

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Ohefeld-Nord", RH 61  
Stadtgebiet östlich der Vorwerksiedlung und nördlich der Straße  
Ohefeld***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

25.11.2019

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

05.12.2019

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ohefeld-Nord“, RH 61, mit der Volkswagen AG (Vorhabenträgerin) mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Beschlusskompetenz:**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d 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:**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, möchte die Volkswagen AG als Vorhabenträgerin eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen für bis zu 95 Kinder errichten. Die Vorhabenträgerin hatte bereits am 14. April 2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Parkpalette an gleicher Stelle gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 21. Juni 2011 gefasst. Das Vorhaben wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist nun beabsichtigt, in einem Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereiches eine Betriebskindertagesstätte zu errichten. Der Verwaltungsausschuss hat am 8. März 2016 eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses für einen angepassten Geltungsbereich beschlossen.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag abzuschließen, mit dem sich diese zur Realisierung des Vorhabens und zur Übernahme aller Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens im Zusammenhang stehen, verpflichtet.

**Vertragsinhalte**

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Das Vorhaben umfasst
  - a) die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 5 Gruppen einschl. Außengelände,
  - b) die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 18 Pkw-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage einschl. Begrünung und Baumpflanzungen,
  - c) die Herstellung der privaten Erschließungsstraße einschl. deren Anbindung an die Straße Ohefeld,

- d) die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- e) die Herstellung einer Fußweganbindung innerhalb des Vorhabengrundstücks durch die Waldfläche (siehe Darstellung in Anlage 3.1) zur Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nordwesten des Vorhabengrundstücks

im Gebiet der Stadt Braunschweig östlich der Vorwerksiedlung und nördlich der Straße Ohefeld gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwürfe siehe Anlagen 1 bis 4) und dem Durchführungsvertrag.

- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
  - a) spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
  - b) Sie wird spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und
  - c) das Vorhaben innerhalb von weiteren zwei Jahren (24 Monate) fertigstellen.
  - d) Die Anpflanzungsfestsetzungen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen hergestellt sein und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.
  
- 3) Folgende weitere Anforderungen sind von der Vorhabenträgerin zu erfüllen:
  - a) Das Plangebiet ragt in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf nach § 78 Abs. 2 WHG der Genehmigung durch die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde der Stadt).
  - b) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III a des Wasserwerks Bienroder Weg. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien zum Haus-, Straßen-, Wege- und Wasserbau ist gemäß Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 in den Zonen I, II und III a verboten.
  - c) Durch den Betrieb der Beleuchtungsanlagen der Kindertagesstätte könnten nachtaktive Insekten aus ihrem angestammten Lebensraum angelockt werden. Um diesen Effekt auf ein erträgliches Maß abzumildern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit geringer Fernwirkung einzusetzen. Außerdem sind Bewegungsmelder zu installieren und dauerhaft zu betreiben, die die Beleuchtung nur bei Personenverkehr im Bereich des Geländes der Kindertagesstätte einschalten.
  - d) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht ein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten eine baubegleitende Kampfmittelsondierung durchzuführen. Werden bei der Sondierung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese zu öffnen und ggf. vorhandene Kampfmittel zu bergen.
  - e) Im Geltungsbereich muss mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Erdarbeiten bedürfen nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist eine baubegleitende Überwachung aller Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Archäologie durchzuführen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist frühzeitig einzubinden.

- 4) Der zukünftige Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Gebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – auf einem städtischen Grundstück fest. Damit wird planungsrechtlich die zeitlich unbefristete fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte von der Vorwerksiedlung aus gesichert.

In der Örtlichkeit existiert bereits ein Weg, dessen Trassenführung von den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes abweicht (siehe Anlage 5). Die Wegefläche steht zum Teil im Eigentum der Vorhabenträgerin und zum Teil im Eigentum der Stadt. Um den wertvollen Baumbestand auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Trasse zu erhalten, erfolgt die fußläufige Erschließung bis auf Weiteres auch zukünftig über den bereits vorhandenen Weg. Die Vorhabenträgerin wird diesen Weg unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht übernehmen, auch soweit er sich auf städtischem Grund befindet. Außerdem wird sie auch eine privat betriebene Beleuchtungsanlage installieren und unterhalten.

Falls der vorhandene Weg innerhalb von 15 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr als Erschließungsweg für die Kindertagesstätte zur Verfügung stehen sollte (z. B. bei einem Verkauf oder Einzäunung des Grundstücks der Vorhabenträgerin), wird der Weg entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Stadt und auf Kosten der Vorhabenträgerin neu gebaut.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ohefeld-Nord“, RH 61, werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin.

