

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
Senefelderstraße 2a

ST 82

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28. Dezember 2010 bis 31. Januar 2011 statt

Stellungnahmen, die ausschließlich eine Zustimmung zur Planung bzw. Fehlanzeige signalisieren, werden nicht wiedergegeben

Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 04.01.2011	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Senefelderstraße" ST 82 haben wir keine Einwände.</p> <p>Unsere bestehende Struktur im Randbereich des Bebauungsplanes darf bei den Umbaumaßnahmen nicht beschädigt werden.</p> <p>Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs befinden sich unsererseits TK-Linien, welche im Realisierungsfalle frühzeitig vor Baubeginn verlegt werden müssen. Die entstehenden Kosten dafür sind nach TKG § 75, Abs. 5 (spätere besondere Anlage) vom Investor zu tragen, da der neue Kreislauf doch seinen Anstoß darin findet.</p>	<p>Der geplante Kreisverkehr an der Senefelderstraße / Mascheroder Weg ist Bestandteil des bereits rechtsverbindlichen Vorgängerbebauungsplanes ST 76 und nicht dieses Bebauungsplanes. Das geplante Vorhaben Küchen Aktuell wirkt sich auf den Verkehrsknoten nur unwesentlich aus (siehe Begründung zum Bebauungsplan Abschnitt 5.5).</p> <p>Der Ausbau des Kreisverkehrs erfolgt unabhängig von dem Vorhaben Küchen Aktuell. Der Zeitpunkt des Ausbaus ist derzeit nicht absehbar, da die Flächenverfügbarkeit entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ST 76 nicht gegeben ist. Sobald hier eine Lösung für die Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs gefunden worden ist, wird es ebenso wie mit den anderen betroffenen Leitungsträgern eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch die Stadt Braunschweig geben.</p>

<p>Allgemein möchten wir in diesem Zusammenhang auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p>	<p>In der öffentlichen Verkehrsfläche der Senefelder Straße sind Versorgungsleitungen der Telekom vorhanden, die die Hausanschlüsse des Altstandortes Küchen Aktuell und die ehemalige Druckerei speisen. Das Baugrundstück ist demnach mit Leitungen der Deutschen Telekom erschlossen.</p>
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir bitten daher Folgendes sicherzustellen,</p>	<p>Leitungsverlegungen betreffen ausschließlich private Hausanschlussleitungen. Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch die Stadt Braunschweig ist nicht erforderlich. Eine reibungslose Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen steht im Eigeninteresse des Investors. Die Stellungnahme wurde dem Investor zur Kenntnis und Beachtung übermittelt.</p>
<ul style="list-style-type: none">• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,	<p>Die unentgeltliche Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen ist im Telekommunikationsgesetz geregelt. Festlegungen hierzu sind nicht durch einen Bebauungsplan steuerbar. Im Übrigen befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ST 82 lediglich das private Baugrundstück des Vorhabenträgers. Bei den entsprechenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen, die üblicherweise nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none">• dass auf den gemeinsamen Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,	<p>Der gesamte Plangeltungsbereich betrifft lediglich das Baugrundstück des Vorhabenträgers. Das südlich angrenzende Grundstück ist bereits bebaut und ist über dieses Baugrundstück erschlossen. Es befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich. Sollte ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt dieses Grundstück veräußert werden, kann ein Leitungsrecht über eine Grundbucheintragung gesichert werden, wie dies in solchen Fällen üblich ist.</p>

<ul style="list-style-type: none">• dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<p>Die Stellungnahme wird dem Investor zur Kenntnis und Beachtung übermittelt.</p>
<p>Sollten Veränderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird dem Investor zur Kenntnis und Beachtung übermittelt.</p>

