

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Fabrikstraße-Süd

WI 88

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2 | Bisherige Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3 | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 3 |
| 4 | Umweltbericht | 4 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 18 |
| 6 | Gesamtabwägung | 32 |
| 7 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 33 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 33 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 33 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne | 33 |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 30. Januar 2013

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 589)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dabei soll sich den Zielen des RROP entsprechend Braunschweig als verkehrlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Region weiter zum hochqualifizierten Dienstleistungs-, Forschungs- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang entwickeln.

Das RROP 2008 enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Darstellung: „vorhandener Siedlungsbereich“. Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.2 **Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung. Er enthält in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet folgende Darstellung: „Gewerbliche Bauflächen“. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 **Bebauungspläne**

Bisher gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan WI 4 aus dem Jahr 1964 Er setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikstraße-Süd“, WI 88, ein Gewerbegebiet fest.

3 **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Für das Stadtgebiet zwischen Fabrikstraße, Frankfurter Straße und Theodor-Heuss-Straße beschloss der Verwaltungsausschuss am 14. September 1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anlass war eine Bauvoranfrage für ein Gebäude mit 7 000 m² Einzelhandelsfläche an der Fabrikstraße, die dem Zentrenkonzept Einzelhandel widersprach. Die Bauvoranfrage wurde auf Basis einer Veränderungssperre abgelehnt.

Mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan WI 4 ist auch heute noch die Bau-nutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 anzuwenden, die insbesondere im Hinblick auf Einzelhandel und andere kritische Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten keinerlei Beschränkungen trifft.

Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach aktuellen Standards. Insbesondere sollen dabei, unter Berücksichtigung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, zentrenrelevante Einzelhandels-nutzungen ausgeschlossen werden.

Ferner sind Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen. In jüngster Zeit wurde an der Fabrikstraße auf Basis des geltenden Pla-nungsrechtes eine Spielhalle mit insgesamt fünf Lizenzen genehmigt. Eine weitere Häufung von Vergnügungsstätten soll vermieden werden. Die Fest-setzungen berücksichtigen bereits die Ergebnisse des Spielhallenkonzeptes für die Stadt Braunschweig, welches sich zurzeit in der Erarbeitung befindet.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Stadtgebiet zwischen Fabrikstraße, Frankfurter Straße und Theodor-Heuss-Straße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist durch die Fabrikstraße und durch die Frankfurter Straße erschlossen. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nur in sehr eingeschränktem Maße zulässig.

Das Gewerbegebiet hat eine Flächengröße von 6,19 ha. Die maximal versiegelbare Fläche beträgt 5,57 ha; die übrigen Flächen von 0,62 ha sind zu begrünen.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet wird heute vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Andere Ansprüche (z.B. Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche oder Verkehrsfläche) bestehen nicht. Deshalb wurde keine Planalternative geprüft.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007

Gutachten:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 262025 zum Bebauungsplan „Fabrikstraße-Süd“, WI 88, , Ingenieurbüro AMT, Isernhagen, vom 22.06.2012
- Erkundung, Bewertung und Gefährdungsabschätzung der Untergrundverunreinigungen im Bereich der Fabrikstraße/Frankfurter Straße in Braunschweig, Bericht der iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 15.08.1996
- Stadt Braunschweig, Gefährdungsabschätzung/Machbarkeitsstudie Fabrikstraße Braunschweig, Bericht von Lhotzky + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 03.11.2004
- Ergebnisbericht zu Untergrunderkundungen auf ehemaligen Tankstellenbereichen – Gelände Mercedes-Benz, Niederlassung Braunschweig, Frankfurter Straße 49, 38112 Braunschweig, Bericht der iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 05.09.2011

- Modellierung meteorologischer und lufthygienischer Felder im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, 2006
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, 2007

Darüber hinaus wurden die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, berücksichtigt.

4.4 **Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen**

Die Umweltprüfung wird nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.3 genannten Fachplanungen, sonstigen Planungsvorhaben und Gutachten
- Ortsbegehungen
- Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt eine vergleichende Bewertung der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet unter Berücksichtigung der nach dem aktuellen Planungsrecht zulässigen Bebaubarkeit und Versiegelung mit dem Planzustand nach diesem Bebauungsplan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht. Weitergehende Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht gestellt.

4.5 **Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen**

4.5.1 **Mensch und Gesundheit**

Bestand

Der Aspekt „Mensch und Gesundheit“ ist in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“ (siehe 4.5.3), „Klima/Luft“ (siehe 4.5.5) und „Lärm“ (siehe 4.5.6) betroffen.

Nullvariante

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Im Hinblick auf den Aspekt „Mensch und Gesundheit“ sind insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch die Altlast im Plangebiet und vor den Immissionen aus den angrenzenden Verkehrsstraßen von Bedeutung. Die hier zu nennenden Auswirkungen sind im Einzelfall unter 4.5.3 „Boden“, 4.5.5 „Klima/Luft“ und 4.5.6 „Lärm“ im Umweltbericht bzw. unter 5.7 „Immissionsschutz“ in der Begründung der Festsetzungen aufgeführt.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand

Im Plangebiet sind bis auf kleinere Gehölzbestände auf den Gewerbegrundstücken keine relevanten Vorkommen an Tieren und Pflanzen vorhanden.

Nullvariante

Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan WI 88 lässt gegenüber der heutigen Nutzung keine zusätzlichen Versiegelungen zu. Durch die Vorschriften zur Grundstücks- und Stellplatzbegrünung sind auf längere Sicht im Zuge von Umstrukturierungen auf den Grundstücken eher Verbesserungen zu erwarten.

4.5.3 Böden

Bestand

Im gesamten Planbereich sind Böden des Siedlungsbereiches vorzufinden. Flächendeckend liegen anthropogene Auffüllungen vor, die teilweise Bauschutt, Schlacken, Schotter, Aschen u.a. enthalten. Darunter stehen bis in eine Tiefe von ca. 10 bis 13 m unter Geländeoberkante glazifluviale Sedimente der Oker an, die überwiegend aus Fein- und Mittelsanden bestehen. Die Sande werden durch einen Beckenschluff unterlagert, der hauptsächlich aus tonigen und feinsandigen Schluffen besteht.

Der nördliche Planbereich wurde jahrzehntelang – zumindest bis zum 2. Weltkrieg – von einer Teerproduktfabrik genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung wurden erhebliche Mengen an Schadstoffen in den Untergrund (Boden und Grundwasser) eingetragen. Es handelt sich um erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit u.a. PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (Aromatische Kohlenwasserstoffe) und KW (Kohlenwasserstoffe). Von dieser „Altlast Fabrikstraße“ ausgehend hat sich im Grundwasser eine Schadstofffahne in östliche bzw. südöstliche Richtung ausgebreitet, sodass nahezu im gesamten Plangebiet erhebliche Grundwasserverunreinigungen vorliegen.

Bezüglich der Altlast liegen diverse Gutachten/Berichte vor, wobei die wesentlichen Untersuchungsergebnisse in den folgenden Berichten dargestellt sind:

- Erkundung, Bewertung und Gefährdungsabschätzung der Untergrundverunreinigungen im Bereich der Fabrikstraße/Frankfurter Straße in Braunschweig, Bericht der iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 15.08.1996
- Stadt Braunschweig, Gefährdungsabschätzung/Machbarkeitsstudie Fabrikstraße Braunschweig, Bericht von Lhotzky + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 03.11.2004

Im Rahmen der 2004 erstellten Gefährdungsabschätzung/Machbarkeitsstudie wurde in Absprache mit der Obersten Bodenschutzbehörde (Umweltministerium Niedersachsen) entschieden, dass eine aktive Altlastensanierung nicht möglich ist und, dass auf Grund von bereits im Untergrund vorliegenden mikrobiellen Abbauprozessen, die Altlast im Rahmen eines sogenannten MNA (Monitored Natural Attenuation/“Überwacher natürlicher Schadstoffabbau“) – Konzeptes lediglich durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen überwacht wird.

