

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Senefelderstraße 2a**

ST 82

Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterung zum Vorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die direkte Umsetzung des Vorhabens dar.

Nutzungskonzept des Vorhabens

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebes soll der Neubau eines ortsansässigen Küchenfachhandels errichtet werden.

Das Unternehmen wurde in Braunschweig gegründet und ist mittlerweile stark expandiert. Mit dem Neubau soll neben größeren Ausstellungs- und Verkaufsflächen auch ein zentrales Schulungs- und Ausbildungszentrum am Standort Braunschweig entstehen.

Zur Umnutzung der gewerblichen Brache wird das ehemalige Hauptgebäude, das sich zum Kundenparkplatz orientiert, abgerissen. Das Ausstellungs- und Verkaufsgebäude, der dahinterliegende Verwaltungs- und Schulungsriegel werden im ersten Bauabschnitt neu errichtet. Es folgen im zweiten Bauabschnitt (Bauteil C) zwei kleinere Verkaufsflächen mit den darüberliegenden Appartements für die Schulungsteilnehmer des Betriebes. Die zwei rückwärtigen Hallen werden als Warenlager umgenutzt.

Der geplante Gebäudekomplex besteht aus drei Bauteilen.

Bauteil A - Verkaufs-/ Ausstellungshaus mit Eingangsrotunde als Firmensignet:

- Ausstellungsflächen für hochwertige Küchen.
- Im Rahmen von Beratungsgesprächen werden durch die Mitarbeiter in festgelegten Beratungskojen die jeweiligen Küchenentwürfe in Absprache mit den Kunden erstellt. Die Zusammenstellung der Einzelteile und Auslieferung erfolgt andernorts in einem Zentrallager.
- In die Ausstellungsfläche integrierter Kitchenstore, beinhaltet ausschließlich Küchenaccessoires und kleine Haushaltsartikel, die dem Kunden zum Kauf angeboten werden.

-

Bauteil B - Verwaltungs- und Schulungshaus:

- Büroräume,
- Schulungsräume.

Bauteil C - (zweiter Bauabschnitt):

- Ladenflächen im EG und im 1. OG
Ggf. Café in einem Teil des Gebäudes,

14 Appartements im 2. OG als Unterbringung für die Schulungsteilnehmer.

Lager

- Lagerflächen zur ausschließlichen Kontingentierung des Standortes Braunschweig.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Senefelder Straße über das bestehende Straßennetz.

Über den südlich querenden Mascheroder Weg ist das Gewerbegebiet Stöckheim direkt an die Autobahn Braunschweig - Bad Harzburg angeschlossen.

Im Gewerbegebiet besteht eine Bushaltestelle. Eine weitere ist in ca. 750 m am Stöckheimer Markt fußläufig erreichbar. Damit ist ein ausreichender Anschluss an das ÖPNV-Netz gegeben.

Ruhender Verkehr

Die Hauptparkplatzfläche ist im Südwesten des Planbereichs vorgesehen. Die Kundenstellplätze sind direkt an der Ausstellungs- und Verkaufsfläche vorgelagert.

Ein Küchenfachhandel ist eine gesonderte Form des Einzelhandels, was die Kundenfrequenz beträgt. Pro Tag ist mit ca. 40 - 60 Kunden zu rechnen, die Dauer eines Beratungsgesprächs ist mit durchschnittlich 3 Stunden anzusetzen, so dass es sich um eine Ausstellungsfläche mit geringem Besucheraufkommen handelt.

Daher werden 55 Besucherstellplätze für den Küchenfachhandel vorgesehen. Die zwei kleineren Verkaufsflächen erhalten zusammen 41 Stellplätze. Die restlichen der insgesamt 182 Stellplätze sind den Betriebsangehörigen zugeordnet.

Zur räumlichen Gliederung der Stellplätze wird je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt.