

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Otto-von-Guericke-Straße-Südost

WI 87

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 16. August bis 16. September 2011

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p>BS Netz, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 14. September 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><u>Elt.versorgung:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 87 verlaufen mehrere 0,4-kV-Niederspannungs- und 20-kV-Mittelspannungskabel. Diese befinden sich im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs-AG und sind mit einem Leitungsrecht gesichert. Diese Netzkabel dienen der öffentlichen Stromversorgung.</p>	<p>Für die aufgeführten Leitungen sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Stromversorgung festgesetzt.</p>
<p>Des Weiteren ist eine 110-kV-Freileitung mit Stahlgittermasten vorhanden. Unter der 110-kV-Freileitung ist ein Sicherheitsmindestabstand von 6 m nach allen Seiten zu beachten (Lebensgefahr). Die 110-kV-Freileitung befindet sich im Besitz der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG und wird durch die Braunschweiger Netz GmbH betrieben. Wie im Bebauungsplan dargestellt, ist beidseitig der Längsachse der 110-kV-Freileitung ein Leitungsschutzstreifen/Freihaltestreifen von 30 m festgesetzt. Für diesen Schutzstreifen ist die Einhaltung der Mindestabstände nach VDE 0210/DIN EN 50341 zu beachten. Bei Arbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens, bei denen diese Mindestabstände unterschritten werden, ist die BS Netz zu unterrichten, und es müssen entsprechende Maßnahmen eingeleitet bzw. verabredet werden. Es ist darauf zu achten, dass keine hoch wachsenden Gehölze innerhalb des Schutz-</p>	<p>Die 110-kV-Freileitung ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden einschl. des beidseitigen Schutzstreifens. In die „Hinweise“ zum Bebauungsplan ist ein Verweis auf die genannten Schutzvorschriften aufgenommen worden.</p>