Eine Voraussetzung für die ausschließliche Überwachung war, dass die bereits vorhandene Schadstofffahne stagnierend (oder schrumpfend) ist und sich im Laufe der Zeit nicht weiter ausbreitet. Falls allerdings festgestellt wird, dass sich die bisherige Schadstofffahne im Grundwasser doch signifikant ausbreitet, ist in dem Konzept – wie es auch in derartigen Fällen gefordert ist – ein „Rückfallszenario“ vorgesehen. In diesem Fall sind zusätzliche aktive Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, wie z.B. das Einbringen von Sauerstoff und/oder Nährstoffen zur Anregung des mikrobiellen Abbaus oder eine hydraulische Grundwassersanierung mit oberirdischer Reinigung des abgepumpten Wassers. Für diese eventuell erforderlich werdenden Maßnahmen (Errichtung von unterirdischen Sanierungs-/Infiltrationsbrunnen und Leitungen) ist im Plangebiet der für diese Sanierungsmaßnahmen erforderliche Bereich von einer Bebauung freizuhalten.

Im Bereich des Grundstücks Frankfurter Straße 41 wurde im Oktober/November 1997 im Rahmen des Tankstellenumbaus ein Kohlenwasserstoffschaden durch Bodenaushub saniert.

Im Bereich des Grundstücks Frankfurter Straße 49 wurden zwei ehemalige, stillgelegte Tankstellen, untersucht. Die Ergebnisse sind in dem folgenden Bericht zusammengefasst:

- Ergebnisbericht zu Untergrunderkundungen auf ehemaligen Tankstellenbereichen – Gelände Mercedes-Benz, Niederlassung Braunschweig, Frankfurter Straße 49, 38112 Braunschweig, Bericht der iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 05.09.2011

In einem Bereich wurde lokal eine geringfügige – nicht im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtige – Bodenbelastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden auf dem Grundstück Frankfurter Straße 49 im Rahmen dieses Bebauungsplanes WI 88 nicht vorgenommen, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt und konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen fehlen.

Nullvariante

Bei der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen wird sich an der beschriebenen Situation im Wesentlichen nichts ändern. Für die vorhandenen Untergrund- und Grundwasserverunreinigungen besteht auch ohne Planverfahren ein ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf. Diesem wird durch die Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig im Rahmen ihrer behördlichen Aufgabenerledigung nachgekommen. Auf der Grundlage des Berichtes von Lhotz-

ky + Partner vom 03.11.2004 (s.o.) wurde entschieden, dass die Altlast nicht aktiv saniert wird sondern, dass der stattfindende natürliche Schadstoffabbau lediglich analytisch überwacht wird (MNA - Monitored Natural Attenuation).

Zukünftige Auswirkung der Planung

Der Anteil an überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet ist schon im derzeitigen Zustand sehr hoch. Die Funktionen und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens sind hier bereits größtenteils verloren gegangen, so dass es hier zu keinen Verschlechterungen kommt.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 (5) BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, so dass für nachfolgende Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) bzw. für potenzielle Bauherren eine „Warnfunktion“ gegeben ist. Auf Grund der Altlast Fabrikstraße sind auf diesen gekennzeichneten Grundstücken Betriebswohnungen unzulässig. Neubauten sind nur ohne Unterkellerung zulässig und müssen mit einer gasdichten Bodenplatte gegründet werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass Flächen von Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich dabei um die Flächen, die im Rahmen von eventuell notwendigen Grundwassersanierungsmaßnahmen für unterirdische Sanierungs- oder Infiltrationsbrunnen und Leitungen sowie eventuell für die Aufstellung einer Grundwasserreinigungsanlage in Anspruch genommen werden müssen. Die Nutzung der Grundstücke bzw. die Betriebe würden durch diese Maßnahme nicht wesentlich betroffen. Alle eventuell erforderlich werdenden Einrichtungen würden vorab mit den Grundstückseigentümern-/nutzern abgestimmt, sodass die Beeinträchtigungen der Grundstücke so gering wie möglich gehalten werden können. Die entsprechend festgesetzten Bereiche sind lediglich von Gebäuden freizuhalten. Eine Nutzung z.B. für Fahrgassen, Ausstellungsflächen, Lager, Stellplätze oder auch als begrünte Fläche ist möglich.

Eine zeitliche Befristung der Festsetzung „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ kann nicht erfolgen, da das Grundwassermonitoring zur Überwachung der Altlast noch Jahrzehnte dauern wird und insofern diese Flächen auch für eventuelle Maßnahmen so lange zur Verfügung stehen müssen. Falls sich wider Erwarten die Lage bzw. die Ausbreitung der Schadstofffahne in einem kürzeren Zeitraum wesentlich ändert (schrumpft oder ausweitet), können die von Bebauung freizuhaltenden Flächen eventuell für eine Bebauung freigegeben werden.

Im Übrigen ist bis auf die genannten Einschränkungen eine gewerbliche Nutzung der von Boden- und Grundwasserverunreinigungen betroffenen Flächen möglich.

Die Altlast Fabrikstraße führt weit über die Fabrikstraße in das nördlich angrenzende Sondergebiet Einzelhandel hinein. Die im Bebauungsplan WI 88 getroffene Kennzeichnung umfasst demnach nur einen Teil der betroffenen Flächen.

Kampfmittel:

Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg eine mittelschwere Bombardierung.

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlsondierung durchzuführen.

4.5.4 Wasser

Bestand

Das Plangebiet ist zurzeit fast vollständig versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung findet fast nicht statt.

Die Grundwasserfließrichtung weist in östliche bis südöstliche Richtung. Die Grundwasserflurabstände liegen je nach Jahreszeit zwischen 2,5 bis 4,5 m.

Im Planbereich befinden sich Grundwassermessstellen (s. Eintrag im Bebauungsplan), die zur Überprüfung der Grundwasserstände und der Grundwasserbeschaffenheit (insbesondere der Grundwasserkontaminationen) dienen. Die Messstellen werden regelmäßig beprobt und sind daher zu erhalten.

Fast im gesamten Planbereich – mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs – ist das Grundwasser erheblich mit Schadstoffen (PAK, BTEX, KW u.a.) kontaminiert. Aufgrund dieser Verunreinigungen bestehen Nutzungseinschränkungen für Grundwasserentnahmen/-nutzungen und technische Versickerungsmaßnahmen.

Nullvariante

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Auf die vorhandenen Grundwasserverunreinigungen und die damit verbundenen Einschränkungen wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen, so dass potentielle Bauherren nicht erst in nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Wasserrechtliche Erlaubnisverfahren) Kenntnis davon erhalten.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Planungsgebiet wird im Klimagutachten (GEO-NET, 2007) als belasteter Siedlungsraum ausgewiesen. Lufthygienisch ist der westliche und der südliche Bereich des Gebietes als stark belastet ausgewiesen.

Nullvariante

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Gemäß der 39. BImSchV gelten die folgenden Grenzwerte (Jahresmittelwerte): 40 µg NO₂/m³ Luft, 40 µg PM₁₀/m³ Luft und ab 2015 zusätzlich 20 µg PM_{2,5}/m³ Luft.

Aufgrund der geltenden Vorschriften für die Genehmigung von Betrieben sind hierdurch keine relevanten zusätzlichen Emissionen bzw. Grenzwertüberschreitungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

4.5.6 Lärm

Bestand

Auf das Plangebiet wirken folgende Lärmimmissionen ein:

- Straßenverkehrslärm: Frankfurter Straße, Stobwasserstraße, Fabrikstraße, Am Alten Bahnhof, Theodor-Heuss-Straße, Otto-von-Guericke-Straße, BAB A 391 (ca. 200 m Entfernung)
- Schienenverkehrslärm: DB-Strecke Hannover – Berlin, DB-Strecken Bad Harzburg/Salzgitter – Braunschweig (ca. 320 m Entfernung) Gewerbe- und Anlagenlärm: angrenzende Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Im Rahmen der Planung sind diese Lärmquellen, die sich unmittelbar auf das Plangebiet sowie die betrieblichen Lärmquellen des Plangebiets die sich auf die bestehende umliegende Bebauung auswirken, zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten (ORW) gem. Beiblatt 1 der DIN 18005:

| Nutzungsart | Orientierungswerte gem. 18005 | | | |
|------------------------------------|-------------------------------|-------|------------------|-------|
| | Straße/ Schiene dB(A) | | Gewerbe dB(A) | |
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| | WA | 55 | 45 | 55 |
| GE | 65 | 55 | 65 | 50 |
| SO | 65 | 55 | 65 | 50 |
| KGV ^{*1)} | 60 | - | 60 | - |
| Bemerkung: KGV = Kleingartenverein | | | | |

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Gutachten Nr. 262025 v. 22.06.2012):

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der relevanten Immissionsorte der Umgebung wurde entsprechend den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne bzw. entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung gemäß § 34 BauGB vorgenommen.