Leuer

### **Anlage/n:**

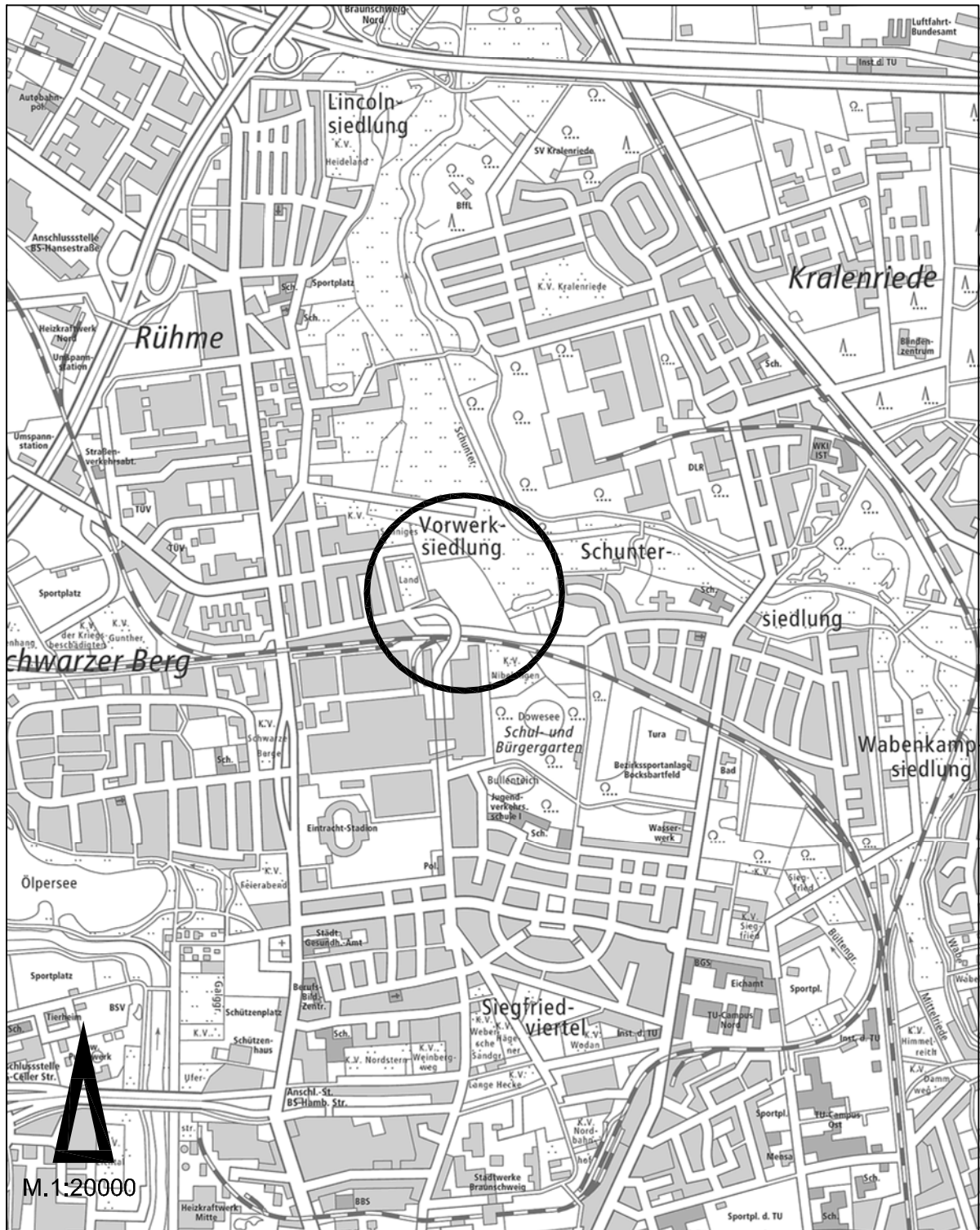
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Lageplan des vorhandenen Weges

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Ohefeld-Nord**

**RH 61**

Übersichtskarte





**HPN Vermessung**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**Peters - Möller**  
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8  
38300 Wolfenbüttel  
Tel: 05331 / 99 6 - 0  
Fax: 05331 / 99 6 - 299  
Email: info@HPN-Vermessung.de  
Web: www.HPN-Vermessung.de


