

Bebauungsplan
Neustadtring-Nordwest
Begründung

NP 40

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Umweltbelange	3
4	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	7
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 1. April 2010 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

1.6 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt. Das RROP sieht als grundsätzliches Entwicklungsziel die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der ortsteil-/ stadtteilbezogenen Versorgung.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 27. November 2009. Der Flächennutzungsplan stellt für die

Teilfläche A des Plangeltungsbereiches Wohnbauflächen sowie für die Teilfläche B gewerbliche Baufläche dar.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich gelten bisher keine Bebauungspläne. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung ist heterogen und wird durch typische Gemengelagestrukturen, wie großformatige gewerbliche Nutzungen als auch kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

3 Umweltbelange

Gegenüber der bisherigen Rechtslage des § 34 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB. Das heißt, es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes NP 40 „Neustadtring-Nordwest“ beschränkt sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Durch den Bebauungsplan werden nicht erstmalig neue Baurechte geschaffen oder Bautätigkeiten vorbereitet. Als einfacher, strategischer Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB kann er für sich genommen keine planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben begründen. D.h. die naturbezogenen Schutzgüter werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine über den vorhandenen Wissensstand hinausgehende Erhebung von Umweltbelangen ist nicht erforderlich.

Der derzeitige Wissensstand bezieht sich auf Hinweise zu Altlasten und Kampfmittel. Zum einen handelt es sich um Bodenverunreinigungen ehemals gewerblich genutzter Flächen, zum anderen um Flächen, die während des 2. Weltkrieges leicht bis mittelschwer bombardiert worden sind.

Für den Plangeltungsbereich nordöstlich der Diesterwegstraße liegen Kenntnisse von belasteten Auffüllungen und auffälligen Bodenbelastungen vor. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind informiert. In einem Fall (Neustadtring 7–9) liegt bereichsweise eine Verunreinigung mit Belastungswerten vor, die ein regelmäßiges Grundwassermonitoring erfordert. In einem anderen

Fall (Hermannstraße 1-3) werden im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung von der Unteren Bodenschutzbehörde auf einer Spielfläche weitere Nachuntersuchungen durchgeführt.

Für den Plangeltungsbereich südwestlich der Diesterwegstraße liegen keine Untersuchungen in Bezug auf Bodenverunreinigungen vor. Aufgrund gewerblicher Vornutzungen gibt es auch in diesem Bereich Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen. Dies gilt nach bisherigem Kenntnisstand insbesondere für die Grundstücke Hildesheimer Straße 61-65 und Rudolfplatz 15.

Im Einzelfall werden bei Umnutzungen oder Umbauten im Planbereich ggfs. Untersuchungen erforderlich. Darüber hinaus kann bei belasteten Böden aus abfallrechtlicher Sicht eine geordnete Entsorgung erforderlich werden.

In Bezug auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg stellt der Plangeltungsbereich keine Besonderheit gegenüber weiten Teilen des Stadtgebietes dar. Im Normalfall werden hier gezielte Sondierungen erst in Verbindungen mit Baumaßnahmen vorgenommen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Auf weitere Untersuchungen und Kennzeichnungen von Flächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist der Umgang mit Bodenverunreinigungen abschließend zu bestimmen. Durch einen entsprechenden Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Anstoßfunktion gegeben.

4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Braunschweig hat sich in den vergangenen Jahren erfolgreich bemüht, mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel die Einzelhandelsstruktur für den gesamtstädtischen Bereich zu steuern und die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern. Dabei hat sich das Zentrenkonzept einschließlich seiner Fortschreibungen und Ergänzungen als tragfähige Entwicklungs- und Steuerungsleitlinie erwiesen. Im Rahmen der Fortschreibung 2005 hat der Rat der Stadt Braunschweig beschlossen, dass Nahversorgungsbetriebe nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. der Stadtteilzentren errichtet werden sollen. Mit der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2010 werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den Zielsetzungen des Baugesetzbuches (u.a. § 1 Abs. 6 Nr.4) definiert, die geschützt und weiterentwickelt werden sollen. Die Möglichkeiten der Sicherung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen mit Mitteln der Bauleitplanung bestehen im Grundsatz durch Bebauungspläne, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben schaffen, oder durch Bebauungspläne, die zum Schutz vorhandener oder zu entwickelnder Versorgungsbereiche Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieser Bereiche ausschließen oder einschränken.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Neustadtring Nord-West“ liegt im nordwestlichen Ringgebiet, südöstlich des ehemaligen Ringgleises. Im Osten wird er begrenzt durch die Ernst-Amme-Straße, im Süden durch den Neustadtring, im Westen durch die Hildesheimer Straße sowie im Norden durch das Ringgleis und die Hermannstraße. Entlang des Ringgleises entstanden um 1900 Industriebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zu dicht bebauten Wohnquartieren mit den für solche Gemengelagen typischen Nutzungskonflikten. Veränderte Märkte, eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten, schlechte Bausubstanz sowie weitergehende immissionsschutzrechtliche Auflagen haben in den vergangenen Jahren zu Umstrukturierungsprozessen in diesen gründerzeitlichen Industrie-/ Gewerbegebieten geführt.

