

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-von-Guericke-Straße

WI 105

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	6
5	Begründung der Festsetzungen	19
6	Gesamtabwägung	43
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	44
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	44
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	45
10	Aufhebung und außer Kraft treten von Bebauungsplänen	45

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.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

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 für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“,
- eine oberirdische Hauptleitung für Elektrizität,
- Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87 aufgestellt. Er wurde am 16. Juni 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 29. Juni 2012 in Kraft. Am 18. April 2013 wurde er wegen Abwägungsmängeln vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg für unwirksam erklärt.

Zuvor galt hier überwiegend der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 11, aus dem Jahre 1982, der hier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt hatte. Für diesen Bebauungsplan wurde ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Aufhebungssatzung wurde am 29. Juni 2012 rechtskräftig.

Im östlichen und südlichen Bereich gilt der Bebauungsplan WI 4 aus dem Jahr 1964. Dieser stellt die ehemaligen Bahnflächen als „Bundesbahn-Gleisanlage“ nachrichtlich dar.

Somit sind die Baugebietsflächen im Plangebiet seit dem Urteil des OVG Lüneburg als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Im Bereich der Otto-von-Guericke-Straße im Süden von Braunschweig befindet sich einer der Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Hier befinden sich ein Bettengeschäft, ein Fachmarkt für Teppiche, Heimtextilien und anderes einschl. eines Lebensmittelmarktes und eines Sportartikelgeschäfts sowie ein großflächiges SB-Warenhaus mit Gartencenter. Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befand sich auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 5 bisher ein großer Bau- und Gartenmarkt. Dieser Betrieb wurde mittlerweile aufgegeben.

Am 12. Juni 2001 beschloss der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87. Anlass waren die damaligen Absichten des Betreibers des vorhandenen SB-Warenhauses (Otto-von-Guericke-Straße 9 und 11), den Betrieb umzustrukturieren und in diesem Rahmen die Verkaufsflächen zu erhöhen. Mit einer entsprechenden Baugenehmigung im Jahr 2003 entfiel dieser konkrete Anlass zunächst. Im Verlauf der folgenden Jahre wurden jedoch auch Umstrukturierungsbestrebungen auf den anderen Grundstücken Otto-von-Guericke-Straße 5, 9 und 11 bekannt, denen überwiegend mit Baugenehmigungen entsprochen werden konnte. Jedoch waren in allen genannten Fällen Befreiungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes WI 11 aus dem Jahr 1982 erforderlich; auch wurden mehrfach Klagen gegen einzelne Baugenehmigungen bzw. Bestandteile von Baugenehmigungen erhoben.

Bei dem Bebauungsplan WI 11 handelte es sich um einen der ersten und bedeutendsten Pläne für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig. Er basierte noch auf dem Bundesbaugesetz 1979 und der Baunutzungsverordnung 1977, die – gerade in Bezug auf Einzelhandel – in den Folgejahren fortlaufend geändert wurden. Dieser Bebauungsplan WI 11 untergliederte das Plangebiet in verschiedene Bereiche, in denen jeweils unterschiedliche Angebotssektoren für großflächigen Einzelhandel mit ebenso jeweils unterschiedlichen Verkaufsflächen festgesetzt wurden. Der Bebauungsplan WI 11 entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung. So waren als Angebotssektoren für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nur „Bau, Garten, Camping“ festgesetzt, nicht jedoch die heute in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel auch üblichen Angebotssektoren „Möbel und Einrichtungen, großteilige Sportgeräte, Wohnwagen/Campingfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und Zubehör“. Für den Bereich des SB-Warenhauses bestanden keinerlei Regelungen oder Beschränkungen, hier entsprach auch die gemäß Bebauungsplan WI 11 maximal zulässige Verkaufsfläche nicht mehr dem heutigen Bestand. Vor allem fehlten jedoch die in Braunschweig seit der erstmaligen Erstellung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel im Jahr 1990 in Bebauungsplänen verwendeten Definitionen der zulässigen Kernsortimente sowie von Rand- und Freisortimenten.

Mit dem Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87, sollte der Bereich insgesamt als Schwerpunkt für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf Dauer gesichert werden. Damit entsprach das Planungsziel sowohl dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig

als auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008), wonach der Bereich Otto-von-Guericke-Straße als Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist.

Durch den Bebauungsplan WI 87 sollten die zulässigen Einzelhandelsnutzungen an das geltende „Zentrenkonzept Einzelhandel“ (ab 1990 mit seinen jeweiligen Fortschreibungen bis 2010) der Stadt Braunschweig angepasst werden. Damit sollten die Voraussetzungen zum Erhalt der Einkaufsattraktivität dieses Bereiches sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Innenstadt, aber auch auf die Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen – geschaffen werden.

Ferner sollte die ehemalige Bahntrasse im Osten des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Damit konnte das städtische Konzept zur Schaffung von Freizeitwegen in öffentlichen Grünflächen auf ehemaligen Bahnflächen weiter umgesetzt werden. Der hier vorgesehene Geh- und Radweg verbindet die Innenstadt zum einen mit dem südlichen und westlichen Ringgleis und stellt zum anderen eine wichtige Verbindung zu den südlichen Siedlungs- und Freizeitbereichen (Rüningen, Gartenstadt) her.

Während des Planverfahrens wurde das Autobahndreieck Braunschweig Südwest fertiggestellt und in der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87, wurde am 16. Juni 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 29. Juni 2012 in Kraft. Am 18. April 2013 wurde er wegen Abwägungsmängeln vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg für unwirksam erklärt. Die Aufhebungssatzung für den zuvor geltenden Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 11, aus dem Jahre 1982, wurde am 29. Juni 2012 rechtskräftig.

Somit sind die Baugebietsflächen im Plangebiet seit dem Urteil des OVG Lüneburg als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Vorschriften von § 34 (3) BauGB, wonach bei Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen, reichen jedoch nicht aus, um negative städtebauliche Entwicklungen auszuschließen. Das Gebiet nimmt in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Braunschweig eine zu bedeutende Stellung ein, um die Entwicklung nur den jeweiligen Einzelfallprüfungen von Vorhaben zu überlassen. Es besteht ein Planerfordernis, um den Standort dauerhaft mit seiner Funktion im Einzelhandelsgefüge der Stadt Braunschweig zu sichern und gleichzeitig verbindliche Vorgaben für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zu machen.

Deshalb soll der neue Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 105, aufgestellt werden. Es werden dabei die gleichen, oben beschriebenen Planungsziele wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes WI 87 verfolgt: Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Dabei sollen die vom OVG Lüneburg gerügten Abwägungsmängel behoben werden. Kapi-

tel 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ enthält hierzu die entsprechenden Ausführungen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung, die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan WI 105 dargelegt wird, wird soweit notwendig Bezug auf den ursprünglich geltenden Bebauungsplan WI 11 genommen. Die Aufhebungssatzung vom 29. Juni 2012 erfolgte unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig der neue Bebauungsplan WI 87 in Kraft trat. Ohne den Bebauungsplan WI 87 wäre das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan WI 11 nicht durchgeführt worden. Der Bebauungsplan WI 87 hatte zum Ziel, den ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 zu ersetzen und setzte sich deshalb in der Abwägung mit diesem Bebauungsplan intensiv auseinander. Der neue Bebauungsplan WI 105 soll den vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärten Bebauungsplan WI 87 im Wesentlichen ersetzen und dabei die vom OVG gerügten Fehler beheben. Deshalb werden in diesem Verfahren WI 105 neben der Bewertung des Bestandes auch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans WI 11 gewürdigt und in die Abwägung einbezogen. Auf die heutige planungsrechtliche Situation (Beurteilung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB) wird in Kapitel 5.1 im Zusammenhang mit dem Thema „Planerfordernis, insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung“ eingegangen.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Theodor-Heuss-Straße und östlich der A 391. Im Süden wird das Gebiet von Gleisanlagen der Bahn begrenzt. Den östlichen Rand des Gebietes bilden ehemalige Bahnflächen, die bereits überwiegend als öffentlicher Geh- und Radweg ausgebaut sind und ansonsten brachliegen.

Das Plangebiet wird über die Otto-von-Guericke-Straße erschlossen. Die Grundstücke werden fast ausschließlich von Einzelhandelsbetrieben genutzt. Am nordöstlichen Rand befindet sich ein zwölfgeschossiges Gebäude, welches als Bürogebäude genehmigt wurde. Heute werden hier jedoch möblierte Apartments angeboten.

Ziel des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 105 ist die Neuordnung der Zulässigkeit von Einzelhandel auf der Grundlage des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig. Diese Flächen werden als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne von § 11 BauNVO festgesetzt.

Außerdem soll auf den ehemaligen Bahnflächen bis zur Fabrikstraße eine öffentliche Grünfläche mit einem Geh- und Radweg hergestellt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes beträgt insgesamt 10,95 ha. Die maximal versiegelbare Fläche beträgt insgesamt 7,42 ha (0,42 ha Verkehrsflächen sowie 7,00 ha versiegelbare Flächenanteile der

Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“).

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Allgemeine Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes WI 105 „Otto-von-Guericke-Straße“ ist die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf den bestehenden Bauflächen. Alternativen zum Standort des Vorhabens bestehen daher nicht.

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 Form der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan (LRP), 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007

Gutachten:

- Modellierung meteorologischer und lufthygienischer Felder im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, 2006
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, Juli 2007
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle
- Bericht des Ingenieurbüros BGA Suckow + Partner GbR vom 04. Juni 2003: „Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße-Südost, WI 87, Historische Recherche im Hinblick auf schädliche Bodenverunreinigungen“
- Bericht des Ingenieurbüros BGA Suckow + Partner GbR vom 15. September 2003: „Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße-Süd-Ost, WI 87, Orientierende Untersuchungen gemäß BBodSchV“
- Bericht des Ingenieurbüros BGA Suckow + Partner GbR vom 23. März 2006: „Grundstück „real“-Markt an der Otto-von-Guericke-Straße, Braunschweig, Altlast im Bereich eines ehemaligen Tanklagers, Detailerkundung i.S. der BBodSchV, § 3 Abs. (4)“

- Bericht des Ingenieurbüros BGA Suckow + Partner GbR vom 11. Juni 2010: „Ringgleisverlängerung A 391, Braunschweig, Baugrunderkundung und Schadstoffuntersuchungen“
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 87 (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 2011)

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezog sich im Wesentlichen auf das Plangebiet. Als Untersuchungsmethoden wurden Begehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen und die Erstellung von Gutachten für das Plangebiet verwandt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Mensch und Gesundheit sind in folgender Hinsicht von der Planung betroffen:

- lufthygienische und bioklimatische Belastung
- Lärmimmissionen und –emissionen
- Erholung

Diese Aspekte werden in den Kapiteln 4.5.2, 4.5.5 und 4.5.6 behandelt.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft/Erholung

Bestand

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind heute zu 90 % bis zu 100 % versiegelt. Abgesehen von einzelnen Bäumen und kleineren Pflanzbeeten gibt es keine wesentlichen Lebensräume für Tiere und keine nennenswerten Pflanzenvorkommen.

Nach Aufgabe der Bahnnutzung hat sich die Vegetation im Bereich der Hangböschung des ehemaligen Bahngleises zu einem heute bereits mehrjährigen Gehölzbestand aus heimischen Laubholzarten entwickelt, der in Verbindung mit den weiter östlich angrenzenden Beständen optisch als Wald (waldähnlich) wahrgenommen und erlebt wird. Die geplante, in den Gehölzbestand integrierte Wegebeziehung hat neben der Funktion der Stadtteilvernetzung für Radfahrer und Fußgänger insoweit auch eine eigene Aufenthaltsqualität, die unmittelbar der Erholung dient. Die Flächen werden nach Öffnung des Bahndurchlasses heute schon entsprechend genutzt.

Nullvariante

Ohne Durchführung der Planung würde keine Veränderung der bestehenden Situation eintreten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mittel- bis langfristig kann mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke einschließlich der Stellplatzanlagen eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht werden.

Im Zuge des Ausbaus des Geh- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse Richtung Fabrikstraße können ggf. Artenschutzaspekte betroffen sein, die im Rahmen der zeitlichen Abfolge der Baumaßnahme (Schutz von Brutzeiten) zu berücksichtigen sind. Mit dem Ausbau des Geh- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse erhöht sich die Zugänglichkeit der Fläche. Sie steht so größeren Bevölkerungsteilen für die landschaftsgebundene Erholung zur Verfügung.

