

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift  
**Senefelderstraße 2a**  
Begründung

**ST 82**

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 10. Mai 2011 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	14
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	15
8	Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	15
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	16
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	16

## **1 Rechtsgrundlagen**

---

- Stand: 10. Mai 2011 -

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

### **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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)**

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

### **1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)

### **1.9 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Die Stadt Braunschweig ist Oberzentrum - im oberzentralen Verbund mit den Oberzentren Wolfsburg und Salzgitter mit dem Mittelzentrum Wolfenbüttel gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008.

Als Oberzentrum ist Braunschweig Schwerpunkttraum der Siedlungsentwicklung. Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braun-

schweig 2008 liegt die Planung in einem vorhandenen Siedlungsbereich und ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sowie die übrige nähere Umgebung werden keine besonderen Festlegungen getroffen.

Die vorliegende Planung entspricht insofern sowohl den zeichnerischen als auch den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP. Somit ist der Bebauungsplan entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Planung entspricht auch dem Regionalen Einzelhandels-Entwicklungskonzept (9.4, Seite 72).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2005, zuletzt geändert am 27. August 2010.

Der Flächennutzungsplan sieht nördlich des Mascheroder Wegs Sonderbau- und gewerbliche Bauflächen und südlich des Mascheroder Wegs Sonderbauflächen vor. Für das Plangebiet ist eine südliche Teilfläche als Sonderbaufläche, die überwiegende Fläche aber als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich wird ebenfalls gewerbliche Baufläche dargestellt und südlich Sonderbaufläche. Östlich – jenseits der Autobahn A 395 – befindet sich eine Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend werden nördlich des Mascheroder Wegs Wohnbauflächen dargestellt und südlich dieser Straße Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportanlage".

Der Bebauungsplan sieht für den gesamten Änderungsbereich ein Sondergebiet "Einzelhandel" vor. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des am 10. Dezember 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplans ST 76 "Senefelderstraße / Mascheroder Weg". Der bisherige Bebauungsplan ST 76 setzt südlich und nördlich des Mascheroder Weges großflächig Sondergebiet für den Einzelhandel bzw. im Südosten Sondergebiet "Bio- und Umwelttechnik" fest sowie im Norden ein eingeschränktes, gegliedertes Gewerbegebiet. Westlich grenzt an den Urplan der Bebauungsplan ST 67 "Im Meer" mit Wohnnutzung an.

### **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ST 82 "Senefelderstraße 2a" wird notwendig, um die Erweiterung eines ortsansässigen Küchenfachhandels bauleitplanerisch abzusichern. Das in Braunschweig gegründete Unternehmen ist stark expandiert. Mit dem Neubau soll neben größeren Ausstellungs- und Verkaufsflächen auch ein zentrales Schulungs- und Ausbildungszentrum am Standort Braunschweig entstehen.

Da eine Erweiterung in der beabsichtigten Größe am Altstandort nicht möglich ist, hat das Unternehmen die direkt nördlich angrenzenden Flächen einer ehemaligen Druckerei erworben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ST 76 ist der neue Betriebsstandort aufgrund der bisherigen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit am Standort erfolgter Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Der geplante Küchenfachhandel stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar und ist an dem neuen Standort in dieser Form nicht zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **4 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Umnutzung einer ehemaligen Druckerei, die seit einigen Jahren leer steht und somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die durch die Festsetzung mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 16.900 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor

Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandel ermöglicht. Damit besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG. Die allgemeine Vorprüfung ist unter Anwendung der Prüfkriterien nach Anlage 2 des UVPG durchgeführt worden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus sind auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert eine Teilfläche des im Dezember 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan ST 76 "Senefelderstraße / Mascheroder Weg". Die Umweltbelange mit den einzelnen Schutzgütern sind in diesem Plan behandelt worden. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes weitergehende Umweltbelange berührt werden, bis auf neue Erkenntnisse von Luftbilddauswertungen aus dem 2. Weltkrieg.

Die Auswertungen sind in der Kampfmittelbelastungskarte (erstellt vom Büro Carls, Luftbilddatenbank Estenfeld, Luftbilddauswertung der Kriegsluftbilder) zusammengefasst. Demnach liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ST 82 außerhalb von bombardierten Flächen.