<p>streifens angepflanzt werden. Planungsabsichten bestehen im Bereich von WI 87 nicht.</p>	
<p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Die im Zuge der „Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB“ im Januar 2011 von unserer Seite vorgebrachten Einwände und Änderungswünsche wurden berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Derzeit bestehen im Geltungsbereich von WI 87 keine Planungsabsichten.</p> <p><u>Betriebstelefon:</u> An der o. g. 110-kV-Freileitung (Strom) über das Gelände ist eine LWL-Leitung im Erdseil mit verlegt. Diese befindet sich im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs-AG und ist mit einem Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Derzeit bestehen im Geltungsbereich von WI 87 keine Planungsabsichten.</p> <p>Als Anlage senden wir Ihnen die Bestandspläne des o. g. Bebauungsplanes mit den eingetragenen Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen und Betriebstelefonleitungen.</p>	<p>Für bestehende Gasleitungen sind in den Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Gasversorgung aufgenommen worden.</p> <p>Hierfür ist kein eigenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan enthielt bereits zum Auslegungsbeschluss die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 22. August 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementspre-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>chend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87 haben wir keine Einwände.</p>	
<p>Wir bitten jedoch Folgendes zu beachten: Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich unsererseits TK-Linien, die nicht beschädigt werden dürfen. Unsere TK-Linie im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt an zwei Stellen die vorgesehene Planung (Anpflanzung von Sträuchern sowie Begrünung der Bahntrasse). Bei der Unterquerung des ehem. Bahnkörpers ist von einer ausreichenden Deckung auszugehen. Hier existiert noch ein entsprechender Bahnvertrag.</p> <p>Ein weiterer Berührungspunkt mit der Planung befindet sich im Einmündungsbereich zur Otto-von-Guericke-Straße, hier schwenkt unsere Trasse in den Nebenbereich (siehe Anlage).</p> <p><i>Es folgen allgemeine Hinweise, die im Rahmen von Baumaßnahmen generell zu berücksichtigen sind (Kabelschutzanweisung, kostenfreie Nutzung von Verkehrswegen, Koordinierung der Tiefbaumaßnahme für Straßenbau und Leitungsbau usw.)</i></p>	<p>Bei einer der genannten TK-Linien handelt es sich um einen Hausanschluss, der bereits jetzt in einem privaten Grünstreifen liegt. Die andere TK-Linie quert die ehemalige Bahntrasse und künftige öffentliche Grünfläche.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Leitung, die teilweise auf der Grundstücksgrenze zwischen der Otto-von-Guericke-Straße und teilweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Straßenraum würde die Leitung vollständig in die aktuelle öffentliche Verkehrsfläche gelegt werden.</p> <p>Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Übrigen zur Kenntnis genommen und an die Stellen in der Verwaltung weitergeleitet, die für die Ausführung von Straßenbau und Grünflächen zuständig sind.</p> <p>Diese Hinweise werden regelmäßig durch die Stadt Braunschweig im Rahmen des Baus von Erschließungsmaßnahmen beachtet. Baumaßnahmen werden mit der Telekom abgestimmt.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover Schreiben vom 22. August 2011	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Aus heutiger Sicht kann ich leider dem Bebauungsplan nicht zustimmen.</p> <p>Ein Teil des ehemaligen Bahngeländes ist noch für den Eisenbahnbetrieb gewidmete Fläche.</p> <p>Für alle Bahnflächen in dem Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplans ist dann ein Freistellungsauftrag nach § 23 AEG zu stellen. Ich weise darauf hin, dass eine rechtmäßige Überplanung dieser Flächen erst nach erfolgter Freistellung möglich ist.</p>	<p>Die Flächen zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße wurden bereits im Jahr 2000 entwidmet. Für die übrigen Flächen südlich der Theodor-Heuss-Straße ist gemäß einer Erklärung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 12. Januar 2011 die Entbehrlichkeit der ehemaligen Bahnflächen für bahnbetriebliche Zwecke gegeben. Die von der Stadt bereits im Jahr 2008 beantragte Freistellung ist lediglich noch nicht erfolgt, da die Flächen nach dem Erwerb durch die Stadt Braunschweig noch nicht katastermäßig neu vermessen waren. Sobald diese Vermessung erfolgt ist, wird das Freistellungsverfahren für diesen Abschnitt abgeschlossen. Die Bearbeitung durch das Katasteramt wurde im März 2012 begonnen und soll in einigen Wochen abgeschlossen sein. Anschließend werden die Unterlagen an das Eisenbahn-Bundesamt geleitet. Dort erfolgt die Veröffentlichung der Liste der freizustellenden Flurstücke im Bundesanzeiger für die Dauer eines Monats. Anschließend kann der Freistellungsbescheid erteilt werden (s. auch Schreiben des EBA vom 14. Februar 2012, Anlage 7). Somit besteht eine gesicherte Aussicht auf die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken. Der Bebauungsplan WI 87 kann deshalb als Satzung beschlossen werden und in Kraft treten, auch wenn das beschriebene Freistellungsverfahren bis dahin noch nicht vollständig formal abgeschlossen sein sollte.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
DB Services Immobilien GmbH, Kurt-Schumacher-Straße 7, 30159 Hannover Schreiben vom 7. September 2011	Stellungnahme der Verwaltung
Die DB Services Immobilien GmbH als	

<p>von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit nachstehende Stellungnahme der DB Netz AG zu vorgenanntem Bebauungsplan.</p>	
<p>In Nachbarschaft zu der Planung verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1901 (Braunschweig - Bad Harzburg). Die Betriebsfähigkeit und der Bestand der Eisenbahnanlagen dürfen in keiner Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir insoweit keine Einwände; wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass es sich bei einem Teilbereich um planfestgestelltes Bahngelände im Eigentum der DB Netz AG handelt. Für Kaufvertragsverhandlungen steht Ihnen Frau Kümmel - Tel.: 0511 286-6732 - gern zur Verfügung.</p> <p>Wir bitten um erneute Beteiligung im materiellen Baurecht und verbleiben mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Die planfestgestellte Eisenbahnstrecke liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Teilflächen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf ehemaliger Bahntrasse, die zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße liegen, befinden sich noch im Eigentum der DB Netz AG. Ankaufsverhandlungen durch die Stadt wurden aufgenommen. Es besteht grundsätzlich eine Verkaufsbereitschaft der DB Netz AG. Diese Teilflächen wurden bereits im Jahr 2000 entwidmet.</p> <p>Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen südlich der Theodor-Heuss-Straße befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Das Entwidmungsverfahren ist lediglich bis zur endgültigen katastermäßigen Vermessung der von der Stadt erworbenen Flächen ausgesetzt und wird unmittelbar nach dieser katastermäßigen Erfassung abgeschlossen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstr. 5, 38304 Wolfenbüttel Schreiben vom 1. September 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Unter der Voraussetzung, dass die Stellungnahme vom 26.01.2011 im weiteren Verfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem o. g. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p> <p><u>Das Schreiben vom 26. Januar 2011 hatte folgenden Inhalt:</u></p>	

