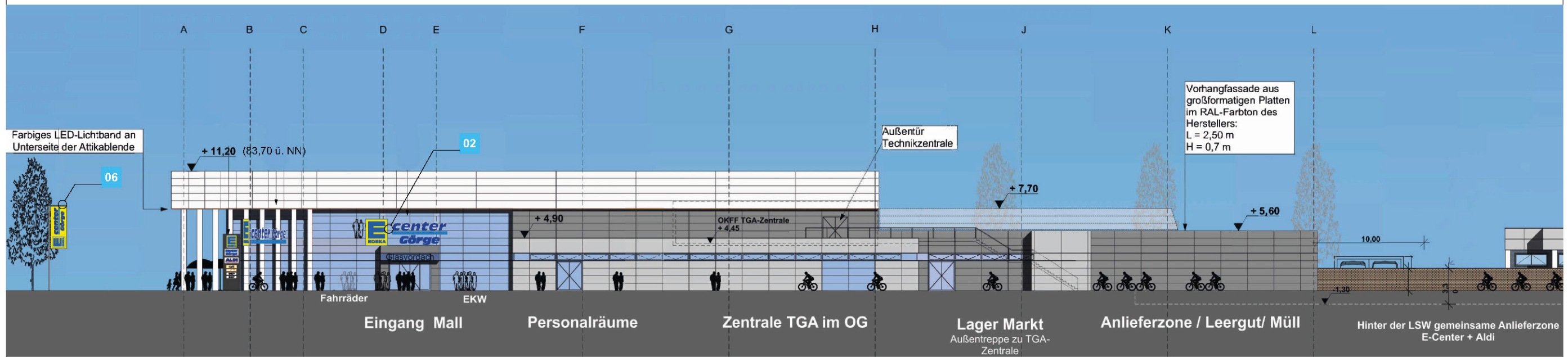
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten E-Center
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

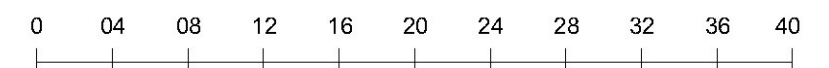


ANSICHT WEST / HAMBURGER STRASSE



ANSICHT SÜD

Maßstab 1:400



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

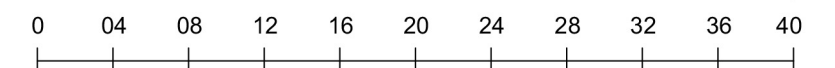
HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Aldi
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



ANSICHTEN DISCOUNTER

Maßstab 1:400



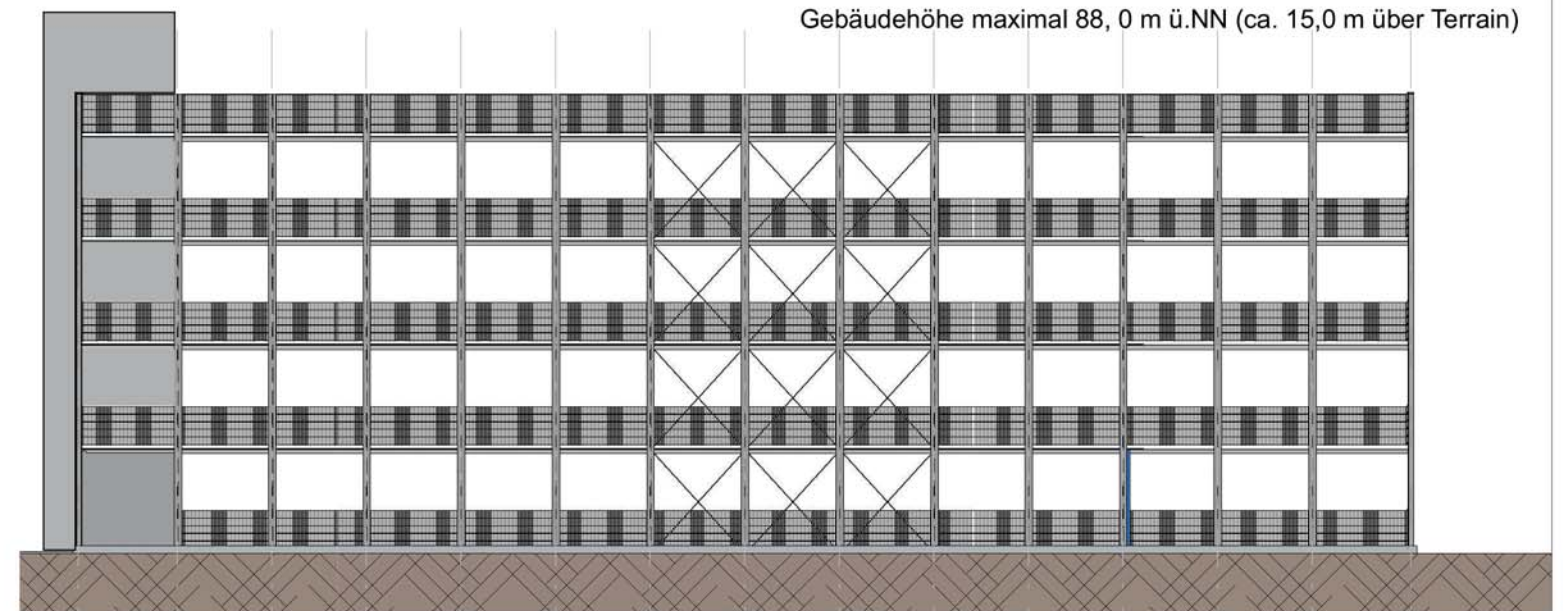
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Parkpalette
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



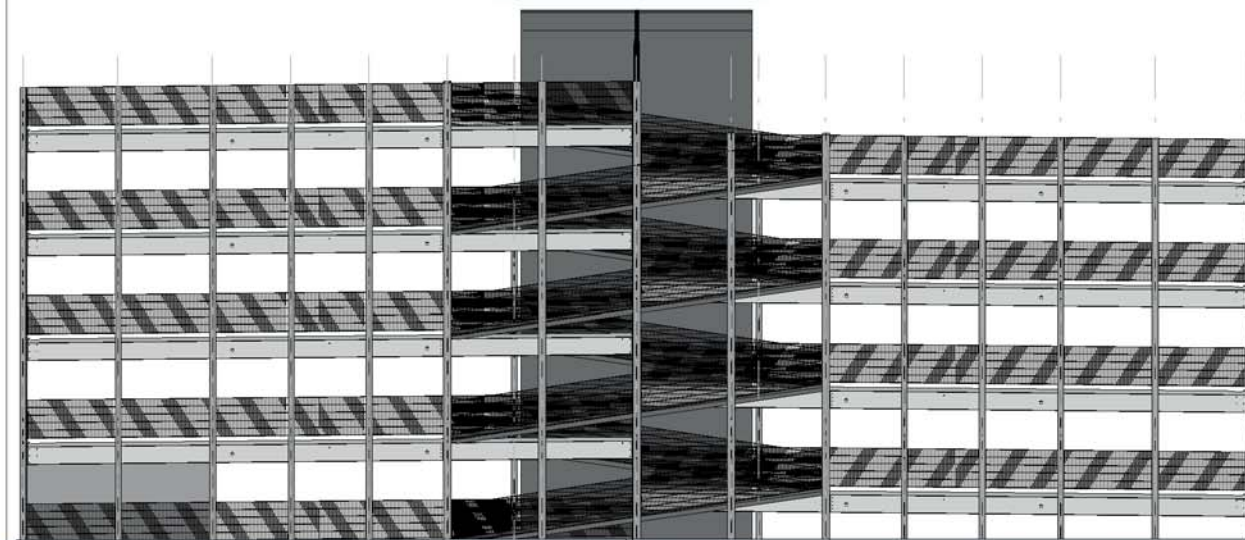
**BEISPIEL
FASSADENBEGRÜNUNG**



Gebäudehöhe maximal 88,0 m ü.NN (ca. 15,0 m über Terrain)

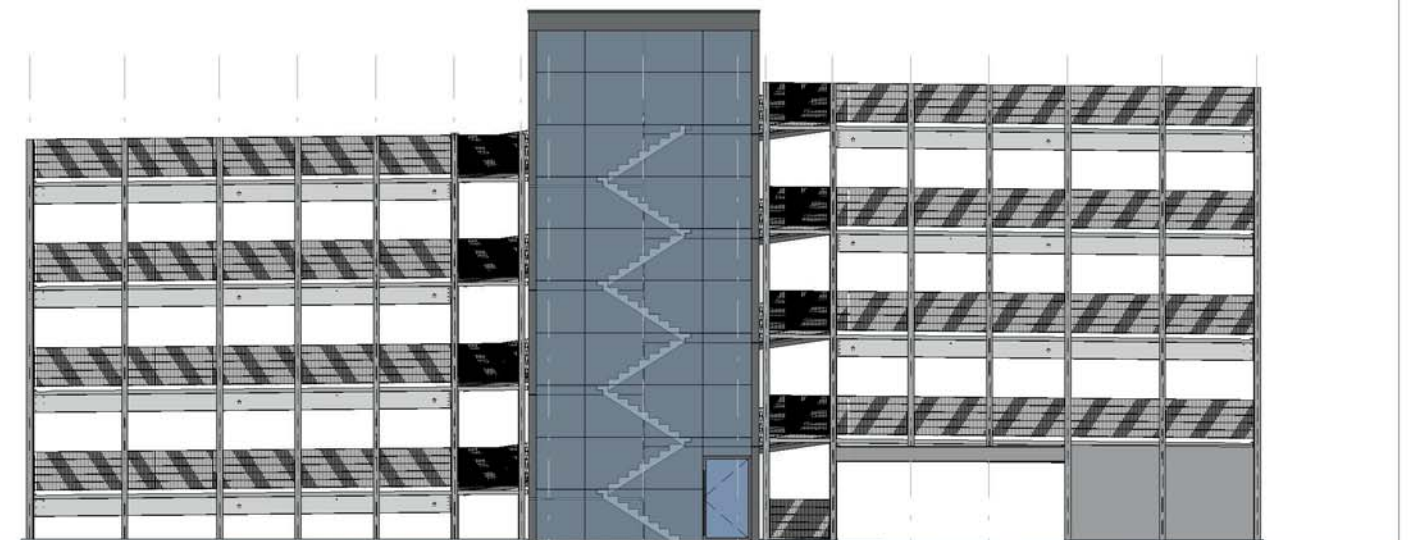
ANSICHT OST

Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT NORD

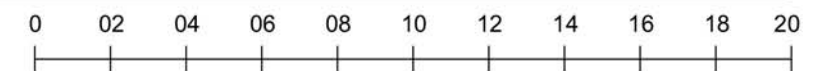
Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT SÜD

Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen

Maßstab 1:200



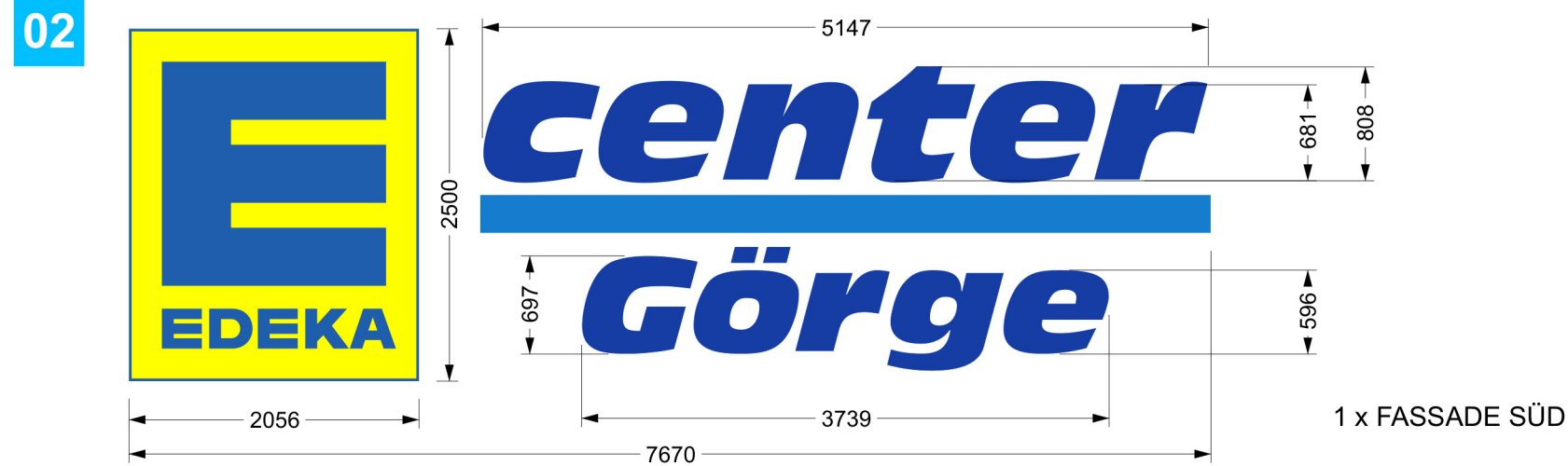
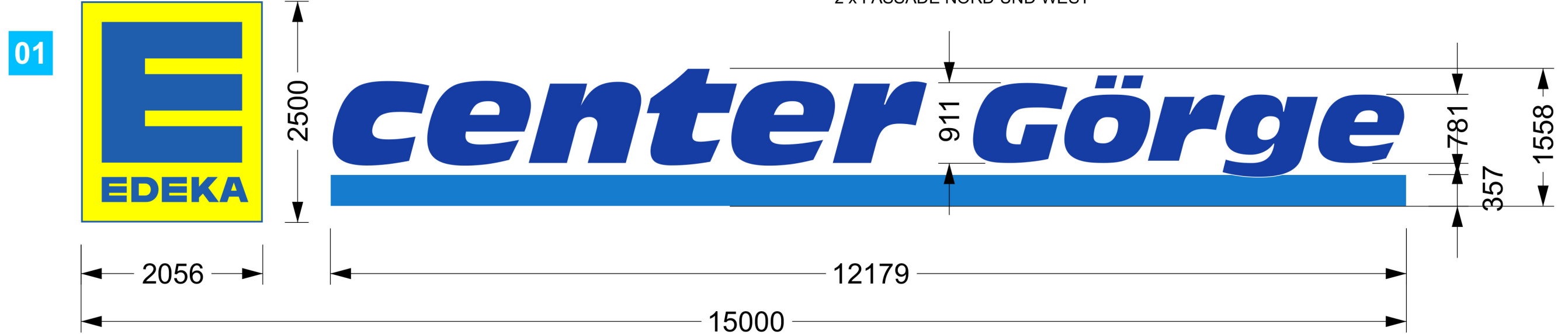
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

FASSADENWERBUNG HAUPTMIETER

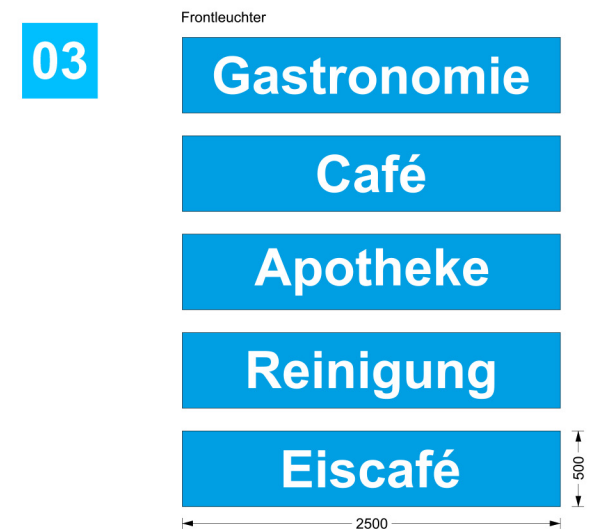
Maßstab 1:50



FASSADENWERBUNG KONZESSIONÄRE

Maßstab 1:50

3 Felder in der West-, 2 in der Nordfassade

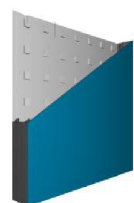


Baubeschreibung E-Logo

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 9

Ausführung : Unterteil aus stranggepresstem Alu-Hohlkammerprofil gefertigt. Oberteil als scharfkantig verklebte Plexiglashaube.

Die Elektrozuileitung ist bauseits zu stellen!
 Ausleuchtung : TL-Leuchtstofflampen
 Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.
 Text : E EDEKA



Baubeschreibung Einzelbuchstaben

Vollreliefschriftzug im PROFIL 5

Profil : PROFIL 5, Vollreliefkörper glattkantig mit planem Plexiglas abgedeckt und mit Kunststoff-Zierleisten eingefasst.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
 Farbgebung : RAL 5010 / 5012 / 1021
 Text : center GÖRGE



Baubeschreibung hellblauer Streifen

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 8

Ausführung : PROFIL 8, Vollreliefkörper mit hohem Plexiglas-Oberteil, Spiegel scharfkantig verklebt, Unterteil aus Metall, Zarge Innen liegend.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
 Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.
 Text : hellblauer Streifen

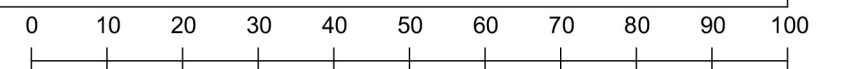
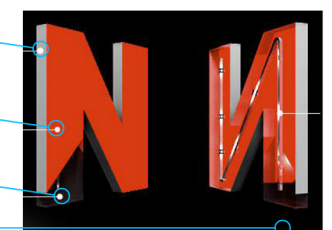


Zarge RAL lackiert

Spiegel mit Folie kaschiert oder aus farbigem Acrylglas gefertigt

Acrylglas

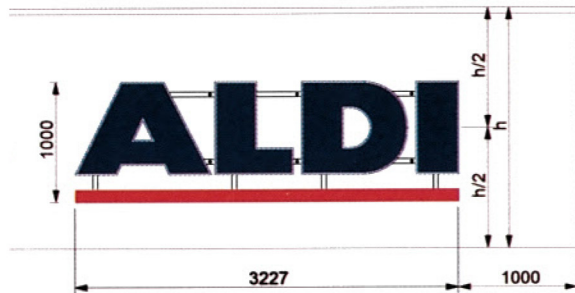
Ausleuchtung durch LED-TEchnik



FASSADENWERBUNG DISCOUNTER

ohne Maßstab

04



Technische Spezifikation Schriftzüge 1000 und 1200 mm für Wand- und TRESPA- Montage:

Reliefbuchstaben im Profil 8 gefertigt. Buchstabenfronten mit 2-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Kontur im Profil 8 gefertigt. Obere Seitenzarge von innen deckend kaschiert. Böden aus 1.5 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 25 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Rahmenkonstruktion für direkte Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet.

Transformator Gehäuse aus Aluminium in Rahmenkonstruktion eingeschweißt. Wartungsöffnung für Transformator im Buchstabe „A“ eingesetzt. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert. Deckenhalter und Rahmenbefestigung verschraubt und demontierbar. Für die Montage auf TRESPA Fassaden stellen wir spezielle Einziehmutter aus Edelstahl zur Verfügung. Die Befestigung auf den TRESPA Platten erfolgt „schwimmend“.