Es besteht kein Gefahrenverdacht auf Kampfmittel.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich um die Senefelderstraße und Mascheroder Weg ist bereits seit 1989 als Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandel definiert worden. Auf dieser Grundlage sind in dem Vorgängerbebauungsplan ST 76 Flächen für Sondergebiete für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel neben Gewerbegebieten festgesetzt worden.

Der aktuelle Standort des Küchenfachhandels Senefelderstraße 2b befindetet sich innerhalb eines entsprechend festgesetzten Sondergebietes. Für das direkt nördlich angrenzende Grundstück der ehemaligen Druckerei, auf das nunmehr der Küchenfachhandel verlagert werden soll, setzt der Bebauungsplan ST 76 als Baugebietsart Gewerbegebiet fest. Der für die Verlagerung des Küchenfachhandels notwendige Bebauungsplan ST 82 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zur Realisierung dieses konkreten Vorhabens wäre eine konkrete Gebietsartfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Durch die qualifizierte allgemeine Bebauungsplanfestsetzung im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB wird jedoch ein flexibler Umgang mit ggfs. später notwendigen Nutzungsänderungen ermöglicht. Hierzu ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen lediglich eine Anpassung des Durchführungsvertrages notwendig.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt lediglich eine Verschiebung der Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet dar. Die durch die Planän-

derung neu geschaffene Sondergebietsfläche für Einzelhandel betrifft, bezogen auf die gesamten von dem Vorgängerbebauungsplan ST 76 festgesetzten Sondergebietsflächen, nur eine kleine Teilfläche. Es werden hierdurch keine negativen Auswirkungen auf das Zentrenkonzept Einzelhandel erwartet. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden aus dem Vorgängerbebauungsplan ST 76 sämtliche das südlich angrenzende Sondergebiet für großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel (Altstandort) betreffenden Regelungen und Festsetzungen (SO3), insbesondere bezüglich der zulässigen Warensortimente und der Verkaufsflächen für Kern-, Rand- und Freisortimente sowie die Regelungen zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen übernommen.

Im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter Kernsortimenten solche Warengruppen zusammengefasst, die hauptsächlich großflächig (ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angeboten werden und auf Grund ihrer Sortimentsgestaltung zentrenunschädlich sind. Sie bilden damit den Kern der im Plangebiet zulässigen Sortimente.

Rand- und Freisortimente sind aufgrund ihrer Innenstadtrelevanz bzw. Relevanz für das Nahversorgungszentrum am Stöckheimer Markt gemäß dem Zentrenkonzept eingeschränkt. Unter Randsortimenten sind Warengruppen zu verstehen, die in Anlehnung an das Kernsortiment angeboten werden, aber aufgrund ihrer Sortimentsgestaltung zentrenschädlich sind. Gleiches gilt für Freisortimente, wobei hier die Warengruppen jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen müssen. Um einen Attraktivitätsverlust insbesondere des benachbarten Nahversorgungszentrums am Stöckheimer Markt vorzubeugen, wurden für die Freisortimente bestimmte Warengruppen ausgeschlossen. So dürfen gemäß Zentrenkonzept im Planungsgebiet beispielsweise keine Lebensmittel, Getränke oder Drogerieartikel angeboten werden.

In der letzten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandels der Stadt Braunschweig von 2010 ist der Katalog der zentrenrelevanten Warensortimente fortgeschrieben worden. Dies betrifft unter anderem Fahrräder und Zubehör. Diese Warengruppe ist aufgrund ihrer Präsenz im Zentrum der Stadt Braunschweig als zentrenrelevant eingestuft worden. Die im Vorgängerbebauungsplan ST 76 festgesetzten unzulässigen Warengruppen im Angebotssektor Freisortiment sind daher um die Warengruppe Fahrräder und Zubehör ergänzt worden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die aus dem Vorgängerbebauungsplan ST 76 übernommen wurden, betreffen Regelungen zu Wohnungen für bestimmte mit dem Betrieb verbundene Personengruppen wie Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber und Regelungen zu Serviceeinrichtungen für Kunden. So können ausnahmsweise die Einzelhandelsbetriebe einen Service für ihre Kunden anbieten, wie z. B. ein Restaurant oder Kinderbetreuungseinrichtungen, sofern sie in den Hauptbaukörper integriert werden und sich gegenüber der Hauptnutzung deutlich unterordnen.