<p><i>„Das Bebauungsgebiet befindet sich nordöstlich der Autobahn A 391.</i></p> <p><i>Beim o. g. Bebauungsplan ist die Planfeststellung für den Ausbau des Autobahndreiecks Braunschweig-Südwest A 39/A 391 zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der planfestgestellten Bereiche der Umbaumaßnahme am AD Braunschweig Südwest festzusetzen.</i></p> <p><i>Die Ausführungsplanung des AD Braunschweig-Süd ist zu berücksichtigen (s. Anlagen).</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Bauverbotszone der BAB A 391 bitte ich zuständigkeitshalber den Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49, 30058 Hannover zu beteiligen.</i></p> <p><i>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.“</i></p>	<p>Die planfestgestellten Flächen des Autobahndreiecks Braunschweig-Südost liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ausführungsplanung wurde bei der Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49, 30058 Hannover Schreiben vom 12. September 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, liegenden Autobahn A 391 berührt.</p> <p>Meiner Stellungnahme auf die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB auf das o. g. Vorhaben vom 16.02.2011 ist inhaltlich nichts hinzuzufügen.</p> <p>Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.</p>	

Das Schreiben vom 16. Februar 2011
hatte folgenden Inhalt:

„Durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Autobahn A 391 berührt.

Da das Plangebiet z. T. an die Autobahn A 391 grenzt, kann ich dem Bebauungsplanentwurf nur zustimmen, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszonen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt wird.

Die gesetzliche Bauverbotszone der A 39 aus dem § 9 FstrG ist für den Straßenbaulastträger Bund eine wichtige Vorhaltefläche, um spätere, heute noch nicht absehbare Aus- oder Umbaumaßnahmen an der Bundesfernstraße nicht zu behindern oder zu erschweren. Dies ist im Bereich der Anschlussstellen (hier AS Gartenstadt) von besonderer Bedeutung.

Im Ermessen der Straßenbauverwaltung kann jedoch i. S. des § 9 (7) FStrG von den gesetzlichen Abstandsmaßen (gem. § 9 FStrG 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Autobahn; gilt auch für Anschlussstellenrampen) abgewichen werden, sofern eine verminderte Bauverbotszone den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs) und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erbitten Sie Auskunft über die Festsetzung einer Baugrenze von 20 m zur Autobahn 391.

Mit dem seit dem Jahr 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. WI 11 wurde, unter Mitwirkung der Straßenbauverwaltung (damals: Straßenbauamt Wolfenbüttel), eine verminderte Bauverbotszone von 20 m zum damaligen Fahrbahnrand

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

der A 391 festgesetzt und mit der dann später erfolgenden Bebauung ausgenutzt.

Durch den planfestgestellten und bereits ausgeführten Umbau des AD Braunschweig-Südwest A 39/A 391 aus dem Jahr 2008 wurde die östliche Richtungsfahrbahn einschl. der Ausfahrrampe zur AS Gartenstand nach Osten verschoben und den lichten Abstand zur Bebauung weitgehend reduziert.

Dieser Umstand hat solange keine rechtliche Bedeutung, sofern der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert wird. Mit der vorgesehenen Aufhebung des B-Plan WI 11 und der geplanten Neufestsetzung des B-Planes WI 87 würde dieser Bestandsschutz jedoch entfallen.