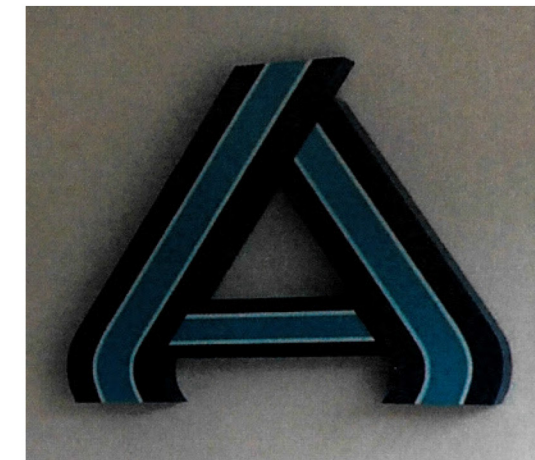
2 x Fassade West und Nord

05



Technische Spezifikation A-Logos 1500, 1750 und 2000 mm:

Relieflogos im Profil 8 gefertigt. Logofronten mit 3-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Böden aus 2 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 45 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Abnehmbare Rahmenkonstruktion für Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert



1 x Fassade West

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

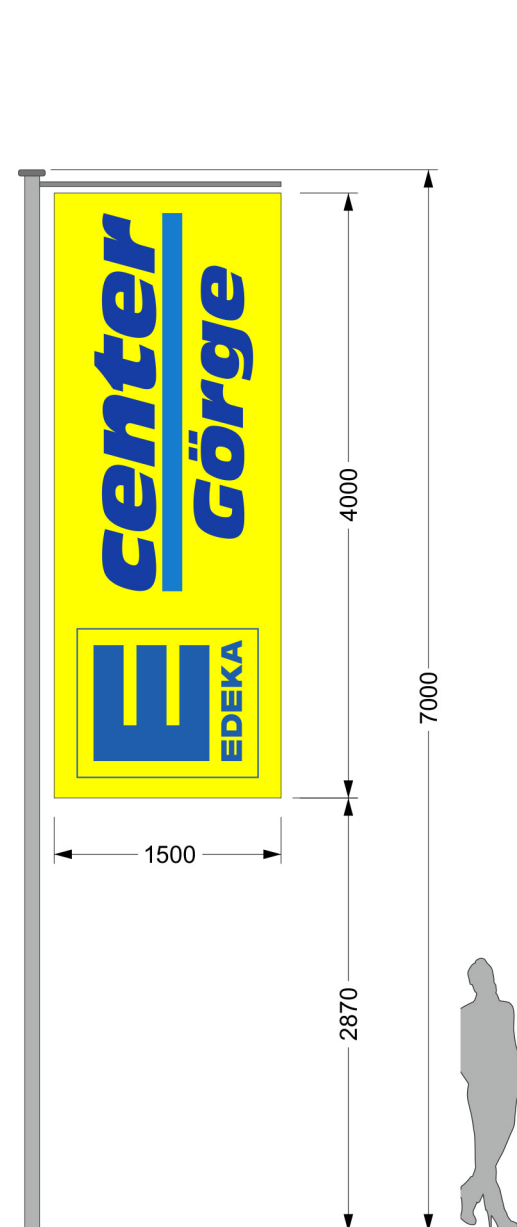
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

FAHNENMAST

Maßstab 1:50

06

4 x Hamburger Straße
 Marktplatz Nordseite



Ansicht

WERBEPYLON NORD

Maßstab 1:50

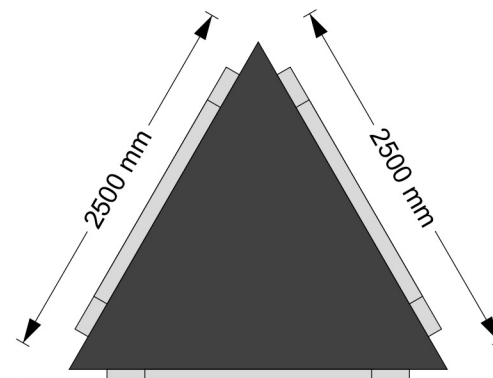
07

1 x Hamburger Straße Nord
 Einfahrt



Ansicht

Die Sichtbarkeit der Lichtsignalanlage an der Hamburger Straße darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden, deshalb ist der endgültige Standort dieses Pylons im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.



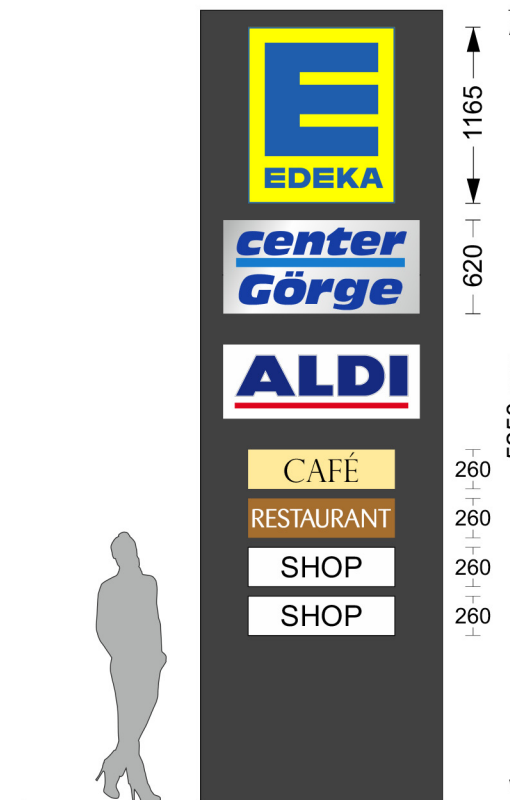
Grundriss

WERBEPYLON SÜD

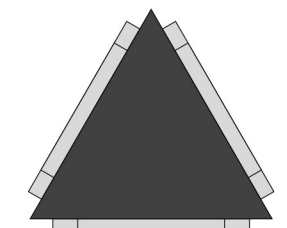
Maßstab 1:50

08

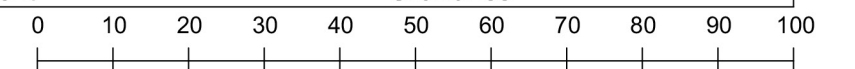
1 x Hamburger Straße Süd
 Marktplatz Südseite



Ansicht



Grundriss



Bau – und Vorhabenbeschreibung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hamburger Straße – Südost“, HA 132
Stadt Braunschweig

Investor: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

Planentwurf: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

PLANVORHABEN UND STANDORT

Die Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich des ehemaligen Standortes der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. ergänzender Konzessionärsnutzungen und Büronutzungen im Obergeschoss sowie einen Discounter zu errichten.

Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Erhalt des Bürogebäudes mit der Ergänzung durch eine Parkpalette für ca. 210 Stellplätze geplant.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 29.100 m² auf.

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen im Bereich des Einzelhandels eine BGF von insgesamt ca. 9.400 m² (Vollsortimenter EG und OG ca. 7.655 m², Discounter 1.745 m²) und im Gewerbegebiet ca. 11.000 m² Bürofläche.

Die Verkaufsfläche des gesamten Vorhabens beträgt 4.405 m², davon entfallen 3.405 m² auf den Vollsortimenter und 1.000 m² auf den Discounter. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind täglich (Mo-Sa) von 06.30-21.45 Uhr (15,25 h), die des Discounters von 08.00 bis 20.00 Uhr. Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.

Im Zuge der Realisierung des Discounters wird der bestehende Markt am Mittelweg ersatzlos geschlossen.

GEBÄUDE

EINZELHANDEL SO 1, VOLLSORTIMENTER

Das Gebäude gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Marktfläche mit Zugang über
- Mall mit Windfängen (Verlauf in N-S-Richtung).
- Cafe, Gastronomie mit höhergelegener Plattform (OKFF bei ca. +3,5 bis 4,2 m) für Sonderveranstaltungen und Shopflächen entlang der Mall angeordnet.
- Separate Leergutannahme inkl. rückwärtigem Zwischenlagerbereich.
- Fleischvorbereitung / Kühlräume als östlicher Abschluss des Marktgebietes.

- Lagerbereiche und Neben- bzw. Sozialräume auf der Südseite an den Verkaufsraum angrenzend.
- Kunden-WC-Anlage an der Mall gelegen.
- Technikräume im OG auf der Südseite mit separatem Zugang über eine Außentreppe.
- Büronutzungen und Besprechung des Vollsortimenters im OG, ggfs. auch Vermietung an Dienstleister, Ärzte o.ä. Separater Zugang auf der Westseite.
- Anlieferbereich mit Müllentsorgung in südöstlicher Gebäudeecke im Anschluss an den Lagerbereich.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Geschlossene Außenwände und Windfänge mit hinterlüfteter Vorhangfassade aus großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Auskragende Dachblende: Bekleidung mit großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Glasfassaden mit Pfosten-Riegel-Fassadenprofilen mit Einbrennlackierung oder Kunststoffbeschichtung im grauen Farbraum in Anlehnung an RAL-Farbtöne, teilweise opake Füllung (Geschossdecke, Nebenräume, WC). Im OG (Büronutzung und Besprechung) teilweise mit Schallschutzverglasung gem. Vorgabe Schallschutzgutachten.
- Horizontallamellen aus Alu- Hohlprofilen mit Einbrennlackierung/ Kunststoffbeschichtung im grauen RAL-Farbspektrum zur Akzentuierung (Cafe, Besprechung Headquarter im OG). Bei Erfordernis ggf. Sonnenschutz aus Raffstoreanlagen (Farbton der Lamellen im hell- und dunkelgrauen RAL-Farbspektrum).
- Akzentbeleuchtung über ein farbiges LED-Lichtband an der Unterkante der Attikablende, umlaufend von der Nordseite über die West- zur Südansicht.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden erfolgt über je einen Windfang auf der Nord- bzw. Südseite. Diese führen in die Mall, von der aus sowohl der eigentliche Markt als auch das Cafe, die Gastronomie und die Shops zugänglich sind.

Die Shops und das Café entlang der Fassade zur Hamburger Straße sowie die Gastronomie auf der Nordseite sollen auch von außen zugänglich sein.

Das Obergeschoss wird über ein separates Treppenhaus mit Aufzug an der Westfassade mit Zugang von der Hamburger Straße erschlossen.

EINZELHANDEL SO 2, DISCOUNTER

Der Discounter gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Verkaufsraum mit Zugang an der NW-Ecke.
- Leergutannahme, von innen zugänglich.
- Lager und Sozialräume separat.
- Anlieferbereich und Müllentsorgung auf der Südseite.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Fassadenbekleidung (Attiken) aus hinterlüfteten großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbton des Herstellers.
- Außenwände (N, S, W) aus dunkelgrauem Verblendmauerwerk, Bekleidung der Lisenen mit Betonfertigteilen.
- Außenwand Ostseite aus Iso-Paneelen im Farbspektrum des Herstellers.
- Fenster/Türen als thermisch getrennte Leichtmetallprofile, kunststoffbeschichtet, im Farbton des Herstellers, vorzugsweise in einem grauen RAL-Farbton.
- Isolierverglasung.
- Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt optional.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden und Mitarbeiter erfolgt über den nordwestlichen Ein-/Ausgangsbereich.

GEWERBEGEBIET GE, BÜROGEBÄUDE, PARKPALETTE

Das Bestandsgebäude bleibt in seiner äußeren Erscheinung erhalten, lediglich der Haupteingang im Süden erhält ein Glasdach in der Mitte des Baukörpers. An der Nordfassade werden Umbauten an den Fluchttreppenhäusern ergänzt.