Abweichend von den im Vorgängerbebauungsplan ST 76 das Sondergebiet Einzelhandel (SO 3) betreffenden Festsetzungen werden auf das konkrete

Vorhaben bezogene Ausnahmen zugelassen, die die Besonderheiten des Projektes berücksichtigen, ohne das Gesamtkonzept in Frage zu stellen. Da die Bebauungsplanänderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, und Vorhaben nur in dem Umfang zugelassen werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, kann sichergestellt werden, dass mit den vorgesehenen Ausnahmen bezogen auf das Gesamtkonzept keine Fehlentwicklung einsetzen kann.

Die ergänzenden Ausnahmen betreffen zum einen die Definition des zulässigen Randsortimentes und zum anderen die bundesweite Verwaltung und betriebliche Schulung sowie die dazu benötigte Übernachtungsmöglichkeit von Betriebsangehörigen im Zusammenhang mit Schulungen auf dem Betriebsgrundstück, benötigte Lagerhäuser, die im Zusammenhang mit dem Küchenfachhandel als Hauptnutzung stehen.

Der Küchenfachhandel betreibt an seinem Altstandort seit Jahren einen Küchenstore, in dem Küchenutensilien wie Töpfe, Essbesteck, Geschirr und Küchentextilien verkauft werden. Diese Waren sind im weitesten Sinn zwar als Haushaltsgeräte und Haushaltsbedarf zu subsumieren, in Bezug auf den Küchenfachhandel stellen sie jedoch hauptsortimentsaffine Randsortimente dar. Zur Klarstellung werden für diesen Einzelfall diese Waren ausnahmsweise als Randsortiment zugelassen. Mit der Definition als Randsortiment ist gesichert, dass dieses Sortiment nur einen untergeordneten Teil der Gesamtverkaufsfläche einnimmt.

Mit der Verlagerung und der Erweiterung der Ausstellungsflächen plant der Küchenfachhandel seine bundesweiten Mitarbeiter und Auszubildende am Standort Braunschweig zu Schulungen zusammen zu ziehen. Zum Konzept gehört eine ortsnahe und kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit der Betriebsangehörigen. Zu diesem Zweck sind Apartments für die temporäre Unterbringung der Schulungsteilnehmer vorgesehen. Die Beherbergungsmöglichkeit ist räumlich und funktional an den Betrieb angebunden, da vermieden werden soll, dass sich eine eigenständige Wohnnutzung inmitten eines Gewerbestandortes entwickelt.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird neben den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages gewährleistet, dass die besondere Art der Nutzung in der Planung verankert wird.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gegenüber dem Bebauungsplan ST 76, der eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) festsetzt, wird die Grundflächenzahl mit der vorliegenden Planung auf 0,6 reduziert. Für den projektierten Gebäudekomplex ist eine überbaute Fläche von ca. 11.100 m<sup>2</sup> geplant. Mit der reduzierten Grundflächenzahl von 0,6 ist mit einer möglichen bebaubaren Grundfläche von ca. 16.900 m<sup>2</sup> darüberhinaus Potential für die weitere Entwicklung des geplanten Betriebes vorhanden. Für Stellplätze und deren Zufahrten wird eine Überschreitung

der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zugelassen, dem Wert, der im Urplan im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung an der Abwägung des gesamten Planwerkes teilgenommen hat.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf max. 12,00 m festgesetzt. Hier ist die Festsetzung des Urplans übernommen worden, um die einheitliche Regelung der Höhenentwicklung des gesamten Gebietes beizubehalten. Um die an allen Standorten für den Betrieb des Küchenfachhandels als bauliches Signet mit identitätsstiftenden Charakter übliche Rotunde zur Akzentuierung des Eingangsbereiches zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe zugelassen. Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen der Gesamthöhe eine flexiblere Nutzung für das geplante dreigeschossige Verwaltungs- und Schulungsgebäude aber auch für die zweigeschossige Ausstellungshalle.

### 5.2.3 Verkaufsfläche

Die für Rand- und Freisortimente festgesetzten Verkaufsflächenanteile an der Verkaufsfläche für das jeweilige Kernsortiment sind aus dem Vorgängerbebauungsplan ST 76 übernommen worden. Diese Regelungen entsprechen den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig.