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Ohefeld-Nord**

**RH 61**

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)


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


 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen


 Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatstraße"


Grünflächen

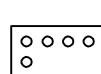
 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungsfläche für die Kita"

Flächen für die Landwirtschaft und Wald


 Flächen für Wald

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

 Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung


 Fläche für Stellplätze

Hinweise


 Hinweis auf textliche Festsetzung

 Maßangaben in Metern

Nachrichtliche Übernahme

 Überschwemmungsgebiet

**Bestandsangaben**

 Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

 Flurstücksgrenze

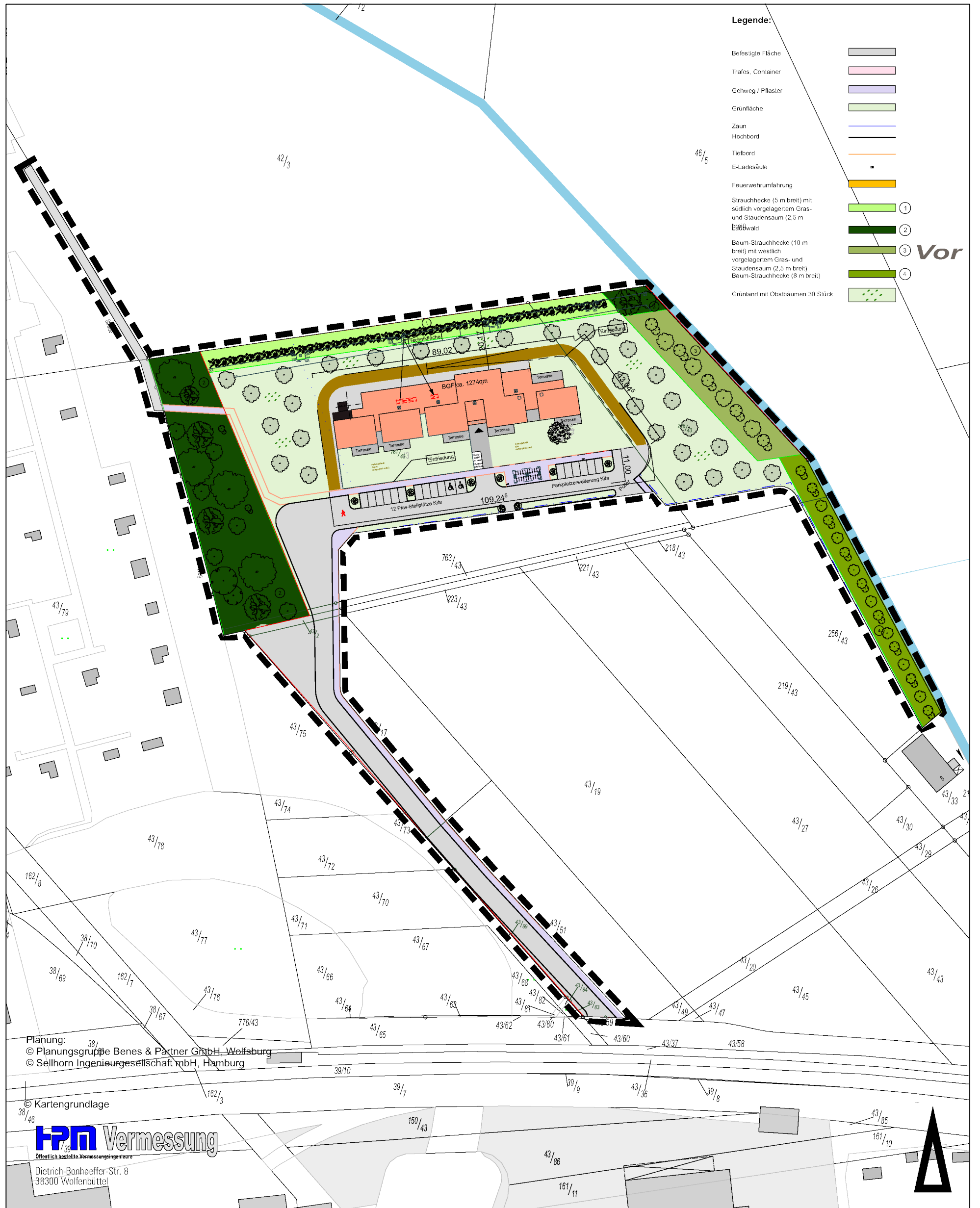
 Flurstücksnummern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