Straßenverkehrslärm:

In Bezug auf die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Verkehrsbelastungen für das Prognosejahr 2020 im Werktagsverkehr zu Grunde gelegt.

Durch den Straßenverkehr sind im Plangebiet in Straßennähe Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz

im Städtebau“ von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Unmittelbar an der Frankfurter Straße und an der Theodor-Heuss-Straße werden dabei Lärmimmissionen von bis zu 74 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht. Die Belastungen nehmen jedoch mit zunehmender Entfernung zu diesen beiden Straßen bzw. auf Grund von Gebäudeabschirmungen ab, so dass im weit überwiegenden Teil des Plangebiets in der Tag- und Nachtzeit die Geräuschbelastungen unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte liegen.

Schienenverkehrslärm:

In Bezug auf die Berechnung des Schienenverkehrslärms wurden die Streckenbelastungen für das Prognosejahr 2015 zu Grunde gelegt.

Durch den Schienenverkehr sind sowohl tags als auch nachts keine Lärmimmissionen oberhalb der genannten Orientierungswerte zu erwarten. Tagsüber ist mit Immissionen von bis zu 51 dB(A) zu rechnen, so dass der Orientierungswert (65 dB(A)) deutlich unterschritten bleibt. Nachts wird der Orientierungswert (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) ebenfalls unterschritten.

Anlagen-/ Gewerbelärm:

In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiete, Sondergebiete großflächiger Einzelhandel) wurden gebietstypische flächenbezogene Schalleistungspegel in Anlehnung an die Empfehlung des Runderlass‘ des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (MS, Niedersachsen) berücksichtigt:

| Nutzungsart | Flächenbezogener Schalleistungspegel L _w “ | |
|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| | Tag (6.00-22.00 Uhr) | Nacht (22.00-6.00 Uhr) |
| | dB(A)/ m ² | dB(A)/ m ² |
| GEe | 55 | 40 |
| GE | 60 | 45 |
| SO | 60 | 45 |

Der Anlagenlärm der umgebenden Gewerbe- und Sondergebiete wirkt mit 45-53 dB(A) tags und 28-36 dB(A) nachts auf das Plangebiet ein. Somit treten weder tags noch nachts Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte auf.

Darüber hinaus gehen von dem Plangebiet Lärmemissionen aus, die sich auf die Umgebung auswirken. Dabei handelt es sich überwiegend um Lärmquellen des im Plangebiet ansässigen Kfz-Betriebes (Kfz-Handel, Kfz-Werkstatt), dessen Emissionen mittels einer Betriebsbefragung konkret ermittelt wurden. Für die übrigen Flächen im Plangebiet wurden die für Gewerbegebiete gebietstypischen Flächenkennwerte zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Voraussetzungen wurden für die Plangebietsfläche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Dabei zeigte sich, dass selbst bei Ansatz der für Gewerbegebiete ty-

pischen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts die Richtwerte gem. TA Lärm bzw. der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Damit sind innerhalb des Plangebietes die für Gewerbegebiete typischen Betriebstätigkeiten ohne Einschränkungen durchgängig möglich.

Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Planung würden die unter „Bestand“ bereits beschriebenen Lärmimmissionen im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehrslärm entsprechend den Prognosen für 2020 (Straße) bzw. 2015 (Schiene) eintreten. Im Bestand werden durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet die maßgeblichen Richtwerte gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten, so dass zusätzliche Lärmemissionen bzw. -quellen, z.B. im Rahmen einer Gewebeerweiterung oder -intensivierung, immissionsschutzrechtlich dem Grunde nach möglich sind.

Zukünftige Auswirkung der Planung (siehe auch: Kapitel 5.8)

Die Planung führt zu keinen zusätzlichen Lärmbelastungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes. Eine Zunahme von Verkehrs- oder Gewerbelärm wäre bereits auf Grund der heutigen planungsrechtlichen und sonstigen Situation (angrenzende Gewerbe- und Sondergebiete, angrenzende Verkehrsstraßen) möglich. Es besteht in Bezug auf die Gewerbeemissionen des Plangebietes noch ein erheblicher Entwicklungsspielraum gegenüber der heutigen Situation. Im Bebauungsplan werden maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit ist zum einen sichergestellt, dass von dem Plangebiet nur gewerbegebietstypische Emissionen ausgehen und zum anderen, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhundprinzip“).

Ferner werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen, die dazu geeignet sind im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Regelungen zu Betriebsleiterwohnungen, die nur ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen zulässig sind, sollen sicherstellen, dass betriebsbedingte Wohnungen nur in unbedingt erforderlichem Ausmaß in diesem Gebiet angesiedelt werden.

Dadurch wird ein größtmöglicher Gesundheitsschutz gegenüber potentiellen Lärmbelastungen erreicht.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale – (§ 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG) für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und dessen engere Nachbarschaft beinhaltet keine Einträge. Zum Aspekt der Bodendenkmalpflege bestehen seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege – Archäologie – keine Bedenken gegen die Planung. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Bodenfunde) ist zu beachten.

Nullvariante

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben zunächst auf ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Besonders negative Wechselwirkungen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4.6 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch die gewerbliche Nutzung tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung der privaten Gewerbeflächen bei.

b) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Der bisher geltende Bebauungsplan WI 4 basiert auf der Baunutzungsverordnung von 1962. Diese Baunutzungsverordnung enthielt keine Beschränkungen der Versiegelung von Gewerbegrundstücken. Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl fest und trifft somit ebenfalls keine spezielle Regelung zur Versiegelung von Grundstücken.

Das Baugebiet ist heute fast vollständig versiegelt. Die vorhandenen Nutzungen (Gebäude und versiegelte Außenbereiche) wurden zulässigerweise errichtet. Teilweise wurde die Baugrenze durch Gebäude überschritten; hierfür liegen Befreiungen vor. Insofern sind die heutigen gewerblichen Nutzungen und Grundstücksversiegelungen im Sinne von § 1 a BauGB „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder waren zulässig“.

Im Bebauungsplan WI 4 ist eine „vorhandene private Freifläche“ in einer Größe von insgesamt 1,88 ha dargestellt. Auf dieser Freifläche sind gemäß Festsetzung 400 Stellplätze zulässig. Für einen Stellplatz ist von einer Flächeninanspruchnahme von 25 m² durchschnittlich auszugehen. Demnach könnte 1,0 ha Grundstücksanteil dieser Freifläche als Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden.

Ferner trifft der Bebauungsplan WI 4 die Festsetzung, wonach die „Freiflächen nach den Vorgaben des „Stadtgarten- und Friedhofsamtes zu begrünen sind“. Diese Festsetzung ist ausgesprochen unklar. Zum Einen ist nicht klar, ob sie sich auf geplante Freiflächen oder auch auf vorhandene Freiflächen bezieht und welche Flächen hiervon genau gemeint sind. Es könnte der Flächenanteil gemeint sein, der nicht von den 400 zulässigen Stellplätzen in Anspruch genommen wird (demnach 0,88 ha). Zum andern sind die Begrünungsmaßnahmen in ihrer Qualität nicht definiert.

Der neue Bebauungsplan WI 88 setzt nun fest, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen zu begrünen sind. Dieser 10%ige Anteil ergibt das gesamte Plangebiet bezogen eine zu begrünende Fläche von 0,62 ha. Diese zu begrünende Fläche entspricht somit annähernd der evtl. maximal gemäß Bebauungsplan WI 4 zu begrünenden „Freifläche“ in einer Größenordnung von 0,88 ha. Werden diese Festsetzungen im Rahmen künftiger Umstrukturierungen nach und nach umgesetzt, ist eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation möglich.

Im Rahmen der planerischen Abwägung ist festzustellen, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Hierbei ist – neben den übrigen angeführten Tatsachen – vor allem die heute vorhandene fast 100%ige Versiegelung der Grundstücke zu berücksichtigen.

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden getroffen sowie die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe beschränkt.