Die Parkpalette wird wie folgt ausgeführt:

- Stahl-Verbundträger für die Parkdeckenebenen aus geschweißten oder warmgewalzten Stahlprofilen.
- Stahlstützen zur Aufnahme der Verbundträger aus warmgewalzten Stahlprofilen.
- Die Stahlkonstruktion erhält eine Feuerverzinkung ohne zusätzlichen Deckanstrich.
- Brüstungsgitter als geschlossene Absturzsicherung, Oberflächenschutz durch Feuerverzinkung. Mindestens 25% der Außenseite je Parkpalettenebene müssen aus Schallschutzgründen geschlossen sein.
- Begrünung der Fassade in Teilbereichen.

ERSCHLIESSUNG

Der Eingang für Fußgänger wird auf der Südseite des Bürogebäudes mittig neu als Ersatz für den abgerissenen Skywalk geschaffen. Der Zugang erfolgt künftig auf der untersten Ebene des Gebäudes, da das Gelände insgesamt dem Niveau der Hamburger Straße angeglichen wird.

Die Anbindung des notwendigen Treppenhauses der Parkpalette erfolgt an den südlich vorgelagerten Gehweg.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Es sind 309 Stellplätze als Kundenparkplatz für Vollsortimenter und Discounter vorgesehen.

Die Parkpalette ersetzt die am Mittelweg entfallenen Stellplätze des Bürobestandes. Es sind 5 Ebenen im D' Humy- System mit jeweils ca. 42 Stpl. vorgesehen. Insgesamt finden sich dort ca. 210 Stellplätze.

VOLLSORTIMENTER / DISCOUNTER

Für KFZ und Schwerlastverkehr erfolgt die Zu und Abfahrt auf das Areal über die im NW gelegene Anbindung an die Hamburger Straße. Hier kann in alle Richtungen ein- und ausgefahren werden. Der Anschlusspunkt ist ampelgesteuert. Über die Fahrgassen des Parkplatzes können die beiden Gebäude angefahren werden.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung von Westen über die vorhandene Fuß-/ Radwegsituation entlang der Hamburger Straße. Dort ist auch eine Anbindung an den ÖPNV gegeben (Stadtbahnhaltestelle Ludwigstraße). Von Osten erfolgt die Anbindung an das neue Wohngebiet am Mittelweg über einen südlichen Fuß-Radweg und über den vorgesehenen Ringgleisweg im Norden. Eine weitere Anbindung an das neue Wohngebiet erfolgt südlich der geplanten Parkpalette.

Auf der Südseite des Vollsortimenters ist der Eingangssituation ein Platz vorgelagert. Hier endet bzw. beginnt die südliche Fuß- Radweganbindung in Richtung Wohngebiet am Mittelweg. Der Platz erhält eine farbliche Akzentuierung im Vergleich zum hellgrauen bzw. anthrazitfarbenen Pflaster der Stellplätze. Die Fahrbahnen des Parkplatzes sind in Asphalt vorgesehen.

Der nördliche Eingangsbereich wird durch eine farbliche Akzentuierung des Pflasters betont.

Der Discounter erhält für Fußgänger und Radfahrer, auf Höhe seiner nordwestlichen Eingangssituation, eine Anbindung an das Wohngebiet.

PARKPALETTE / BESTANDSGEBÄUDE (BÜRO)

Die Zufahrt für PKW und Lieferverkehr auf das Grundstück erfolgt wie für den Vollsortimenter und den Discounter über die nordwestliche Anbindung an die Hamburger Straße und über die Fahrgassen des Kundenparkplatzes.

Der aus dem Wohngebiet kommende Fußweg verläuft südlich der Parkpalette und südlich des Bürogebäudes im Bestand. Von dort bestehen Querungen des Parkplatzes in Nordsüdrichtung mittels zweier Fußgängerüberwegungen.

Für die Verkehrsanlagen sind folgende Abmessungen geplant:

Verkehrsflächen:

Fahrbahnen Zufahrt, Anlieferung und Fahrgassen:

Fahrbahnbreite 6,50 bis > 10,0 m, Asphaltdecke

PKW-Stellplätze:

Größe 2,50 x 5,00m (Mitarbeiter-Stellplätze Bürogebäude) bis

2,70 x 5,00 m (Kundenparkplätze),

Behinderten-STP 3,50 x 5,00 m,

Befestigung mit Beton-Verbundsteinpflaster

Vor den Eingängen „Nord“ und „Süd“ des Vollsortimenters: Betongestaltungspflaster, Großformat, dezente Farbgebung in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig

Ein gemeinsamer Anlieferhof im Südostbereich dient der Ver- und Entsorgung aller Waren bzw. des Abfalls des Einzelhandels.

Die vorhandene Anlieferrampe des Bürogebäudes dient auch weiterhin der Anlieferung und Entsorgung von Müll. Allerdings wird auf Grund der Höhenanpassung an die Hamburger Straße zukünftig ebenerdig angeliefert.

AUSSENANLAGEN

EINGANGSBEREICHE

Die Eingangsbereiche der vorhandenen und geplanten Gebäude werden durch eine ansprechende Freiflächenplanung betont, insb. der nördliche und der südliche Eingang des Vollsortimenters unmittelbar an der Hamburger Straße sollen mit platzartigem Charakter und Aufenthaltsfunktionen als sog. „Nordplatz“ und „Südplatz“ angelegt werden.

Am „Südplatz“ sollen Sitzgelegenheiten in Verbindung mit vier bereits bestehenden Bäumen die Achse des öffentlichen Rad- und Gehweges das Bindeglied dieser platzartigen Aufweitung im Einmündungsbereich des Rad- und Gehweges in die Straßenrandbereiche der Hamburger Straße markieren.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten werden durch Baumreihen gegliedert und überstellt, die eine räumliche Gliederung und Strukturierung der Freiflächen zwischen den Gebäuden schaffen.

Der Ausbau des Rad-/Gehweges an der südlichen Grundstücksgrenze soll unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen, hier sind lediglich ein angemessener Ausrichtungsschnitt und eine Entnahme von Totholz vorgesehen, ggf. einzelne Baumfällungen im Zuge des Wegebbaus.

Entlang der Hamburger Straße ist eine Baumreihe zur Fassung des Straßenraumes vorgesehen, zum Wohngebiet Richtung Osten eine Baum-/Strauchpflanzung. Insgesamt werden 78 Bäume neu gepflanzt und 4 erhalten.

WERBEANLAGEN

Für den Einzelhandelsbereich sind Werbeanlagen an der Süd-, West- und Nordfassade des Vollsortimenters sowie an der West- und Nordfassade des Discounters vorgesehen. Die Werbung am Baukörper ist im Bereich des Deckenpaketes platziert. Dabei ist eine durchgehend gleiche Höhe der Unterkante der unterschiedlich großen Werbeschilder/ -buchstaben einzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für die Werbung des Betreibers wie für die Konzessionäre. Die Konzessionäre werden hinsichtlich der Werbung an die Vorgabe (Form, Länge und Größe der Werbung) gebunden. Zusätzliche eigene Werbung wird in den Untermietverträgen untersagt.

An der Hamburger Straße sind im Bereich der Einfahrt im Nordwesten sowie im Platzbereich im Südwesten zwei Werbepylone geplant. Im Bauantrag ist

nachzuweisen, dass der Pylon im Bereich der Einfahrt durch seine Beleuchtung keinen Einfluss auf die Erkennbarkeit der Signalanlage haben wird oder zur Ablenkung vom Verkehrsgeschehen und damit zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit beiträgt. Ergänzend befinden sich vier Fahnenmasten entlang der Hamburger Straße. Anzahl, Lage, Abmessungen, Materialien, Farbigekeit der Werbung, Lichtfarbe, Lichtstärke der Werbeanlagen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Im Gewerbebereich ist eine Sammelwerbeanlage für alle Nutzungseinheiten mit Flächen bis zu 0,25 m² je Nutzungseinheit im Bereich des Haupteinganges vorgesehen.

REGENENTWÄSSERUNG

Das auf dem Grundstück auf vorhandenen und geplanten Dachflächen sowie auf den vorgesehenen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vollständig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal in der Hamburger Straße ist nicht vorgesehen.

Es ist daher vorgesehen, das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt in zwei geplante unterirdische Rigolen einzuleiten, die als Füllkörperrigolen unterhalb der befestigten Verkehrsflächen liegen und mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser in den gewachsenen, versickerungsfähigen Untergrund einbinden. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls überwiegend eine Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsstufe vorgesehen.

Nur die südlich des Vollsortimenters als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzte Fläche entwässert über die Bodenpassage in eine Sickersmulde im Bereich unmittelbar angrenzender öffentlichen Grünflächen (Rasenmulde).