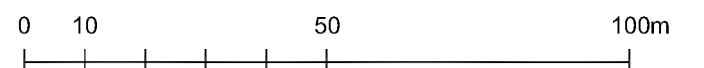
Ohfeld-Nord

RH 61

Zeichnerische Festsetzungsplan, Nr. 26.24.10220199, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1:1250



## **Betriebskindertagesstätte Volkswagen AG, Werk Braunschweig**

### **Kurze Beschreibung des Vorhabens**

Die Volkswagen AG beabsichtigt, an ihrem Braunschweiger Standort (Werk 1) auf einem Teilbereich des Mitarbeiterparkplatzes an der Straße Ohefeld eine betriebsnahe Kindertagesstätte zu errichten. Die dort in den Jahren 2011 bis 2012 projektierte Parkpalette (Bebauungsplan RH 61 Ohefeld-Nord, Aufstellungsbeschluss 11. Mai 2011) wird nicht weiterverfolgt. Zur Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie der bisherigen befristeten Genehmigung als Parkplatz bzw. Lagerfläche die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Das Grundstück ist eine ca. 3.600 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 761/43, Gemarkung Rühme, Flur 2. Das Baufeld stellt momentan einen Parkplatz für Mitarbeiter des VW-Werkes in Braunschweig dar.

Im Bereich des geplanten Gebäudes liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 71,00 mNN. Bei dem Projekt KITA BS handelt es sich um eine 1-geschossige Kindertagesstätte in Holzständer- oder Massivbauweise. Das Gebäude ist mit 5 Gruppen für bis zu 95 Kinder geplant.

Der riegelförmige Baukörper kann in 3 Teile untergliedert werden: während der zentrale Eingangsbereich halböffentlichen Charakter hat, wie Verwaltung, (Eltern-) Besprechungszimmer, Küche, Multifunktionsraum, sind die Gruppenräume in den angegliederten Seiten untergebracht. Die Krippenräume und der Kindergarten sind voneinander getrennt und auch die Außenanlagen können getrennt genutzt werden. Die jeweils benötigten Nebenräume (Abstellraum, Waschraum, ggf. Ruheraum) sind den jeweiligen Gruppen zugeordnet.

Sowohl die 3 Krippen- als auch die 2 Kindergartengruppen erhalten einen großzügigen Spielflur, der die Durchmischung der Gruppen untereinander ermöglicht.

Insgesamt beträgt die BGF des Gebäudes ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Die derzeit geplanten Öffnungszeiten sind von 7:00 bis 23:00 Uhr.

### **AUßENWÄNDE**

Das Gebäude erhält eine hinterlüftete Holzfassade mit senkrechter, gleichmäßiger Lattung. Die Fassade wird mit durchgehenden Profildbretter mit einer Ansichtsbreite von ~10 cm ohne Brettstöße ausgeführt. Als Holz kommt Lärche oder Robinie durch Anstrich hell lasiert, bzw. in Teilbereichen vorvergraut zum Einsatz. Der konstruktive Holzschutz muss berücksichtigt werden.

Ergänzt wird die Fassade durch eingeschobene Fenster in diversen Abmessungen, die zur Wandebene verspringen und zum Sitzen einladen. Umlaufen werden diese mit einem farbig gestalteten Rahmen versehen.

Im Eingangsbereich werden hochwärmegedämmte, pulverbeschichtete Aluminiumtür- und Fenstersysteme in einem noch festzulegenden RAL-Farbton eingesetzt.

Die nach Süden orientierten Gruppenräume erhalten einen Sonnenschutz über fensterweise angetriebene Außenraffstores mit Bedienung über Taster.

#### DÄCHER

Die Dachflächen des Flachdachs werden extensiv begrünt.

#### STELLPLÄTZE UND ZUWEGUNG

Das Grundstück wird über eine Privatstraße der Volkswagen AG mit Fußweg westlich der Parkplatfläche der Volkswagen AG aus Süden erschlossen, der wiederum über die Straße Am Ohefeld an das Verkehrsnetz angebunden ist.

Um das neu zu errichtende Gebäude wird eine Umfahrung, die teilweise versickerungsoffen ausgebildet wird, in Abstimmung mit der Feuerwehr geplant. Diese wird ausschließlich für Feuerwehr und Anlieferung/Entsorgung genutzt werden.

Die nachzuweisenden PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze werden auf dem Kitagrundstück abgebildet. Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Müllplatz sind auf dem Kitagrundstück abgebildet.