Zwischen der Hermannstraße und dem Neustadtring befindet sich eine größere zusammenhängende Betriebsfläche, die durch Betriebsverlagerung brachgefallen ist. Im Juli 2007 wurde eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gestellt. Zeitlich parallel lief in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bebauungsplanverfahren zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums an der Celler Straße / Ecke Neustadtring entsprechend den Zielen des Zentrenkonzeptes.

Der nachgefragte Markt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit wäre planungsrechtlich zulässig gewesen, hätte aber die Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums gefährdet. Es wurde daher eine Veränderungssperre erlassen und die Bauvoranfrage abgewiesen.

Für das brachgefallene Gewerbegrundstück liegen derzeit noch keine weiteren Nutzungskonzepte vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Ablauf der Veränderungssperre ein neuer Vorstoß für die Realisierung von Einzelhandelsnutzungen unternommen wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen dahingehend geregelt werden, dass eine Beeinträchtigung des benachbarten zentralen Nahversorgungsbereiches vermieden wird.

Die Zulässigkeit anderer, verträglicher Nutzungen kann anhand konkreter Projektvorschläge u. U. durch eigenständige Planverfahren hergestellt werden.

5 Begründung der Festsetzungen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB setzt einen zentralen Versorgungsbereich einer Gemeinde voraus, der geschützt werden soll.

Der hier nächstgelegene zu schützende zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf den Abschnitt der Celler Straße nordwestlich des westlichen Oker-Umflutgrabens bis einschließlich des Nahversorgungszentrums „Weißes Ross“ an der Celler Straße/Ecke Neustadtring. Bereits in der vom Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2000 beschlossenen Fortschreibung

des Zentrenkonzeptes ist dieser Bereich als Bereich der zentralen örtlichen Versorgung im Ringgebiet dargestellt. Das Zentrenkonzept wurde mit Ratsbeschluss vom 22. Juni 2010 dahingehend aktualisiert, dass nunmehr entsprechend den Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung eine parzellenscharfe Abgrenzung der Versorgungsbereiche erfolgt.

Die durch den Bebauungsplan NP 40 „Neustadtring-Nordwest“ bezweckte Schutzwirkung bezieht sich insbesondere auf das Nahversorgungszentrum „Weißes Ross“, das einen Schwerpunkt innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches der Kategorie 3, einem Stadtteil-A-Zentrum, bildet. Nach Abschluss des entsprechenden Bebauungsplanes NP 42 „Weißes Ross“ wurde das Nahversorgungszentrum Ende 2009 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Neben einem Mix aus verschiedenen kleineren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen gibt es einen Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter mit einer Größe von ca. 2000 m² Verkaufsfläche.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in unmittelbarer Umgebung, knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, entzieht dem im Nahversorgungszentrum angesiedelten Vollversorger die Kaufkraft. Dies kann dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des Vollversorgers als Ankermieter gefährdet wird. Der Entfall des Ankermieters als Frequenzbringer gefährdet mithin das gesamte Stadtteilversorgungszentrum. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist geeignet, das stadtteilbezogene Nahversorgungszentrum zu schützen.