Die Definition der Verkaufsfläche erfolgt i. S. der Rechtsprechung – hier: Urteil des BVerwG vom 25. Nov. 2005, 4 C 10.04.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplanes ST 76.

Entlang der Autobahn A 395 besteht eine Bauverbotszone von 40,0 m Breite gemessen vom Fahrbahnrand. Eine Überschreitung der an die Bauverbotszone angrenzenden Baugrenze um max. 20,0 m kann ausnahmsweise durch baurechtlich nicht erforderliche Stellplätze und befestigte Lagerflächen zugelassen werden. Des Weiteren ist eine Verkehrsfläche für Zulieferungen ausnahmsweise zulässig, sofern diese im Falle der Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch den Straßenbaulastträger durch alternative Anlieferungsflächen auf dem Grundstück ersetzt werden können. Hierfür ist jedoch die Zustimmung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers (derzeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, NLStBV) notwendig. Die ausschlaggebende Gesetzesgrundlage ist § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).

Im nördlichen Teilbereich wird die Baugrenze entlang der Grün- und Ackerflächen mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt zur Ermöglichung einer angemessenen Bepflanzung und Eingrünung.

Um die Eingrünung des Baugebietes abzusichern sowie einer störenden Prägung vor allem des angrenzenden Außenbereiches vorzubeugen, wird die Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen sowie von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich die technisch bzw. in Bezug auf Sicherheit notwendigen Anlagen werden hiervon ausgenommen (z. B. Zufahrten, Einfriedungen).

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht.

## 5.5 Verkehr

### 5.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch den Mascheroder Weg sowie die Senefelderstraße bereits erschlossen.

Um den Verkehrsfluss im stark belasteten Einmündungsbereich der Senefelderstraße in den Mascheroder Weg zu verbessern, ist langfristig die Optimierung des Einmündungsbereiches vorgesehen. Die für einen Kreisverkehr benötigten Flächen im Einmündungsbereich wurden durch den Vorgängerbebauungsplan ST 76 bereits planungsrechtlich gesichert. Der Ausbau des Kreisverkehrsplatzes konnte aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit noch nicht erfolgen.

Um sicher zu gehen, dass durch die geplante Verlagerung des Küchenfachhandels keine zusätzlichen Belastungen des ohnehin bereits stark belasteten Einmündungsbereiches am Mascheroder Weg zu erwarten sind, die nicht mehr vertreten werden könnten, wurde eine Verkehrsuntersuchung (WVI, Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Braunschweig, November 2010) in Auftrag gegeben, die diesen Aspekt untersucht.

Dabei wurde das Verkehrsaufkommen der bisherigen Nutzung für den bisherigen Altstandort des Küchenfachhandels sowie der ehemaligen Druckerei ermittelt und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch die Neuplanung des Küchenfachhandels und die Nachnutzung des Altstandortes gegenübergestellt

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Verkehrsnachfrage und die Leistungsfähigkeit der Einmündung Senefelderstraße–Mascheroder Weg zeigen sich folgende Erkenntnisse:

- Die Einmündung ist heute zu den nachmittäglichen Spitzenstunden wenig leistungsfähig, die nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen zulässigen Wartezeiten von 45 s werden deutlich überschritten. Dies äußert sich in langen Rückstaus für die links ausbiegenden Verkehre und hat zur Folge, dass Fahrzeuge mit Fahrziel

Mascherode oder Autobahn A395 (links) zunächst rechts abbiegen und dann an der nächsten Einmündung Wenden.

- Ausfahrende Verkehre (Quellverkehr) im Vergleich Altstandort – Neustandort im Tagesverlauf: Es zeigt sich, dass zur nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr zukünftig mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Damit wird der Knoten zur Spitzenstunde zwar nicht entlastet aber auch nicht stärker belastet.

Zudem muss festgestellt werden, dass die Verkehrsnachfrage aus dem Standort Senefelderstraße 2a und 2b gegenüber dem übrigen Verkehr auf der Senefelderstraße nur einen sehr geringen Anteil einnimmt:

- die Verkehrsnachfrage auf der Senefelderstraße beträgt insgesamt 8.936 Kfz/Tag, davon nur rd. 680 Fahrten aus dem Standort (7,6 %).

Insofern nehmen geringfügige Veränderungen dieser Nachfrage nur unwesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen und die Leistungsfähigkeit des Knotens.