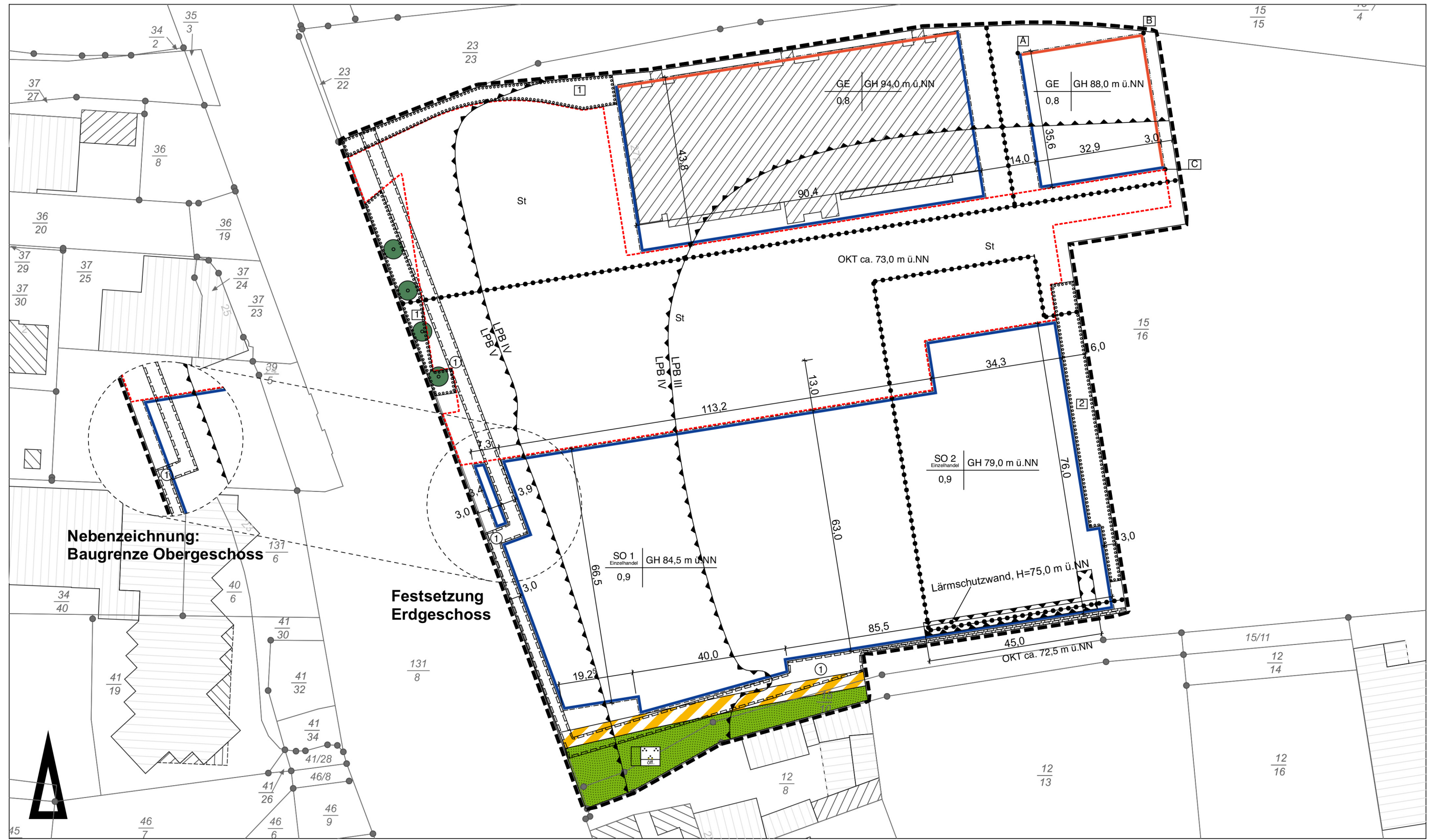
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

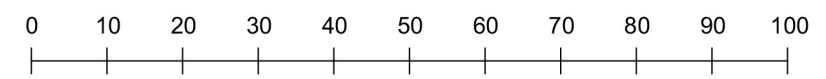
HA 132

Zeichnerische Festsetzungen

Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB








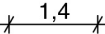



Maßstab 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

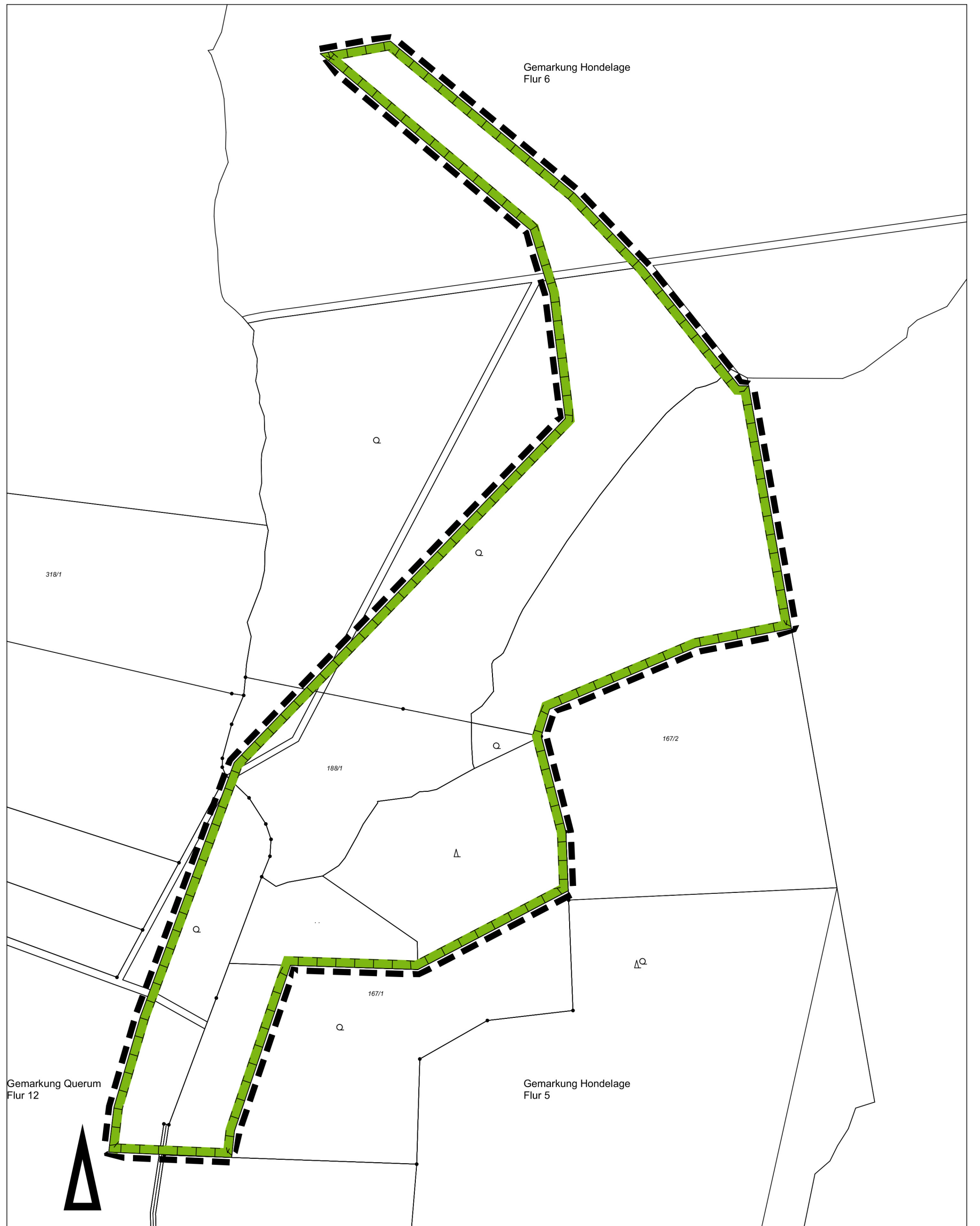
Planzeichenverordnung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung		Sonstige Festsetzungen	
GE	Gewerbegebiet		Grenze des Geltungsbereiches
SO	Sondergebiet Einzelhandel		Nutzungsabgrenzung
			Flächen für Stellplätze
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung			Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
0,9	Grundflächenzahl (GRZ)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GH 79,0 m ü.NN	Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß		Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
H 75,0 m ü.NN	Gesamthöhe als Höchstmaß		Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Hinweise	
	Baugrenze		Hinweise auf textliche Festsetzung
	Baulinie		
Öffentliche Verkehrsflächen			Maßangaben in Metern
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"	OKT	Oberkante Terrain der Planung
Öffentliche Grünflächen		Bestandsangaben	
	Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"		Hauptgebäude
Maßnahmen für Natur und Landschaft			Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude
	Pflanzung einzelner Bäume		Flurstücksgrenze
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	II	vorhandene Geschosszahl
		$\frac{40}{6}$	Flurstücksnummern
		$\frac{75,0}{-}$	Höhenangaben über NN

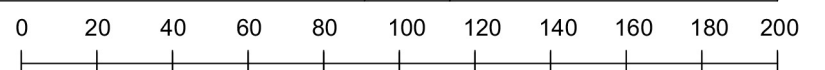
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße Süd-Ost

HA 132

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1:2.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete Einzelhandel

- 1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 1 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.405 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche,
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 2 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche.

- 1.3 Als Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen.

Nicht zu der Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe (Mall).

2. Gewerbegebiet

- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke,
 - Parkhäuser.

Im Gewerbegebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Höhendefinition

Gesamtgebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der Gebäude ist die Höhenlage über Normalnull (ü.NN).

3. Technische Anlagen

Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sichergestellt ist, dass sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze und Müllstandorte.

Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III und Verkehrshinweisschilder.

3. Baulinien

Von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien kann im Bereich von Treppenhäusern vorge-sprungen sowie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zurückgewichen werden.

Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfbällen, 3 Triebe, 40-60 cm zu verwenden. Je 1 lfm Fassade ist eine Pflanze zu setzen.

1.5 In den Sondergebieten sind mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrün-ten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranla-gen ausnahmsweise zulässig.

2. Ausführung der Begrünung

2.1 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätes-tens in der der Ingebrauchnahme der Anlagen und Gebäude folgenden Pflanzperiode fach-gerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu erset-zen. Die natürliche Kronenentwicklung der als Hochstamm gepflanzten Bäume ist auf Dauer zu erhalten. Ein Rückschnitt darf allenfalls fachgerecht zum Erhalt der Verkehrssicher-heit und zur erforderlichen Baumpflege erfol-gen.

2.3 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

2.4 Für Gehölzanpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Heister: mindestens 2 x verpflanz, 150 bis 200 cm Höhe,
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

1.1 Auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stell-plätze ein mindestens mittelkroniger Laub-baum zu pflanzen und als gliederndes Ele-ment in die Stellplatzanlage oder in die Ne-benflächen der Stellplatzanlage in unmittel-barer Nähe zu den Stellplätzen zu integrieren. Für die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mind. 1,80 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauer-haft zu begrünen und dauerhaft gegen Über-fahren zu schützen. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig.

1.2 Die mit [1] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Fläche sind flächendeckend mit Bodendeckern, Höhe mindestens 0,5 m, zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Innerhalb der Fläche sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten vier einheimische mittelkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm zu pflanzen.

1.3 Die mit [2] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Fläche ist flächendeckend zu begrünen. Hierbei sind je 100 m² Pflanzflä- che ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, 15 Heister und 80 Sträucher zu pflanzen.