4.6.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen ggf. anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) und des Niedersächsischen Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

Insbesondere im Bereich der Bodenverunreinigungen (siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan) kann bei Erdbewegungsmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind im Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analy-

sen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen

4.6.4 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen kann die lokale Feinstaubbelastung reduziert werden.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern würden.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Der Bebauungsplan WI 88 setzt ein Gewerbegebiet modernen Standards fest. Damit wird die zukünftige Entwicklung dieses Gewerbegebietes dauerhaft gesichert. Auf Grund der hohen zulässigen Versiegelung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da eine intensive gewerbliche Nutzung erlaubt und somit die Inanspruchnahme freier Landschaft für weitere Gewerbeflächen vermieden wird.

4.6.7 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da er ein bestehendes innerstädtisches Gewerbegebiet dauerhaft sichert und die Entwicklungsmöglichkeiten eindeutig definiert.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert.

Diese Umweltüberwachung (so genanntes Monitoring) wird für den Bebauungsplan „Fabrikstraße-Süd“, WI 88, folgendermaßen durchgeführt:

Lärmbelastungen durch Straßen:

Im Zuge der Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht die Verpflichtung, für Hauptverkehrsstraßen – je nach Verkehrsaufkommen – für Ballungsräume bis Mitte 2012 eine strategische Lärmkartierung zu erstellen, die mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten ist. Für Braunschweig liegt diese Lärmkartierung bereits vor.

Für Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, deren Bewertung und Lärmkartierung sind die jeweiligen Baulastträger bzw. die Gemeinde des Ballungsraumes (Stadt Braunschweig) zuständig.

Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen:

Im Hinblick auf die möglichen sich ansiedelnden Gewerbebetriebe werden die üblichen Instrumente der Überwachung der Abfallentsorgung, des Umgangs mit Schadstoffen sowie der Emissionen angewendet.

Unzuträgliche Lärmbelastungen, ausgehend vom Gewerbelärm, werden bei der Immissionsschutzbehörde der Stadt Braunschweig oder dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig vor allem durch Betroffene angezeigt. Die Immissionsschutzbehörden können im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit feststellen, ob gesetzliche Grenz- oder Richtwerte überschritten sind und – je nach Rechtslage – Lärminderungsmaßnahmen anordnen.

Klima/Luft

Eine Überprüfung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der Aufgabenerfüllung der Immissionsschutzbehörde der Stadt Braunschweig. Die vorhandenen klimaökologischen Gutachten werden regelmäßig fortgeschrieben, so dass Stadtgebiete mit besonderem Handlungsbedarf erkennbar sind.

Mittels der o. g. Instrumentarien lassen sich die umweltbezogenen Handlungserfordernisse für das Plangebiet aufzeigen, sodass keine weiteren, über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen notwendig sind.

Boden

Die bestehenden Grundwassermessstellen werden weiterhin zur Überwachung der Grundwassersituation (Wasserstände und Schadstoffsituation) genutzt werden. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Tätigkeiten der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig werden die erforderlichen Überwachungs- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen veranlasst bzw. durchgeführt werden.

4.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das bestehende Gewerbegebiet zwischen Fabrikstraße, Frankfurter Straße und Theodor-Heuss-Straße soll auch zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt und genutzt werden. Folgende Umweltauswirkungen sind festzustellen:

- Tiere, Pflanzen, Landschaft sind von der Planung nicht negativ betroffen.
- Im Plangebiet befinden sich teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen, die durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig beobachtet werden. Sobald und soweit erforderlich, werden Sanierungsmaßnahmen ergriffen. Der Bebauungsplan „Fabrikstraße Süd“, WI 88, führt nicht zu weiteren Bodenverunreinigungen.
- Im Plangebiet befinden sich Grundwasserverunreinigungen, die durch die o. a. Bodenverunreinigungen begründet sind. Die Untere Wasserschutzbehörde beobachtet die Grundwasserverunreinigungen und ergreift im Bedarfsfall Sanierungsmaßnahmen. Die Planung führt nicht zu weiteren Grundwasserverunreinigungen.
- Die im Plangebiet zulässigen Gewerbebetriebe führen weder heute noch künftig zu Überschreitungen der Grenzwerte gemäß der 39. BImSchV.
- Zum Schutz der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Zur Beschränkung der maximal zulässigen Lärmemissionen des Gewerbegebietes werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass sie gewerbegebietstypische Nutzungen ermöglichen.
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.
- Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht erforderlich.

Insgesamt sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den heutigen Nutzungen im Plangebiet und der im Flächennutzungsplan dargestellten langfristigen städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich. Das Gebiet soll für den produzierenden und den Dienstleistungssektor vorbehalten sein. Es liegt in relativer Nähe zu Wohngebieten, ohne negative Lärmauswirkungen auf diese zu haben. Insofern kann hier ein Beitrag zum städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ (Nähe Wohnen – Arbeiten) geleistet werden. Darüber hinaus liegt das Gebiet im südlichen Bereich der Stadt und kann somit – zusammen mit anderen im Süden verstreut liegenden Gewerbegebieten – ein Gegengewicht zu den großen Gewerbegebieten im Norden von Braunschweig darstellen und zu einer räumlich gleichmäßigen Verteilung im Stadtgebiet beitragen.

Die Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehen sind, können im Wesentlichen zugelassen werden. Für folgende Nutzungsarten werden jedoch spezielle, vom Regelkatalog gemäß § 8 BauNVO abweichende Regelungen getroffen:

Einzelhandel wird weitgehend ausgeschlossen. Im „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig (Fortschreibungen 2000 - 2010) wird im Wesentlichen festgelegt:

- Großflächiger Einzelhandel soll nur in den extra ausgewiesenen „Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel“ oder in der Innenstadt zulässig sein.
- Nicht großflächiger Einzelhandel soll im Wesentlichen nur in den zentralen Versorgungsbereichen oder in der Innenstadt zulässig sein.

Das Plangebiet ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Das „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Ergänzung 2010“ (Ratsbeschluss 22. Juni 2010) stellt das Gebiet dar als „überwiegend Gewerbe/Industrie, Forschung“. Die als „überwiegend Wohn-/Mischgebiet“ eingestuftten Bereiche des Westlichen Ringgebietes liegen erst nördlich der Ekbertstraße. Dort befinden sich mehrere „Nahversorgungsstützpunkte“, die in ihrer Entwicklung gesichert und gestärkt werden sollen. Weitere Angebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich im Gebiet zwischen Fabrikstraße und Ekbertstraße sowie an der Otto-von-Guericke-Straße (SB-Warenhaus).

Das Plangebiet befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage. Deshalb sollen hier keine Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Dies würde dem Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche widersprechen.

Im Gewerbegebiet GE 1 südlich der Fabrikstraße sind ausnahmsweise nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht zentrenrelevante Sor-

timente anbieten (z.B. Bauelemente, Campingwagen, Schwimmbadanlagen). Dieser Bereich liegt am Rande des Westlichen Ringgebietes und stellt sich heute trotz seiner guten Lage als untergenutzter und schlecht gestalteter Bereich dar (Tankstelle, Waschstraße, Gebrauchtwagenhändler, Palettenverkauf, Physiotherapie). Insbesondere auf dem nicht genutzten Grundstück Fabrikstraße 6 (ehemals Ölhandlung) ist in absehbarer Zeit mit einer Umnutzung zu rechnen. Entsprechend dem genannten Ratsbeschluss aus dem Jahr 2000 kann in einer solchen Lage nicht zentrenrelevanter und nicht großflächiger Einzelhandel zugelassen werden, sofern dadurch eine funktionale Aufwertung der städtebaulichen Gemengelage erreicht werden kann. Die hochspezialisierte Vielfalt des großstädtischen Einzelhandels bringt es mit sich, dass bestimmte, eher seltene Angebote und Marktnischen weder in der City noch in den von der Kernstadt abgelegenen Nahversorgungszentren ansiedelbar sind. Zur klaren Differenzierung, welchen Einzelhandelssortimenten eine stadtspezifische Zentrenverträglichkeit unterstellt werden kann, wird auf die in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010 (siehe oben) entwickelte „Braunschweiger Sortimentsliste“ zurückgegriffen.

Auf Grund der relativ geringen Größe des Gebietes WI 1 (1,70 ha), der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit und der Zulässigkeit nur von nicht großflächigen Betrieben sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten.