4.5.3 Boden

Bestand

In hydrogeologischer Hinsicht liegt das Plangebiet am Rande der Okerniederung. Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus Lößlehm und Talsanden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Verbundpflaster bzw. Asphalt versiegelt. Unter der Versiegelung befinden sich Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen ca. 0,4 m bis 4,8 m, die aus verkippten Bodenarten (Kies, Sand, Schluff, Lehm), teilweise vermengt mit Schlacken und Bauschuttresten, bestehen. In Bereichen, in denen die Aufschüttungen nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen, liegt verbreitet Lößlehm mit einer Mächtigkeit von wenigen Dezimetern bis ca. 1,3 m vor. Darunter stehen Sande an, die in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante von einer Schluffschicht unterlagert werden.

Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet in hohem Maße anthropogen überformt. Die Böden sind stark verändert und überwiegend durch Überbauung und Flächenversiegelung gekennzeichnet, wodurch ein Großteil der natürlichen Bodenfunktionen verloren gegangen ist. Im unversiegelten Bereich des Ringgleises liegt eine 25 cm bis 50 cm mächtige Schicht aus Gleisschotter vor.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde das Gebiet hinsichtlich vorhandener Untergrundverunreinigungen untersucht. Demnach wurden drei Bodenverunreinigungen ermittelt, wobei zwei davon im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet sind:

- Otto-von-Guericke-Straße 5: Bodenverunreinigung mit Kohlenwasserstoffen (KW) im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks.
- Otto-von-Guericke-Straße 9-11: Im Bereich des ehemaligen „Tanklagers BP Olex“ befinden sich erhebliche Bodenverunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen (KW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX-Aromaten) und mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die ermittelten Bodenverunreinigungen liegen in einer Größenordnung, dass die unteren Maßnahmenschwellenwerte der „Empfehlungen für die Erkun-

„Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschritten werden.

Bei der dritten Fläche wurden keine erheblichen Bodenverunreinigungen gefunden, so dass eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Auffüllungen evtl. mit PAK und Schwermetallen belastet sind, so dass Bodenaushub gegebenenfalls gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften verwertet bzw. entsorgt werden muss. Der Gleisschotter (Feinkornanteil) und die darunter anstehenden Auffüllungen des Ringgleisbereiches sind abfalltechnisch als Z 2 einzustufen.

Nullvariante

Bei der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen wird sich an der beschriebenen Situation im Wesentlichen nichts ändern. Für die vorhandene Untergrund- und Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 9-11 besteht auch ohne Planverfahren ein ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf. Die Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig kommt diesem Erfordernis nach.

Prognose bei Durchführung 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, wenn überhaupt, kaum zu Verschlechterungen kommt.

Die Bebauungsplanung gab den Anlass für die detaillierte Untersuchung der altlastenverdächtigen Flächen und somit für die Identifizierung und ggfs. Sanierung von Bodenverunreinigungen, was zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse führt.

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. Im Bereich der gekennzeichneten Bodenverunreinigung Otto-von-Guericke-Straße 9-11 sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig durchgesetzt werden. In diesem Bereich erfolgt über die Zugabe von Sauerstoff über mehrere Injektionsbrunnen eine mikrobiologische In-Situ-Sanierungsmaßnahme. Die Kontrolle der Sanierung erfolgt über Messungen der Grundwasserbeschaffenheit an fünf Grundwassermessstellen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ist zurzeit noch nicht abzuschätzen.

Grundsätzlich ist die Nutzung der Flächen als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ möglich, da die Verunreinigungen in tieferen Bodenschichten liegen und die fraglichen Bereiche vollständig versiegelt sind.

Kampfmittel: Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durch-

zuführen.

4.5.4 Wasser

Bestand

Die Grundwasserfließrichtung weist in östliche, teilweise in nordöstliche bzw. südöstliche Richtung. Die Grundwasserflurabstände liegen je nach Jahreszeit zwischen ca. 4,0 bis 4,5 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 90 % bis 100 % auf den Bauflächen und auf den Verkehrsflächen sehr gering.

Im Planbereich bzw. im direkten Umfeld des Planbereichs befinden sich Grundwassermessstellen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan), die zur Überprüfung der Grundwasserstände und der Grundwasserbeschaffenheit (insbesondere Schadstoffe) dienen. Die Messstellen werden regelmäßig untersucht und sind deshalb zu erhalten. Im Bereich der gekennzeichneten Bodenverunreinigung Otto-von-Guericke-Straße 11 befinden sich neben der permanenten Grundwassermessstelle elf weitere Grundwassermessstellen bzw. Injektionsbrunnen. Die Brunnen/Messstellen sind für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, wobei zurzeit noch keine Aussage über den Zeitbedarf der Sanierung getroffen werden kann.

Im Plangebiet befinden sich drei Bereiche mit Grundwasserverunreinigungen mit unterschiedlichen Schadstoffen. Zum einen befindet sich ein Bereich mit einer Grundwasserverunreinigung mit BTEX, PAK und KW auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 9-11 auf Stellplatzflächen im nordwestlichen Grundstücksbereich. Diese resultiert aus den dort vorliegenden Bodenverunreinigungen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Eine weitere Fläche mit Grundwasserverunreinigungen befindet sich auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 im Einmündungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße. Die Ursache dieser Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten (chlorierten) Kohlenwasserstoffen und Chrom liegt außerhalb des Plangebietes westlich der Frankfurter Straße/A 391 und wird mit dem Grundwasserzustrom eingetragen. Die dritte Grundwasserverunreinigung mit PAK, BTEX, KW u.a. betrifft die ehemaligen Bahnflächen zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße. Diese Schadstoffe werden von einer Bodenverunreinigung außerhalb des Plangebietes an der Fabrikstraße in das Gebiet eingetragen.

Nullvariante

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungen wird sich an den Grundwasserhältnissen im Wesentlichen nicht ändern. Für die bestehenden Untergrund-/Grundwasserverunreinigungen besteht auch ohne Planverfahren die Verpflichtung, ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen.

Prognose bei Durchführung der Planung

An den Grundwasserhältnissen wird sich im Wesentlichen nichts ändern. Geringfügige Verbesserungen im Laufe von Umstrukturierungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind in der Zukunft dadurch zu erwarten, dass der Bebauungsplan das Maß der zulässigen Versiegelung einschließlich Stellplatzanlagen etc.) auf eine GRZ von 9,0 beschränkt gegenüber der bisher unbe-

schränkten Zulässigkeit der Grundstücksversiegelung gemäß Bebauungsplan WI 11. Eine weitere Reduzierung des Maßes der Versiegelung ist aufgrund des verfestigten Bestandes nicht umsetzbar.

Das Bebauungsplanverfahren gab den Anlass für die umfangreichen Untersuchungen des Gebietes, so dass die vorliegende Boden- und Grundwasserunreinigung mit BTEX, PAK und KW überhaupt erst bekannt wurde. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, ordnungsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig kommt diesem Erfordernis nach.

Die vorhandenen, im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundwassermessstellen bleiben erhalten oder werden bei Bedarf gleichwertig ersetzt.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich angrenzend an das Stadtzentrum, westlich wird es begrenzt durch die A 391, im Norden durch die Theodor-Heuss-Straße. Beide Straßenzüge weisen hohe Verkehrsmengen mit entsprechenden verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen auf.

Das Gebiet wird im Klimagutachten 2007 im nördlichen Teil als belasteter und im südlichen Teil als mäßig belasteter Siedlungsraum dargestellt. Es ist gekennzeichnet durch Gewerbe-, Verkehrs- bzw. Parkflächen und fast vollständig versiegelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weist das Gebiet eine Überwärmung von bis zu 5°C gegenüber den nicht versiegelten Umlandflächen auf. Im Süden wird das Gebiet durch einen Bahndamm begrenzt, dessen Höhe mit bis zu 85 m über NN 10 m über dem Niveau des Bebauungsplangebietes liegt. Dieser Bahndamm wird im Klimagutachten 2006/2007 als besonders wirksames Hindernis für den Luftaustausch ausgewiesen.

In Hinblick auf „Mensch und Gesundheit“ liegt eine lufthygienische und bioklimatische Belastung vor.

Nullvariante

Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels und der zunehmenden Überwärmung der Innenstadt wird sich die stadtklimatische Situation weiter verschlechtern.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung führt als solche nicht zu einer Verschlechterung der bestehenden lufthygienischen und bioklimatischen Situation.

Eine Verbesserung der Situation ist im Rahmen von Umbaumaßnahmen an den Gebäuden und Stellplatzflächen grundsätzlich möglich, jedoch nicht durch den Bebauungsplan zu erreichen. Folgende Maßnahmen kommen z.B. in Betracht:

- Im Zuge der Umgestaltung/Erneuerung von Dachflächen und Gebäudefassaden sollte von der Verwendung dunkler Materialien Abstand ge-

nommen werden, um die Erwärmung durch die Sonne zu reduzieren. Dachflächen sollten wenn möglich begrünt werden zur Verbesserung des Mikroklimas und der Erhöhung des Staubbindevermögens, große Glasfassaden sollten ebenfalls vermieden werden.

- Der Parkraum sollte mit einem möglichst hellen Straßenbelag ausgeführt werden. Zur Reduktion von Stickstoffoxiden sind photokatalytische Oberflächen (mit Titanoxid) z.B. als Betonpflaster oder als Fassadenfarben geeignet.
- Zur Einhaltung der Sorgfaltspflicht gegenüber den Beschäftigten in den Gewerbebetrieben sollten Klimaoasen im Außenbereich angelegt werden. Dies kann durch kleinräumige Baumpflanzungen und Wasserspiele mit parkähnlichem Charakter erfolgen.

4.5.6 Lärm (siehe auch Kapitel 5.7)

Bestand

Das Plangebiet ist folgenden Lärmquellen ausgesetzt:

- Straßenverkehrslärm der A 391, der Frankfurter Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Otto-von-Guericke-Straße
- Schienenverkehrslärm der Bahnstrecken Hannover - Berlin und Salzgitter bzw. Bad Harzburg - Braunschweig

Die Lärmimmissionen im Plangebiet wurden untersucht. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm wurde dabei von den Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2020 ausgegangen. Die Berechnung fußt auf freier Schallausbreitung, d. h. ohne die abschirmende Wirkung durch vorhandene oder geplante Baukörper.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Für Sondergebiete enthalten die Orientierungswerte einen Spielraum je nach Schutzbedürfnis. Da es sich bei den geplanten Sondergebieten Einzelhandel nicht um schutzbedürftige Sondergebiete handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete angesetzt werden (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts).

Durch die Geräuschimmissionen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben sich für das Plangebiet am Tage (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) Mittelungspegel von bis zu 75 dB(A) und in der Nacht eine Immissionsbelastung von bis zu 70 dB(A). Dabei wird die Geräuschsituation im Plangebiet insbesondere durch die A 391 bestimmt. Die für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte werden am Tage in einem Abstand von rund 60 m westlich der Plangebietsgrenze überschritten. In der Nachtzeit ist rund die Hälfte des Plangebietes von einer Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete betroffen.

Durch den Schienenverkehrslärm werden am Tage Mittelungspegel von bis zu 67 dB(A) bzw. in der Nacht von bis zu 70 dB(A) verursacht. Damit kann am Tage, abgesehen von einer kleineren Teilfläche im äußersten Südwesten, eine Unterschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete vo-

rausgesetzt werden. Nachts ist demgegenüber für den gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete um bis zu 15 dB(A) anzunehmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorhanden. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für das Autobahndreieck Braunschweig-Südwest wurden keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Nullvariante

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der vorhandenen Situation nichts ändern.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes WI 87 bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 zielen im Wesentlichen auf Regelungen zur Nutzung der Verkaufsflächen innerhalb der Gebäude ab. Da – je nach Bebauungsstruktur - die Lärmbelastung im Plangebiet – und damit die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – im Plangebiet jedoch teilweise erheblich ist, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend den Maßstäben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegen die Plangebiete in den Lärmpegelbereichen III bis VI. Da die Gebäude im Bestand bereits genehmigt sind, sind Veränderungen am Schallschutz der Gebäude in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Die Schallschutzmaßnahmen können jedoch im Zuge von Umstrukturierungen im Gebiet und damit verbundenen neuen Baumaßnahmen stückweise umgesetzt werden.

Auf Grund der hohen Lärmbelastung werden betriebsbedingte Wohnungen nicht zugelassen.