Für die Straßenbauverwaltung stellt sich nunmehr die Frage, ob die Forderung nach der vollen Bauverbotszone sachlich geboten erscheint. Hierbei sind insbesondere die wesentlichen Kriterien zu beachten:

Führt die Einhaltung der vollen Bauverbotszone zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte und ist eine Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Straßenbauverwaltung hat der verminderten Bauverbotszone von 20 m seinerzeit zugestimmt. Das Plangebiet ist räumlich eng begrenzt zwischen der A 391, der Frankfurter- und Theodor-Heuss-Straße und den Bahndämmen. Mit dem Ausbau der AD BS-Südwest ist die A 391 noch weiter in Richtung Bebauungsplangebiet vorgerückt, ein Ausweichen der Bebauung auf Freifläche ist nahezu unmöglich. Eine unbeabsichtigte Härte ist m. E. gegeben, konnten die Grundstückseigentümer den Festsetzungen des Bebauungsplanes seinerzeit vertrauen. Wenngleich für die bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone Bestandsschutz besteht, so wird eine Weiterentwicklung und Anpassung an wirtschaftli-

<p><i>che Veränderungen erheblich erschwert.</i></p> <p><i>Mit dem erfolgten Ausbau des Autobahndreiecks sowie der Anschlussbereiche ist diese wichtige Bundesfernstraße bedarfsgerecht und zukunftsweisend ausgebaut. Eine weitere bauliche Veränderung in diesem Bereich ist vorerst nicht zu erwarten, eine Zustimmung wäre mit den öffentlichen Belangen daher vereinbar.</i></p>	
<p><i>Im Ergebnis könnte demnach von hier aus einer verminderten Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn bzw. der Anschlussstellenrampe <u>zugestimmt</u> werden, ohne dass zukünftige bauliche Maßnahmen an der A 391 versperrt würden.</i></p> <p><i>Ich bitte um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind.</i></p>	<p>Der Bebauungsplan enthält als nachrichtliche Übernahme eine 20,0 m breite Bauverbotszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 391 gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Autobahndreieck Braunschweig-Südwest. Die überbaubare Grundstücksfläche hält diese Bauverbotszone ein.</p> <p>Die näheren Bestimmungen zur Bauverbotszone wurden nachrichtlich übernommen.</p>
<p><i>Ich bitte außerdem um die Beachtung der Regelungen des Allgemeinen Rundschreibens ARS 32/201 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), d. h.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Werbeanlagen nur am Ort der Leistung</i>• <i>Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20 m</i>• <i>keine Prismenwendeanlagen</i>• <i>keine Lauflichtbänder</i>• <i>keine Rollbänder</i>• <i>keine Filmwände</i>• <i>u. a.</i> <p><i>Diese Kernaussagen des Allgemeinen Rundschreibens 32/2001 bitte ich als nachrichtlichen Hinweis in die örtliche Bauvorschrift aufzunehmen, um durch eine klare Aussage zur Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen im Einfluss-</i></p>	<p>Diese Regelungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p><i>bereich der Autobahn, den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen schon im Vorfeld zu verringern.</i></p>	
<p><i>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der A 395 für das Plangebiet im Nahbereich der Autobahn keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.</i></p> <p><i>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Bereits zum Auslegungsbeschluss wurden die reduzierte Bauverbotszone, die näheren Bestimmungen zur Bauverbotszone und die Hinweise zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Einzelhandelsverband Harz-Heide e. V., Parkstraße 7, 21337 Lüneburg Schreiben vom 13. September 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit danken wir für Ihr Schreiben vom 16.08.2011, mit dem Sie uns Kenntnis von der Absicht der Stadt Braunschweig gegeben haben, für das o. a. Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, und um Stellungnahme gebeten hatten. Wir dürfen insofern Folgendes mitteilen:</p> <p>Soweit mit dem vorbezeichneten Planverfahren das Ziel verfolgt wird, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel nebst Ergänzung 2010 „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ anzupassen und unter Berücksichtigung dessen den Bereich als Schwerpunkt für großflächigen Einzelhandel auf Dauer zu sichern, findet das Ansinnen unsere Unterstützung.</p> <p>Es gilt auch ausdrücklich, dass bei einer Überplanung des Gebietes negative den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden und über das Standortkonzept im Zentrenkonzept Einzelhandel definierten Zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden müssen.</p>	
<p>Im Hinblick auf die Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fällt auf, dass verschiedentlich „Gleichbehandlungsgründe“ als Argument für eine Aufweichung der bisherigen planungsrechtlichen Lage angeführt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass mit dem gleichen Argument die Stadt Braunschweig sich Begehrlichkeiten von Investoren und Projektentwicklern aussetzt, die zum Beispiel künftig an bestimmten Standorten unter Hinweis auf die an anderen Standorten möglich gemachten Aufweichungen im Hinblick auf die planungsrechtliche Lage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ebenfalls Aufweichungen verlangen dürften. Wir halten an dieser Stelle Zurückhaltung für angebracht.</p>	<p>Diese Einwendungen beziehen sich auf zwei Festsetzungen, die der Bebauungsplan ursprünglich enthielt, die jedoch aufgrund dieser Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes geändert wurden:</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes enthielt die Festsetzung, dass in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zusätzlich zu den üblichen Randsortimenten in einer Größenordnung von 5 % der Verkaufsfläche weitere 10 % Randsortimente für das Segment „Möbel und Einrichtungen“ für „Bettwaren“ zulässig sein sollten. Dieser Festsetzungsvorschlag war entwickelt worden, da in den beiden Gebieten SO 2 und SO 3 jeweils entsprechende Baugenehmigungen erteilt werden mussten auf Basis des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 11. Da diese Baugenehmigungen jedoch Bestand haben und insofern unberührt von diesem Bebauungsplan sind, wurde der Bebauungsplan WI 87 nunmehr dahingehend geändert, dass künftig solche Sonderregelungen nicht mehr gelten sollten. Damit ist sichergestellt, dass bei künftigen Änderungen der Nutzungen die gleichen Maßstäbe in Bezug auf Randsortimente angelegt werden wie in anderen Sondergebieten in Braunschweig auch, die auf Basis des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entwickelt werden.</p> <p>Die zweite Sonderregelung, die der Bebauungsplanentwurf ursprünglich enthielt, war die Zulässigkeit eines Freisortiments in einer Größenordnung von bis zu 1 200 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 3. Dies hätte – bezogen auf die im Bebauungsplan WI 87 zulässige Verkaufsfläche einen Anteil von 18% Verkaufsfläche für Freisortimente bedeutet. Die Zulässigkeit von 1.200 m² Verkaufsfläche für „Waren aller Art“ basierte auf einer analogen Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 11</p>