<p>Anbei unsere derzeitige TK-Struktur in diesem Bereich.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Schreiben der en.bs Energienetze Braunschweig GmbH vom 31.01.2011</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p>
<p>Gas- und Stromversorgung Der Geltungsbereich ist bereits voll erschlossen. Es befinden sich Hausanschlussleitungen der Mitteldruck-Gasversorgung sowie Stromeinbindungen der 20 KV Kundenstationen Hausnummer 2a und 2b.</p> <p>Für die Stromversorgung ist bei Weiterbetrieb der Kundenstationen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Die Kabeltrassen dürfen nicht überbaut werden, damit eine Störungsbeseitigung jederzeit möglich ist.</p>	<p>Von der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan wird abgesehen, da beide Grundstücke (Senefelderstraße 2a + 2b) dem gleichen Eigentümer gehören und es sich ausschließlich um die Versorgungsleitungen zu seinen Gebäuden handeln. Bei Bedarf können Leitungsrechte grundbuchlich gesichert werden.</p>
<p>Wasserversorgung Für die Trinkwasserversorgung in Stöckheim ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig.</p>	<p>Der Wasserverband Weddel-Lehre ist nachbeteiligt worden. Der Planbereich ist mit Trinkwasserleitungen versorgt. Der Wasserverband äußert keine Bedenken.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Schreiben der IHK Braunschweig vom 31.01.2011</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p>
<p>Mit der o.g. Bebauungsplanung soll die Erweiterung des ortsansässigen Küchenhandels "Küchen Aktuell" bauleitplanerisch abgesichert werden. Das in Braunschweig gegründete und stark expandierende Unternehmen beabsichtigt, im Rahmen eines Neubaus neben größeren Ausstellungs- und Verkaufsflächen auch ein zentrales Schulungs- und Ausbildungszentrum mit Appartements zur Unterbringung der Schulungsteilnehmer einzurichten.</p> <p>Hierzu soll eine bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umgewidmet werden. Festzuhal-</p>	

<p>ten ist, dass der im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig bereits seit langem ausgewiesene Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim damit eine erkennbare Flächenausdehnung erfährt. Um dem Küchenhandel eine spezifische Abrundung seines Sortiments zu gewährleisten, soll innerhalb der neuen Sondergebietsfläche das Randsortiment ausnahmsweise um die Warengruppen Küchengeräte und Küchenzubehör erweitert werden, sofern diese in funktionaler Verbindung mit der Küchenausstellung stehen. Damit wird die Fortführung des am Altstandort seit Jahren betriebenen Küchenstores ermöglicht.</p> <p>Mit Blick auf die Entwicklung des Unternehmens Küchen Aktuell und die Stärkung seiner Braunschweiger Firmenzentrale ist die Planung aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Städtebaulich bietet sie zudem die Möglichkeit, den im Zentrenkonzept Einzelhandel ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zeitgemäß zu arrondieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Hannover vom 27.01.2011</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></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 395 berührt.</p> <p>Ich kann dem Vorhaben im Grundsatz zustimmen, weil die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der A 395 (gem. § 9 FStrG 40 m gemessen vom Fahrbahnrand der Autobahn; gilt auch für Anschlussstellenrampen) beachtet wird.</p> <p>Die Bauverbotszone von 40 m ist in den zeichnerischen Darstellungen vermaßt dargestellt, auf die Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfang innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone wird hingewiesen.</p>	

<p>Ich gebe jedoch zu bedenken, dass auch Verkehrsflächen (Lieferverkehr), die zwingend und alternativlos dem Überleben des betroffenen Betriebes dienen, nicht innerhalb der Bauverbotszone liegen dürfen.</p>	<p>Die Anlieferungszone ist unter Mitwirkung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr umgeplant worden. Hierzu wurden der V+E-Plan und die textliche Festsetzung geändert. Der Straßenbaulasträger hat den entsprechenden Änderungen zugestimmt.</p>
<p>Ich kann dem geplanten Bebauungsplan außerdem nur zustimmen, wenn die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beachtet werden, d. h.</p> <ul style="list-style-type: none">• Werbeanlagen nur am Ort der Leistung• Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20 m• keine Prismenwendeanlagen• keine Laufflichtbänder• keine Rollbänder• keine Filmwände• u.a. <p>Diese Kernaussagen des ARS 32/2001 bitte ich als nachrichtlichen Hinweis in den Planentwurf aufzunehmen, um durch eine klare Aussage zur Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen im Einflussbereich der Autobahn, den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen bereits im Vorfeld zu verringern und die Verkehrssicherheit auf den verkehrsreichen Autobahnen zu gewährleisten.</p>	<p>Die geforderte Einschränkung von Werbeanlagen an Autobahnen ist bereits durch konkrete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Da die entsprechenden textlichen Festsetzungen rechtlich bindet sind, ist ein nachträglicher Hinweis entbehrlich.</p>
<p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulasträger der A 395 für das Plangebiet im Nahbereich der Autobahn keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die Anlieferungszone innerhalb der Bauverbotszone im Vorhaben- und Erschlie-</p>

	<p>ßungsplan (V+E Plan) sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits zum Auslegungsbeschluss unter Mitwirkung und Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geändert.</p> <p>Bezüglich der Werbeanlagen wird der Bebauungsplan nicht geändert oder ergänzt.</p>
--	---