

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Berliner Platz – Nordost

AW 107

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I	Art der baulichen Nutzung
1.	Sondergebiet Einzelhandel (SO)
1.1	Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
1.2	<u>Zulässig sind:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden, - Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe.
2.	<u>Zulässige Verkaufsfläche</u>
2.1	Im Sondergebiet SO ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.700 m ² zulässig.
2.2	<u>SB-Warenhaus (Selbstbedienungswarenhaus)</u>
2.2.1	Im Sondergebiet SO sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden Shops als SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.500 m ² zulässig. SB-Warenhaus im Sinne dieser Festsetzungen ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden Shops, in dem ein Betreiber vorwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige Waren des kurz- bis langfristigen Bedarfs überwiegend im Selbstbedienungsverkauf anbietet.
2.2.2	In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors SB-Warenhaus sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Hauptsortiment folgender 2 Warengruppen:
 - Lebensmittel und Getränke mit max. 4.750 m² Verkaufsfläche
 - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel) mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche für das Hauptsortiment muss mindestens 50 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses betragen.

- b) Nebensortiment folgender acht Warengruppen:
 - Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Topfwaren, Haushaltsartikel)
 - Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Bücher und Zeitschriften
 - Elektro- und Elektronikartikel und -geräte
 - optische Geräte und Brillen
 - Textilien und Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Spielwaren

Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments darf insgesamt 6 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten.

- 2.2.3 Im SB-Warenhaus ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² für temporär wechselnde Sortimente zulässig.

2.3 Verkaufsfläche außerhalb des SB-Warenhauses

- 2.3.1 Darüber hinaus ist im Sondergebiet SO für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“, die aus den Warengruppen „Tabakwaren“, „Gesundheit (Drogerie/ Arzneimittel/ Medizinische Produkte)“ und „Blumen“ besteht, von der Gesamtverkaufsfläche ein Anteil von insgesamt 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Für die Hauptwarengruppe „Aperiodischer Bedarf“ ist ein Anteil von 2.000 m² für die Warengruppe „Spielwaren und Baby-/ Kinderartikel“ sowie von 800 m² für die Warengruppe „Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf und lebende Tiere“ zulässig.

2.4 Als Verkaufsfläche im Sinne der zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzungen unter A I 2.1 bis A I 2.3 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).

3. Gewerbegebiet (GE)

3.1 Die Gewerbegebiete GE1 und GE 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

3.2 Zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ein schalltechnischer Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung erbracht wird,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie im Erdgeschoss untergebracht sind und nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Braunschweiger Liste vertreiben.

3.4 Nicht zulässig sind insbesondere:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage über Normalnull (ü.NN).
2. Im Sondergebiet SO ist auf einer Fläche von max. 150 m² eine Überschreitung der maximalen Höhe auf 107 m ü.NN zulässig.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten

werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf maximal 15 % der Grundfläche und mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Dachkante beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

4. Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet GE 2 eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe um höchstens 9,0 m durch technische Aufbauten zulässig, soweit es sich um zentral in der Dachfläche stehende, schlanke Aufbauten einer Antennenanlage handelt.

III Grünordnung

1. Private Flächen

1.1 Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind wie folgt qualifiziert zu begrünen:
Je angefangene zu begründende 100 m² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Hierauf anrechenbar sind die Flächen für Anpflanzungen gemäß A III1.2 und 1.3.

1.2 Auf der Fläche für Anpflanzungen mit der Kennzeichnung 1 ist auf mind. 75 % der Fläche eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen anzulegen.
Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer standortangepassten Kräuter-/ Gräser-Saatgutmischung anzusäen.

1.3 Die Fläche für Anpflanzungen mit der Kennzeichnung 2 ist vollflächig als halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen und auf mindestens 30 % der Fläche pulkartig mit halbhohen Strauchgehölzen (wie z. B. Besenjinster, Bibernel- und Kartoffel-Rose) zu bepflanzen.

1.4 Zusätzlich zu den gemäß A III 1.1 anzupflanzenden Bäumen ist bei Neubau- und/oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen je 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen überwiegend als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren. In den dem Sondergebiet SO zugeordneten Stellplatzbereichen sind für mind. 75 % der anzupflanzenden Bäume großkronige Arten zu verwenden.