Für den Fall, dass für das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 die genehmigte Nutzung eines Bürogebäudes in einen ausnahmsweise zulässigen Betrieb des Beherbergungsgewerbes geändert wird, so sind hier die Bestimmungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V anzusetzen, da in diesem Falle eine schutzwürdige Nutzung in der Nacht zu berücksichtigen ist.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und angrenzende Nachbarschaftsbereiche im Sinne von § 8 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz beinhaltet das Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale – (§ 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz) keine Einträge. Auch für den Teilbelang „Archäologie“ sind keine potentiellen Vorkommen bekannt.

Nullvariante

An der bestehenden Situation sind keine Änderungen zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die historische Bahntrasse (Verbindung vom

ehemaligen Hauptbahnhof zum ehemaligen Westbahnhof/Ringbahn) als Freiraumverbindung gesichert.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen bestehen in folgender Hinsicht: Die sehr hohe Bodenversiegelung führt einerseits zu einer nur sehr eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate und andererseits verstärkt sie die lufthygienische und bioklimatische Belastung, wodurch die im Gebiet arbeitenden Menschen und Kunden beeinträchtigt werden. Auch das Fehlen einer nennenswerten Begrünung im Plangebiet verschlechtert die bioklimatische und lufthygienische Situation im Gebiet.

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

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§1 a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan WI 11 und der Nichtigkeit des Bebauungsplans WI 87 ist das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen. Es ist durch eine sehr hohe bauliche Ausnutzung und Grundstücksversiegelung und nur geringe Begrünung geprägt. Mit seinen Festsetzungen zur Grundflächenzahl von max. 0,9 (incl. Stellplatzanlagen etc.) und zur Grundstücksbegrünung kann längerfristig im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen eine Verringerung der Versiegelung und eine Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet erreicht werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch den Bebauungsplan WI 105 deshalb nicht zu erwarten. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

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

Bei Erdbewegungsmaßnahmen, insbesondere in den Bereichen der bereits bekannten Grundwasser- und Bodenverunreinigungen sowie im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen, ist verunreinigtes Bodenmaterial zu erwarten. Diese Materialien, wie auch der Schotter der ehem. Gleisanlagen, unterliegen nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien im Planungsbereich wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass Bodenmaterial, das aus dem Planungsbereich abgefahren werden soll, zum Teil einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung zugeführt werden muss. Hierzu sind ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Sofern Asphaltflächen von den Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau dieser Flächen vor Beginn des Rückbaus mindestens auf die Schadstoffe PAK und Asbest zu untersuchen. Bei der Entsorgung sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

4.6.3 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Eine Verbesserung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ist mit Mitteln der Bauleitplanung kaum zu erreichen. Geringfügige Verbesserungen können sich durch eine evtl. längerfristig umzusetzende Entsiegelung und Begrünung der Bereiche einstellen. Darüber hinaus können die unter 4.5.5 genannten freiwilligen Maßnahmen an den Gebäuden und auf den Parkplatzen zu einer lokalen Verbesserung beitragen.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht behindert.

4.6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs S. 1 BauGB)

Die bereits heute vorhandene sehr hohe Grundstücksausnutzung wird künftig nur geringfügig zu Gunsten einer Mindestbegrünung der Grundstücke eingeschränkt. Damit können die Grundstücke auch zukünftig optimal weiter ausgenutzt werden, wodurch die Inanspruchnahme weiterer Flächen für die hier angesiedelten Nutzungen vermieden werden kann.

4.6.6 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S.2 BauGB)

Bei dem Bebauungsplan WI 105 handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die künftige Nutzung bisheriger Bauflächen langfristig sichert und insofern dem Flächenrecycling, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die bestehenden Grundwassermessstellen werden weiterhin zur Überwachung der Grundwassersituation (Wasserstände und Schadstoffbelastung) untersucht. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Tätigkeiten der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig werden die erforderlichen Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen zu Grundwasser- und Bodenverunreinigungen veranlasst bzw. durchgesetzt.

4.8 Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplan WI 105 sollen die Flächen an der Otto-von-Guericke-Straße langfristig als Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel gesichert werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird an das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig in seiner aktuellen Fassung angepasst. Die ehemalige Bahntrasse am Ostrand des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Planung ergeben sich folgende Umweltauswirkungen:

- Tiere, Pflanzen, Landschaft: Im Rahmen einer langjährigen Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücken, insbesondere von Stellplatzanlagen, können geringfügige positive Auswirkungen eintreten. Darüber hinaus treten positive Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung durch den Ausbau des Geh- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse auf.
- Boden: Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Sanierungsmaßnahmen zu bestehenden Bodenverunreinigungen sind auch unabhängig von diesem Bebauungsplan erforderlich.
- Wasser: Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Sanierungsmaßnahmen zu bestehenden Grundwasserverunreinigungen sind auch unabhängig von diesem Bebauungsplan erforderlich.
- Klima, Luft: Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Geringfügige positive Effekte können durch die langfristig zu erwartende Verbesserung der Begrünung der Grundstücksflächen und der Parkplatzflächen erwartet werden und sind darüber hinaus im Rahmen von geeigneten privaten Baumaßnahmen an Gebäuden und auf Stellplätzen denkbar.
- Lärm: Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden Schienenstrecken und Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Nicht betroffen.
- Wechselwirkungen entstehen durch die hohe Bodenversiegelung, die sich auch nachteilig auf die Grundwasserneubildungsrate und die lufthygienische Situation im Plangebiet auswirkt.
- Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht zugelassen; Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb entbehrlich.
- Verunreinigtes Bodenmaterial ist sachgerecht zu entsorgen.
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann in geringfügigem Umfang durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Grund-

stücken gefördert werden.

- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung wird durch diesen Bebauungsplan nicht behindert.
- Dieser Bebauungsplan berücksichtigt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den Vorrang von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung.
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch die Grundwasser- und Bodenverunreinigungen werden durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig veranlasst.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Zentrenkonzept Einzelhandel, Planerfordernis

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Nutzung entspricht dem jahrzehntelangen Bestand, dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan WI 11 und dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig (Zentrenkonzept Einzelhandel 1990 mit Ergänzungen/Fortschreibungen bis 2013). Dieses Konzept legt Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel fest, in denen sich Einzelhandelseinrichtungen und Fachmärkte ansiedeln können, die hauptsächlich großflächig darzubietende, sperrige Waren des langfristigen Bedarfs anbieten und aufgrund ihrer Sortimentsgestaltung nicht die Entwicklung oder Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen und in der Innenstadt beeinträchtigen oder gefährden.

In diesem Einzelhandelskonzept ist der Bereich an der Otto-von-Guericke-Straße als „vorhandener Schwerpunkt für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten, Neuordnungsbedarf“ festgelegt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) legt bezüglich der Einzelhandelsentwicklung u.a. folgende Ziele und Grundsätze fest: *„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren. Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt: Otto-von-Guericke-Straße ...“*.

Damit ist sowohl nach den städtebaulichen als auch nach den regionalen Zielsetzungen eine Sicherung des Plangebietes für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Dies bedeutet auch, dass die Flächen nicht durch andere, kleinteiligere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, die an anderen Stellen im Stadtgebiet untergebracht werden können oder sollen.

Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 18. April 2013, das den Bebauungsplan WI 87 für unwirksam erklärte, sind Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 34 BauGB („Im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) zu beurteilen. Vorhaben sind demnach u.a. zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gemäß § 34 (3) BauGB dürfen von Vorhaben jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Die zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig wurden mit dem „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Fortschreibung 2010“) festgelegt.

Diese Vorschriften reichen jedoch für das Gebiet Otto-von-Guericke-Straße nicht aus, um negative städtebauliche Entwicklungen auszuschließen. Das

Gebiet nimmt in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Braunschweig eine zu bedeutende Stellung ein, um die Entwicklung nur den jeweiligen Einzelfallprüfungen von Vorhaben zu überlassen. Es besteht gerade in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung einschließlich der Festlegung von Obergrenzen für Verkaufsflächen ein Planerfordernis, um den Standort dauerhaft mit seiner Funktion im Einzelhandelsgefüge der Stadt Braunschweig zu sichern und gleichzeitig verbindliche Vorgaben für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zu machen.

Im Zentrenkonzept Einzelhandel ist schon seit seiner ersten Fassung die Vorgabe und Absicht der Stadt Braunschweig enthalten, das kommunale Planungsrecht an die Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel anzupassen. Ziel dieser Anpassung ist der Ersatz von Einzelfallentscheidungen durch eine langfristig tragfähige städtische Bauleitplanung. Nur in einem Bebauungsplan kann ein verbindlicher, für alle Marktteilnehmer in Braunschweig nachvollziehbarer und langfristiger Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen festgelegt werden. Dieser Rahmen gilt für verschiedene zulässige Angebotssektoren und legt so Entwicklungsperspektiven fest, die über jeweils aktuelle Einzelvorhaben hinausgehen.

Ohne verbindliches Planungsrecht fehlt eine solche eindeutige Leitlinie. Eine Einzelfallbetrachtung konkreter Vorhaben über auf das jeweilige Vorhaben zugeschnittene Gutachten ist hierzu nicht ausreichend. Solche Einzelhandelsgutachten betrachten immer nur die möglichen Auswirkungen des konkreten Projektes. Die Auswirkungen, die sich aus der Summe verschiedener, vor allem künftiger und noch nicht bekannter, Einzelhandelsprojekte ergeben, bleiben jedoch unbeachtet.

Es kann nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, Festlegungen zu den zulässigen Kern-, Rand- und Freisortimenten und deren Verkaufsflächengrößen zu treffen. Ohne eindeutige und verbindliche planungsrechtliche Vorgaben könnten bauordnungsrechtliche Vorgaben dem Vorwurf der „Willkür“ ausgesetzt werden; mit aufwändigen Beweiserhebungen im Baugenehmigungsverfahren sowie mit Widersprüchen und Klagen gegen Baugenehmigungen ist zu rechnen. Damit wäre das Ziel eines verbindlichen und verlässlichen Rahmens für den Braunschweiger Einzelhandel, der mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel beabsichtigt ist, verfehlt.

Zweifelsfrei stellt das vorhandene SB-Warenhaus mit seinem zentrenrelevanten Sortiment einen Sonderposten in der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft dar. Dieser Umstand ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der nach § 34 BauGB gegebenen Gefahr, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ansiedeln. Im Gegenteil verfolgt der Bebauungsplan WI 105 auch das städtebauliche Ziel, die übrigen Flächen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorzubehalten. Dabei muss akzeptiert werden, dass innerhalb des SO 3 eine Genehmigung ausgesprochen worden ist, wonach bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Sortimente zugelassen wurden.

Dieses Planerfordernis wird aktuell bestätigt durch einen Bauantrag zur Einrichtung einer Apotheke im Gebäude des Dänischen Bettenlagers (SO 2, Ot-

to-von-Guericke-Straße 5). Gemäß „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Fortschreibung 2010“ handelt es sich dabei um ein zentrenrelevantes Sortiment. Unabhängig von der Frage, ob das Vorhaben Anspruch auf eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB hätte, wird aus diesem Vorhaben erneut die Gefahr der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet deutlich.

5.1.2 Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel

Sechs Angebotssektoren

Den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entsprechend, werden folgende sechs Angebotssektoren zugelassen: Möbel und Einrichtungen, Gartenbedarf, Baubedarf, großteilige Sportgeräte, Wohnwagen/Campingfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und Zubehör. Dabei handelt es sich um die Angebotssektoren, deren Kernsortimente nicht als zentrenrelevant eingestuft werden. Mit dieser Festsetzung wird das bisherige Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert: Der ursprüngliche Bebauungsplan WI 11 teilte das Plangebiet in fünf Sondergebiete auf und ließ je Sondergebiet nur einige wenige der hier genannten Angebotssektoren zu (z.B. nur „Garten, Camping“); einige Angebotssektoren waren gar nicht zugelassen (z.B. „Möbel und Einrichtungen“).

Der Bebauungsplan definiert für diese sechs Angebotssektoren Kern-, Rand- und Freisortimente und begrenzt den Umfang der Rand- und Freisortimente. Dies dient auch dem Zweck, die Flächen im Plangebiet für großflächigen Einzelhandel zu sichern und vorzuhalten. Die Sondergebiete sollen nicht durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gerade kleinteiligere Einzelhandelsangebote können und sollen in anderen Bereichen des Stadtgebietes untergebracht werden und nicht wertvolle, hervorragend erschlossene Flächen, die besonders gut für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet sind, in Anspruch nehmen.

