

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-von-Guericke-Straße

WI 105

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 27. Februar 2014 bis 28. März 2014.

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p>Eisenbahnbundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover, Schreiben vom 20. März 2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Grundsätzlich bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken. Zwar ist das Freistellungsverfahren 58131 Paw 23/08 immer noch nicht abgeschlossen. Zwischenzeitlich erfolgte die gemäß § 23 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz erforderliche Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 05.03.2014. Hier ist noch eine Monatsfrist abzuwarten, so dass ich diese Sache für den 07.04.2014 auf Wiedervorlage gelegt habe. Danach kann aller Voraussicht nach die Freistellung erfolgen. Ich bitte, den Bebauungsplan erst nach erfolgter Freistellung in Bestandskraft zu versetzen.</p>	<p>Das Schreiben bezieht sich auf die ehemaligen Bahnflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, die als öffentliche Grünflächen zur Anlage eines Geh- und Radweges festgesetzt werden.</p> <p>Am 15. April 2014 erteilte das Eisenbahnbundesamt den Freistellungsbescheid für diese Flächen.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>DB Immobilien, Region Nord, Kurt-Schumacher-Straße 7, 30159 Hannover, Schreiben vom 12. März 2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur o.g. Bauleitplanung:</p>	<p>Die Lärmemissionen der Bahnstrecke wurden untersucht. Der Bebauungsplan setzt die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen fest.</p> <p>Die Bahnstrecke grenzt nur im südlichen Planbereich in geringem Umfang an die</p>

<p>In direkter Nachbarschaft zur Ausweisung des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1901 (Braunschweig Hbf – Bad Harzburg).</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Führen die Anpflanzungen zu Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>festgesetzte öffentliche Grünfläche an. Die Hinweise zu Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen wurden deshalb an die zuständige Stelle in der Verwaltung weitergeleitet.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V., Jasperallee 7, 38102 Braunschweig, Schreiben vom 28. März 2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit danken wir Ihnen für das Schreiben vom 27.02.2014, mit dem Sie uns gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Kenntnis von der Absicht der Stadt Braunschweig gegeben haben, für das o.a. Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Von hier aus zu benennende Planungsabsichten gibt es für das Plangebiet nicht.</p> <p>Inhaltlich verweisen wir auf unsere bereits erfolgte Stellungnahme sowie die darin in Bezug genommenen weiteren Ausführungen und weisen auf die erforderliche Einhaltung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel bei dem hier zur Beurteilung stehenden Planvorhaben hin.</p>	<p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes zum Bebauungsplan WI 87 ist im Folgenden wiedergegeben. Die Behandlung dieser Stellungnahme bezieht sich auf die aktuelle Planung WI 105.</p>

<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gern zur Verfügung.</p>	
<p>Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V., Schreiben vom 13. September 2011 zum Bebauungsplan WI 87</p>	
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit danken wir für Ihr Schreiben vom 16.08.2011, mit dem Sie uns Kenntnis von der Absicht der Stadt Braunschweig gegeben haben, für das o.a. Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, und um Stellungnahme gebeten hatten. Wir dürfen insofern Folgendes mitteilen:</p> <p>Soweit mit dem vorbezeichneten Planverfahren das Ziel verfolgt wird, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel nebst Ergänzung 2010 „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ anzupassen und unter Berücksichtigung dessen den Bereich als Schwerpunkt für großflächigen Einzelhandel auf Dauer zu sichern, findet das Ansinnen unsere Unterstützung.</p> <p>Es gilt auch ausdrücklich, dass bei einer Überplanung des Gebietes negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden und über das Standortkonzept im Zentrenkonzept Einzelhandel definierten Zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Hinblick auf die Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fällt auf, dass verschiedentlich „Gleichbehandlungsründe“ als Argument für eine Aufweichung der bisherigen planungsrechtlichen Lage angeführt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass mit dem gleichen Argument die Stadt Braunschweig sich Begehrlichkeiten von Investoren und Projektentwicklern aussetzt, die zum Beispiel künftig an bestimmten Standorten unter Hinweis auf die an anderen Standorten möglichen Aufweichungen im Hinblick auf die planungsrechtliche Lage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ebenfalls Aufweichungen verlangen dürften. Wir</p>	<p>Aufgrund der damaligen Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wurden bereits der Bebauungsplan WI 87 und die dazugehörige Begründung überarbeitet.</p> <p>Eine nochmalige Änderung der Planung und umfassende Überarbeitung der Begründung zum Thema Einzelhandel (Kap. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“) erfolgten für diesen Bebauungsplan WI 105.</p> <p>Dabei musste das Urteil des Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg vom 18. April 2013 beachtet werden. Deshalb wurde in den Bebauungsplan WI 105 eine neue, zusätzliche Festsetzung für das Gebiet SO 3 aufgenommen (Textli-</p>