Im Gewerbegebiet GE 2 hingegen sind solche zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Es handelt sich mit ca. 4,50 ha um eine große Fläche mit einer homogenen Nutzung (Kfz-bezogen), die nicht durch die Ansiedlung weiterer, anders gearteter Einzelhandelsbetriebe in ihrer Struktur verändert werden soll.

Der bestehende Kfz-Handelsbetrieb im Gewerbegebiet GE 2 soll jedoch in seinem Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und gestärkt werden. Es handelt sich um einen großflächigen Kfz-Einzelhandelsbetrieb mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 3.500 m² im Gebäude sowie zusätzlich 2.000 m² Außenverkaufsfläche. Die tatsächliche Nutzung hält diese Grenzen ein bzw. unterschreitet sie. Diese Nutzung wirkt sich weder auf die zentralen Versorgungsbereiche noch auf die Innenstadt negativ aus.

Da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig ist, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass „Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes für Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör allgemein zulässig ist, auch wenn dabei eine Geschossfläche von 1.200 m² (Regelvermutung für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO) überschritten wird.“ Es handelt sich hierbei um die Zulassung eines „erweiterten Bestandsschutzes“ für einen bestehenden Betrieb.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Angebotssektor „Kfz-Handel“ soll aus folgenden Gründen nicht getroffen werden:

Das Gebiet GE 2 soll dauerhaft uneingeschränkt für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Die heutigen Nutzungen Kfz-Einzelhandel und Kfz-

bezogenes Gewerbe (Werkstatt, Vermietung) sind bereits heute auf dem Grundstück eng miteinander verzahnt; die räumliche Abtrennung eines Sondergebietes an Hand der bestehenden Nutzungen ist nicht umsetzbar. Im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes nur für Kfz-Handel würde zudem die Frage zu behandeln sein, warum nicht zusätzlich andere Angebotssektoren (z.B. Möbel), die üblicherweise in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden, auch hier zugelassen werden. Dies würde letztendlich zu der Entwicklung eines weiteren Schwerpunktes für großflächigen Einzelhandel führen, welches dem Zentrenkonzept Einzelhandel widerspricht. Ferner würde solch eine Entwicklung dem städtebaulichen Ziel widersprechen, das vorhandene Gewerbegebiet zu stärken und zu fördern. Die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel verdrängt auch durch überhöhte Grundstückspreise Gewerbe aus stadtnahen Lagen und führt somit zu einer weiteren räumlichen Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten.

Darüber sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 in Bezug auf Einzelhandel nur Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen. Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbebetriebe, die am Ort der Herstellung auch verkaufen wollen, was für den Betrieb u. U. von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann akzeptiert werden, sofern sie im konkreten Einzelfall keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht. Die gewerbliche Nutzung muss bei der Gesamtbetrachtung deutlich im Vordergrund stehen. Zentrenrelevante Warengruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

Betriebsbedingte Wohnungen können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert sind. Die Genehmigung der Betriebswohnung wird dabei automatisch mit der endgültigen Aufgabe des Betriebs, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

Die Wohnnutzung im Gewerbegebiet soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden, damit das Gebiet möglichst uneingeschränkt den Gewerbebetrieben zur Verfügung steht. Auch Wohnungen in Gewerbegebieten genießen einen gewissen Schutzanspruch in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse. Um diesen Schutz sicherzustellen, sind die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe eingeschränkt. Diese Einschränkungen bzw. potentiellen Konfliktsituationen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Auf der anderen Seite ist der Schutzanspruch von Wohnungen in Gewerbegebieten

geringer als z.B. in Misch- oder Wohngebieten. Es sollen so wenig Menschen wie möglich unter diesen geringeren Schutzansprüchen wohnen. Vom Antragsteller ist daher die Notwendigkeit der engen räumlichen Nähe zwischen Betrieb und Betriebswohnung dazulegen.

Je Betrieb soll nur eine Wohnung zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass damit dem Bedürfnis nach Aufsicht oder Nähe zum Betriebsgelände aus betrieblichen Gründen Genüge getan werden kann.

Ferner müssen Wohnungen in das betriebliche Hauptgebäude integriert werden. Dadurch soll die Errichtung von Einfamilienhäusern vermieden werden. Es sind keine Gründe dafür erkennbar, dass eine betriebsbedingte Wohnnutzung zwingend in einem Einfamilienhaus untergebracht werden muss bzw. im Umkehrschluss, dass der Wunsch z.B. des Betriebsinhabers, in einem Einfamilienhaus zu wohnen, zwingend auf seinem Gewerbegrundstück realisiert werden muss und nicht in einem Wohngebiet verwirklicht werden kann. Einfamilienhäuser fügen sich nicht in die Bau- und Nutzungsstruktur von Gewerbegebieten ein. Vor allem aber besteht die Gefahr, dass sich die Wohnnutzung später verselbständigt, wie es in bestehenden Gewerbegebieten häufig der Fall ist: Die betriebsbedingte Wohnnutzung wird aufgegeben, der Grundstücksteil mit dem Einfamilienhaus wird abgeteilt und verkauft. Das Grundstück wird als vermeintliches Wohngrundstück von nicht-gewerblichen Nutzern erworben/gemietet. Später werden Immissionsschutzansprüche gegenüber den benachbarten Betrieben vorgebracht. Auch wenn diese Entwicklung prinzipiell unzulässig ist, kann sie im Regelfall nicht rechtzeitig verhindert werden, da der Verkauf oder die Vermietung nicht genehmigungspflichtig sind.

Im Bereich der heutigen Grundstücke Fabrikstraße 4 bis 6 erfolgten Schadstoffeinträge in den Untergrund; die Kontaminationen liegen teilweise auch oberflächennah vor. Bei den Schadstoffen handelt es sich teilweise um leichtflüchtige Schadstoffe (BTEX), die mit der Bodenluft aus dem Untergrund ausgasen können. Eine Wohnnutzung bzw. Betriebswohnungen und eine Unterkellerung von Neubauten sind nicht möglich, da durch direkten Kontakt zum Boden (z.B. spielende Kinder bei Betriebswohnungen) bzw. durch Bodenluftausgasungen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu besorgen ist. Deshalb sind Wohnungen – auch betriebsbedingte – auf den Grundstücken Fabrikstraße 4, 5 und 6 ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen. Damit soll erreicht werden, dass zwar die Versorgung der zahlreichen im Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht wird, andererseits keine Zweckentfremdung des Gebietes durch Gaststätten oder Restaurants mit überörtlichem Einzugsbereich stattfindet. Diese sollen möglichst in der Innenstadt oder in den zentralen Versorgungsbereichen der Ortsteile untergebracht werden.

Abweichend hiervon sind im Gewerbegebiet GE 1 ausnahmsweise zusätzlich auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen. Diese Möglichkeit trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich bei dem Gebiet GE 1 um ein eher kleinteilig strukturiertes, nicht homogen genutztes oder nutzbares Gebiet handelt. Die Nut-

zungsmöglichkeiten dieses Bereiches sind nicht zuletzt durch die „Altlast Fabrikstraße“ (siehe Umweltbericht 4.5.3) stark beeinträchtigt. So scheiterten in der Vergangenheit Bestrebungen von Investoren, hier mehrgeschossige Bürogebäude unterzubringen an der Tatsache, dass Keller und Tiefgaragen nicht zugelassen werden können. Mit Schank- und Speisewirtschaften kann eine weitere Nutzungsmöglichkeit angeboten werden. Auf Grund der guten Erreichbarkeit aus den angrenzenden Bürostandorten und Handelsgebieten ist ein Bedarf anzunehmen. Auf dem Grundstück Fabrikstraße 4 wurde bereits ein Fast-food-Betrieb genehmigt; die Realisierung steht jedoch derzeit noch aus.

Vergnügungsstätten sind nur im Gebiet GE 1 und dort nur ausnahmsweise zulässig.

Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Festlegung von Zielvorstellungen für die Ansiedlung von Spielhallen im Stadtgebiet, da Spielhallen auf Grund ihrer großen Anzahl und den z. T. erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf nach sich ziehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden „potentielle Ansiedlungsbereiche“ untersucht, die für Standortnachfrager attraktiv sein könnten und mit städtebaulichen Kriterien abgeglichen. Im Ergebnis schlägt das Konzept Teilbereiche vor, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der bestehenden großen Anzahl von Spielhallen im Stadtgebiet und der potentiell negativen städtebaulichen Auswirkungen Spielhallen in Braunschweig nur noch ausnahmsweise und nur an dafür geeigneten Standorten zugelassen werden sollen. Spielhallenstandorte können in Braunschweig jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit kann einer Häufung solcher Anlagen begegnet werden, die die Gefahr einer negativen städtebaulichen Entwicklung birgt (Trading-Down-Effekte, bodenrechtliche Spannungen, negative Auswirkungen für arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe durch Verdrängung auf Grund höherer Bodenpreise etc., negative Auswirkungen auf das Stadtbild auf Grund geschlossener Fassaden etc.). Solche negativen Auswirkungen können im Regelfall angenommen werden, wenn ein Abstand von Spielhallenstandorten von unter 100 m unterschritten wird. Vorrangig werden heutzutage „kerngebietstypische Spielhallen“ beantragt, die nur in Gewerbegebieten oder Kerngebieten zulässig sind.

Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ sieht in Bezug auf diesen Bebauungsplanbereich vor, dass auf den unmittelbar südlich der Fabrikstraße liegenden Flächen (GE 1) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieses Gebiet befindet sich in einer Umbruchsituation. Kleinere Gewerbebetriebe (Gebrauchtwagenhandel, Palettenverkauf, Physiotherapie, Tankstelle mit Waschstraße) und brachgefallene Grundstücke prägen

das Bild. Gewerbliche Trading-Down-Effekte bzw. bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu befürchten. Wie beschrieben, erschwert die Altlast Fabrikstraße die Ansiedlung anderer, hochwertiger Nutzungen. Demgegenüber ist die Fläche für Vergnügungsstätten durchaus interessant, da sie in einem hochfrequentierten verkehrlich gut erreichbaren Gebiet mit relativer Stadtnähe liegt.

Über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit kann erreicht werden, dass keine unzuträgliche Häufung durch die Ansiedlung mehrerer Spielhallen eintritt.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gilt auch für andere Arten Vergnügungsstätten (Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs, bestimmte Arten von Diskotheken, Wettbüros, Kinos und Festhallen). In bezug auf diese Nutzungen ist zurzeit keine besondere Problematik erkennbar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht jedoch, eine jeweilige städtebauliche Verträglichkeit zu sichern.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das hier bestehende, gut funktionierende Gewerbegebiet mit Kfz-Reparatur, -Vermietung und -Handel soll weiterhin als solches gesichert und entwickelt werden. Die Ansiedlung einzelner Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde die heutige Qualität dieses Gebietes unterlaufen; es bestünde die Gefahr eines Trading-Down-Effektes und bodenrechtlicher Spannungen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution werden im GE 1 und GE 2 ausgeschlossen. Derartige Angebote würden dem Charakter dieses Gewerbegebietes zuwiderlaufen. Es handelt sich um ein hochfrequentiertes Stadtgebiet (Büros, Einzelhandel); insofern würden sich solche Einrichtungen auch nicht in die nähere und weitere Umgebung einfügen. Bordelle und ähnliche Betriebe sind in den dafür vorgesehenen Bereichen, vor allem in der Innenstadt, anzusiedeln. Wohnungen sind ohnehin nur als „betriebsbedingte“ Wohnungen zulässig und sollen nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, ermöglicht eine sehr gute bauliche Ausnutzung und bietet damit einen guten Entwicklungsspielraum für die Gewerbebetriebe.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese hohe Ausnutzungsmöglichkeit trägt der Tatsache Rechnung, dass die Flächen heute zu nahezu 100 % benutzt und versiegelt sind. Mit der Festsetzung eines Grünstreifens an den Grenzen zur öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und durch die übrigen Begrünungsvorschriften kann im Rahmen der Umsetzung dieser Vorschriften auf längere Sicht eine ausreichende stadtgestalteri-

sche Verbesserung erreicht werden. Weitere Anforderungen an eine Reduzierung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke bestehen darüber hinaus nicht.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Neben der GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhen wirken sich auf das Ortsbild entscheidend aus. In Kombination mit der Grundflächenzahl reichen diese Festsetzungen aus, das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und/oder Zahl der Vollgeschosse sind damit in diesem Bebauungsplan entbehrlich.

Der bisher geltende Bebauungsplan WI 4 lässt im Plangebiet eine bis zu achtgeschossige Bebauung zu. Die Gebäudehöhe könnte demnach bis zu ca. 28,0 m betragen (Annahme: 3,50 m je Geschoss). Darüber hinaus schränkt der Bebauungsplan WI 4 das Maß der baulichen Nutzung auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ein. Bei einer Bebauung mit acht Geschossen wäre demnach nur eine GRZ von 0,15 ausnutzbar, d.h., dass eine achtgeschossige Bebauung nur punktuell auf kleinen Teilbereichen des Plangebietes umsetzbar war.

Nunmehr lässt der Bebauungsplan WI 88 eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,0 m zu. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, sodass in dieser Beziehung keine Beschränkung erfolgt. Mit einer Höhe von 18,0 m können z.B. Bürogebäude mit bis zu fünf Geschossen (abhängig von der Geschosshöhe) errichtet werden. Eine solche Gebäudehöhe fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein. Sie vermittelt zwischen den teilweise deutlich höheren Bürogebäuden entlang der Theodor-Heuss-Straße (bis zu 29,0 m) und den überwiegend deutlich niedrigeren Gebäudehöhen im Plangebiet selbst und den angrenzenden Gewerbe und Sondergebieten mit überwiegend eingeschossiger Bebauung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhalten Grundstücksflächen, Bauweise

Der bisher geltende Bebauungsplan WI 4 sparte im südöstlichen Bereich des Plangebietes größere Flächen von der überbaubaren Grundstücksfläche aus, ließ hier jedoch 400 Stellplätze zu. Städtebauliche Gründe, hier eine Bebauung nicht zuzulassen, sind nach heutigen Gesichtspunkten nicht erkennbar. Es wurden bereits Befreiungen von der bisherigen Baugrenze erteilt, sodass bestehende Gebäude diese Grenze überschreiten.

Nunmehr soll im Plangebiet den Betrieben die Anordnung von Gebäuden und sonstigen Nutzungen (insbesondere Stellplätze) auf den Grundstücken überlassen werden, um einen optimalen Betrieb zu ermöglichen. Deshalb lassen die überbaubaren Grundstücksflächen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen und Grundstücksaufteilung zu. Im Wesentlichen sind lediglich die privaten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie ein hierzu erforderlicher Abstand von der Überbauung ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind im Bebauungsplan Grundstücksflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die evtl. für eine Sanierung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlast Fabrikstraße benötigt werden. Es handelt sich dabei um die Flächen, die im Rahmen von evtl. notwendigen Grundwassersanierungsmaßnahmen für unterirdische Sanierungs- oder Infiltrationsbrunnen und Leitungen sowie evtl. für die Aufstellung einer Grundwasserreinigungsanlage in Anspruch genommen werden müssen. Hier dürfen keine Gebäude errichtet werden; die Flächen sind jedoch ansonsten gewerblich nutzbar (Stellplätze, Lager, Umfahrfahrten etc.) und können auch als Grünfläche gestaltet werden.

Eine zeitliche Befristung der Festsetzung „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ kann nicht erfolgen, da das Grundwassermonitoring zur Überwachung der Altlast noch Jahrzehnte dauern wird und insofern diese Flächen auch für evtl. Maßnahmen so lange zur Verfügung stehen müssen. Falls sich wider Erwarten die Lage bzw. die Ausbreitung der Schadstofffahne in einem kürzeren Zeitraum wesentlich ändert (schrumpft oder ausweitet), können die von Bebauung freizuhaltenden Flächen evtl. für eine Bebauung freigegeben werden.

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, welches für jede Art von gewerblicher Anlage geeignet sein soll, sind auch Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Grenzabstände gemäß Nds. Bauordnung sind jedoch auch dabei einzuhalten.