Kernsortimente

Für die genannten sechs Angebotssektoren werden in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen Kernsortimente definiert (z.B. „Küchen“ als Kernsortiment von „Möbel und Einrichtungen“). Eine solche Definition fehlte im ursprünglichen Bebauungsplan WI 11, sodass mit den neuen Festsetzungen eine eindeutige Zuordnung und Beurteilung in den Baugenehmigungsverfahren auf Basis des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ermöglicht wird.

Randsortimente

Neben den Kernsortimenten werden Randsortimente zugelassen. Dabei handelt es sich um Warengruppen, die in Anlehnung an das Kernsortiment angeboten werden, aber gleichzeitig typische Angebote der Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt sind und damit zentrenrelevant sein können (z.B. Leuchten, Dekorationsgegenstände im Kernsortiment „Möbel“).

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf dabei 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortimentes darf 2,5 % der Verkaufsfläche

che des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen den Einzelhandelsbetrieben ermöglicht, in gewissem Umfang Sortimente anzubieten, die im Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen, was der Attraktivität des Marktes dient. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass die genannten Warensortimente nur in einem untergeordneten Maß angeboten werden dürfen, um die Angebotsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen (vor allem Innenstadt) nicht zu gefährden. Die Festsetzung entspricht den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und wurde in anderen Bebauungsplänen für großflächigen Einzelhandel ebenfalls getroffen.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 wurde in den vergangenen Jahren je eine Baugenehmigung erteilt, die zusätzlich zu den sonstigen Randsortimenten (5 % der Verkaufsfläche) für das Randsortiment „Bettwaren“ eine Verkaufsfläche von 10 % zulässt. Den entsprechenden Bauanträgen musste auf Basis des damals geltenden Planungsrechtes (Bebauungsplan WI 11) stattgegeben werden. Im Sondergebiet SO 2 wurde die Baugenehmigung bereits umgesetzt; der Betrieb hat insoweit Bestandsschutz. Im Sondergebiet SO 3 wurde die Baugenehmigung bisher nicht umgesetzt. Zukünftig sollen jedoch in diesem Punkt keine Sonderregelungen mehr gelten. Da es gerade das Ziel dieses Bebauungsplanes WI 105 ist, das ursprüngliche Planungsrecht durch ein neues, welches an das Zentrenkonzept Einzelhandel angepasst ist, zu ersetzen, wird künftig einheitlich nur noch ein Randsortiment bis zu 5 % der Verkaufsfläche zugelassen.

Freisortimente

Ferner werden Freisortimente zugelassen. Dabei handelt es sich um Warengruppen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen müssen, jedoch von großflächigen Einzelhandelsbetrieben angeboten werden, um das Angebot insgesamt vielfältiger zu gestalten. Unzulässig sind dabei jedoch die zentrenrelevanten Warensortimente. Diese Warensortimente sind im „Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 – Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ definiert („Braunschweiger Liste“). Dieses Konzept wurde am 22. Juni 2010 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen.

Die Verkaufsfläche für Freisortimente darf 3 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Damit wird der untergeordnete Charakter dieser Sortimente deutlich gemacht. Die Regelung entspricht analog zu den Randsortimenten den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und wurde ebenfalls in andere Bebauungspläne für großflächige Einzelhandelsbetriebe übernommen.

Verkaufsflächenzahl

Für die festgesetzten Sondergebiete wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt. Diese VFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der Verkaufsfläche in Form einer VFZ zur näheren Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung dient eher der Sicherung der Planungsziele als die Festsetzung einer einzelhandelsbezogenen

Geschossfläche, da die jeweilige Ermittlung von Flächenanteilen (Kern-/Rand- und Freisortimente) leichter möglich ist als über die Geschossfläche. Auch Einzelhandelsgutachten und die Rechtsprechung stützen sich bei der Ermittlung bei Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden und in den Nachbargemeinden auf die Verkaufsfläche, da über diesen Parameter Kaufkraftabflüsse und andere städtebauliche Auswirkungen am besten ermittelt werden können.

Die Festsetzung einer auf die jeweiligen Sondergebiete bezogenen, maximal zulässigen Verkaufsfläche in absoluten Zahlen wäre unzulässig, da eine solche Kontingentierung der Verkaufsflächen je Sondergebiet die Möglichkeit einschließt, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents durch andere Eigentümer von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind („Windhundrennen“). Mit der in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) hingegen wird erreicht, dass die zulässige Art der Nutzung für jedes Baugrundstück in den zugehörigen Sondergebieten in Betracht kommt.

Im gesamten Plangebiet wird einheitlich eine VFZ von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht - bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße - Größenordnungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die für diese Handelsformen typisch sind. Mit der festgesetzten VFZ sind im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe möglich, wie sie für die Branche wirtschaftlich tragfähig sind – und zwar unabhängig von dem jeweiligen konkreten Angebotssektor.

So hat das Bettengeschäft Otto-von-Guericke-Straße 5 (SO 2) eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.700 m², jedoch nur eine genehmigte Verkaufsfläche von 1.700 m². Es bestehen also noch Reserven für eine Erweiterung im Bestandsgebäude. Gemäß Bebauungsplan WI 105 mit einer VFZ = 0,4 wäre eine maximale Verkaufsfläche von 3.300 m² zulässig. Eine entsprechende Erweiterung wäre – unter Reduzierung von Lagerflächen – somit möglich. Diese nunmehr zulässige Verkaufsfläche liegt um ca. 10 % höher, als die gemäß ursprünglichem Bebauungsplan WI 11 zulässige Verkaufsfläche von 3.000 m². Eine solche Entwicklungsmöglichkeit ist den Betrieben dienlich und im gesamtstädtischen Verhältnis vertretbar.

Die Nutzungen auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 3 (SO 3) schöpfen bei einer Grundstücksfläche von ca. 16.500 m² die gemäß Bebauungsplan WI 105 zulässige VFZ = 0,4 (und damit eine Verkaufsfläche von 6.600 m²) mit heute 6.000 m² bereits weitgehend aus. Diese nunmehr zulässige Verkaufsfläche liegt um ca. 10 % höher als die gemäß ursprünglichem Bebauungsplan WI 11 zulässige Verkaufsfläche von 6.000 m². Eine solche Entwicklungsmöglichkeit ist den Betrieben dienlich und im gesamtstädtischen Verhältnis vertretbar.

Somit sind die Grundstücke in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 baulich bereits sehr weit ausgenutzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden überwiegend in eingeschossigen Gebäuden untergebracht: somit ist die Verkaufsflächenzahl insgesamt als ausreichend anzusehen. Eine weitere Erhöhung soll auch aus dem Grund nicht vorgesehen werden, dass sonst das Angebot im Vergleich zu anderen Einzelhandelsschwerpunkten zu überdi-

mensioniert konzentriert würde.

Das Sondergebiet SO 1 (SB-Warenhaus und Gartencenter) ist heute mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² ausgenutzt, also ungefähr in dem ursprünglich festgesetzten Rahmen von insgesamt 15.500 m² zulässiger Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan WI 11.

Im Sondergebiet SO 1 ermöglicht die nunmehr zulässige VFZ von 0,4 eine Verkaufsfläche von ca. 25 000 m² und damit eine deutliche Steigerung um ca. 60 % (+ 9.500 m²) gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 festgesetzten Verkaufsfläche. Diese Erhöhung gilt nur für die nicht zentrenrelevanten sechs Angebotssektoren und nicht für das SB-Warenhaus (vgl. Kap. 5.1.4).

Damit wird erreicht, dass für das Sondergebiet SO 1 in Bezug auf diese sechs Angebotssektoren grundsätzlich die gleiche Art der Nutzung im gleichen Umfang für nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen wird, wie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3. Städtebauliche oder sonstige Gründe für eine abweichende, geringere Zulässigkeit der Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe gegenüber den Sondergebieten SO 2 und SO 3 im Plangebiet bzw. in anderen Einzelhandelsschwerpunkten im Stadtgebiet sind nicht erkennbar. Die Planung bringt somit zum Ausdruck, dass für das SB-Warenhaus bestandsbezogene Grenzen gezogen werden; im Übrigen aber das Sondergebiet SO 1 wie die Sondergebiete SO 2 und SO 3 behandelt wird.

Insgesamt lässt der Bebauungsplan gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 eine Zunahme der Verkaufsfläche von 10.400 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu. Eventuelle Auswirkungen von Rand- und Freisortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche sind grundsätzlich durch die Beschränkungen zu den Sortimenten und zulässigen Verkaufsflächenanteilen in den Textlichen Festsetzungen reduziert (s.u.). Die Betriebe sollen im Plangebiet auch die gleichen, im Zentrenkonzept Einzelhandel verankerten Rechte zum Anbieten von Rand- und Freisortimente erhalten, wie Betriebe in anderen Entwicklungsschwerpunkten in Braunschweig, um konkurrenzfähige Angebote machen zu können.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zu konzentrieren sind. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen der bedeutendsten Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig. Planerisches Ziel ist ausdrücklich die Ansiedlung von großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Diese wertvollen Flächen an der Otto-von-Guericke-Straße sollen entsprechend genutzt werden.

Die festgesetzte VFZ von 0,4 darf ausnahmsweise bis zu einer VFZ von 0,5 überschritten werden. Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn und soweit

es sich um Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden (Außenverkaufsflächen) handelt, die funktional einem Einzelhandelsbetrieb der nicht-zentrenrelevanten sechs Angebotssektoren (Möbel u.a.) zugeordnet sind und der Warenpräsentation des jeweiligen Kernsortiments dienen. Diese Festsetzung ist z.B. für Gartenmärkte relevant, die saison- und produktabhängig einen Teil ihrer Waren auch außerhalb von Gebäuden anbieten (müssen).

Besonderheiten (SO 3)

Der Eigentümer des Sondergebietes SO 3 (Otto-von-Guericke-Straße 1 und 3) hat im Jahr 2008 einen Bauantrag für einen Umbau des Betriebes für die Nutzungen „Bau-Garten-Campingartikel“, „Möbel und Einrichtungen“ und „Bettwaren, Handtücher etc.“ gestellt. Dieser wurde im Mai 2009 mit Auflagen und Beschränkungen zu einzelnen Sortimenten genehmigt. Gegen diese Auflagen und Beschränkungen wurde Klage erhoben. Die Klage war vor dem OVG Lüneburg für den Eigentümer erfolgreich. Nach Auffassung des Gerichtes bot der damals geltende Bebauungsplan WI 11 keine ausreichende Rechtsgrundlage für diese Beschränkungen. Die Stadt wurde verpflichtet, die Baugenehmigung entsprechend dem Antrag zu erteilen. Die geänderte Genehmigung wurde im Jahr 2013 erteilt. Die beantragten Hauptnutzungen sind von der Art her grundsätzlich auch nach dem Bebauungsplan WI 105 dauerhaft zulässig, so dass der Bebauungsplan hier auch eine planungsrechtliche Sicherung bietet. Lediglich in Bezug auf einzelne beantragte Sortimentsbestandteile (z.B. „Fahrräder“ oder „Bettwaren, Handtücher etc.“) bietet der Bebauungsplan WI 105 keine dauerhafte Zulässigkeitsperspektive über den Bestandsschutz hinaus, da er hier Beschränkungen vornimmt. Der Einzelhandel mit den Sortimenten, die nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes WI 105 entsprechen, hat nach seiner Umsetzung Bestandsschutz.

Bei der Bewertung der vorgenannten Zulässigkeitsbeschränkungen ist es gerechtfertigt, zu Gunsten klarer gesamtstädtischer Vorgaben und unter Berücksichtigung des Bestandes (z.B. des differenzierten, kleinteiligen Angebots an Fahrrädern in Braunschweig) einzelne beantragte Nutzungen auszuschließen, da das öffentliche Interesse gegenüber den privaten Belangen an einem größtmöglichen Warenangebot überwiegt.

5.1.3 Sonstige Einzelhandelsnutzungen (SO 3)

Im Sondergebiet SO 3 (Otto-von-Guericke-Straße 3) setzte der ursprüngliche Bebauungsplan WI 11 auf Grund des damals schon vorhandenen Bestandes abweichend von den sonstigen Zielsetzungen und Regelungen der Planung fest, dass von den für „Bau, Garten, Camping“ zulässigen Verkaufsflächen von 6.000 m² „bis 1.200 m² ohne Einschränkungen für Einzelhandel genutzt werden“ konnten. Diese Regelung wird bis heute durch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel) ausgeschöpft. Die bestehenden Betriebe haben Bestandsschutz entsprechend der jeweiligen Genehmigungen.