1.4 Auf der mit [A], [B], [C] in den zeichneri- schen Festsetzungen beschriebenen Strecke sind zur vollflächigen Begrünung der Fassade der Parkpalette auf einer Tiefe von 1,0 m vor der Fassade Schling- und/oder Kletterpflan-zen zu pflanzen. Hierfür sind ausreichend di- mensionierte Rankhilfen zu installieren. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Geißblatt-Arten, Knöterich, Waldrebe-Arten) zu verwenden.

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

1. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf folgenden Flächen fest-gesetzt:

• Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“, Teile der Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 in der Gemarkung Rauthheim, Flur „Mitten im Felde“, mit einer Größe von 8000 m².

Geltungsbereich B

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A2 (Poolfläche) des Bebauungs-planes RA 27 „Roselies-Süd“ sind Wiesen und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölz-gruppen über Sukzession zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereichs B auf Teilflä-chen innerhalb der Flurstücke 167/1 und 188/1, Flur 5, Gemarkung Hondelage, Teilflä-chen der Flurstücke 167/2 und 188/2, Flur 6, Gemarkung Hondelage und Teilflächen des

Flurstücks 2/5, Flur 12, Gemarkung Querum mit einer Gesamtgröße von ca. 6,8 ha sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

1.1 Auf Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,4 ha sind wie folgt Maßnahmen des naturnahen Waldumbaus vorzunehmen:

- Auf ca. 1,7 ha Umwandlung von Fichtenforst in den Zielbiototyp Eichen-Hainbuchenwald: Dazu sind auf dieser Fläche Stieleiche – Quercus robur L. Alter: zweijährige Sämlinge, Größe 50/80 cm, truppweise in Gruppen zu 25 Pflanzen im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Der Abstand von Gruppenmitte zu Gruppenmitte beträgt 8 bis 10 m. Randlich sind je 2 Trupps Winterlinde, Ulme und Vogelkirsche zu setzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss durch schwarz- und rehwilddichte Einzäunung zu schützen.
- Auf ca. 0,7 ha sind die vorhandenen Birken- und Zitterpappel-Pionierwälder fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu umzusetzen. Sie sind mit einer einjährigen Fertigstellungs- und anschließenden fünfjährigen Entwicklungspflege fachgerecht herzustellen. Im 10. und 20. Jahr sind bestandsentwickelnde Auflichtungen durchzuführen. Danach sind die Flächen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen (Naturwald). Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

2. Im Plangebiet Geltungsbereich A sind als Ausgleich für den Entfall der Habitate und die Kontinuität der Nutzbarkeit des Lebensraumes für die betroffenen Arten folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Installation von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gehölzen.
 - Installation von Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an bzw. deren Integration in die Bauweise der Fassaden, je Gebäude eine Nisthilfe.

Die Auswahl der Nisthilfen sowie die Lage an den Gebäuden und Gehölzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

1. Die Begrünung der privaten Flächen unter A IV und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A IV und A V 1.1. und 2. dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf den privaten Bauflächen

aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Sie werden den Eingriffsvorhaben in Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

1.1 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit der zeichnerisch festgesetzten Gesamthöhe zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und mit einheimischen Gehölzen (Wilder Wein, Efeu) im Pflanzabstand von 1,0 m zu begrünen.

1.2 Die Schalldämmung DL_r der Anlage muss mindestens der Gruppe B 3 (> 24 dB) und die Absorptionseigenschaften mindestens der Gruppe A 2 (Schallabsorption $DL_a = 4-7$ dB) der Anforderungen gemäß den ZTV-LSW 06 entsprechen.

2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 Im Sondergebiet SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-/Konferenzräume) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

2.2 Von den Festsetzungen unter 2.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VIII Sonstige Festsetzungen

Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes „Hamburger Straße – Südost“, HA 132.

II Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbeanlagen

1. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugängigen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

2. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel-, und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.
4. Im Gewerbegebiet GE ist je gewerblicher Nutzungseinheit ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,25 m² (DIN A2) nicht überschreitet und als Bestandteil einer Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang angebracht wird. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

VI Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

Kampfmittel

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

Entwässerung

Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Dabei sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Schall

4.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

4.2 Nachweis im Einzelfall:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,3$ und für die meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 2$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

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.

Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt im 1. Obergeschoss.

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 Lärm-minderungsmaßnahmen 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 Lärm-minderungsmaßnahmen 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 Lärm-minderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 4.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „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.



VORABZUG	
BS-Hamburger Strasse 277	
Städte GmbH & Co. Hornburger Strasse 102 10245 Berlin	
Rodriguez Schlaich Architects Consulting GmbH & Co. KG Königsplatz 1 10179 Berlin	
Projekt: Ferienlagen	
Profil: Öff. Rad- und Fußweg	
Maßstab:	M 1:500
Zeichnung vom:	20/06/2017
Gezeichnet von:	DG/20/06/2017

EINGEGANGEN
01. Aug. 2016

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Tiefbau und Verkehr
Straßenbau und Erhaltung
Ludwigstraße 11Staae GmbH & Co.
Objekt Hamburger Straße KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

Name: Herr Miller

Zimmer: Bauhof Ludwigstraße 11

Telefon: 0531-470 5425
Vermittlung: 0531 470-1

Fax: 0531-470 5424

E-Mail: tiefbau.verkehr@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen

66.31 Zufahrt

Tag

29. Juli 2016

Grundstückszufahrt : Hamburger Straße 277

Eigentümer: Staae GmbH & Co.KG, Objekt Hamburger Straße KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die von Ihnen beantragte Zufahrt zum o.g. Grundstück erkläre ich mein Einverständnis für die Lage der Zufahrt, die Bordabsenkung und die bauliche Änderung der Straßenbereiche /Verkehrsflächen in folgender Bauweise:

- Zufahrtsbreite an Grundstücksgrenze ca. 13,00m
- Zufahrtsbreite an Fahrbahn ca. 27,00m zzgl. Hochbord Kipper
- 2,00m HB-Kipper links, 2,00m HB-Kipper rechts
- 3cm Ansichtshöhe am abgesenkten Rundbord
- Abstand abgesenkter Rundbord zum Straßenablauf: 1,00m (Lichtes Maß in Längsachse)
- Abstand abgesenkter Rundbord zum Signalgebermast: 1,50m (Lichtes Maß in Längsachse)
- Aufbau von unten nach oben:
 - 26cm Frostschuttschicht 0/32 ($E_{v2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$)
 - 25cm Schottertragschicht 0/32 ($E_{v2} \geq 180 \text{ MN/m}^2$)
 - 4 cm Bettung „Braunschweiger Mischung“,
 - 10cm VB-Pflaster DIAVAU, grau für Gehweg und anthrazit für Radweg
- max. 5% Quergefälle zur Fahrbahn
- keine Ausrundung, sondern eine trapezförmige Zufahrtsausbildung (siehe Skizze)
- seitliche Einfassung mit einem Tiefbord 8/25/100
- Rückbau der alten Zufahrt am südlichen Ende des Grundstücks nach Vorgabe von-FB 66.31
- Die Signalisierung der Grundstückszufahrt sowie des querenden Fahrbahn- und Radfahrverkehr ist auf Kosten des Investors in die LSA Hamburger Str. / Reiherstraße / Straßenbahnübergang nach Vorgabe der Stadt (FB 66.13) zu integrieren.
- Wasserableitung auf öffentliche Flächen sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden

Internet: <http://www.braunschweig.de>
Sprechzeiten: nach Absprache

NORD/LB Landessparkasse IBAN DE21 2505 0000 0000 8150 01
 Postbank IBAN DE05 2501 0030 0010 8543 07
 Volksbank eG BS-WOB IBAN DE60 2699 1066 6036 8640 00

Gläubiger ID: DE 09BS100000094285
 Umsatzsteuer-ID: DE 11 48 78 770
 Umsatzsteuernummer: 14/201/00553

Die beigefügten Auflagen und Bedingungen sind unbedingt zu beachten. Insbesondere darf der Umbau der Straßenbereiche/Verkehrsflächen nur durch eine niedergelassene Fachfirma vorgenommen werden.

Außerdem weise ich darauf hin, dass nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) der sog. Zufahrtnnehmer zur Unterhaltung der von ihm genutzten Flächen verpflichtet ist. Sie sind für diese Fläche auch verkehrssicherungspflichtig.

Gern können Sie mit allen weiteren Fragen auf mich zukommen, auch Ortstermine sind selbstverständlich möglich. Aus der anliegenden Skizze können Sie ersehen, wie die Zufahrt nach dem Umbau aussehen soll.

Anlage 1: Skizzenhafte Darstellung der Zufahrt laut Genehmigung

Anlage 2: Beispielhafte fotografische Darstellung für die Zufahrt Hamburger Straße 277

