

Bebauungsplan
Westbahnhof, 1. Änderung
Begründung

WI 108

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	6
6	Gesamtabwägung	7
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	6
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	6

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 6. August 2014 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)

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. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307)

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. Er enthält in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet die Darstellung „gewerbliche Bauflächen“. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan WI 83, „Westbahnhof“, aus dem Jahr 2011. Er setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 108 „Gewerbegebiet“ fest. Seine Festsetzungen gelten auch mit Rechtskraft des Bebauungsplans WI 108 fort.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Westbahnhof und städtischem Betriebshof hat der Verwaltungsausschuss am 25. März 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes WI 108, „Westbahnhof, 1. Änderung“, beschlossen.

Der Bereich liegt im Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ des Förderprogramms „Soziale Stadt“. Im Zuge der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet wurden städtebauliche Zielvorstellungen für diesen Bereich formuliert. Zur Umsetzung der Sanierungsziele stehen Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung. Zusätzlich stehen auch Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zur Verfügung.

Auf dem Grundstück Westbahnhof 3 soll ein Kletterzentrum entstehen. Das bestehende Gebäude („Fliegerhalle“) soll dabei erhalten bleiben und entsprechend genutzt werden. Ferner soll hier für das Kletterzentrum ein Neubau entstehen. Für diesen Neubau ist an höchster Stelle eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 18,0 m erforderlich. Auch ist ein kleiner Ladenbereich für den Verkauf von Kletterausrüstung vorgesehen. Das Kletterzentrum unterstützt die Ziele des Sanierungsgebietes „Soziale Stadt“ und soll deshalb ermöglicht werden. Es unterstützt die positive Entwicklung des Bereichs „Westbahnhof“ zu einer attraktiven und innovativen Adresse mit hohem Freizeitwert und bietet eine ideale Ergänzung zu den sonstigen Angeboten im Umfeld (Ringgleisweg, Jugendplatz, interkulturelle Gärten, Mehrgenerationenpark).

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 83 zur Zulässigkeit von Einzelhandel und zur Höhe baulicher Anlagen entsprechend zu ändern und an die Erfordernisse des Kletterzentrums anzupassen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung. Die gemäß Bebauungsplan WI 83 zulässige Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan WI 108 nicht verändert; Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche werden nicht getroffen. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Die zulässigen Nutzungen bleiben weitestgehend unverändert. Abweichend vom bisherigen Planungsrecht wird Einzelhandel mit Kletterausrüstung auf einer Verkaufsfläche von max. 40 m² zugelassen. Die bisherige zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet von 12,0 m auf max. 18,0 m erhöht, jedoch nur für bauliche Anlagen, die dem Klettersport dienen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 83 bleiben unverändert.

Durch die größere Höhe baulicher Anlagen, die dem Klettersport dienen, können sich Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teilbereich des gesamten Gebietes Westbahnhof/Büchnerstraße handelt. Das Gebäude wird aus größeren Entfernungen sichtbar sein als bei Einhaltung der bisherigen maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m und damit auch das Ortsbild prägen – insbesondere den Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen entlang des Ringgleisweges. Die punktuelle Erhöhung im Baugebiet erscheint in Hinblick auf das Ortsbild gerechtfertigt, da mit der angestrebten Errichtung der Kletterhalle eine vom üblichen Gewerbebau abweichende Kubatur zu erwarten ist, die sich nicht erdrückend auf den benachbarten Freiraum des Westbahnhofes auswirkt. Zu Wohngebieten bestehen große Abstände des Plangebiets. Aufgrund der örtlichen Situation sind deshalb besonders negative Auswirkungen auf das Ortsbild insgesamt nicht zu erwarten.

Die genannten Änderungen verursachen darüber hinaus keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Es werden insbesondere auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden. Die heutigen Belastungen (z.B. Lärm) bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert.