5.4 **Stellplätze und Garagen**

In Bezug auf Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen; sie sind gemäß Nds. Bauordnung zulässig und damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die aus gestalterischen Gründen notwendigen Abstände zwischen privaten Stellplatzanlagen und Garagen und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen werden bereits durch den festgesetzten Anpflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m gesichert, so dass darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

5.5 **Verkehrerschließung**

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

In der Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen, die von mehreren ÖPNV-Linien bedient werden: „Fabrikstraße“, „Otto-von-Guericke-Straße“, „Messegelände Nordeingang“. Insbesondere die Metro-Linie M 13 (Leiferde – Rathaus – Waggum) ist hier von Bedeutung. Damit ist Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Plangebiet wird über die Fabrikstraße und die Frankfurter Straße mit mehreren Zufahrten gut erschlossen. Über die Frankfurter Straße und die Theodor-Heuss-Straße ist es an das Braunschweiger Straßennetz gut angebunden. Über die Theodor-Heuss-Straße ist die A 391 und damit das über-

geordnete Fernstraßennetz auf kurzem Wege erreichbar.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die genannten angrenzenden öffentlichen Straßen verfügen über ausreichend ausgebaute Geh- und Radwege. Über Fabrikstraße und Eisenbütteler Straße ist der Bürgerpark mit seinem weiterführenden Wegenetz gut zu erreichen.

Über die Otto-von-Guericke-Straße ist der neu errichtete Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse zu erreichen, der nach Westen auf den Ringgleisweg und nach Süden Richtung Südsee führt. Dieser Weg soll künftig nach Norden bis zur Fabrikstraße fortgesetzt werden. Der hierfür benötigte Teilabschnitt der ehemaligen Bahntrasse wird im Bebauungsplan WI 87 „Otto-von-Guericke-Straße Südost“ entsprechend festgesetzt. Von den Gewerbegrundstücken aus können Zugänge zu diesem Geh- und Radweg geschaffen werden.

5.6 Grünordnung

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an öffentliche Straßen an; im Osten wird es mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße Südost“, WI 87, an eine öffentliche Grünfläche angrenzen. Hier soll auf der ehemaligen Bahntrasse ein Geh- und Radweg bis zur Fabrikstraße aufgebaut werden.

Das Gewerbegebiet soll zur Abgrenzung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum eingegrünt werden. Deshalb wird an den äußeren Gewerbegebietsgrenzen ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der durch Laubbäume und bodendeckende Sträucher zu begrünen ist. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist dieser Pflanzstreifen in einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die für eine evtl. Stadtbahntrasse freigehalten werden soll. Für eine solche Stadtbahntrasse wäre ein eigenes Planfeststellungsverfahren erforderlich. Mit der genannten Festsetzung wird erreicht, dass auf diesen Flächen keine baulichen Entwicklungen eintreten, die später nicht oder nur mit erheblichem (auch finanziellem) Aufwand rückgängig gemacht werden können.

Um ein Mindestmaß an gestalterisch und bedingt auch ökologisch wirksamen Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken gewährleisten zu können, wird darüber hinaus für mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine qualifizierte Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Der o. a. Pflanzstreifen kann auf diesen 10%-Anteil angerechnet werden, sodass alle Grundstücke im gleichen Umfang zu begrünen sind.

Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und werden dadurch optisch in das Umfeld integriert. Darüber hinaus bewirken Bäume eine als angenehm empfundene Verschattung der Stellplätze und verbessern so auch das Kleinklima. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen. Um die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes auf den Stellplatzflächen zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Vegetationsflächen

festgesetzt.

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

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehr in den Randbereichen nennenswert verlärmert. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Entfernung zur Frankfurter Straße und zur Theodor-Heuss-Straße bzw. im Falle von Gebäudeabschirmungen deutlich ab. Dabei ist der Straßenverkehrslärm am Gesamtlärm des Plangebiets pegelbestimmend.

Die Belastung durch den Schienenverkehrslärm ist am Tage und in der Nacht annähernd gleich hoch, jedoch sind sowohl tagsüber als auch nachts keine Geräuschimmissionen oberhalb der maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten.

Gewerbelärm

Die Flächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass selbst bei Ansatz der für Gewerbegebiete typischen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts die Richtwerte gem. TA Lärm bzw. der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Somit wären höhere flächenbezogene Schalleistungspegel rechnerisch möglich, sie werden aber nicht mehr als gebietstypisch eingestuft. Im Bebauungsplan werden maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit ist zum einen sichergestellt, dass von dem Plangebiet nur gewerbegebietstypische Emissionen ausgehen und zum anderen, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhundprinzip“).

Schallschutzmaßnahmen

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel von 67 dB(A) bis 78 dB(A) schalltechnisch festgestellt worden. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 aus den Gewerbelärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen, wobei der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend ist. Aufgrund der hohen nächtlichen Schienengeräusche besteht keine Differenz von 10 dB(A) zwischen Tag- und Nachtzeitraum. Daher erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage des um 10 dB(A) erhöhten resultierenden Außenlärmpegels aller Schallquellen zur Nachtzeit. Somit werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche (LPB) IV bis VI festgesetzt.

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Diese sind je nach Gebäudenutzung unterschiedlich, so wird z.B. in Gewerbegebieten zwischen Büros und Werkstatträumen differenziert.

Entsprechend sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen (Büronutzung) die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im

Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche auszubilden. Somit sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für die Lärmpegelbereiche IV und V sowie in einer kleinen Teilfläche im Einmündungsbereich Theodor-Heuss-Straße/Frankfurter Straße für den Lärmpegelbereich VI besondere bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen.

In diesem Zusammenhang sind bei Betriebswohnungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung während der Nachtzeit die Fenster von schutzwürdigen Räumen wie Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungsdämpfungsmaß, das dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht) auszustatten. Eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel in dem Gebäude derart verringert wird, dass sich die besonderen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren.

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßen ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Schutzwürdige Außenwohnbereiche bei Betriebswohnungen wie z.B. Terrassen, Freisitze, Balkone und Loggien müssen entsprechend so angeordnet werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet ist. Dazu kann es erforderlich sein, die Außenwohnbereiche auf der den umgebenden Straßen abgewandten Seite des Gebäudes im direkten Schallschatten anzuordnen. Alternativ reicht ggf. eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude etc.), um für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können auf Grund der bestehenden Situation (innerstädtisches Gewerbegebiet, umgeben von Hauptverkehrsstraßen) nicht sinnvoll untergebracht werden. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die entstehenden Kosten sind als unverhältnismäßig zu gewichten.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind unverträgliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 3 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II – Richtlinie) Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf öffentliche genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Es handelt sich dabei um sogenannte Störfallbetriebe. Die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) regelt hierzu Näheres.

Zur Bestimmung des ausreichenden Abstandes solcher Betriebe wurde vom Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit der Störfall-Kommission beim

Bundesbauministerium ein Leitfaden mit Abstandsempfehlungen erarbeitet. In Abhängigkeit von den konkreten Stoffarten bzw. Stoffmengen werden für Bebauungspläne, für die keine Detailkenntnisse über künftige Betriebsansiedlungen vorliegen, Abstände von bis zu 1.500 m vorgeschlagen. Zwar sind Störfallbetriebe auf Grund ihrer Eigenschaften und ihres Flächenanspruches in der Regel auf Industriegebiete angewiesen, jedoch sind sie nicht grundsätzlich in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Ekbertstraße hat nur eine Entfernung von 300 m zu den Gewerbegrundstücken an der Fabrikstraße.

Deshalb ist dieses Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung von Störfallbetrieben geeignet; diese werden ausgeschlossen.

5.8 **Bodenschutz und Altlasten**

Der nördliche Planbereich wurde jahrzehntelang – zumindest bis zum 2. Weltkrieg – von einer Teerproduktfabrik genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung wurden erhebliche Mengen an Schadstoffen in den Untergrund (Boden und Grundwasser) eingetragen. Im nördlichen Planbereich ist der Boden massiv mit PAK, BTEX und KW verunreinigt, so dass dieser Bereich als Fläche gekennzeichnet wurde, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgte anhand des Schadstoffparameters PAK (> 100 mg/kg). Die Nutzung als Gewerbegebiet ist dennoch – mit gewissen Einschränkungen (keine Betriebswohnnutzung, keine Unterkellerung im Bereich der gekennzeichneten Flächen, gasdichte Bodenplatte) – möglich. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass auf diesen Grundstücken Wohnungen unzulässig sind. Auf die weiteren Bedingungen (keine Unterkellerung, gasdichte Bodenplatten etc.) wird in den „Hinweisen“ eingegangen. Konkrete Vorgaben für eine Bebauung werden im Rahmen der Baugenehmigung durch die untere Bodenschutzbehörde auferlegt. Die Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan hat in diesem Zusammenhang eine wichtige Hinweiskfunktion.