	<p>und entsprechender Baugenehmigungen. Der bestehende Bestand bzw. erteilte Baugenehmigungen haben jedoch Bestandsschutz. Insofern wird im Hinblick auf künftige Entwicklungen im Gebiet auf diese Sonderregelungen verzichtet und damit der Bebauungsplan an die in Braunschweig üblichen Regelungen für Freisortimente (3 % der Verkaufsfläche) angepasst. Damit wird den Anregungen des Einzelhandelsverbandes Rechnung getragen.</p>
<p>Bezüglich des SB-Warenhauses halten wir – hierauf hatten wir bereits mit Schreiben vom 16.01.2003 in einem früheren Beteiligungsverfahren betreffend das Plangebiet hingewiesen – das Verhältnis einer Aufteilung von 50 % Hauptsortiment zu 50 % Nebensortiment, insbesondere in Anbetracht des doch erheblichen Flächenumfangs für weniger empfehlenswert und regen ebenso wie bereits im seinerzeitigen Beteiligungsverfahren laut Schreiben vom 22.01.2003 die IHK Braunschweig an, den Mindestanteil des Hauptsortiments höher anzusetzen, so dass der Flächenanteil des potentiell innenstadtrelevanten Nebensortiments entsprechend sinkt. Dabei gehen wir davon aus, dass die aktuell bestehende Baugenehmigung Bestandsschutz genießt.</p> <p><i>Die Inhalte der Schreiben des Einzelhandelsverbandes und der IHK aus dem Jahr 2003, auf die Bezug genommen wird, betreffen das Verhältnis des Hauptsortiments zum Nebensortiment für das SB-Warenhaus. Die Bedenken hierzu sind im Wesentlichen im <u>Schreiben der IHK vom 22. Januar 2003</u> wie folgt wiedergegeben:</i></p> <p><i>„Der Charakter des SB-Warenhauses soll unter anderem durch Textfestsetzung II.2.3.2 festgeschrieben werden. Hierzu wird geregelt, dass im SB-Warenhaus die Geschossfläche für das Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) mindestens 50 % der betrieblichen Gesamtgeschossfläche ausmachen muss. Die potentiell innenstadtrelevanten Ne-</i></p>	<p>Die Umsetzung der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes - bzw. die früheren entsprechenden Stellungnahmen der IHK - würden eine Festsetzung von mindestens 65 % Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) und z. B. 35 % Nebensortiment (z. B. Haushaltswaren, Textilien, Spielwaren) bedeuten. Es wird vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu folgen. Das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebensortiment wird entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 mit einem Verhältnis von mindestens 50 % Hauptsortiment zu maximal 50 % Nebensortiment festgesetzt. Die politischen Gremien waren im April 2002 vor Erteilung der Baugenehmigung über diesen Sachverhalt informiert worden und darüber, dass die geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 entsprechend vorgesehen waren. Eine nennenswerte Veränderung des Verhältnisses von Haupt- und Nebensortiment im Bebauungsplan kommt prinzipiell im Rahmen einer Neubaumaßnahme zum Tragen. Damit könnten zwar evtl. positive Auswirkungen auf die Innenstadt (geringerer Kaufkraftabfluss) einhergehen. Im Gegenzug jedoch wäre eine Verstärkung der negativen Auswirkungen des SB-Warenhauses auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen in Bezug auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) zu befürchten. Eine Erweiterung dieser Sortimente würde somit dem Zentrenkonzept Einzelhandel in seiner Fortschreibung 2010 („Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“) widerspre-</p>