Im Jahr 2008 wurde auf Basis des Bebauungsplanes WI 11 eine Baugenehmigung für „Einzelhandel mit Lebensmitteln und Waren aller Art“ mit einer

Verkaufsfläche von 1.200 m² erteilt. Auf Basis der Vorgaben des OVG Lüneburg im April 2013 wurde diese Genehmigung verlängert. Die Genehmigung wurde bisher nicht umgesetzt.

Die genannte Sonderregelung des Bebauungsplanes WI 11 über 1.200 m² Verkaufsfläche „ohne Einschränkungen“ wurde in den Bebauungsplan WI 87 aus dem Jahr 2012 nicht aufgenommen. Entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Ortsteile in den Schwerpunkten für großflächigen Einzelhandel nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Die Umsetzung der Ziele dieses Konzeptes war wesentlicher Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes WI 87. Gründe für Ausnahmen hiervon im Gebiet SO 3 und damit für das Beibehalten der alten Sonderregelungen waren aus Sicht der Stadt – auch unter Berücksichtigung der privaten Belange des Grundstückseigentümers – nicht erkennbar. Gemäß dem Bebauungsplan WI 87 hätten die bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch entsprechend den jeweiligen Genehmigungen Bestandsschutz gehabt.

Der Eigentümer der Flächen im Sondergebiet SO 3 (Otto-von-Guericke-Straße 1 und 3) beantragte ein Normenkontrollverfahren vor dem OVG Lüneburg. Einer der wesentlichen Gründe für die Klage war der Entzug der o.g. alten Sonderregelung (1.200 m² Verkaufsfläche ohne Einschränkungen). Mit Urteil des OVG Lüneburg vom 18. April 2013 wurde der Bebauungsplan WI 87 für unwirksam erklärt. Das Gericht sah eine Ungleichbehandlung zwischen den Gebieten SO 3 und dem Gebiet SO 1 (SB-Warenhaus, Otto-von-Guericke-Straße 9 und 11). Es fehle eine nachvollziehbare Begründung für die „Zentrenunschädlichkeit“ des SB-Warenhauses mit einem überwiegend zentrenrelevanten Sortiment auf einer Verkaufsfläche von 12.600 m² einerseits und einer „zentrenschädigenden Wirkung“ der vom Kläger beantragten Verkaufsfläche ohne Einschränkungen von 1.200 m² andererseits. Die Ungleichbehandlung bestehe darin, dass im Gebiet SO 1 die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente in einem großen Umfang dauerhaft festgeschrieben, im Gebiet SO 3 jedoch entzogen würde.

Die allgemein gehaltenen Grundsätze des Zentrenkonzeptes Einzelhandel reichten nach Auffassung des OVG nicht aus, die speziellen Verhältnisse innerhalb dieses Plangebietes und deren Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt nachvollziehbar zu machen.

Auf Grund dieses Urteils werden im Bebauungsplan WI 105 im Gebiet SO 3 „sonstige Einzelhandelsnutzungen“ zugelassen. Die hierfür festgesetzte Verkaufsflächenzahl VFZ 0,073 entspricht den 1.200 m² Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan WI 11 und den auf dieser Basis erteilten Genehmigungen. In Anbetracht der Vorgeschichte des Gebietes SO 3 haben in diesem Fall die Belange des Eigentümers Vorrang vor den Grundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, so dass eine Ausnahme hiervon zugelassen werden kann.

Gegenüber dem Bebauungsplan WI 11 werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen jedoch in bestimmtem Umfang definiert bzw. beschränkt.

Auf diesen 1.200 m² Verkaufsfläche sind zu 100 % Lebensmittel und Getränke sowie Drogerieartikel zulässig. Auf dem Grundstück befindet sich heute ein Lebensmittel – Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m², der auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist. Die Auswirkungen der somit gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässigen 700 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke sowie Drogerieartikel auf zentrale (Nah-) Versorgungsbereiche sind vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkaufsflächen zwar rechnerisch nachweisbar, werden aber in der Praxis kaum zu erheblichen funktionalen Folgen führen.

Ferner werden darüber hinaus sieben Warengruppen mit zentrenrelevanten Sortimenten definiert (z.B. Elektronikartikel, Bekleidung, Schmuck). Jede dieser Warengruppen ist nur auf bis zu 60 % oder 720 m² der Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsnutzungen zulässig. Damit wird erreicht, dass eine einzelne Warengruppe nicht den Charakter und die zentrenschädlichen Auswirkungen eines eigenständigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes entfalten kann.

Diese Beschränkungen entsprechen einer analogen Festsetzung für das SB-Warenhaus im Sondergebiet SO 1 und dienen somit der Gleichbehandlung. Dort darf aus den gleichen Gründen die Verkaufsfläche für eine der genannten sieben Warengruppen nur 6 % der Verkaufsfläche je Warengruppe betragen, was einer absoluten Größe von ca. 720 m² Verkaufsfläche entspricht. Die Beschränkung auf 6 % der Verkaufsfläche je Warengruppe ist auch in anderen Bebauungsplänen zu SB-Warenhäusern enthalten. Im vorliegenden Fall wird allerdings aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls (Vorgeschichte, Genehmigungssituation, Grundstücksgröße) ein Anteil von maximal 720 m² je Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche (= 60 %) zugelassen, um die genannte Entsprechung zur Größe der Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 (720 m²) herbeizuführen.

Diese Beschränkungen gegenüber der ursprünglichen Festsetzung gemäß Bebauungsplan WI 11 sind somit notwendig und gerechtfertigt; sie respektieren gleichzeitig die durch das Urteil des OVG Lüneburg bestätigten Verkaufsflächen innerhalb des Sondergebietes SO 3.

Sie sind auch unter Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentümers gerechtfertigt. Die genehmigten Nutzungen sind auf Basis der Festsetzungen weiterhin dauerhaft zulässig und gegenüber dem Bebauungsplan WI 87 nicht mehr auf den einfachen Bestandschutz reduziert.

Demgegenüber werden für das Sondergebiet SO 3 zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Bisher waren hier nur die Angebotssektoren „Bau, Garten, Camping“ zulässig. Der Bebauungsplan WI 105 lässt zusätzlich die Angebotssektoren „Möbel und Einrichtungen, Großteilige Sportgeräte, Kraftfahrzeuge und Zubehör“ zu. Eine noch über den Bebauungsplan WI 11 hinausgehende Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht dem Zentrenkonzept Einzelhandel und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, eine abschließende und begrenzte Re-

gelung für diese Sortimente zu treffen.

5.1.4 SB-Warenhaus (SO 1)

Im Sondergebiet SO 1 ist zusätzlich zu den genannten sechs Angebotssektoren die Nutzung „SB-Warenhaus“ zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an der genehmigten, bestehenden Nutzung.

Bestand

Die Nutzung „SB-Warenhaus“ entspricht der heutigen überwiegenden Nutzung in diesem Sondergebiet SO 1. Das SB-Warenhaus hat eine genehmigte Verkaufsfläche von 12.000 m². Darüber hinaus befindet sich hier noch ein Gartenfachmarkt, der zwar baulich an das SB-Warenhaus angegliedert, aber ansonsten selbständig ist (eigener Eingang).

Versorgungsfunktion, Bestandssicherung

Die SB-Warenhäuser in Braunschweig sind seit vielen Jahren langjährig etablierter Bestandteil des übergeordneten Versorgungsnetzes in Braunschweig und der Region. Das Zentrenkonzept Einzelhandel geht deshalb von einem auch in Zukunft fortlaufenden Bestand der im Stadtgebiet vorhandenen SB-Warenhäuser aus. Auch die Nahversorgungskonzeption der Stadt Braunschweig geht von einem Erhalt des Bestandes aus.

Zwar ermöglicht der Bebauungsplan auch zukünftig und dauerhaft ein SB-Warenhaus im Sondergebiet SO 1. Allerdings ist damit eine Veränderung der Nutzungen in Richtung der sechs nicht-zentrenrelevanten Angebotssektoren nicht ausgeschlossen. In Braunschweig ist jedoch für die sechs nicht-zentrenrelevanten Angebotssektoren zurzeit kein extremer Flächenengpass erkennbar, sodass ein planungsrechtlicher Eingriff in die bestehende Nutzung SB-Warenhaus nicht gerechtfertigt erscheint.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes WI 105 erstmalig Beschränkungen von Sortimenten in Art und Umfang für das SB-Warenhaus im Gebiet SO 1 planungsrechtlich verbindlich vorgenommen. Der Bebauungsplan WI 11 ließ eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² „ohne Einschränkungen“ zu. Es wäre demnach z.B. ein Elektronik-Fachmarkt in dieser Größenordnung zulässig gewesen. Ein solcher Markt hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt gehabt. Aus diesem Grund bedeuten die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 planungsrechtlich eine positive Entwicklung und Sicherung zugunsten des Einzelhandels vor allem der Innenstadt.

Das bestehende SB-Warenhaus soll im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden. Der im Plangebiet seit langem etablierte Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Die verschiedenen detaillierten Festsetzungen für das SB-Warenhaus stellen insgesamt sicher, dass von der grundsätzlichen Art dieser Betriebe her keine Änderungen mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt ausgehen können. Eine Vergröße-

zung der Verkaufsflächen oder eine Umwandlung in ein Einkaufszentrum mit kleinteiliger innenstadtähnlicher Ladenstruktur werden nicht zugelassen.

Bei einem Betrieb in der vorhandenen Größenordnung sind in der Abwägung auch die Belange der Eigentümer und Betreiber zu berücksichtigen. Diese benötigen Planungs- und Investitionssicherheit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 berücksichtigen diese Belange in angemessenem Umfang.

Betriebsform

Ein SB-Warenhaus ist dadurch charakterisiert, dass es als großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorrangig Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel), daneben jedoch auch in größerem Umfang Güter des periodischen Bedarfs (Haushaltswaren, Textilien, Spielwaren etc.) im Selbstbedienungsverkauf anbietet. Dabei handelt es sich um einen einheitlichen Betrieb mit einheitlicher Organisation und mit gemeinsamen Kassenzonen für alle Artikel. Dies unterscheidet ein SB-Warenhaus von einem Einkaufszentrum, in welchem sich mehrere wirtschaftlich selbständige Einzelhandelsbetriebe (mit eigenen Kassen etc.) lediglich „unter einem Dach“ befinden. Die genannten Merkmale eines SB-Warenhauses werden im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Einkaufszentrum in o.g. Sinne soll hier nicht zugelassen werden, da es mehrere großflächige und/oder nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe vereinen würde und somit den Angeboten in der Innenstadt vergleichbar wäre. Bei einem solchen Einkaufszentrum wäre ein zusätzlicher Kaufkraftabfluss von der Innenstadt zu erwarten, womit negative Auswirkungen auf die Innenstadt verbunden wären.

Verkaufsflächenzahl

Für die Nutzung SB-Warenhaus im Sondergebiet SO 1 ist eine anteilige VFZ von 0,19 und damit insgesamt 12 000 m² Verkaufsfläche zulässig, was der genehmigten Situation entspricht. Die durch diese Nutzung in Anspruch genommene VFZ ist auf die im Gebiet insgesamt maximal zulässige VFZ von 0,4 anzurechnen.

Die noch im Bebauungsplan WI 87 vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus im Sondergebiet SO 1 um ca. 600 m² (VFZ von 0,20) wird nicht weiterverfolgt. Der heutige bestehende genehmigte Bestand des SB-Warenhauses wird ohne Erweiterungsmöglichkeit festgeschrieben. Da das SB-Warenhaus nahezu ausschließlich mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, soll eine Erweiterung der Verkaufsflächen zugunsten des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in den Ortsteilen nicht zugelassen werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten VFZ für Außenverkaufsflächen ist für die Nutzung SB-Warenhaus nicht zulässig. Die in solchen Betrieben angebotenen Waren können grundsätzlich in Gebäuden präsentiert werden. Sollen dennoch aus Vermarktungsgründen Außenverkaufsflächen eingerichtet werden, so sind deren Flächen auf die maximal zulässige Verkaufsfläche anzurechnen. Dadurch wird sichergestellt, dass keine weitere Ausdehnung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Warensortimenten, die für SB-

Warenhäuser maßgeblich und typisch sind, stattfinden kann.