#### 5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der ÖPNV wird durch die BSVAG (Braunschweiger Verkehrs AG) gesichert. Das Plangebiet ist über eine Buslinie mit Haltestelle innerhalb des Plangebietes an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine weitere Haltestelle für Busse und Stadtbahnen befindet sich in etwa 750 m Entfernung am Stöckheimer Markt.

#### 5.6 Grünordnung

Für das Plangebiet des Vorgängerbebauungsplanes ST 76 wurden entsprechend den allgemeinen gesetzlichen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatSchG und NAGBNatSchG) sowie den bisher vorliegenden Rahmenkonzepten für das Plangebiet freiraumplanerische und grünordnerische Ziele und Maßnahmen abgeleitet. Die gleichermaßen für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplan ST 82 geltenden Ziele und Maßnahmen sind im Folgenden aufgeführt:

- Sicherung von Klimafunktionen des Plangebiets durch Verbesserung des Kleinklimas aufgrund von Beschattung versiegelter Fläche (Anpflanzfestsetzungen)
- Entwicklung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes / Reduzierung von Beeinträchtigung von Erholungs- und Freiraumfunktionen durch Gestaltung der Grundstücksgrenzen von Gewerbeflächen zum öffentlichen Raum / Außenbereich durch Abpflanzungen
- Herstellung und Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Festsetzung von Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen der Bauflächen und Stellplatzbegrünung
- Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und seiner Funktionen für den Wasserhaushalt und als Träger von Biotopen durch
  - Berücksichtigung ggf. vorhandener Altlasten entsprechend den fachlichen und technischen Anforderungen

- Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken (Stellplatzbegrünungen, lineare Anpflanzfestsetzungen).

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen, die aus dem Bebauungsplan ST 76 übernommen wurden:

Mit den Anpflanzfestsetzungen zur Landschaft sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen sollen die in der gewerblichen Nutzung begründeten visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums minimiert und eine qualitative, gestalterisch wirksame Minimalbegrünung sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist die Grundstücksgrenze zum Außenbereich auf einer Breite von 5,0 m mit einer Gehölzpflanzung einzugrünen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sollen mit Gehölzpflanzungen qualifiziert begrünt werden. Auf diese Festsetzung sind die Anpflanzfestsetzungen entlang der Grenze zum Außenbereich anrechenbar.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die bisherigen Nutzungen, schränken diese nicht ein und sind zur Einbindung der Sondergebietsflächen in die Umgebung erforderlich und angemessen. Die Maßnahmen sind zeitgleich mit der Inanspruchnahme von baulichen Anlagen herzustellen und werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit umgesetzt.

## 5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Wie bereits im Bebauungsplan ST 76 festgesetzt, werden aufgrund von Schallimmissionen und -emissionen Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Die Festsetzungen des Bebauungsplan ST 76 werden für den vorliegenden Plan übernommen und vollständigshalber hier noch einmal aufgeführt.

### 5.7.1 Schallimmissionen

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Gebiet ist eine Lärmbelastung zu erwarten, die grundsätzlich Wohnnutzungen nicht zulässt. Aus betriebsbedingten Gründen kann jedoch die ständige Anwesenheit von z. B. Bereitschaftspersonen oder dem Betriebsleiter notwendig sein, weshalb ausnahmsweise dem jeweiligen Betrieb zugeordnete Wohnungen zugelassen werden sollen, soweit sie gegenüber dem gewerblichen Teil deutlich untergeordnet sind. Hier drunter sind auch die Appartements, die der temporären Unterbringung der Schulungsteilnehmer des Küchenfachhandels dienen und nur in diesem Zusammenhang zu nutzen sind, zu subsumieren. Auch wenn in der festgesetzten Art von Gebieten weitaus höhere Lärmpegel zu dulden sind als z. B. in Allgemeinen Wohngebieten, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse auch diese Wohnungen/ Appartements ausreichend vor Lärm zu schützen.