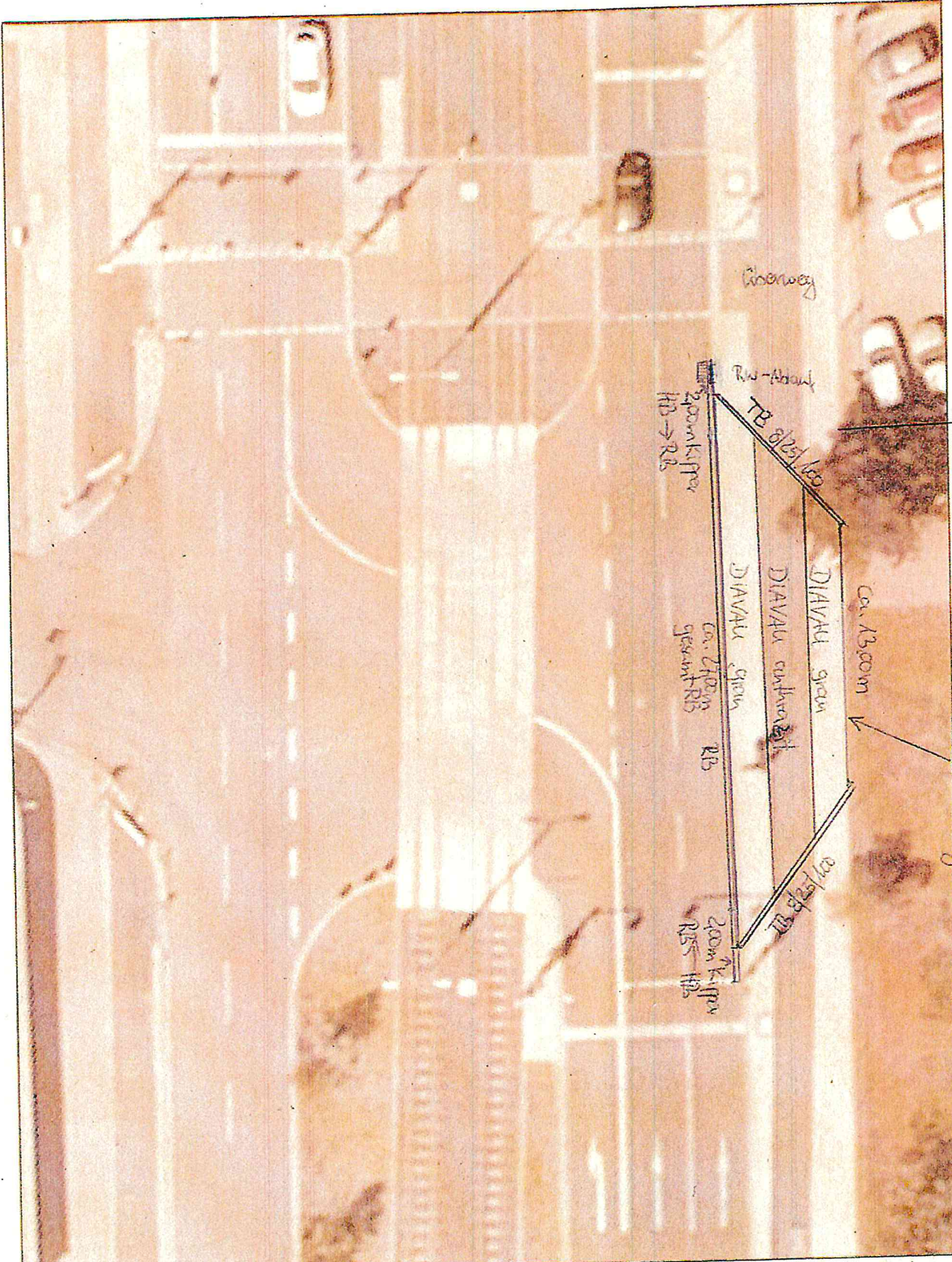
I.A.



Dipl.-Ing. Zinkernagel

Auflagen und Bedingungen zu Grundstückszufahrten:

1. Der Antragstellerin/dem Antragsteller wird das widerrufliche Einverständnis in Bezug auf Lage und Breite der Zufahrt auf unbestimmte Zeit erteilt.
2. Soweit die beantragte Zufahrt Änderungen an Straßenanlagen auf der Straßenverkehrsfläche (z.B. Straßenleuchten, Verkehrszeichen, Schaltkästen usw) oder Grünanlagen erfordern, sind im Falle des Ausbaus die Kosten in voller Höhe durch die/den Erlaubnisnehmerin zu tragen.
3. Die Erlaubnisnehmerin/der Erlaubnisnehmer haftet für alle Schäden, Mehraufwendungen und Nachteile, die der Stadt Braunschweig oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung der Zufahrt oder unterlassenen Unterhaltungsarbeiten entstehen.
4. Die Stadt Braunschweig ist von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die infolge der Benutzung oder Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder Beseitigung der Zufahrt geltend gemacht werden.
5. Ist für die Ausführung der Zufahrt bzw. im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung der Zufahrt eine behördliche Genehmigung o.ä. nach anderen Vorschriften, oder die privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so hat sie die Erlaubnisnehmerin/der Erlaubnisnehmer einzuholen. Insbesondere muss vor Beginn der Baumaßnahme geklärt werden, ob im umzubauenden Bereich Leitungen verlegt sind.
6. Die Ausführung der Bauarbeiten hat nach anerkannten Regeln der Technik auf alleinige Kosten und Gefahr der Antragstellerin/des Antragstellers nach Anweisung des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr der Stadt Braunschweig so zu erfolgen, dass die Sicherheit des Verkehrs nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird.
7. Die Erlaubnisnehmerin/der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, insbesondere ist die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen und dafür Sorge zu tragen, dass eventuell unterirdisch verlegte Leitungen nicht beschädigt werden (§ 45 Straßenverkehrsordnung).
8. Die Arbeiten sind in kürzester Zeit durchzuführen und so vorzubereiten, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen.
9. Niederschlagswasser von Hof-, Wege- und Dachflächen darf nicht auf das Straßengelände abgeleitet werden. Es ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen. Bei Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal ist vorher die Anschlussgenehmigung entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Braunschweig einzuholen.
10. Der Zufahrtsweg und der Stellplatz auf dem eigenen Grundstück ist so befestigen, dass eine Verschmutzung oder anderweitige Beeinträchtigung der Straße vermieden wird.
11. Mit den Arbeiten im Straßenraum ist eine Straßenbaufirma zu beauftragen, damit gewährleistet ist, dass die Arbeiten nach dem heutigen Stand der Technik ausgeführt werden. Empfehlungen für bestimmte Firmen können durch die Stadt Braunschweig wegen allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsätze nicht gegeben werden.
12. Vor jeder Änderung der Zufahrt (z.B. Verbreiterung, Oberflächenbefestigung) ist die Zustimmung der Stadt Braunschweig einzuholen.
13. Wird das Einverständnis widerrufen oder aus sonstigem Grund ungültig, so ist die Zufahrt auf Kosten der Erlaubnisnehmerin/des Erlaubnisnehmers zurückzubauen und im Bereich der Zufahrt in Material und Ausbauhöhe dem vorhandenen Seitenbereich anzupassen, wobei den Weisungen der Stadt Braunschweig Folge zu leisten ist. Die Pflicht zum Rückbau besteht auch, wenn die Zufahrt nicht mehr genutzt wird.
14. Die Zufahrt ist auf Kosten der Erlaubnisnehmerin/des Erlaubnisnehmers stets in ordnungsgemäßem und verkehrssicherem Zustand zu halten und auf Verlangen der Stadt Braunschweig zu ändern. Die Stadt Braunschweig behält sich das Recht der „Ersatzvornahme“ vor, d. h. wenn Sie den Anweisungen in angemessener Frist nicht nachkommen, beauftragt die Stadt Braunschweig auf Ihre Kosten eine Straßenbaufirma mit den Arbeiten.
15. Mängel sind bis zur völligen Beseitigung nachzuarbeiten.