Haupt- und Nebensortimente

Das Hauptangebot eines SB-Warenhauses sind Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel). Diese werden als „Hauptsortiment“ definiert. Daneben werden auch zahlreiche andere Artikel angeboten (Haushaltswaren, Textilien, Spielwaren etc.), die als „Nebensortiment“ definiert werden. Diese „Nebensortimente“ sind immanenter Bestandteil der Betriebsform SB-Warenhaus. Aufgrund des großen Gewichts dieses Nebensortiments kann im Falle eines SB-Warenhauses nicht wie bei anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben von „Kern-, Rand- und Freisortimenten“ gesprochen werden, sodass hier die Einstufung in „Haupt- und Nebensortiment“ vorgenommen wird.

Sowohl beim Haupt- als auch beim Nebensortiment handelt es sich um Güter, die gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile und der Innenstadt angeboten werden sollen und deshalb auch bei den Freisortimenten der genannten sechs anderen Angebotssektoren grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Die „Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig“ (Acocella, 2004) hat den genehmigten und realisierten Bestand des SB-Warenhauses – insbesondere in Bezug auf Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel (Hauptsortiment) – berücksichtigt (Nahversorgungs-Teilbereich Wilhelmitor Süd: ohne Handlungsbedarf mit sehr hohen Versorgungswerten; Kaufkraftabzug aus anderen Nahversorgungs-Teilbereichen insbesondere durch das SB-Warenhaus). Die Empfehlungen für diesen und die anderen Nahversorgungs-Teilbereiche im Stadtgebiet bauen auf dem ermittelten Bestand und seinen Auswirkungen auf. Damit wurde dieser Standort des SB-Warenhauses in das Nahversorgungsgefüge der Stadt Braunschweig als Basiswert eingeordnet. Dabei wird nicht verkannt, dass es sich bei dem SB-Warenhaus – wie bei den anderen SB-Warenhäusern in Braunschweig auch – um ein besonderes Angebot im städtischen Nahversorgungsgefüge handelt.

Die „Nebensortimente“ sind immanenter Bestandteil der Betriebsform SB-Warenhaus und des genehmigten Bestandes und werden deshalb ebenfalls zugelassen.

Die Verkaufsfläche für das Hauptsortiment (Lebensmittel und Getränke, Drogerieartikel) muss dabei mindestens 50 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses betragen; die Verkaufsfläche für das Nebensortiment (Haushaltswaren, Textilien etc.) darf maximal 50 % betragen. Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 basierte auf einer Aufteilung von 50 % Hauptsortiment zu 50 % Nebensortiment. Die heutige Nutzung des SB-Warenhauses entspricht der seinerzeitigen Genehmigung und hat Bestandsschutz.

Um der Gefahr von nachteiligen Auswirkungen der Nebensortimente auf die Innenstadt entgegenzuwirken, wird ergänzend festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments insgesamt 6 % der

Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten darf. Eine entsprechende Regelung wurde in die Baugenehmigung aufgenommen und entspricht somit dem genehmigten Bestand. Dies bedeutet, dass z.B. Elektronikartikel, Textilien, Bücher oder Schmuck auf einer Verkaufsfläche von maximal 720 m² im gesamten Gebiet SO 1 zulässig sind. Damit wird zumindest sichergestellt, dass ein einzelnes Nebensortiment nicht den Charakter und die Zentren schädlichen Auswirkungen eines eigenständigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes entfalten kann. Die Beschränkung auf 6 % der Verkaufsfläche je Warengruppe ist auch in anderen Bebauungsplänen zu SB-Warenhäusern enthalten.

Ladenzone

Im Sondergebiet SO 1 ist innerhalb eines SB-Warenhauses auch eine Ladenzone zulässig. Es handelt sich dabei um einen Bereich mit kleineren selbstständigen Läden, die jedoch nur vom SB-Warenhaus aus zugänglich sein dürfen. Die Verkaufsfläche dieser Ladenzone darf 10 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten und somit nicht mehr als 1.200 m² betragen. Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des innenstadt-relevanten Nebensortiments darf dabei jeweils 100 m² nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass eine solche Ladenzone keine besondere eigenständige Attraktivität und damit keine zusätzliche Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche entfalten kann. Diese Regelung wurde bereits in die Baugenehmigung für das bestehende SB-Warenhaus im Jahr 2002 aufgenommen. Die Festsetzungen zur Ladenzone folgen somit dem genehmigten Bestand.

5.1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (SO 1, SO 2, SO 3)

Kleintiere und Tierhaltung

Ausnahmsweise wird neben den genannten sechs Angebotssektoren (Möbel u.a.) auch der Angebotssektor „Kleintiere und Tierhaltung“ zugelassen und zwar sowohl als großflächiger als auch als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund einer Erhebung um Stadtgebiet im Jahr 2008 wurde festgestellt, dass nur noch ein geringer Teil dieser Sortimente in der Braunschweiger Innenstadt angeboten wird. Die Fortschreibung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel „Zentrale Versorgungsbereiche“ hat diese Entwicklung nachvollzogen, indem diese Sortimente nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden. Da es sich jedoch überwiegend um kleinteilige Produkte handelt, die zur Angebotsvielfalt in der Innenstadt und in den Nahversorgungsbereichen der Ortsteile beitragen können, sowie – insbesondere für Kinder und ältere Menschen – das noch bestehende Angebot in den Ortsteilen möglichst erhalten bleiben soll, sind diese Warengruppen nur ausnahmsweise zulässig. Im Bedarfsfall kann damit einer Häufung und Zentralisierung im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Kraftfahrzeuge und Zubehör

Darüber hinaus ist auch der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör ausnahmsweise als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Da Kraftfahrzeuge generell weder in der Innenstadt noch in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden können, bestehen hier auch

keine Bedenken gegen die Zulassung kleinerer (z.B. hoch spezialisierter) Anbieter. Der Bereich Otto-von-Guericke-Straße soll sich jedoch nicht zu einem Zentrum für den Kfz-Handel entwickeln; insofern sind kleinere Kfz-Handelsbetriebe, die auch in anderen Stadtgebieten untergebracht werden können, nur ausnahmsweise zulässig.

Serviceeinrichtungen

Ferner sind Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, Kinderhort ausnahmsweise zulässig. Sie müssen jedoch dem jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb unmittelbar dienen und dürfen deshalb nur von dem Betrieb aus zugänglich sein, müssen in den Baukörper integriert sein und sich in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb deutlich unterordnen. Darüber hinaus ist ihre Grundfläche auf die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes anzurechnen. Damit soll sichergestellt werden, dass es sich tatsächlich um Serviceeinrichtungen der Einzelhandelsbetriebe handelt und nicht um sonstige gastronomische Angebote. Diese sollen sich vorrangig in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile ansiedeln, um dort zur Angebotsvielfalt beizutragen und somit die Versorgungsfunktionen zu stärken. Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn nachvollziehbar ist, dass der Betrieb tatsächlich der Versorgung der Kunden des Einzelhandelsbetriebes dient und nicht darüber hinaus Kundenströme anzieht. Insgesamt soll hier eine zu große Häufung und Dominanz vermieden werden.

Bürogebäude, Beherbergungsgewerbe

Im Gebiet SO 3 befindet sich auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 ein 12-geschossiges Gebäude, welches im Jahr 1973 als Bürogebäude genehmigt wurde. Hier wird eine bauordnungsrechtlich nicht genehmigte Wohnnutzung ausgeübt. In die ursprünglich für eine Büronutzung vorgesehenen Einheiten in Größenordnungen zwischen 36 m² und 52 m² wurden kleine Küchen und Nasszellen eingebaut. Die bauliche Grundstruktur wurde jedoch beibehalten (voneinander unabhängige kleine Einheiten, die je Etage von einem gemeinsamen Flur erschlossen werden). Soweit aus Vermietungs-Anzeigen in entsprechenden Internet-Portalen ersichtlich, wurde ein Teil der Appartements im Jahr 2010 umfassend saniert.

Diese Wohnnutzung war zu keinem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig. Der zum Zeitpunkt des Bauantrages und der Baugenehmigung geltende Bebauungsplan WI 6 setzte ein Gewerbegebiet fest. Der im gleichen Bereich seit 1982 geltende Bebauungsplan WI 11 setzte ein Sondergebiet Einzelhandel fest, ebenso der Bebauungsplan WI 87.

Das Gebäude hat eine Gebäudehöhe von 38,0 m.

Sowohl die genehmigte Büronutzung als auch die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung als auch die Gebäudehöhe widersprechen den Planungszielen des Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Da es sich jedoch um einen erheblichen Bestand handelt, werden die genehmigte Büronutzung und die bestehende Gebäudehöhe ausnahmsweise

zugelassen. Dadurch sind auch in der Zukunft über den normalen engen Bestandsschutz hinaus auch Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Gebäudes im Rahmen der genehmigten Nutzung als Bürogebäude zulässig. Die bauliche Substanz lässt eine solche Nutzung nach wie vor zu, da gegenüber der Baugenehmigung für ein Bürogebäude keine erheblichen Änderungen vorgenommen wurden, die eine Büronutzung ausschließen würden.

Darüber hinaus wird ausnahmsweise auch eine Nutzungsänderung in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Diese Festsetzung wird getroffen, weil eine solche Nachnutzung der Substanz plausibel erscheint. Wie beschrieben, befindet sich auf jeder Etage ein Flur, von welchem selbständige 1-Zimmer-Appartements abgehen. Die Nasszellen sind ohnehin für eine solche Nutzung erforderlich; kleine Küchen sind auch im Rahmen von Beherbergungsangeboten („Suite“, Ferienwohnung etc.) durchaus im Rahmen des üblichen. Insofern ist auch eine Umnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes durchaus möglich.

Die beiden genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Gebäudehöhe sind eng an das bestehende, genehmigte Gebäude gebunden. Im Falle eines Abbruchs dieses Gebäudes würde der Grund für die Ausnahmen entfallen. Ein Neubau müsste die regulär geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 105 einhalten.

Eine allgemeine Wohnnutzung wird nicht – und damit auch nicht ausnahmsweise – zugelassen. Eine Wohnnutzung zwischen Gewerbeflächen und Handelsgebieten an Hauptverkehrsstraßen, völlig isoliert von anderen Wohngebieten, ist städtebaulich nicht verträglich. Die erhebliche Lärmbelastung (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dBA, Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) lässt tags und nachts keine gesunden Wohnverhältnisse zu. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes kann eine solche Lärmbelastung als gerade noch vertretbar erscheinen, da sich die Nutzer hier jeweils nur befristet aufhalten. Auch wären mit einer Wohnnutzung voraussichtlich Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen der umgebenden Betriebe verbunden. Es wären notwendige Einschränkungen der betrieblichen Nutzungen der angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Lieferverkehr, Kundenverkehr), der Tankstelle oder der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen zwischen Fabrikstraße und Theodor-Heuss-Straße zu befürchten. Gerade für den letztgenannten Bereich wurde im Jahr 2013 der Bebauungsplan „Fabrikstraße-Süd“, WI 88, aufgestellt, der die hier vorhandene gewerbliche Nutzung dauerhaft sichert.

Da die bauliche Struktur des Gebäudes sowohl eine Büro- als auch eine Beherbergungsnutzung (Hotel, Pension, Ferienwohnung) zulässt, sind die öffentlichen Belange an dem Erhalt und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Vermeidung ungesunder Wohnverhältnisse und der Vermeidung von Einschränkungen der benachbarten Betriebe höher zu gewichten als die privaten Belange des Grundstückseigentümers/ des Nießbrauchsberechtigten an möglicherweise höheren Mieteinnahmen aus einer Wohnnutzung. Auch der mit eventuellen Umbaumaßnahmen zur Umsetzung der zulässigen Nutzungen verbundene Aufwand ist zumutbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Plangebiet heute vorhandene Bebauung schöpft eine GRZ von unter 0,5 aus. Darüber hinaus werden die Grundstücke jedoch in erheblichem Umfang von Stellplätzen und Zufahrten ausgenutzt. Der ursprünglich geltende Bebauungsplan WI 11 setzte für die baulichen Anlagen eine GRZ von 0,6 fest, schränkte jedoch darüber hinaus die Ausnutzung der Grundstücke durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. nicht ein, sodass eine Versiegelung der Grundstücke bis zu einer GRZ von 1,0 prinzipiell zulässig war. Mit diesem Bebauungsplan WI 105 wird nun eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht im Regelfall dem gemäß BauNVO höchst zulässigen Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken einschließlich von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. In Anbetracht der bestehenden Situation der großflächigen Versiegelung der Grundstücke wird eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) zugelassen. Mit dieser Festsetzung verbleibt noch ein 10 %iger Grundstücksteil, der zu begrünen ist, sodass bisher noch nicht versiegelte Randbereiche als solche erhalten bleiben und im Zuge der weiteren Entwicklung des Sondergebietes im Rahmen von Umstrukturierungen und Bauantragsverfahren zumindest eine teilweise Verbesserung der Situation erreicht werden kann.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird im gesamten Plangebiet eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m festgesetzt, die für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Lüftungsanlagen) ausnahmsweise überschritten werden darf. Hierdurch wird eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bieten ihre Ware mit gelegentlichen Ausnahmen (z.B. Möbelhäuser) zwar im Regelfall ebenerdig an. Eine mehrgeschossige Bebauung ist jedoch unter dem Blickwinkel einer besseren Grundstücksausnutzung und einer markanteren städtebaulichen Struktur zu begrüßen und soll deshalb ermöglicht werden.