Betrachtet man das Umfeld im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums innerhalb eines Radius von 500 m, insbesondere die Nutzungs- und Grundstücksstruktur, ist ein Gefährdungspotential im Hinblick auf mögliche Standorte für Neuansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit nur für einzelne Grundstücke gegeben. Neben dem nachgefragten Standort in dem Baublock Hermannstraße/ Neustadtring befindet sich an der Hildesheimer Straße Nr. 65 noch ein weiteres Betriebsgrundstück, dessen Bausubstanz und vorhandene gewerbliche Nutzung ein Umstrukturierungspotential verbunden mit entsprechenden Begehrlichkeiten bezüglich der Folgenutzung und Vermarktbarkeit in sich birgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NP 40 umfasst im Wesentlichen diese beiden relativ nah beieinander liegenden Betriebsgrundstücke sowie die dazwischen liegenden Flächen und den östlich angrenzenden Blockrand. Aufgrund der Nutzungsstruktur weisen diese arrondierenden Flächen zwar nicht das Gefährdungspotential auf, wie die beiden o.g. Betriebsflächen. Es handelt sich zum einen um kleinteilige Wohnhausgrundstücke und zum anderen um eine Grundschule. Gleichwohl sind aufgrund ihrer Lage am Ringstraßensystem Umstrukturierungsabsichten in Richtung Einzelhandel nicht völlig auszuschließen. Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geben daher auch hier einen klaren Zulässigkeitsrahmen.

Im gesamten Plangeltungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 m² zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung umfassen Kioske, Backshops usw. und sind dem Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ oder „Convenience-Stores“ zuzuordnen, die typischerweise in Gebieten mit Wohnnutzung anzutreffen sind. Es handelt sich hierbei um eine Einschränkung der zulässigen Nutzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO, die mit Hilfe der hier typischerweise anzutreffenden Verkaufsflächengröße von max. 150 m² definiert wird. Von Betrieben dieser Größenordnung ist im Allgemeinen keine Gefährdung für den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Im Einzelfall wird im Rahmen der Ermessensausübung über die ausnahmsweise Zulässigkeit bei unerwünschten Häufungen und Agglomerationen eine negative Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen sein.

Für einen Teilbereich B an der Hildesheimer Straße wird darüber hinaus eine weitere Ausnahme zugelassen entsprechend den Entwicklungsleitlinien des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2001. Diese sehen für Randbereiche von Gewerbegrundstücken an besonders definierten Straßenabschnitten die vereinzelte Ansiedlung von nicht großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandelseinrichtungen vor (max. 1200m² Geschoßfläche), wenn sie im Zusammenhang mit der Umstrukturierung eines größeren Areals auf der Grundlage eines ausgereiften, städtebaulich integrierten Gesamtkonzeptes erfolgt. Die Realisierung der Einzelhandelsnutzung soll erst an zweiter Stelle stehen, im gesamten Nutzungsgefüge nur von nachgeordneter Bedeutung sein und ergänzend der funktionalen Aufwertung der städtebaulichen Gemengelage dienen. Ansiedlungen müssen vor allen Dingen das Kriterium erfüllen, dass dadurch – statt kurzfristig wirkender Verwertungsinteressen – eine tragfähige, überdauernde Quartiersentwicklung in den Gemengelagen eingeleitet wird.

Die hochspezialisierte Vielfalt des großstädtischen Einzelhandels bringt es mit sich, dass bestimmte, eher seltene Angebote und Marktnischen weder in der City noch in den von der Kernstadt abgelegenen Nahversorgungszentren ansiedelbar sind. Zur klaren Differenzierung, welchen Einzelhandelsortimenten eine stadtspezifische Zentrenverträglichkeit unterstellt werden kann, wird auf die in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2010 entwickelte „Braunschweiger Sortimentsliste“ zurückgegriffen.

6 Gesamtabwägung

Die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Plangeltungsbereich dient der Sicherung der Nahversorgung auf der Grundlage des städtischen Zentrenkonzeptes.

Der mit den Regelungen verbundene Eingriff in die Ausübung der Eigentumsrechte beeinträchtigt nicht den aus dem Grundgesetz garantierten Schutz des Eigentums in unzulässiger enteignungsgleicher Weise. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen werden von den

Regelungen nicht in der Ausübung ihrer Nutzung auf ihren bloßen Bestandsschutz reduziert. Die Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen betreffen lediglich einen Teilaspekt der möglichen zulässigen Nutzungen.

Die Beeinträchtigung privater Belange durch Einschränkung der Eigentumsnutzung ist vertretbar, da das Interesse der Allgemeinheit an einer gesicherten Nahversorgung höher zu bewerten ist.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Stadt Braunschweig entstehen durch diesen Bebauungsplan weder Investitionskosten noch Kosten für externe Leistungen.