<p><i>bensortimente des SB-Warenhauses könnten somit auf bis zu 50 % seiner Fläche gehandelt werden. Ein derartiger Nebensortimentsanteil erscheint uns für ein SB-Warenhaus als ausgesprochen hoch angesetzt. Durchschnittlich werden in SB-Warenhäusern 52 % der Verkaufsflächen allein durch Lebensmittel belegt. Drogerieartikel nehmen in der Regel rund 15 % der Verkaufsfläche ein. Das im Planentwurf bezeichnete Hauptsortiment macht in einem typischen SB-Warenhaus also rund 67 % der Verkaufsflächen aus, auf das Nebensortiment entfällt demzufolge lediglich ein Flächenanteil von ca. 33 %. Vor diesem Hintergrund halten wir es für naheliegend, den Mindestanteil des Hauptsortiments in der Textfestsetzung II.2.3.3 höher anzusetzen, sodass der Flächenanteil des potentiell innerstadtrelevanten Nebensortiments entsprechend sinkt. Je geringer der zulässige Flächenanteil des Nebensortiments dabei ausfällt, desto größer werden die Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel, mit dem durch bessere Erreichbarkeit und kostenfreie Parkplätze begünstigten Einzelhandel an der Otto-von-Guericke-Straße konkurrieren können“</i></p>	<p>chen. Alle Nahversorgungsuntersuchungen für die Gesamtstadt Braunschweig sowie für Teilbereiche (z. B. südliche Stadtgebiete) gehen vom heutigen Bestand im Sondergebiet SO 1 aus, sodass dieser in das Versorgungsgefüge der Stadt Braunschweig als Basiswert eingestuft wurde. Erhöhungen der Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs im Gebiet SO 1 würden sich in diesem Gefüge nachteilig auswirken.</p>
<p>Hinsichtlich der daneben angemerkten ergänzenden Festsetzungen, wonach die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments insgesamt 6 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten darf, dürfte – dies haben die Ausführungen von Frau Ellenberger im Rahmen der letzten Sitzung des Handelsausschusses der IHK Braunschweig in anderem Zusammenhang gezeigt – eine Überprüfung der Einhaltung dieser Vorgaben bezogen auf das gesamte Gebiet SO 1 auch in Kontinuität für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets erforderlich sein.</p>	<p>Die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und Baugenehmigungen zu Verkaufsflächen und Sortimentsanteilen erfolgt im Rahmen des Vollzuges, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Einzelhandelsverband wurde anhand der beschriebenen Planänderungen vom 26. Januar bis 2. März 2012 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt. Im Schreiben des Verbandes vom 2. März</p>

