

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Efeweg

GL 49

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sonstiger Stellen in der Zeit vom 23. September 2010 bis 23. Oktober 2010

<p>Schreiben von Deutsche Telekom AG, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig vom 28. September 2010</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>„zum Bebauungsplan „Efeweg“ GL 49 möchten wir Ihnen folgendes mitteilen: Der Erwerber hat in unserem Hause nachgefragt, ob eine bestimmte Trassenführung auf dem Grundstück veränderbar ist. (siehe Anlage) Ein Schwenken dieser Haupttrassen zu unserer Vermittlungsstelle ist sicher möglich, aufgrund ihrer Größe aber teuer und vom Investor zu tragen. Aus diesem Grund wurde von unserem Facility Management dem Investor ein Antrag für die Erstellung eines Kostenvoranschlages zugesandt, dieser liegt uns als Auftrag zur Ermittlung der entstehenden Kosten zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht vor. Wenn sie hierzu noch Fragen haben, setzen sie sich bitte mit dem Facility Management Frau Jänsch, Telef. 0531/272-4762 in Verbindung. Unsere Trassen dürfen nicht überbaut werden, es gilt die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG. Allgemein möchten wir darauf hinweisen, über und beiderseits 50 cm. Neben unserer TK-Linie keine Bebauungen erfolgen dürfen, durch die unsere TK-Linie beschädigt werden kann.</p> <p>Weiterhin möchten wir auf folgendes hinweisen: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>	

Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen daher 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,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- 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,
- 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, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollten Veränderungen oder Verlegungen 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, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich- Seele- Straße 7, 38122 Braunschweig** in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden könne.

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 die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG, T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich- Seele- Straße 7, 38122 Braunschweig** über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Anbei unsere derzeitige TK- Struktur in diesem Bereich.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

**Schreiben von
BS|Netz, Taubenstraße 7, 38106
Braunschweig
vom 26. Oktober 2010**

Stellungnahme der Verwaltung

„Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine 20 KV Kundenstation mit entsprechenden Anschlussleitungen, sowie ein 0,4 KV Hausanschluss. Im südlichen Bereich des Flurstückes ist ein Wasserhausanschluss zur Haus-Nr. 6 verlegt (siehe Planwerk).

Für die Stilllegung der Anschlussleitun-

gen benötigen wir vom Eigentümer eine schriftliche Erklärung, dass die Nieder- und Mittelspannungskabel sowie der Wasserhausanschluss für die weitere Versorgung nicht mehr benötigt werden. Die Trennung dieser Leitungen ist für den Eigentümer kostenfrei.

Als Anlage übersenden wir Ihnen eine Ausführung des Bauleitplanes mit den von uns eingetragenen vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

**Schreiben von IHK Braunschweig,
Postfach 3269
38022 Braunschweig
vom 14. Oktober 2010**

Stellungnahme der Verwaltung

„im Zuge der o.g. Bebauungsplanung soll ein bisher als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenes Areal in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Auf der Teilfläche WA 2 sollen im Bereich des vorhandenen Bürogebäudes und des Gebäudes der Telefonvermittlungsstelle auch bestimmte gewerbliche Nutzungen im Wege einer Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandschutz erhalten.

Hierzu merken wir an, dass ein Gewerbebetrieb, dessen Standort lediglich über eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes abgesichert ist, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten außerordentlich stark eingeschränkt wird. Insofern sehen wir in einer solchen Festsetzung generell keine geeignete Planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand der gewerblichen Nutzung. Auch wenn wir im Rahmen einer Ortsbesichtigung aktuell keine wirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes erkennen konnten, würden wir eine Überprü-

Mit der Planung im Rahmen des o. g. Bebauungsplanverfahrens soll die Fläche der Deutschen Telekom für eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung vorbereitet werden. Durch die technische Entwicklung auf dem Sektor der Telekommunikation ist der Flächenbedarf dieser Einrichtung deutlich gesunken. Die auf dem Grundstück befindlichen Immobilien stehen z. T. bereits seit mehreren Jahren leer. Ein kleiner Teil der Gebäudeflächen wird neben der Telekom auch noch von anderen Anbietern der Telekommunikationsbranche genutzt.

Auch die Stadt Braunschweig strebt an, dieses Grundstück einer dauerhaften Nachnutzung zuzuführen. Auf Grund der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung ist dieses jedoch nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Daher unterstützt die Stadt Braunschweig grundsätzlich die Bestrebungen des Investors zur planerischen Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist das Ziel des Be-

fung dieser aus unserer Sicht ungeeigneten Festsetzung begrüßen.

Für problematisch halten wir die Planung aber auch aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zur gewerblichen Nutzung. Im direkten nördlichen Anschluss an das geplante Wohngebiet befindet sich die zur RUD-Gruppe gehörige Herfurth & Engleke Förderanlagen GmbH, die sich mit der Herstellung und dem Vertrieb von mechanischen Förderanlagen und sonstigen maschinellen Einrichtungen befasst. Nördlich und östlich dieses Unternehmens sind weitere Gewerbebetriebe ansässig.