Aufgrund der benachbarten Wohngebiete im Westen wurde eine Begrenzung der immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in den einzelnen Gewerbe- und Sondergebieten des Bebauungsplan ST 76 notwendig (siehe 5.7.2 "Schallemissionen"). Diese wirkt sich ebenso positiv auf die innergebietliche Lärmbelastung aus. Insbesondere aufgrund der Verkehrsemissionen seitens der Autobahn A 395 sind dennoch innerhalb des Geltungsbereichs als maßgebliche Außenlärmpegel – resultierend aus den Schallemissionen der Gewerbebetriebe und durch den Straßenverkehr – von bis zu 75 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts ermittelt worden. Somit werden die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 – 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Entsprechend werden folgende Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 gekennzeichnet:

<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>
61 – 65 dB(A)	III
66 – 70 dB(A)	IV
71 – 75 dB(A)	V

Das daraus resultierende erforderliche Bauschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  zur Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist je nach Gebäudenutzung unterschiedlich. Differenziert wird zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (s. DIN 4109, Tabelle 8 / 4), Unterrichtsräumen und ähnliches sowie Büroräumen und ähnliches (s. DIN 4109, Tabelle 8 / 5). Besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z. B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Der "Schwachpunkt" der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung sind die Fenster. Um die geforderten Schalldämmmaße einhalten zu können, muss eine exakte Bestimmung der Schallschutzklasse gem. DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 im Rahmen der Objektplanung erfolgen, da diese abhängig ist vom Fensterflächenanteil sowie der Geometrie der dahinterliegenden Räume.

Nach aktuellem Baustandard wird das erforderliche Schalldämmmaß in LPB II ohne besondere Maßnahmen erreicht. In Lärmpegelbereich V ist es für Wohnnutzung nur unter erheblichem Aufwand zu erreichen. Daher wird in hiervon betroffenen, verhältnismäßig kleinen Teilbereichen eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen.

### 5.7.2 Schallemissionen

Durch die im Geltungsbereich des Urplans angesiedelten Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, die Basis der Beurteilung von Gewerbelärm ist, für ein allgemeines Wohngebiet in den westlich an das Plangebiet des Urplans angrenzenden Wohngebieten überwiegend eingehalten.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in dem Wohngebiet bzgl. Gewerbelärm zu sichern (jeweils 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts), wurde eine Kontingentierung der gewerblichen Schallemissionen für das Plangebiet des Bebauungsplanes ST 76 nach DIN ISO 9613-2 vorgenommen. Den einzelnen Flächen wurde jeweils ein bestimmter zulässiger immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) derart zugeordnet, dass durch die Gesamtbelastung aller Baugebiete die relevanten Werte in den Wohngebieten nicht überschritten werden. Um eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzungen zu ermöglichen, wurde die Staffelung der Pegel derart vorgenommen, dass Flächen, die der Wohnbebauung abgewandt liegen mit höheren IFSP berücksichtigt wurden. Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ST 82 wird der betreffende Schallleistungspegel des Bebauungsplan ST 76 mit  $63 L_{WA} \text{ dB(A)/ m}^2$  (tags) und  $48 L_{WA} \text{ dB(A)/ m}^2$  (nachts) übernommen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen (z. B. durch Schallabschirmung, günstige Positionierung der Schallquellen) der Immissionsanteil der Teilfläche insgesamt an den Immissionsorten nicht überschritten wird.

## 5.8 Gestaltungsvorschriften

### 5.8.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Auch wenn an Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nicht so hohe Ansprüche an Gestaltung gestellt werden wie z.B. an Wohngebiete, so hat der Vorgängerbauungsplan ST 76 aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung ein Mindestmaß an Regelungen zu gestalterischen Festsetzungen getroffen. Dies betrifft insbesondere Werbeanlagen, aber auch Einfriedungen, Dächer und Farbgebungen. Um die Einheitlichkeit des gesamten Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes zu wahren, sind die gestalterischen Regelungen, die für den vorliegenden Änderungsbereich zutreffen, bis auf die Regelungen von Dächern, aus dem Bebauungsplan ST 76 übernommen worden. Auf die Regelungen von Dächern kann verzichtet werden, da durch den Vorhabenplan die Dachform ausreichend beschrieben ist.

### 5.8.2 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher wird Werbung an der Stätte der Leistung grundsätzlich zugelassen. Die Errichtung von Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung wird hingegen an für das Stadtgebiet empfindlichen Stellen eingeschränkt.

Bereits heute sind in dem Gewerbegebiet Senefelderstraße viele unterschiedliche Arten von Werbeanlagen vorhanden, sodass vermeintlich nur

noch durch besondere Größe, Höhe oder Gestaltung tatsächlich Aufmerksamkeit erregt werden kann. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Fernwirkung zu vermeiden, sind in dem Bebauungsplan ST 76 hierzu Regelungen getroffen worden.

