

# Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister  
FB Stadtplanung und Umweltschutz  
61.12-312/RN 41-B 3

Drucksache  
12313/08

Datum  
27. März 09

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
Planungs- und Umweltausschuss	29. April 09	X					
Verwaltungsausschuss	12. Mai 09		X				
<b>Rat</b>	20. Mai 09	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

### **Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Braunstraße-Süd“, RN 41**

Stadtgebiet zwischen Braunstraße, Thiedestraße, Thiedebach und A 39 (Geltungsbereich A)  
Gemarkung Rünigen, Flur 3, Flurstück 80/11 (teilweise) (Geltungsbereich B.1)  
Gemarkung Geitelde, Flur 4, Flurstück 40 (Geltungsbereich B.2)  
Gemarkung Timmerlah, Flur 5, Flurstücke 235 (teilweise), 154/3, 154/4, 155/1, 156/2 (teilweise) sowie  
Gemarkung Broitzem, Flur 1, Flurstück 67/8 (teilweise) (Geltungsbereich C)  
Gemarkung Rünigen, Flur 2, Flurstücke 59/35, 59/23, 59/24, 59/29, 188/10 (jeweils teilweise) (Geltungsbereich D)

### Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Rücknahme von Teilen des Planungsbeschlusses

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Braunstraße-Süd“, RN 41, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
4. Der Planungsbeschluss für den Bebauungsplan „Braunstraße-Süd“, RN 41, vom 18. Mai 1999 wird für die in Anlage 8 dargestellten Flächen aufgehoben.“

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite



### **Planungsbeschluss und Planungsziel**

Am 18. Mai 1999 beschloss der Rat der Stadt Braunschweig, für die Flächen südlich der Braunstraße den Bebauungsplan „Braunstraße-Süd“, RN 41, aufzustellen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Anschlussstelle Rünigen-Süd. Diese befindet sich zurzeit im Bau; die Baumaßnahmen hierfür sollen im Jahr 2009 abgeschlossen werden.

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. März bis 22. April 2008 durchgeführt.

Die Landwirtschaftskammer, das Niedersächsische Landvolk sowie die Feldmarksinteressenschaft wiesen auf folgende Aspekte hin:

- Sicherung der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Restflächen,
- Sicherung einer geordneten Entwässerung und Gewässerunterhaltung; Sicherung des Dränagesystems; Hochwasserschutz,
- Berücksichtigung eines evtl. Ersatzlandbedarfes betroffener Landwirte

Nach Auffassung der Verwaltung werden die angesprochenen Belange in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 18. November 2008 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 28. November bis 29. Dezember 2008 durchgeführt.

Die Eigentümer, die von den Entwässerungsmaßnahmen im Geltungsbereich D betroffen sind, sprechen sich gegen die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke aus. Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich bei der vorgeschlagenen Planung in der Abwägung aller betroffenen Belange um die deutlich sachgerechteste Lösung. Zur Realisierung dieser Planung wird ein Umlenungsverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen die Belange der Eigentümer angemessen berücksichtigt werden. In der Begründung wurde die Darstellung der geprüften Entwässerungsvarianten ergänzt.

Der Eigentümer von zwei Musterhäusern an der Braunstraße wendet sich gegen die Festsetzung, dass auf den Flächen in unmittelbarer Autobahnnähe (Lärmpegelbereiche V und VI) betriebsbedingte Wohnungen nicht zulässig sind. Nach Auffassung der Verwaltung sind hier annähernd gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet. Betriebe, die Bedarf an einer betriebsbedingten Wohnung haben, können sich auf den Grundstücken mit größeren Abständen zur Autobahn ansiedeln.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

- Änderungen in Bezug auf die Ausgleichsflächen- und –maßnahmen:  
Eine konkretere Nachbilanzierung des Bebauungsplanes in Bezug auf den Eingriffsausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz ergab, dass im Geltungsbereich D durch die dort vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine Überkompensation stattfindet. Die hier festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung, die nicht dem Ausgleich des Eingriffs im Bereich der Regenrückhalteflächen dienen, konnten dem Baugebiet zugeordnet werden. Dadurch wurde die Festsetzung der bisherigen Ausgleichsfläche Geltungsbereich C.2 an der Fuhse entbehrlich. In diesem Rahmen wurden die textlichen Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen durch geringfügige Änderungen angepasst. Die Änderungen wirken sich auf die Pläne (Wegfall Geltungsbereich C.2) sowie einige textliche Festsetzungen und einige Abschnitte in der Begründung aus. Die entsprechenden Passagen sind in den Anlagen grau markiert.
- Betriebsbedingte Wohnungen:  
Um den Rahmen für die ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnungen deutlicher zu formulieren, wurde in die textlichen Festsetzungen der Passus aufgenommen, dass je Betrieb nur eine Wohneinheit zulässig ist. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt; die ergänzten Passagen sind grau markiert..
- Sonstiges:  
Kleinere redaktionelle Anpassungen ohne Auswirkungen auf die Planungsinhalte in Begründung und textlichen Festsetzungen sind nicht extra markiert.

### **Autohof**

Der Stadtbezirksrat 224 – Rünigen hatte sich gegen die Zulässigkeit eines Autohofes im Gewerbegebiet ausgesprochen. Daraufhin war bereits zur öffentlichen Auslegung eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, nach welcher Autohöfe ab einer Größenordnung von 50 Lkw unzulässig sind. Diese Größenordnung bezog sich auf eine entsprechende Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung. Zusätzlich hatte die Verwaltung angekündigt zu prüfen, ob privat-rechtlich mittels einer Grunddienstbarkeit Tank- und Rastanlagen generell – also unabhängig von ihrer Größe - ausgeschlossen werden sollen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine solche Regelung zwar rechtlich möglich ist, jedoch nicht empfohlen werden kann. Die Umsetzung solcher privat-rechtlicher Regelungen stößt auf enorme Schwierigkeiten. Im Rahmen von Antragsstellungen wird lediglich das öffentliche Baurecht geprüft, welches kleinere Tank- und Rastanlagen grundsätzlich zulassen würde. Sollte ein Antragsteller entgegen den privat-rechtlichen Vereinbarungen dennoch eine solche Anlage errichten wollen, so müsste zivilrechtlich gegen den Antragsteller vorgegangen werden und z. B. der Rückbau einer bauordnungsrechtlich genehmigten und bereits errichteten Anlage verlangt werden. Der Bebauungsplan soll abschließend die zulässigen und unzulässigen Nutzungen festlegen.

### **Zum Beschlussvorschlag 4. (Rücknahme Planungsbeschluss):**

Der Planungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich war seinerzeit bis zur Friedrichshöhe gefasst worden, da zunächst noch nicht feststand, wo künftig die neue Anschlussstelle Rünigen-Süd und die Neutrassierung der B 248 liegen würden. Mittlerweile steht dies jedoch fest. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Planungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 8 dargestellt, aufzuheben.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6 und 7 aufgeführten Stellungnahmen mit den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Braunstraße-Süd“, RN 41, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A bis D
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A mit Planzeichenerklärung
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereiche B.1, B.2
- Anlage 3 c: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3 d: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich D
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 8: Rücknahme des Planungsbeschlusses in Teilbereichen

I. V.

gez.

Zwafelink