Die vorgesehene Ausweisung eines Wohngebietes in der direkten Nachbarschaft birgt für das ansässige Gewerbe die Gefahr, dass der Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner zu Einschränkungen der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten führt. Dies kann aus wirtschaftlicher Sicht nicht hingenommen werden. Von unserer Seite kann die Planung nur dann akzeptiert werden, wenn derartige Einschränkungen für das benachbarte Gewerbe zweifelsfrei auszuschließen sind. Gegebenenfalls wäre dies im weiteren Planverfahren nachzuweisen.

bauungsplanverfahrens. Um jedoch den Standort der verbliebenen Gewerbebetriebe unbefristet zu sichern und ihnen entsprechend ihrem Nutzungscharakter Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, setzt der Bebauungsplan auf der entsprechenden Teilfläche den sog. erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO fest.

Dies auch vor dem Hintergrund, die Erhaltung einiger baulicher Anlagen zu ermöglichen.

Im geltenden Bebauungsplan GL 8 ist bereits eine Lärmkontingierung durch das Festsetzen von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Gewerbebetriebe nördlich der ehem. Bahntrasse vorgenommen worden. Diese Daten wurden der Ermittlung der Immissionen aus Gewerbelärm zugrundegelegt. Eine Einschränkung der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe im Rahmen des hier geltenden städtebaulichen Rechts durch das geplante Baugebiet ist eindeutig ausgeschlossen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird **nicht** berücksichtigt.

Schreiben von Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Steinweg 26 38100 Braunschweig Vom 15. Oktober 2010	
<p>„die Erschließung von Wohngebietsflächen im Bebauungsplan Efeuweg ist gesichert, wenn die vorgesehene Planstraße A wie im Lageplan eingezeichnet hergestellt wird. Die neuen Grundstücke können dann an öffentliche Entwässerungskanäle in der Planstraße A angeschlossen werden. Nicht direkt an die Planstraße A grenzende Grundstücke („Hinterlieger“) können sich über private, entsprechend längere Anschlussleitungen anschließen.</p> <p>Die Umsetzung dieses Bebauungsplanvorhabens ist aus Sicht der SE BS möglich. Für die Herstellung von ca. 100 m öffentlicher Kanäle werden Kosten von ca. 70.000 € geschätzt. Die Aufnahme dieses Projektes in das kommende Bauprogramm ist mit der Stadt Braunschweig, Fach Tiefbau und Verkehr abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
Schreiben von Alba Braunschweig GmbH, Frankfurter Straße 251, 38122 Braunschweig, vom 13. Oktober 2010	Stellungnahme der Verwaltung
<p>„1. In dem aufgezeigten Bereich haben wir keine Planungsabsichten.</p> <p>2. Öffentliche Straßen-, Fahrrad- und Fußwegbereiche sind so zu gestalten, dass von der Anlage der Flächen und der Art des Belages ein maschinelles Reinigen mit einer Kehr- Saugmaschine möglich ist (Fugenproblematik). Die Fahrbahnbreiten sind für Fahrzeugbreiten von 2,50 m (auch in Kurven) zu bemessen. Bäume und Sträucher sind in den Zuwegen so zu beschneiden, dass die Aufbauten an den Entsorgungsfahrzeugen nicht be-</p>	

<p>schädigt werden.</p> <p>3. Die Abfallbehälter (Papierkörbe und dergleichen) sind so zu platzieren, dass sie von Sammelfahrzeugen gut erreicht werden können.</p> <p>4. Es müssen keine Plätze für Wertstoffcontainer vorgesehen werden. „</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Schreiben von Kabel Deutschland, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover, vom 26. Oktober 2010</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zurzeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt. Des Weiteren befindet sich im Gebäude „Querumer Straße 16“ eine Verstärkerstelle der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG in von der Deutschen Telekom AG angemieteten Räumlichkeiten. Die Kündigungsfrist hierfür beträgt 24 Monate nach erfolgter Kündigung. Eine Kündigung liegt uns bislang nicht vor.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Kein Beschluss erforderlich.</p>

Schreiben von Braunschweig Zukunft GmbH, Rebenring 33, 38106 Braunschweig Vom 13. Oktober 2011	Stellungnahme der Verwaltung
<p>„Da die bislang planungsrechtlich festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung seit Jahren tatsächlich nicht mehr erfolgt und darüber hinaus in A I Ziffer 2 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen geregelt werden soll, dass in einem bestimmten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch bestimmte gewerbliche Nutzungen bei Bedarf zulässig sind, bestehen aus Sicht der Wirtschaftsförderung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschläge der Verwaltung:</u></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>