Im Vorfeld zur Planung des Kletterzentrums wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt, die in dem vom Ingenieurbüro Fugro Consult GmbH erstellten Bericht „Bodenuntersuchungen zur Planung eines Kletterzentrums – Westbahnhof 3 und 3a in Braunschweig – Ergebnisbericht“ vom 20.03.2014 dokumentiert sind. Die Untersuchungen ergaben bzw. bestätigten, dass auf dem Grundstück flächenhaft Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 2 m vorhanden sind, die aufgrund ihrer Beimengungen mit Bauschutt, Brandschutt, Schlacke etc. Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen.

Die nunmehr geplante Nutzung „Kletterzentrum mit Kletterflächen im Außenbereich“ ist bodenschutzrechtlich in eine andere Kategorie der Bodennutzung einzustufen, als ein „normaler Gewerbebetrieb“. Es sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an die Kategorie „Park- und Freizeitfläche“ zu erfüllen. Für diese Nutzung gelten gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) strengere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (als Einzelsubstanz der PAK) als für eine rein gewerbliche Nutzung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die aktuellen Prüfwerte der BBodSchV für Benzo(a)pyren (u.a. für Park- und Freizeitflächen [10 mg/kg TM]) nicht mehr den aktuellen toxikologischen Erkenntnissen entsprechen und gemäß der Dienstbesprechung des Niedersächsischen Umweltministeriums mit den unteren Bodenschutzbehörden vom 23.05.2013 nicht mehr ohne Weiteres für die Beurteilung gesunder Spiel-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden können. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) schlägt vor, die Stoffgruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) über Benzo(a)pyren als Stellvertretersubstanz zu bewerten, wobei die Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Park- und Freizeitflächen nunmehr 1 mg/kg TM betragen sollen.

Auf Basis der genannten Erkenntnisse ist eine Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 108 als Kletterzentrum mit Kletterflächen im Außenbereich ohne Einschränkung möglich, wenn im unversiegelten Außenbereich Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden (z.B. Auftrag von sauberem Boden).

Bei Aushubmaßnahmen ist der Boden gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu bewerten. Die Belastungen liegen zum Teil in einer Größenordnung, die eine Entsorgung des Bodenaushubs erforderlich machen. Unter bestimmten Voraussetzungen und unter gutachterlicher Aufsicht ist im Plangebiet der Wiedereinbau von Boden im Rahmen eines Bodenmanagements möglich.

In diesen Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Somit ist gewährleistet, dass die Bodenschutzbehörde im Rahmen von Bauvoranfragen und Bauanträgen beteiligt wird und die jeweils erforderlichen Maßnahmen ergreifen und Auflagen erteilen kann.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan WI 83 schließt Einzelhandel mit wenigen speziellen Ausnahmen aus. Insbesondere ist zentrenrelevanter Einzelhandel unzulässig (z.B. Bekleidung, Schuhe).

Der Bebauungsplan WI 108 lässt ergänzend auf einer Verkaufsfläche von maximal 40 m² Einzelhandel mit Kletterausrüstung zu, jedoch nur ausnahmsweise. Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn die Verkaufsfläche nur für Nutzer des Kletterzentrums zugänglich ist. Sie muss deshalb hinter der Zugangskontrolle angeordnet sein.

Zur Kletterausrüstung gehören Klettergurte, Expressen, Karabiner, Seile, Chalkbags, Trainingsgeräte, Lehrbücher, jedoch auch spezielle Bekleidung (z.B. Kletterschuhe, Kletterhosen, T-Shirts von typischen Kletterausrüstern). Das Sortiment ist insgesamt als zentrenrelevant im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel einzustufen.

Ein Angebot von Kletterausrüstung ist aus Sicht des Betreibers zwingend erforderlich. Der Betreiber hatte zunächst eine Verkaufsfläche von 80 m² vorgesehen. Insbesondere Kletterschuhe werden häufig erst an einer Kletterwand ausprobiert, bevor sie gekauft werden. Der Einzugsradius für diese speziellen Produkte geht über das Stadtgebiet Braunschweig hinaus. Im übrigen ist ein Shop im Allgemeinen Bestandteil von Kletterhallen und wird von den Klettersportlern erwartet. Auch trägt der Shop dazu bei, die Wirtschaftlichkeit eines solchen Kletterzentrums zu sichern.