So wird die Anzahl der zulässigen freistehenden Werbeanlagen je Grundstück in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, jedoch mit einer Obergrenze von 10 Stück pro Grundstück festgesetzt. Da Fahnen aufgrund der Bewegung optisch dominanter wirken als feststehende Werbeanlagen, wird deren zulässige Gesamtzahl auf 5 pro Grundstück festgesetzt.

Durch die jeweilige Höhenbeschränkung je nach Lage der Anlage (freistehend oder am Gebäude) wird die Werbewirksamkeit gesichert, ohne durch zu große Dominanz Störwirkung auf die nähere Umgebung zu entwickeln.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen sollen nur als Beispiel dienen. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade in diesem relativ dicht bebauten Gebiet, zudem im Bereich der Autobahn A 395, würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Verkehrssicherheit gefährdet.

Aus den gleichen Gründen sind zum einen Signalfarben ausgeschlossen, zum anderen müssen beleuchtete bzw. selbstleuchtende Werbungen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch Blendung bzw. durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt. Da Licht für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle spielt, sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

### 5.8.3 Farbgebung

Aufgrund der Dimensionen der zu erwartenden Fassadenflächen, die je nach Gestaltung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können, werden entsprechende Regelungen zur Farbgebung getroffen. Da hier nur glänzende Anstriche sowie grelle Farben und Signalfarben ausgeschlossen werden, steht weiterhin ein breitgefächerter Kanon an Fassadengestaltung zur Auswahl.

## **6 Gesamtabwägung**

---

Durch die vorliegende Planung wird die Verlagerung des Küchenfachhandels auf die bisher größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzte, nun als Sondergebiet "Einzelhandel" überplante Fläche ermöglicht. Die in diesem

Zusammenhang getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechen den Zielen des Zentrenkonzeptes "Einzelhandel".

Durch Festsetzungen von immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegeln werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet. Für zukünftige Nutzungsänderungen bleibt durch die Darstellung der Gliederung der flächenbezogenen Schalleistungspegel eine ausreichende Flexibilität gewahrt.

Mit Hilfe der Festsetzung der Grundflächenzahl und Übernahme der festgesetzten Mindestbegrünungen des Grundstücks aus dem Urplan ist zukünftig gesichert, dass die Einbindung in das Gesamtgrünkonzept des Bebauungsplan ST 76 gewährleistet wird.

Durch die Verlagerung des bestehenden Küchenfachhandels kommt es zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Der Einmündungsbereich Senefelderstraße / Mascheroder Weg ist zwar bereits stark belastet, aber durch die Planung wird diese Situation nicht weiter beeinträchtigt.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

Nettobauland Küchenfachhandel beträgt ca. 2,94 ha

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind Erschließungsmaßnahmen nicht nötig, da Ver- und Entsorgungsleitungen durch die vorherige gewerbliche Nutzung vorhanden sind. Der Bau einer Erschließungsstraße wird nicht erforderlich. Öffentliche Grünflächen werden durch die Planung nicht tangiert. Grünmaßnahmen auf dem privaten Grundstück werden gemäß den Festsetzungen des Urplans übernommen.

### **8.2 Kosten**

Die Kosten für die Umsetzung der Planung für die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes ST 76 abgehandelt und abgegolten worden. Dabei waren für einen Ausbau der Senefelderstraße Beiträge nach der Straßenausbaubeitragssatzung (ABS) in Höhe von 75 % der Gesamtkosten als Umlage für die Anlieger veranschlagt worden.

Da das Plangebiet bereits durch einen ausgebauten Stich von der Senefelderstraße her erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Kosten für Infrastruktureinrichtungen und öffentliche Erschließungsmaßnahmen durch die vorliegende Planung entstehen.

### 8.3 Finanzierung

Für die Realisierung des Baugebietes werden die Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Dieser verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der hier anfallenden Kosten.

## **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Durch die vorliegende Planung werden keine öffentlichen Flächen planerisch gesichert. Die Baufläche befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, daher werden bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

## **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

---

Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ST 82 „Senefelderstraße 2a“ tritt der Bebauungsplan ST 76 „Senefelderstraße / Mascheroder Weg“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.