	<p>2012 wird folgendes mitgeteilt: „<i>In Ergänzung unserer Stellungnahme mit Schreiben vom 13. September 2011...haben wir im Hinblick auf die nunmehr uns vorgelegten geänderten Planungsunterlagen keine weiteren Anmerkungen, soweit die Planänderungen die Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel nebst Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche berücksichtigen</i>“.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung</u></p> <p>Bereits zum Auslegungsbeschluss wurden Sonderregelungen in Bezug auf das Randsortiment „Bettwaren“ und „Freisortiment“ in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 gestrichen. Im Hinblick auf das Verhältnis von Haupt- zu Nebensortiment im Gebiet SO 1 für SB-Warenhäuser wird der Bebauungsplan nicht geändert.</p>
<p>IHK Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38022 Braunschweig Schreiben vom 2. September 2011</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Gegen die o. g. Bebauungsplanung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.02.2011 erwähnt, erscheint es uns vielmehr dringlich, das Plangebiet durch zeitgemäße Festsetzungen sinnvoll und orientiert an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu ordnen.</p> <p>Das Schreiben der IHK vom 09.02.2011 lautete folgendermaßen:</p> <p><i>„Mit Bedauern haben wir zur Kenntnis genommen, dass das vor zehn Jahren begonnene Verfahren zur o. g. Bebauungsplanung nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Jahresbeginn 2003 nicht zu Ende geführt worden ist. Somit gelten im Plangebiet bis heute die Festsetzungen eines veralteten Bebauungsplanes aus dem Jahr 1982. Umso dringlicher erscheint uns nun die Notwendigkeit, das Areal durch zeitgemäße Festsetzungen planerisch sinn-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

voll und orientiert an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu ordnen.

Inhaltlich hatten wir zu der Planung bereits mit Schreiben vom 26.03.2002 und 22.01.2003 Stellung genommen. Die Inhalte unserer damaligen Stellungnahmen, die wir in der Anlage nochmals übersenden, bitten wir auch im Rahmen des aktuell wieder aufgenommenen Verfahrens zu berücksichtigen.

In den genannten Schreiben hatten wir insbesondere auf den Präzedenzcharakter der geplanten Festsetzungen für das SB-Warenhaus hingewiesen. Nach unserem Verständnis wären die im Rahmen des aktuellen Planverfahrens entwickelten Festsetzungen für das SB-Warenhaus im Sinne einer Gleichbehandlung auch für andere SB-Warenhaus-Standorte in Braunschweig zu übertragen.“

Die genannten Schreiben enthielten einige Hinweise zu textlichen Festsetzungen, die mittlerweile überholt sind, so dass hierauf nicht mehr eingegangen werden muss.

Insbesondere enthielt das Schreiben vom 22. Januar 2003 jedoch auch Hinweise zum Verhältnis von Haupt- und Nebensortiment im SB-Warenhaus. Diese sind bei der Wiedergabe des Schreibens des Einzelhandelsverbandes vom 13. September 2011 zitiert und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Bei dem SB-Warenhaus an der Otto-von-Guericke-Straße handelt es sich um einen seit Jahrzehnten existierenden Betrieb, der fast ausschließlich zentrenrelevante Waren (in Bezug auf die Innenstadt und auf die Nahversorgungszentren der Ortsteile) führt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan WI 87 berücksichtigen die konkrete Situation dieses Einzelfalles im Plangebiet. Rückschlüsse auf mögliche Festsetzungen in anderen Plangebieten sind daraus nicht zu ziehen. Die Festsetzungen entfalten keine Präzedenzwirkung. In anderen Plangebieten muss jeweils nach der dann maßgeblichen Situation über die Festsetzungen entschieden werden.

Die Industrie- und Handelskammer wurde aufgrund von Planänderungen vom 26. Januar bis 2. März 2012 gem. § 4a (3) BauGB erneut beteiligt. In der erneuten Stellungnahme der IHK werden keine Bedenken mehr geäußert. Es wird folgendes mitgeteilt: „... *erscheint es uns vielmehr dringlich, das Plangebiet durch zeitgemäße Festsetzungen sinnvoll und orientiert an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu ordnen.*“

Vorschlag der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.