Der ursprünglich geltende Bebauungsplan WI 11 ließ eine teilweise höhere Bebauung zu: Entlang der Theodor-Heuss-Straße war eine Bebauung mit bis zu acht bzw. zwölf Geschossen und entlang der Otto-von-Guericke-Straße mit bis zu sechs Geschossen zugelassen. Von dieser Möglichkeit wurde lediglich durch das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 mit zwölf Geschossen Gebrauch gemacht. Auf den übrigen Flächen waren im Bebauungsplan WI 11 lediglich zwei Geschosse zugelassen. Es kann festgestellt werden, dass die seinerzeitige planerische Absicht, eine höhere und damit städtebaulich prägende Straßenrandbebauung zu erreichen, offensichtlich nicht umsetzbar war. Heutzutage sind im großflächigen Einzelhandel - vor allem außerhalb der Innenstadt - Verkaufsstätten mit mehr als zwei bis drei Geschossen nicht üblich.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen halten im Wesentlichen einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ein. Mit Rücksicht auf die zu erhaltende Eingrünung und Zuwegung zum Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 beträgt der Abstand an der Theodor-Heuss-Straße 8,0 m. Damit wird den Einzelhandelsbetrieben eine große Flexibilität der Bebauung bei gleichzeitiger Einhaltung eines Mindestabstandes zu öffentlichen Räumen ermöglicht. Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen, da sämtliche Flächen bereits heute entsprechend genutzt werden. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sorgen die festgesetzten Pflanzstreifen für eine gestalterisch notwendige Mindesteingrünung. Die öffentlichen Grünflächen auf dem ehemaligen Bahndamm sind breit genug, um den darin verlaufenden Weg gegenüber den Einzelhandelsbetrieben ausreichend abzuschirmen.

Entlang der A 391 wird die Baugrenze entlang der Bauverbotszone festgesetzt. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hannover, konnte die Bauverbotszone entlang der A 391 von regulär 40,0 m gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz auf 20,0 m reduziert werden. Die NLStBV hat dieser Reduzierung der Bauverbotszone aus folgenden Gründen zugestimmt:

Bereits der Bebauungsplan WI 11 aus dem Jahr 1982 setzte unter Mitwirkung der Landesstraßenbauverwaltung eine reduzierte Bauverbotszone von 20,0 m und eine analoge überbaubare Grundstücksfläche fest, die in der Folge auch baulich ausgenutzt wurde. Im Zuge des Umbaus des Autobahndreiecks Braunschweig-Südwest wurde die östliche Richtungsfahrbahn der A 391 einschl. der Ausfahrtsrampe zur Anschlussstelle Gartenstadt nach Osten auf das Gelände des SB-Warenhauses im Sondergebiet SO 1 verschoben. Die Einhaltung der vollen Bauverbotszone von 40,0 m würde nunmehr eine weitergehende Belastung des Einzelhandelsgrundstücks bedeuten. Eine Reduzierung auf 20,0 m ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Für die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone/ außerhalb der künftigen Baugrenze besteht Bestandsschutz. Der Bebauungsplan sieht zusätzlich vor, dass die Baugrenze entlang der A 391 ausnahmsweise für bauliche Anlagen überschritten werden darf. Grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen eine Überschreitung bestehen nicht. Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr einer Bebauung innerhalb der Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz zustimmt.

Lediglich Werbeanlagen sind von dieser Ausnahmeregelung ausgenommen. Diese sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild so weit wie möglich zu reduzieren.

5.4 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Damit sind alle Baukörperlängen zulässig, soweit sie die jeweiligen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Im Plangebiet werden im Bestand Baukörperlängen von bis zu 210 m erreicht. Derartige Bebauungen sollen weiterhin möglich sein.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist mit Haltestellen an der Theodor-Heuss-Straße und der Frankfurter Straße an den ÖPNV gut angeschlossen. Über die Buslinien 415, M 19, M 29, und M 13, sind die Innenstadt, der Hauptbahnhof, die Ringgebiete und die Ortsteile Broitzern, Leiferde, direkt erreichbar. Gute Umsteigemöglichkeiten bestehen vor allem am Hauptbahnhof und in der Innenstadt.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Sondergebiet wird über die Otto-von-Guericke-Straße erschlossen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrssituation im Gebiet wurde im Zuge der Ansiedlung des Bauarktes auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 2 (Bebauungsplan WI 91) sowie im Zuge der Erweiterung des SB-Warenhauses auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 9-11 in mehreren Verkehrsgutachten geprüft. Ergebnis dieser Gutachten war ein Umbaukonzept für die Errichtung einer dritten Linkseinbiegespur in die Theodor-Heuss-Straße sowie die Änderung der Signalschaltung. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan WI 105 wird auf der Grundlage der genannten Verkehrsgutachten und des bereits durchgeführten Straßenumbaus im Bereich der Rechtseinbiegespur in die Theodor-Heuss-Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen auf der Otto-von-Guericke-Straße durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der angrenzenden Märkte zu vermeiden.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

In der Otto-von-Guericke Straße verläuft der Radverkehr auf der Fahrbahn. Für Fußgänger gibt es einen Gehweg auf der Ostseite der Straße. Für einen beidseitigen Gehweg sind keine Flächen vorhanden.

Zur Anbindung an den Geh- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebietes mit Anbindungen an das weitere Freizeitwegenetz zu angrenzenden Ortsteilen wird auf den Sondergebietsflächen eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Fläche, über die bereits heute ein Zugang zu dem genannten Weg besteht und die gleichzeitig der Erschließung von Stellplatzanlagen dient. Durch die Festsetzung des Gehrechtes wird diese Zugänglichkeit sichergestellt, ohne die private Ausnutzung der Grundstücksflächen unzumut-

bar einzuschränken. Die Anbindung an das öffentliche Wegenetz dient dabei auch den Einzelhandelsbetrieben, da deren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessert wird (z.B. Kleingärtner, die im SB-Warenhaus einkaufen).

5.6 Grünordnung

5.6.1 Öffentliche Flächen

Die ehemaligen Bahnflächen am Ostrand des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll auf dem noch vorhandenen Schotterbett ein Geh- und Radweg entstehen. Vom Südrand des Plangebietes aus wurde ein größerer Abschnitt dieses Weges bereits ausgebaut und an angrenzende Wegeverbindungen angeschlossen (Unterquerung der Bahnstrecke Hannover – Braunschweig zur Kleingartenanlage Füllerkamp und nach Rünigen, Überquerung der A 391 mit Anschluss an die Gartenstadt und das westliche Ringgebiet über den Ringgleisweg sowie zum Messegelände Eisenbütteler Straße mit Anschluss an den Bürgerpark.) Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan den nach Norden bis zur Fabrikstraße führenden Abschnitt, der noch auszubauen ist. Von dort aus kann auf kurzem Wege die Innenstadt erreicht werden. Ferner ist ein Anschluss an die noch auszubauende Wegeverbindung auf dem Südlichen Ringgleis Richtung östliche Stadtgebiete vorgesehen. Auf der in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche kann somit ein wesentlicher Abschnitt des stadtweiten Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer neu geschaffen werden, der einerseits eine wichtige Verbindung zwischen den Ortsteilen und der Innenstadt und andererseits eine Ergänzung des Freizeitwegenetzes darstellt. Die auf den Flächen befindlichen Gehölzstrukturen erhöhen die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität dieser Wegebeziehung und sind insofern für die wohnortnahe Erholung bedeutsam.

Die Flächen zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße befinden sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG. Die nördliche Teilfläche dieses Abschnittes wurde von der DB an den Kfz-Händler auf dem angrenzenden Grundstück Fabrikstraße 3 verpachtet, der die Fläche als Stellplatzanlage nutzt. Hierfür wurde im Jahr 2000 eine widerrufliche Baugenehmigung erteilt mit der Maßgabe, dass der Widerruf u.a. dann ausgesprochen werden kann, wenn öffentliche Belange den Widerruf erfordern. Dies ist der Fall, wenn die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg ausgebaut werden soll.

Die Flächen südlich der Theodor-Heuss-Straße wurden von der Stadt Braunschweig im Jahr 2011 erworben und ausgebaut.

Die Gleisflächen sind für den Bahnbetrieb sind entbehrlich. Die Flächen zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße (Flurstück 3/85) wurden bereits im Jahr 2000 entwidmet. Für die übrigen Flächen südlich der Theodor-Heuss-Straße ist gemäß einer Erklärung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 12. Januar 2011 und einer Bestätigung vom 28. August 2012 die Entbehrlichkeit der ehemaligen Bahnflächen für bahnbetriebliche Zwecke gegeben. Das von der Stadt Braunschweig im Jahr 2008 beim Eisenbahn-Bundesamt

beantragte Freistellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Am 5. März 2014 erfolgte jedoch die gemäß § 23 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz erforderliche Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Nach Ablauf der erforderlichen Monatsfrist kann die Freistellung erfolgen.

5.6.2 Private Flächen

Die Bauflächen im Plangebiet weisen eine sehr hohe Versiegelung und sehr geringe Begrünung auf. Der ehemalige Gehölzstreifen am Westrand des Sondergebietes wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Autobahndreiecks Braunschweig Südwest zu Gunsten des Autobahnbaus entfernt und an anderer Stelle ausgeglichen, sodass sich die Begrünung dieses Sondergebietes verschlechtert hat.

Am Nordrand des Plangebietes war im ursprünglichen Bebauungsplan WI 11 ein 7,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Festsetzung wird östlich des Gebäudes Otto-von-Guericke-Straße übernommen. Westlich des Gebäudes Otto-von-Guericke-Straße 1 wird der Pflanzstreifen in einer Breite von überwiegend 5,0 m festgesetzt. Diese Reduzierung gegenüber der ursprünglichen Festsetzung ist erforderlich, da nur so ein Zugang zu dem Gebäude (Engstelle zwischen der Theodor-Heuss-Straße und dem Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 3) sowie eine Feuerwehrumfahrt (Engstelle zwischen der Theodor-Heuss-Straße und dem Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1) sichergestellt werden kann. Die heutige Zuwegung liegt teilweise in diesem festgesetzten Grünstreifen, könnte aber im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen auch geringfügig verlegt werden, so dass der festgesetzte Pflanzstreifen umsetzbar ist.

Ferner wird der überwiegend vorhandene 2,0 m breite Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite der Otto-von-Guericke-Straße festgesetzt und damit gesichert. Zur Verbesserung des Ortsbildes sind hier im Regelabstand von 10,0 m mittelkronige Laubbäume der Art Baumhasel zu pflanzen. Diese Festsetzung findet ihre Entsprechung im angrenzenden Bebauungsplan WI 91, der auf den privaten Grundstücksflächen an der Ostseite der Otto-von-Guericke-Straße (Baumarkt) eine analoge Bepflanzung festsetzt. Unter der Hochspannungsleitung sind die Bäume wegen der Schutzbestimmungen nicht zu pflanzen.

Darüber hinaus befinden sich einige wenige Bäume auf den Stellplatzanlagen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, mittel- bis langfristig Verbesserungen der heutigen Situation zu erreichen. Diese Verbesserungen sind in Anbetracht der bestehenden und genehmigten Situation nicht sofort umsetzbar, sondern nur im Rahmen von Umstrukturierungen und damit verbundenen Baugenehmigungen anzustreben.