Im Planbereich befinden sich zur Beobachtung von Grundwasserverunreinigungen und zur Messung von Grundwasserständen zahlreiche Grundwassermessstellen.

Die „Altlast Fabrikstraße“ wird zurzeit im Rahmen des MNA-Konzeptes lediglich überwacht. Falls allerdings festgestellt wird, dass sich die bisherige Schadstofffahne im Grundwasser signifikant ausbreitet, sind zusätzliche aktive Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Für diese evtl. erforderlich werdenden Maßnahmen ist ein Bereich von der Bebauung freizuhalten.

5.9 **Örtliche Bauvorschrift**

5.9.1 **Geltungsbereich und Anlass**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Gewerbegebiete im Plangebiet.

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. Das Ortsbild wird u. a. maßgeblich durch die Übergänge von den Privatgrundstücken zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und durch die Außenanlagen (in Gewerbegebieten insbesondere durch die Werbeanlagen) bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften zu den Aspekten „Werbeanlagen“ und „Einfriedungen“ getroffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der noch der Kernstadt zuzuordnen ist. Über die angrenzenden stark frequentierten öffentlichen Straßen ist es gut einsehbar. In der Nachbarschaft befinden sich sowohl ausgesprochen hochwertig gestaltete Bürogebäude (Theodor-Heuss-Straße) als auch Bereiche mit mittlerer architektonischer Qualität (Sondergebiete Einzelhandel westlich und südlich angrenzend). Östlich und südöstlich angrenzend befinden sich Kleingartenanlagen, das Messegelände sowie der Bürgerpark und der Richmondpark, sodass auch Fernwirkungen zu berücksichtigen sind.

5.9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Regelfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen reduziert werden. Als Ausnahme hiervon sind jedoch Hinweisschilder auf ansässige Betriebe im Bereich der Grundstückszufahrten und damit auch im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Hiermit kann die Orientierung im Gebiet erleichtert werden. Innerhalb der Flächen für die private Grundstücksbegrünung sind Werbeanlagen ansonsten unzulässig, um die positiven Wirkungen der Grünflächen auf das Ortsbild zu gewährleisten.

Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Eine solche würde sich negativ auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Fabrikstraße, Theodor-Heuss-Straße, A 391) und auf die östlich und südöstlich angrenzenden Grünflächen (Kleingartenanlagen, Messegelände, Bürgerpark und Richmondpark) auswirken.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Anlage getroffen. Dabei darf die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um maximal 2,0 m überschritten werden. Eine maximale Höhe (Oberkante der Werbeanlage) von 15,0 m darf dabei nicht überschritten werden. Dadurch sollen Fernwirkungen von Werbeanlagen vermieden werden.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass zwar eine angemessene Werbewirksamkeit sichergestellt, jedoch eine zu große städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird.

Aus den gleichen Gründen werden für freistehende Werbeanlagen Festsetzungen in Bezug auf die Höhe und Anzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße getroffen. Dadurch kann erreicht werden, dass die Anzahl und Höhe von freistehenden Werbeanlagen in einem angemessenen und stadt-bildverträglichen Verhältnis zu dem dazugehörigen Gewerbebetrieb und dessen Grundstück steht und Fernwirkungen berücksichtigt werden.

Werbetürme dürfen deshalb eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten. Ferner ist je Baugrundstück nur ein Werbeturm zulässig, um die Gesamtzahl zu begrenzen. Da nicht vorhersehbar ist, wie die Grundstücke zukünftig einmal geteilt werden, wird zusätzlich festgelegt, dass ein Werbeturm nur ab einer Grundstücksgröße von 6.000 m² zulässig ist. Auf diese Weise kann eine Häufung von Werbetürmen auf kleinen Grundstücken vermieden werden. Damit könnte im Gewerbegebiet GE 1 auf dem Grundstück Fabrikstraße 4 ein Werbeturm errichtet werden. Im Gewerbegebiet GE 2 wäre beim jetzigen Grundstückszuschnitt ebenfalls nur ein Werbeturm zulässig. Zusätzlich werden die Ansichtsflächen der Werbetürme beschränkt auf 50 m² (alle Seiten) bzw. 25 m² (je Einzelfläche). Auch diese Festsetzung dient dem Zweck, eine übergeordnete Dominanz von Werbeanlagen im Plangebiet zu vermeiden. Durch die Regelung wird eine Gleichbehandlung aller Betriebe erreicht und eine sich immer weiter steigernde Konkurrenz der Betreiber untereinander („größer, höher“) vermieden.

Fahnenmasten sind in ihrer heute üblichen Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Mit der Beschränkung auf 9,00 m soll vermieden werden, dass künftig höhere Masten aufgestellt werden mit weitreichenderen städtebaulichen Auswirkungen zur Umgehung der sonstigen Vorschriften für Werbetürme.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder) sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig, was in Anbetracht der Augenhöhe eines Menschen von 1,60 bis 1,80 m bereits einer erheblichen Höhe entspricht. Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist eine freistehende Werbeanlage zulässig, jedoch nur bis zu maximal 20 Stück je Baugrundstück, um eine Häufung auf einem Betriebsgrundstück zu vermeiden. Im Gewerbegebiet GE 1 wären somit – verteilt auf die jeweiligen Grundstücke – insgesamt 9 freistehende Werbeanlagen zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 wären bis maximal 20 freistehende Werbeanlagen zulässig. Bei einer entsprechenden Teilung des Grundstücks und Nutzung durch verschiedene Betriebe wären bis zu 31 freistehende Werbeanlagen zulässig.

5.9.4 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,20 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben. Hierdurch soll eine angemessene Gestaltung des Übergangs vom Straßenraum zum privaten Gewerbegrundstück erreicht werden. So wird über die nur 1,20 m hohe massive Einfriedung ein Einblick auf das Gewerbegrundstück und die dort vorgeschriebenen Anpflanzungen erreicht und dadurch eine optische Offenheit des gesamten Gebietes sichergestellt. Andererseits wird durch die Möglichkeit, oberhalb von 1,20 m feste, jedoch transparente, Elemente aufzubauen, dem Sicherheitsbedürfnis von Gewer-

bebetrieben entsprechen.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Entwässerung

Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen, die einen neuen Entwässerungsantrag zur Folge haben, können aufgrund der Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes Auflagen erhalten. Die mögliche Einleitmenge für Niederschlagswasser könnte dann auf ein noch zu konkretisierendes Maß begrenzt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in den öffentlichen Straßen.

Stromversorgung

Die vorhandene Ortsnetzstation im Gewerbegebiet GE 1 wird als Anlage der Versorgung festgesetzt und damit gesichert. Für das 20 kV-Kabel bis zur Fabrikstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ob eine Erweiterung des elektrischen Energienetzes erforderlich wird, richtet sich nach der Ansiedlung eventueller neuer Betriebe und deren Leistungsbedarf.

Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen in der Fabrikstraße und der Frankfurter Straße. Arbeiten an diesen Leitungen sind seitens der BS/NETZ GmbH mittelfristig nicht geplant.

Fernwärme

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht möglich.

Telekommunikation

Die technische Infrastruktur ist in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden.

6 Gesamtabwägung

Das Plangebiet soll der heutigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Einschränkungen zu Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sowie zum Lärmschutz betreffen keine bestehenden oder genehmigten Betriebe. Die Festsetzungen zur Begrünung sind auf das Mindestmaß dessen, was zur Gestaltung im öffentlichen Interesse erforderlich ist, beschränkt. Insgesamt sind somit die privaten Belange der Gewerbetreibenden in einem sehr hohen Maße berücksichtigt. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Gewerbegebiet Nettobauland | ca. 6,19 ha |
| Geltungsbereich | ca. 6,19 ha |

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes WI 88 tritt der Bebauungsplan WI 4 aus dem Jahre 1964 in dem durch diesen Bebauungsplan WI 88 überplanten Bereich außer Kraft.