Die Industrie- und Handelskammer hatte im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB die Zulassung von Einzelhandel mit Kletterausrüstung mit Verweis auf die Zentrenrelevanz grundsätzlich abgelehnt. Diese Stellungnahme bezog sich auf den Planentwurf mit einer Verkaufsfläche von 80 m². Da es sich um ein sehr spezielles Angebot handelt, ist auch die entsprechende Verkaufsfläche in der Innenstadt eher gering, so dass auch eine vermeintlich geringe Verkaufsfläche Auswirkungen haben kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade das vorhandene Angebot verschiedenster spezialisierter Sortimente erheblich zur Attraktivität des innerstädtischen Handels beiträgt. Gleichwohl ist festzustellen, dass im Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt oder der zentralen Versorgungsbereiche kleine Anbieter bestehen, z.B. am Hagenring.

Das Kletterzentrum hat eine große Bedeutung für eine positive Entwicklung des Bereichs „Westbahnhof“ zu einer attraktiven Adresse mit hohem Freizeitwert. Die sogenannte „Fliegerhalle“ kann erhalten werden. Dadurch werden insgesamt die Ziele der Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „EFRE“ unterstützt. Insofern besteht hier auch ein öffentliches Interesse an der Ansiedlung dieser Nutzung speziell im Bereich „Westbahnhof“.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange

lässt der Entwurf des Bebauungsplans nun eine gegenüber der ursprünglichen Planung halbierte Verkaufsfläche von 40 m² zu, die nur für die Kunden zugänglich ist, die Eintritt gezahlt haben und das Kletterzentrum tatsächlich zum Klettern nutzen. Es ist ausschließlich Kletterausrüstung zulässig. Die übrigen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel gemäß Bebauungsplan „Westbahnhof“, WI 83 bleiben unverändert gültig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan WI 83 setzt für bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 12,0 m fest. Für den Neubau des Kletterzentrums ist an höchster Stelle eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 18,0 m erforderlich. Die punktuelle Erhöhung im Baugebiet erscheint städtebaulich gerechtfertigt, da mit der angestrebten Errichtung der Kletterhalle eine vom üblichen Gewerbebau abweichende Kubatur zu erwarten ist, die sich nicht erdrückend auf den benachbarten Freiraum des Westbahnhofes auswirkt. Nachbarliche Belange werden in ausreichendem Maße mit Einhaltung der Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigt.

Diese Festsetzung gilt nur für Anlagen, die dem Klettersport dienen, und nicht für sonstige Gewerbebetriebe. Für den Klettersport sind bestimmte Höhen zwingend erforderlich, um ein attraktives Angebot zu bieten und Wettbewerbe durchführen zu können. Es handelt sich um eine Nutzung, die in besonderer Weise der Aufwertung des Bereiches Westbahnhof dient und somit als „Leuchtturmprojekt“ aus der umgebenden Bebauung hervorstechen kann. Für normale Gewerbebetriebe ist keine Notwendigkeit zu erkennen, im Plangebiet eine größere Höhe als die im Bebauungsplan WI 83 für das gesamte Gebiet Westbahnhof/Büchnerstraße festgesetzten 12,0 m zuzulassen.

Der Bebauungsplan WI 108 setzt daher für Anlagen, die dem Klettersport dienen, eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,0 m fest.

6 **Gesamtabwägung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 83 bleiben im Wesentlichen bestehen. Die Änderungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und zur Höhe baulicher Anlagen betreffen keine bestehenden oder genehmigten Betriebe und gelten nur für das geplante Kletterzentrum. Insgesamt sind die privaten Belange der Eigentümer innerhalb des Plangebietes (Investor, Nachbargrundstücke) und außerhalb (Einzelhändler in Braunschweig) in einem angemessenen Maß berücksichtigt worden. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

7 **Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Fläche des Plangebietes: ca. 8.194 m²

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen erforderlich.
Der Stadt Braunschweig entstehen durch den Bebauungsplan WI 108 keine Kosten.

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.