1.5 Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt auszubilden:

- je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von i.d.R. mindestens 2,0 m Breite und 9,0 m² Fläche vorzusehen.
- Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

- 1.6 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 bis 100 cm.
- Artbedingte Abweichungen sind möglich.
2. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der vom Vorhabengebiet abgewandten Seite mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen und dafür mit ausreichend dimensionierten Rankhilfen zu versehen. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Lonicera-Arten, Efeu oder kletternder Spindelstrauch) zu verwenden. Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40-60 cm zu verwenden. Je 1 lfm Lärmschutzwand ist eine Pflanze zu setzen.
3. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksflächen gemäß A III 2, der Fläche für Anpflanzungen [1] gem. A III 1.2 und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß A IV 1 ist die Anlage eines Geh- und Radweges zulässig. Die bei Herstellung des Weges entstehenden Eingriffe sind separat zu bewerten und auszugleichen.
4. Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen. Die Festsetzung gilt bei Bildung von Bauabschnitten analog.
5. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine artgerechte Kronenentwicklung dauerhaft zuzulassen.
-
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
- Auf ca. 0,1 ha ist Sandtrockenrasen anzulegen und zu entwickeln.
 - Nach Nordwesten und Südwesten sind angrenzend an die vorgenannten Sandmagerrasen auf ca. 0,05 ha Ruderalflur trockenwarmer Standorte anzulegen und zu entwickeln. Innerhalb der Ruderalfläche sind drei Bruthabitate für den Steinschmätzer anzulegen, die gleichzeitig als Winterquartier für die Zauneidechse dienen. Die Ausführung der Habitate sowie die Lage im Gelände ist mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

- 1.1 Zur Herstellung der Flächen ist entweder Oberboden aus vorhandenen Sandmagerrasenflächen/ Ruderalfluren zu entnehmen oder geeignetes Saatgut zu verwenden und in die Fläche als Samenpotential einzubringen. Das Aufkommen von Baum- und Strauchwuchs ist durch bedarfsgerechte Pflege zu verhindern
- 1.2 Die festgesetzte Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans fachgerecht herzustellen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten.
2. Im Plangebiet sind gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung als Ausgleich für den Entfall der Habitate für die betroffenen Arten folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Installation von 35 Nisthilfen für Fledermäuse, welche in die Fassade der Gebäude zu integrieren sind.
 - Installation von 25 Nisthilfen für Fledermäuse an Gehölzen.
 - Installation von 23 Vogel-Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Gebäuden sowie 10 Vogel-Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Gehölzen.
- 2.1 Die Auswahl der Nisthilfen sowie die Lage an den Gebäuden und Gehölzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

V Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

1. Die festgesetzte Begrünung der privaten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A III und A IV 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.
2. Zur Durchführung verbleibender Kompensationsanforderungen verpflichtet sich der Vorhabenträger durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 1 Lärmpegelbereiche
- 1.1 In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter A VI 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche

Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

2.1 Entlang des gekennzeichneten Bereiches für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage, bestehend aus einer Wand in einer Gesamthöhe für die Strecke **A-B-C** von 3,7 m und die Strecke **C-D-E-F-G-H** von 2,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Dabei ist für die Strecke **D-E-F** ein Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Für die Strecke **F-G-H** ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

2.2 Das zu errichtende Gebäude ist entlang der mit **J-K** gekennzeichneten Strecke mit einer schalldichten, geschlossenen Fassade zu errichten. Die Zufahrtsrampe außerhalb des Gebäudes ist in diesem Bereich an ihrer Nordost-Seite auf 6,5 m Länge mit einer 3,5 m hohen, geschlossenen Wand zu versehen.

Entlang der mit **K-L** gekennzeichneten Strecke ist das erste Obergeschoss des Parkdecks im Gebäude mit einer schalldichten, geschlossenen Fassade zu errichten.

2.3 Entlang der mit **A-I** gekennzeichneten Strecke ist eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von 4,0 m über dem Bezugspunkt an der Grundstücksgrenze zu errichten wenn das bestehende Gebäude Rietschelstraße 5 durch eine schutzbedürftige Nutzung umgenutzt oder abgerissen wird.

Gleichzeitig ist die Schirmhöhe der Lärmschutzwand im Bereich der mit **A-B-C** gekennzeichneten Strecke auf eine Gesamthöhe von 4,0 m zu erhöhen.

Zum Zeitpunkt der Umnutzung oder des Abrisses des Bestandsgebäudes tritt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung nach Satz 1 in Kraft.

2.4 Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzrichtungen ist abweichend von A II 1 die mittlere Höhenlage der LKW-Umfahrt bzw. des Geländes der Zufahrt Schillstraße im Bereich der Lärmschutzanlage.

3. Störfallbetriebe

Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind unzulässig.

B. Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz – Nordost“.

II Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbung

Allgemeine Anforderungen

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 zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

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

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

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.

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

IV Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Es ist daher eine baubegleitete Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung vorzunehmen.

2. Boden, Abfall, Grundwasser

Im Planbereich ist das Grundwasser mit LHKW (Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) verunreinigt. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist mit zusätzlichen Maßnahmen (z.B. Grundwasserreinigung vor Ableitung in den Regenwasserkanal) zu rechnen.

3. Lärmschutz

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

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

Der Nachweis im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter muss unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Nachtzeit erfolgen.

4. Naturschutz

Für den Verlust des gesetzlich geschützten Magerrasenbiotopes ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 30 BNatSchG zu stellen.