So sind die künftig nicht versiegelbaren 10 % der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen. Neu zu errichtende sowie wesentliche bauliche Änderungen vorhandener Stellplatzanlagen sind mit mittelkronigen Laubbäumen zu begrünen und damit zu gliedern. Ausnahmswei-

se können dabei die Baumstandorte auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden an Stelle der für den Regelfall festzusetzenden 9 m² großen dauerhaft begrünten Vegetationsfläche. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass unter Berücksichtigung der heutigen Einzelhandelnutzungen und der dafür erforderlichen Stellplatzzahlen Vegetationsflächen in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung gestellt werden können. Die Verwendung abgedeckter Baumstreifen ist gegenüber dem Verzicht auf Baumpflanzungen dabei vorzuziehen.

Durch diese Maßnahmen kann das Ortsbild verbessert werden. Darüber hinaus führt die Begrünung im Plangebiet zu Verbesserungen der lufthygienischen und bioklimatischen Situation.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist folgenden Lärmquellen ausgesetzt:

- Straßenverkehrslärm der A 391, der Frankfurter Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Otto-von-Guericke-Straße
- Schienenverkehrslärm der Bahnstrecken Hannover – Berlin und Salzgitter bzw. Bad Harzburg – Braunschweig.

Die Lärmimmissionen im Plangebiet wurden untersucht. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm wurde dabei von den Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2020 ausgegangen. Die Berechnung fußt auf freier Schallausbreitung, d.h. ohne die abschirmende Wirkung durch vorhandene oder geplante Baukörper.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Für Sondergebiete enthalten die Orientierungswerte einen Spielraum je nach Schutzbedürfnis. Da es sich bei den geplanten Sondergebieten Einzelhandel nicht um schutzbedürftige Sondergebiete handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete angesetzt werden (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts).

Durch die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben sich für das Plangebiet am Tage (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) Mittelungspegel von bis zu 75 dB(A) und in der Nacht eine Immissionsbelastung von bis zu 70 dB(A). Dabei wird die Geräuschsituation im Plangebiet insbesondere durch die A 391 bestimmt. Die für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte werden am Tage in einem Abstand von rund 60 m westlich der Plangebietsgrenze überschritten. In der Nachtzeit ist rund die Hälfte des Plangebietes von einer Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete betroffen.

Durch den Schienenverkehrslärm werden am Tage Mittelungspegel von bis zu 67 dB(A) bzw. in der Nacht von bis zu 70 dB(A) verursacht. Damit kann am Tage, abgesehen von einer kleineren Teilfläche im äußersten Südwesten, eine Unterschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete vorausgesetzt werden. Nachts ist demgegenüber für den gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete

um bis zu 15 dB(A) anzunehmen.

Im Hinblick auf den Schutz von Arbeitnehmern (Büronutzung, Verkaufspersonal) vor Lärmbelastungen werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der am Tage festgestellten bzw. prognostizierten Lärmimmissionen festgesetzt. Dabei wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt, die Vorgaben über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten der betroffenen, schutzwürdigen Räume macht. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem „Lärmpegelbereich“ (LPB) fest.

Der Bebauungsplan legt deshalb die zu beachtenden Lärmpegelbereiche fest, aus denen sich das jeweilige Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ermitteln lässt. Es ergeben sich dadurch überwiegend die Lärmpegelbereiche III und IV; im äußersten Südwesten unmittelbar entlang der A 391 der Lärmpegelbereich V und VI.

Die nächtliche Lärmbelastung sinkt um weniger als 10 dB(A) ab. Eine Berücksichtigung dieser nächtlichen Lärmsituation würde die Feststellung von Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche von V bis VII nach sich ziehen. Dies erfolgt jedoch nicht, da nachts keine schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Insbesondere werden betriebsbedingte Wohnungen nicht zugelassen. Für den Fall, dass im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes für das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 die genehmigte Nutzung eines Bürogebäudes in einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes geändert wird, so sind hier die Bestimmungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V anzusetzen, da in diesem Falle eine schutzwürdige Nutzung in der Nacht besteht.

Ungeachtet dessen sind Ausnahmen von den pauschalen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Einzelnachweisen zulässig. In diesem Rahmen kann eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung von Baukörpern bzw. eine besondere Grundrissgestaltung im Einzelfall berücksichtigt werden.

Eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) wird nicht getroffen, da solche Maßnahmen in Anbetracht der einerseits enorm hohen Aufwendungen (Kosten, Flächen, Höhen) für solche Maßnahmen und der andererseits gering schutzwürdigen Nutzungen nicht vertretbar sind.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Die vorhandene technische Infrastruktur ist ausreichend. Änderungen sind nicht erforderlich.

Die vorhandene Trafostation im Sondergebiet SO 2 wird als Anlage der Versorgung festgesetzt und damit gesichert. Für die Leitung bis zur Otto-von-Guericke-Straße wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes SO 1 befindet sich eine oberir-

dische 110 kV-Hochspannungsleitung, die von der Braunschweiger Netz GmbH betrieben wird. Bebauung und Bepflanzung haben die hierfür geltenden Schutzvorschriften zu beachten.

Hier verlaufen darüber hinaus ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Für den Träger der Stadtentwässerung wird deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Sondergebietes SO 1 verlaufen eine Gashochdruckleitung sowie eine 20 KV-Leitung, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgesetzt sind. Diese Leitungen wurden im Zuge des Ausbaus des Autobahndreiecks Braunschweig-Südwest neu verlegt; sie verliefen ursprünglich weiter westlich.

5.9 Gestaltungsvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Gestaltungsvorschriften gelten für alle Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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 die Außenanlagen (in Einzelhandelsgebieten 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 Gestaltungsfestsetzungen zu den Themen „Werbeanlagen“ und „Einfriedungen“ getroffen.

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 City Light Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Eine solche würde sich negativ auf die angrenzenden

Hauptverkehrsstraßen (A 391, Theodor-Heuss-Straße) und auf die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen (Kleingartenanlagen etc.) auswirken.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur Größe im Verhältnis zur jeweiligen Gebäudeseite getroffen (max. 20 %). Dabei darf die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschritten werden; die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen muss jedoch eingehalten werden. Damit wird erreicht, dass zwar eine angemessene Werbewirksamkeit sichergestellt, jedoch eine zu große städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird. Aus den gleichen Gründen werden für frei stehende 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 frei stehenden Werbeanlagen in einem angemessenen und stadtbildverträglichen Verhältnis zu dem dazugehörigen Einzelhandelsbetrieb und dessen Grundstück steht.

In Bezug auf Werbetürme ist der in der Nachbarschaft bestehende Werbeturm des Baumarktes (Otto-von-Guericke-Straße 2) mit einer Höhe von 30,00 m, Oberkante Schild: 27,00 m, dreiseitig je 12,0 m x 2,0 m als Negativbeispiel zu sehen. Die Genehmigung dieses Turms erfolgte seinerzeit, da keine Rechtsgrundlage für eine Ablehnung bestand.

In Anbetracht der regionsweiten Bekanntheit dieses Einzelhandelsschwerpunktes im Süden von Braunschweig sind Werbeanlagen mit Auswirkungen, die das Gebiet weithin überragen, nicht erforderlich. Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind höher zu gewichten als das Bestreben der Betriebe, ihre Firmen über die anderen hinaus in den öffentlichen Raum bekannt zu machen. Deshalb werden Werbetürme nur bis zu 2,0 m über der jeweils zulässigen Höhe baulicher Anlagen hinaus zugelassen. Damit sind sie bereits gegenüber Werbeanlagen an Gebäuden privilegiert, da sie – unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe des Einzelhandelsbetriebes – bis zu 17,0 m Höhe zulässig sind und somit auch über alle Gebäude hinweg wirken können.

Ferner ist je Baugrundstück nur ein Werbeturm zulässig, um die Gesamtanzahl zu begrenzen. Da nicht vorhersehbar ist, wie die Grundstücke zukünftig einmal geteilt werden, ist zusätzlich festgelegt worden, dass ein Werbeturm nur ab einer Grundstücksgröße von 8 000 m² zulässig ist. Auf diese Weise kann eine Häufung von Werbetürmen auf kleineren Grundstücken vermieden werden. Mit dieser Festsetzung wären im Gebiet SO 1 bis zu sieben Werbetürme, im Gebiet SO 2 ein Werbeturm und im Gebiet SO 3 zwei Werbetürme zulässig – vorausgesetzt, die Grundstücke würden entsprechend geteilt. Ohne Teilung ist je Sondergebiet lediglich 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 überbordende Dominanz von Werbeanlagen im Plangebiet zu vermeiden. Durch die Regelung wird eine Gleichbehandlung aller Betriebe erreicht und eine sich immer weiter steigende Konkurrenz der Betreiber untereinander („größer, höher“) vermieden.

Fahnenmasten sind in ihrer heute üblichen Höhe von max. 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 2 000 m² Grundstücksfläche ist eine frei stehende Werbeanlage zulässig. Dabei ist je Baugrundstück eine Anzahl von max. 20 frei stehenden Werbeanlagen zulässig.

5.9.3 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 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 Grundstück erreicht werden. So wird über die nur 1,20 m hohe massive Einfriedung ein Einblick auf das Grundstück 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 Betrieben entgegengekommen.

Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind je Grundstück bezüglich Form, Farbe, Material und Struktur einheitlich zu gestalten. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass das Straßenbild z.B. durch verschiedene kurze Musterzauelemente entlang der Grundstücksgrenze beeinträchtigt wird. Dennoch wird den künftigen Grundstückseigentümern eine möglichst große Auswahl zur Gestaltung der Einfriedung gegeben.

6 Gesamtabwägung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist im Wesentlichen eine Abwägung zwischen den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nach einer möglichst uneingeschränkten Grundstücksausnutzung in den bestehenden Einzelhandelsgebieten und den öffentlichen Belangen einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt und in den Ortsteilen sowie der Sicherung von hochwertigen Standorten für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet von Braunschweig und in der Region gegeneinander abzuwägen. Dabei soll der Bebauungsplan eine klare Regelung und eine definierte Maximalausnutzung bestimmen, ohne die erteilten Genehmigungen zu vernachlässigen. Mit der Konkretisierung der Angebotssektoren und der zusätzlichen Definition von Rand- und Freisortimenten bzw. von Haupt- und Nebensortimenten (SB-Warenhaus) wird sichergestellt, dass die Nutzungen sich ansonsten künftig an den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ausrichten müssen und keine weiteren Fehlentwicklungen eintreten können.

Der Bebauungsplan WI 105 setzt darüber hinaus die Vorgaben aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 18. April 2013 in Hinblick auf eine gerechte Behandlung der Belange der Eigentümer im Plangebiet um.

Die nicht genehmigte Wohnnutzung auf dem Grundstück Otto-von-Guericke-Straße 1 wird planungsrechtlich nicht gesichert und hat insofern keinen Bestandsschutz. Sie widerspricht und widerspricht allen städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich und war zu keinem Zeitpunkt zulässig.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

SO-Gebiete:	ca. 8,76 ha
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,42 ha
öffentliche Grünfläche:	<u>ca. 1,77 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 10,95 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Im Bereich der Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ werden Maßnahmen nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits entsprechend der Festsetzungen entwickelt ist.

Der Ausbau der öffentlichen Grünfläche mit Geh- und Radweg von der Bahnstrecke bis zur Theodor-Heuss-Straße wurde im Jahr 2012 abgeschlossen. Der Ausbau der öffentlichen Grünfläche mit Geh- und Radweg von der Theodor-Heuss-Straße bis zur Fabrikstraße kann erst erfolgen, wenn die Flächen erworben wurden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Grunderwerbskosten für den Erwerb der Grundstücke für die öffentlichen Grünflächen zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße betragen ca. 135.000,00 €.

Die Ausbaurkosten für die öffentlichen Grünflächen mit einem Geh- und Radweg zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße betragen ca. 21.600,00 €.

Für die Begrünung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Otto-von-Guericke-Straße können Entschädigungsansprüche in Höhe von bis zu 45.000,00 € entstehen. Ein eventueller Entschädigungsanspruch entsteht nicht mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und nicht auf Basis der heute ausgeübten Nutzung der be-

troffenen Fläche (Fahrgasse für Stellplätze), sondern erst im Rahmen einer grundbuchrechtlichen Sicherung des Gehrechtes und nur mit dem Nachweis eines tatsächlich entstandenen Schadens.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung. Bisher sind im Haushalt hierfür keine Mittel vorgesehen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht für die Grundstücke auf denen öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind. Gelingt der Ankauf der Flächen nicht, kann die Durchführung eines Enteignungsverfahrens in Betracht kommen.

10 Aufhebung und außer Kraft treten von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes WI 105 tritt in seinem Geltungsreich der bisher geltende Bebauungsplan WI 4 außer Kraft.