Zudem erhält die Kita eine zusätzliche fuß- und fahrradläufige Verbindung zu der westlich gelegenen Vorwerksiedlung, die zu den Öffnungszeiten der Kindertagesstätte nutzbar ist.

#### SPIELFLÄCHE

Die Spielfläche erstreckt sich vom Gebäude in südlicher Richtung und ist für Krippen- und Kindergartenkinder getrennt begehbar, geht aber fließend in einander über. Der Außenbereich übertrifft die Mindestanforderungen der DVO-KiTaG und wertet gleichzeitig die für Versickerung zur Verfügung stehende Fläche auf.

#### BEGRÜNUNG

Bestehende Vegetation ist auf dem Außengelände der Kindertagesstätte keine vorhanden, die Neupflanzungen zur Begrünung des Spielbereiches sind mit der Nutzung als KiTa abzustimmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**Ohefeld - Nord**  
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

**RH 61**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet

**II Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von 30 Metern sowohl zur zeichnerisch festgesetzten Waldfläche als auch zur nordwestlich unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereiches angrenzende Waldfläche einzuhalten.

**III Grünordnung**

1. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche für die Kita“ und Fläche zum Anpflanzen

- 1.1 Auf der Fläche ist eine Mähwiese mit zweimal jährlicher Mahd und darin 30 Obstbäumen anzulegen. Die Bäume sind als Hochstamm im Abstand von 12-15 m zu pflanzen.
- 1.2 Geh- und Radwege sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Feuerwehrumfahrt bis 220 m<sup>2</sup> Fläche in der Ausführung als Schotterrasenfläche, sofern die bestehende Geländehöhe nicht verändert wird.

2. Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> Größe und 2 m Breite vorzusehen und dauerhaft vor Überfahren zu schützen.

3. Dachbegrünung

Mindestens 70% der Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

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

1. Rückbau

Die Flächenbefestigung auf der privaten Grünfläche sowie den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft ist bis zum gewachsenen Boden zurückzubauen.

Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Flächen sind bis in eine Höhe von 10 cm unterhalb der GOK (vor Baubeginn) mit durchwurzelungsfähigem Boden inkl. einer Oberbodenandeckung von 30 cm in Form von Mutterboden wieder aufzufüllen.

2. Anpflanzungen und Ansaaten

- 2.1 In der mit **1** gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke durch die Pflanzung von Gehölzen wie Haselnuss, Weißdorn, Schneeball, Hundsrose, Roter Hartriegel und Aschweide im Pflanzraster von 1 x 1 m in gleichem Verhältnis zu herzustellen.
- 2.2 In der mit **2** gekennzeichneten Fläche ist ein Birken-Zitterpappel-Pionierwald durch die Pflanzung von Heister von Zitterpappel und Birke im Verhältnis 1 : 1 mit einem Pflanzraster von 1 x 1 m zu schaffen.
- 2.3 In der mit **3** gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 42 Hochstämme zu gleichen Teilen der Arten Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Birke und Eberesche in zwei versetzten Pflanzreihen so zu pflanzen, dass die Bäume einen Abstand von 3 m zueinander aufweisen.
- 2.4 In der mit **4** gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 70 Hochstämme zu gleichen Teilen der Arten Stieleiche, Feldahorn, Birke, und Eberesche zu pflanzen wie unter der mit **3** gekennzeichneten Fläche beschrieben.

2.5 In den Lücken zwischen den gepflanzten Hochstämmen in den mit **3** und **4** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Pflanzraster von 1 x 1 m Gehölze der Arten wie Haselnuss, Weißdorn, Schneeball, Hundsröse, Roter Hartriegel und Aschweide in gleichem Verhältnis zu pflanzen.

2.6 Vor den in den mit 1 und 3 gekennzeichneten Flächen genannten Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken sind in Richtung Kindertagesstätte halbruderaler Gras- und Staudenfluren auf einer Breite von 2,5 m zu entwickeln.

3. Pflanzqualitäten und Pflege

Für die Anpflanzungen und Ansaaten sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten, artbedingte Abweichungen sind möglich:

Laubbäume:

Stellplatzbegrünung: Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe 16/18 cm

Übrige: Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe 16/18 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe 10/12cm

Heister: 2x verpflanzt 150-200 cm hoch  
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe 60-100 cm

Alle Hochstämme, Heister und Sträucher müssen der Anforderung des Herkunftsgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland außer Niederlausitz) entsprechen.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind alte lokale Obstsorten und Wildformen zu verwenden: Es sind 12 Apfelbäume und jeweils 5 Kirsch- und Pflaumenbäume sowie 3 Birnbäume als Hochstämme zu pflanzen. Außerdem soll in einer Gruppe 3 Wildäpfel und 2 Wildbirnen gepflanzt werden.