Hamburger Straße 277
 Anfertigt: 28.07.2016

Anlagen

Maßstab: 1:250

Erstellt für Maßstab

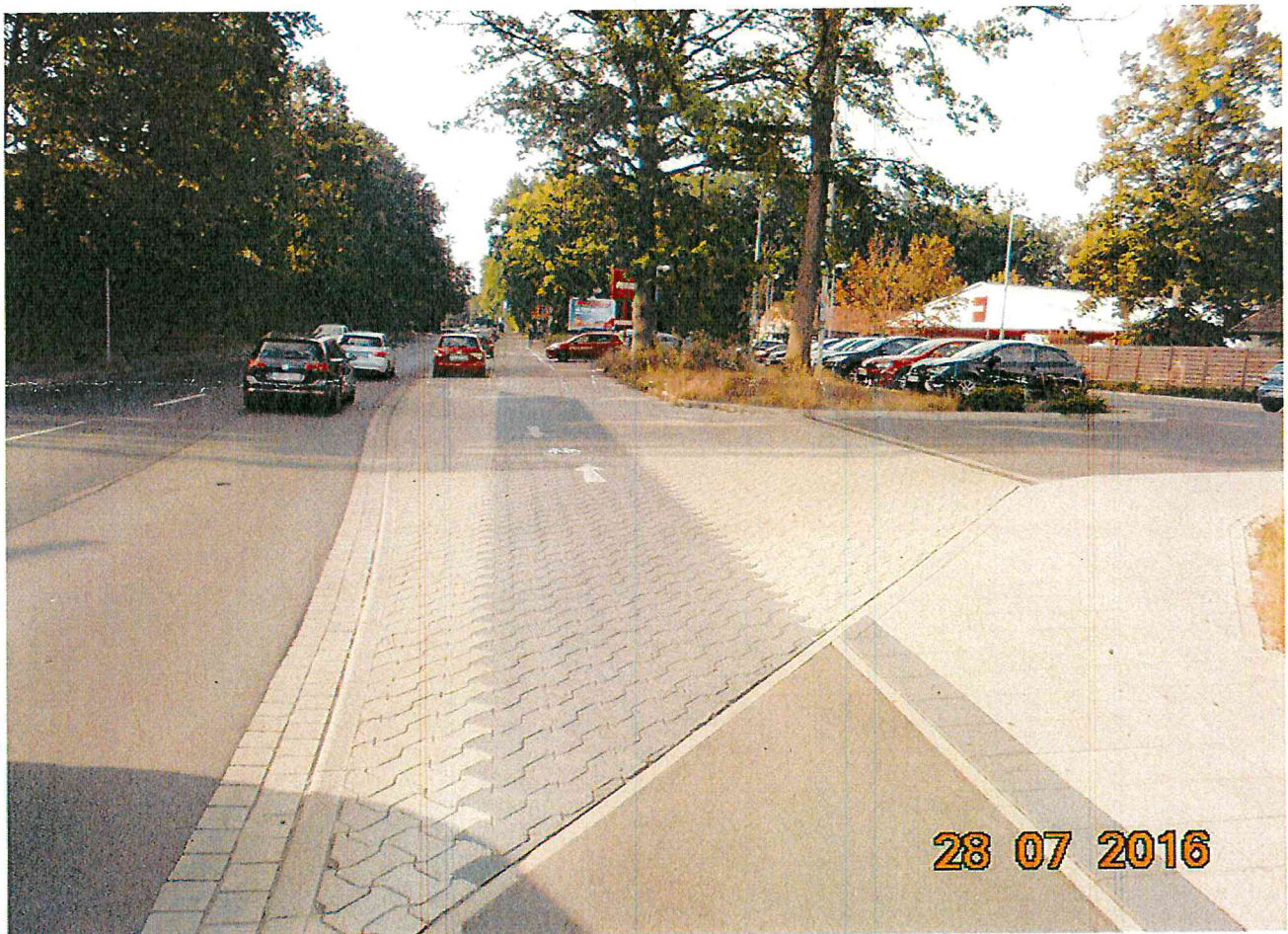


Stadt

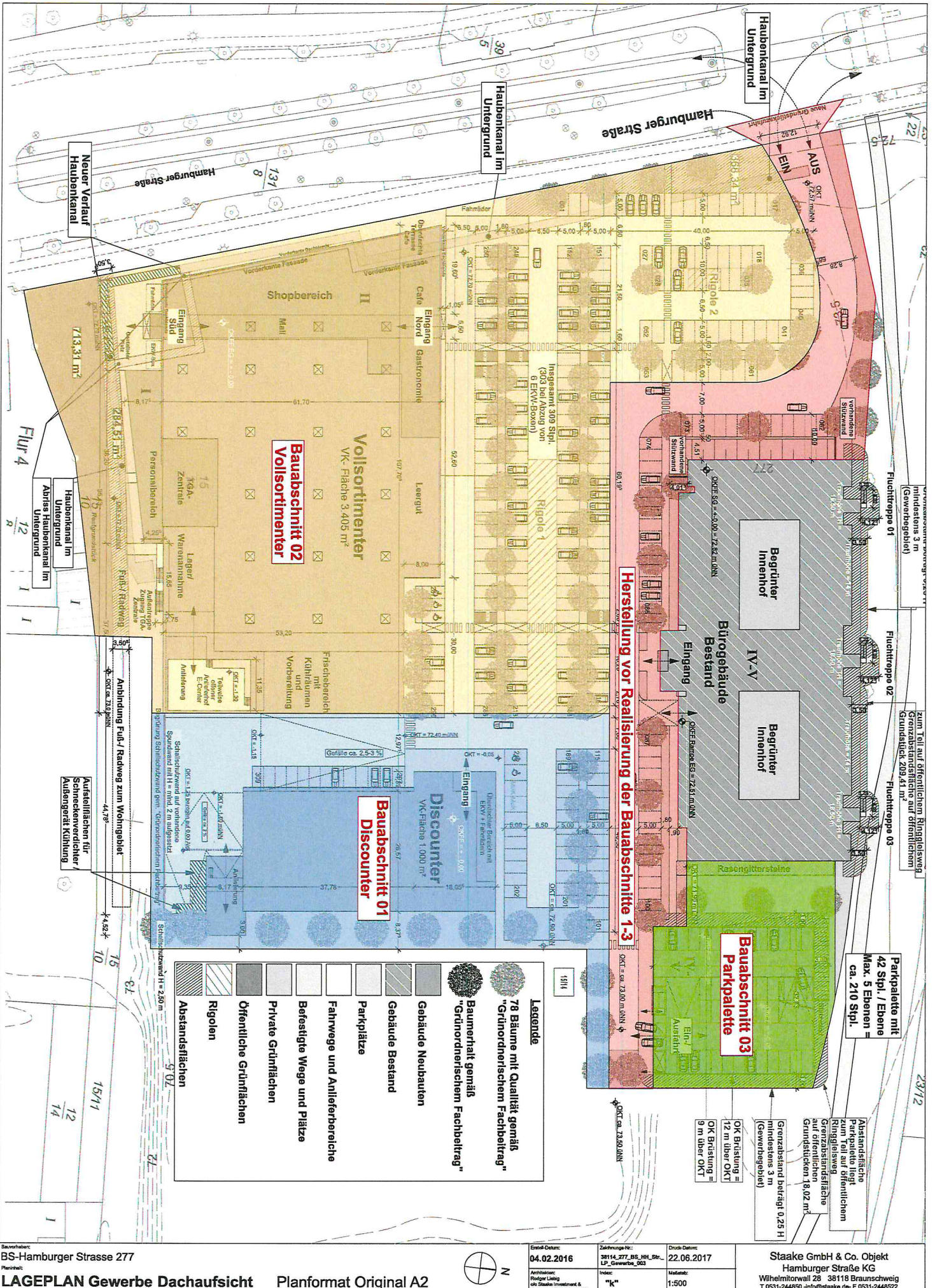


Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
 und Umweltschutz,
 Abteilung Geoinformation



Anlage 2



Bauherr: BS-Hamburger Straße 277
 Planzahl: LAGEPLAN Gewerbe Dachaufsicht

Planformat Original A2



Entwurf-Datum: 04.02.2016	Zeichnung-Nr.: 38114_277_BS_MH_Str_LP_Gewerbe_003	Druck-Datum: 22.06.2017
Architekt: Büro Leitz Ob: Staake Investment & Consulting GmbH & Co. KG	Maßstab: 1:500	

Staake GmbH & Co. Objekt
 Hamburger Straße KG
 Wilhelmstraße 28 38118 Braunschweig
 T 0531-244850 - info@staake.de - F 0531-2448522

Legende

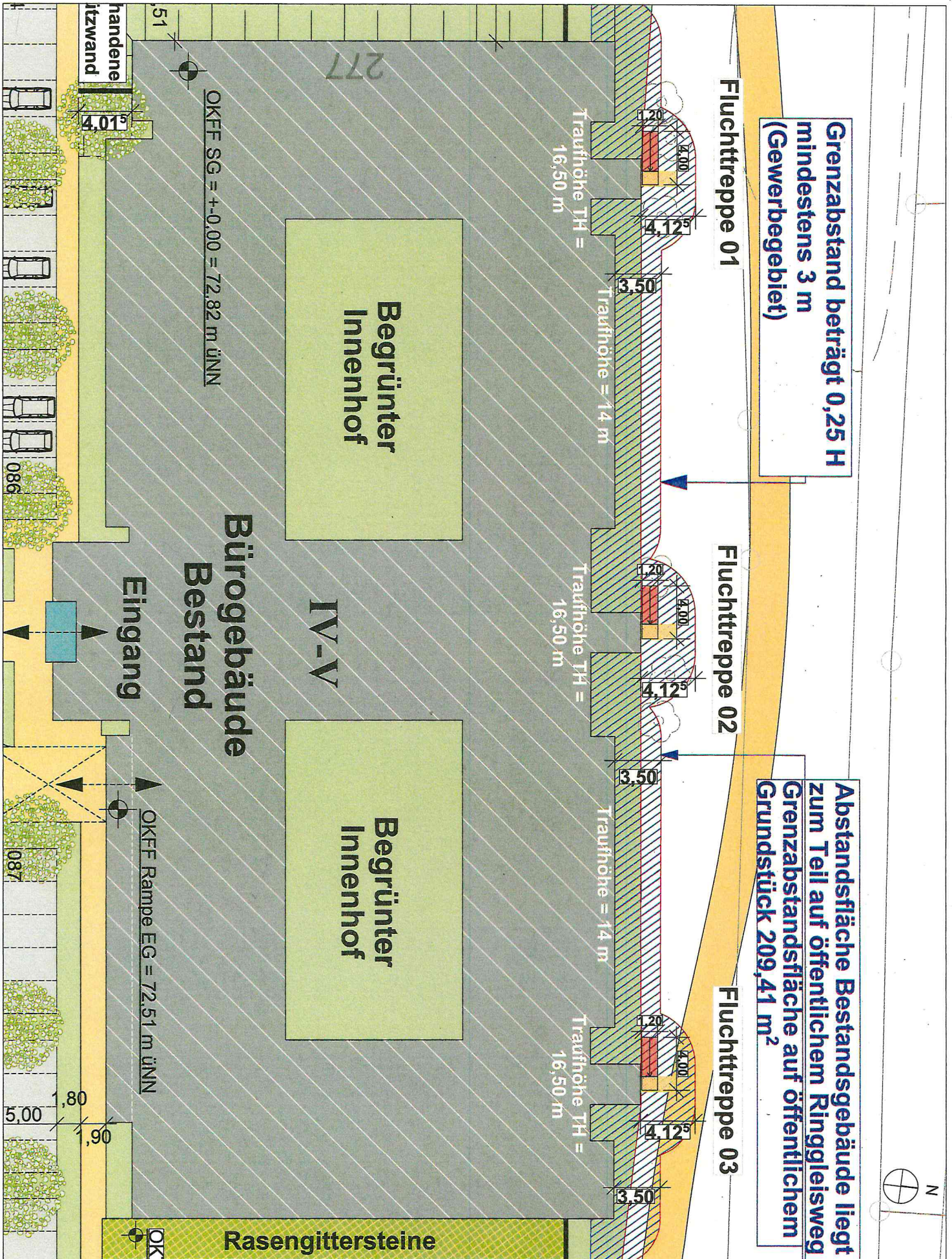
- 78 Bäume mit Qualität gemäß "Grünordnerischem Fachbeitrag"
- Baumhalt gemäß "Grünordnerischem Fachbeitrag"
- Gebäude Neubauten
- Gebäude Bestand
- Parkplätze
- Fahwege und Anlieferbereiche
- Befestigte Wege und Plätze
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Rigolen
- Abstandsflächen

Parkpalette mit 42 Stpl. / Ebene
 Max. 5 Ebenen = ca. 210 Stpl.

Abstandsfläche Parkpalette liegt zum Teil auf öffentlichem Grüngrünstange
 Grenzabstandsfläche Grundstücken 18,02 m²

Grenzabstand beträgt 0,25 H (mindestens 3 m (Gewerbehof))

OK Brüstung = 12 m über OKT
 OK Brüstung = 9 m über OKT



Grenzabstand beträgt 0,25 H mindestens 3 m (Gewerbegebiet)

Abstandsfläche Bestandsgebäude liegt zum Teil auf öffentlichem Ringelsweisweg Grenzabstandsfläche auf öffentlichem Grundstück 209,41 m²

Fluchttreppe 01

Fluchttreppe 02

Fluchttreppe 03

OKFF SG = +0,00 = 72,82 m üNN

OKFF Rampe EG = 72,51 m üNN

<p>Bauprojekt: BS-Hamburger Straße 277</p> <p>Planname: VE-Plan HA 132, Abstandsflächen und Treppenhäuser Nordseite Bestandsgebäude</p>	<p>Erstellt-Datum: 05.05.2017</p> <p>Architekt: Rüdiger Laing City Space Treatment & Consulting, Detail & Co.KG</p>	<p>Zeichnungs-Nr.: 38114_277_LP_HA_132_003</p> <p>Maßstab: 1:500</p>	<p>Druck-Datum: 21.06.2017</p>	<p>Staae GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG Wilhelmstorwall 28 38118 Braunschweig T 0531-244950 -info@staae.de - F 0531-244822</p>
---	---	--	------------------------------------	---