Die Saatgutmischung der Obstwiese muss sich aus 50 % Kräutern und 50% Gräsern als Regio-Saat des Produktionsraumes Mitteldeutsches Flach- und Hügelland zusammensetzen. Es sind 4 g/m<sup>2</sup> einzusäen.

Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren in den mit **1** und **3** Flächen gekennzeichneten Flächen sind als Schmetterlings- und Wildbiennensaum (90% Wildblumen, 10% Untergräser) zu entwickeln. Die Einsaat hat mit regionalem Saatgut aus dem Produktionsraum Mitteldeutsches Flach und Hügelland zu erfolgen. Es sind 2 g/m<sup>2</sup> einzusäen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Für alle Einzelbaumpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine fünfjährige, für alle übrigen Pflanzungen eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen. Schnittmaßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherheit sind zulässig. Die Obstbäume (Zuchtformen) sind sortengerecht und regelmäßig zu schneiden. Das Schnittgut ist zu entsorgen.

Die Säume der halbruderalen Gras- und Staudenfluren sind nach Beendigung der Fertigstellungspflege jährlich einmal vor dem 15.03. zu mulchen.

Nach der Fertigstellungspflege ist die Obstwiese je nach Witterungsverlauf jährlich 1-2-mal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

---

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes

---

1. Lärmpegelbereich

1.1 Für die Gemeinbedarfsfläche ist der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

1.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen für den festgesetzten Lärmpegelbereich nach den Bestimmungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

1.3 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den Fassaden von Schlaf- bzw. Ruheräumen öffenbare Fenster an den Südfassaden des Gebäudes nicht zulässig.

1.4 Von den Festsetzungen unter 1.2 und 1.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet wird.

**B Hinweise**

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Bei den Erdarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen (nach DIN18323 Kampfmittelräumarbeiten, vollflächige Sondierung auf Kampfmittel oder bei nicht sondierbaren Flächen baubegleitende Kampfmittelsondierung). Werden

Störkörper festgestellt, so sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

## 2. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in einem vom NLWKN 2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schunter Stadt Braunschweig / Landkreis Gifhorn, Blatt 7. AZ GB VI.62023.

Auf die besonderen Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

## 3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich muss mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind.

Erdarbeiten bedürfen nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Eine baubegleitende Überwachung aller Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Archäologie ist durchzuführen. Die frühzeitige Einbindung des Landesamtes für Denkmalpflege ist erforderlich.

## 4. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

## 5. Störfall-Betrieb

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände der Volkswagen AG, Werk Braunschweig, Gifhorer Straße 180, 38112 Braunschweig, ein Betriebsbereich der unteren Klasse (Grundpflichten) im Sinne der Störfall-Verordnung existiert. In einem Vorentwurf eines bereits erstellten Gutachtens ist nachgewiesen worden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des maßgeblichen Achtungsabstandes liegt.

## 6. Erdfall

Das Risiko des Auftretens von Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

## 7. Gashochdruckleitung

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in der Straße Ohefeld eine Gashochdruckleitung, deren dinglich gesicherter Schutzstreifen beträgt 10,00 m d.h. je 5,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen und liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs.

Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von den oben genannten Gashochdruckleitungen entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Um dem Risiko möglicher Einwirkungen und Beeinträchtigungen im Schutzraum der Leitung entgegenzuwirken, ist es geboten, sämtliche relevante Eingriffe frühzeitig mit der Leitungsträgerin (derzeit Avacon Netz GmbH) abzustimmen.

## 7. Fernmeldekabel

Südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen in der Straße Ohefeld Fernmeldekabel mit einem Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich der Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Um dem Risiko möglicher Einwirkungen und Beeinträchtigungen im Schutzraum der Leitung entgegenzuwirken, ist es geboten, sämtliche relevante Eingriffe frühzeitig mit der Leitungsträgerin (derzeit Avacon Netz GmbH) abzustimmen.

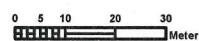


Nur für den  
Dienstgebrauch

Angefertigt: 18.10.2019

Maßstab: 1:1.500

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



**Braunschweig**

Fachbereich Stadtplanung  
und Umweltschutz,  
Abteilung Geoinformation