<p>halten an dieser Stelle Zurückhaltung für angebrachter.</p>	<p>che Festsetzungen A I 3 „Sonstiger Einzelhandel im Sondergebiet SO 3“). Nach dieser neuen, zusätzlichen Festsetzung ist auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VFZ 0,073) Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln bzw. davon anteilig auf max. 720 m² je Warengruppe (Anteil von 60 %) sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig (z.B. Elektronik). Diese neue Festsetzung wurde getroffen, da das OVG zum Bebauungsplan WI 87 eine Ungleichbehandlung in Bezug auf das Sondergebiet SO 1 festgestellt hatte. Dieser Abwägungsfehler führte zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes WI 87 und damit zur Aufstellung des Bebauungsplanes WI 105.</p>
<p>Bezüglich des SB-Warenhauses halten wir – hierauf hatten wir bereits mit Schreiben vom 16.01.2003 in einem früheren Beteiligungsverfahren betreffend das Plangebiet hingewiesen – das Verhältnis einer Aufteilung von 50 % Hauptsortiment zu 50 % Nebensortiment, insbesondere in Anbetracht des doch erheblichen Flächenumfangs für weniger empfehlenswert und regen ebenso wie bereits im seinerzeitigen Beteiligungsverfahren laut Schreiben vom 22.01.2003 die IHK Braunschweig an, den Mindestanteil des Hauptsortiments höher anzusetzen, so dass der Flächenanteil des potentiell innenstadtrelevanten Nebensortiments entsprechend sinkt. Dabei gehen wir davon aus, dass die aktuell bestehende Baugenehmigung Bestandschutz genießt.</p> <p><i>Die Inhalte der Schreiben des Einzelhandelsverbandes und der IHK aus dem Jahr 2003, auf die Bezug genommen wird, betreffen das Verhältnis des Hauptsortiments zum Nebensortiment für das SB-Warenhaus. Die Bedenken hierzu waren im Wesentlichen im <u>Schreiben der IHK vom 22. Januar 2003 zum Bebauungsplan WI 87</u> wie folgt wiedergegeben:</i></p> <p><i>„Der Charakter des SB-Warenhauses soll unter anderem durch Textfestsetzung II.2.3.2 festgeschrieben werden. Hierzu</i></p>	<p>Die textliche Festsetzung zum Verhältnis von Haupt- und Nebensortiment im SB-Warenhaus befindet sich im Bebauungs-</p>

wird geregelt, dass im SB-Warenhaus die Geschossfläche für das Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) mindestens 50 % der betrieblichen Gesamtgeschossfläche ausmachen muss. Die potentiell innenstadtrelevanten Nebensortimente des SB-Warenhauses könnten somit auf bis zu 50 % seiner Fläche gehandelt werden. Ein derartiger Nebensortimentsanteil erscheint uns für ein SB-Warenhaus als ausgesprochen hoch angesetzt. Durchschnittlich werden in SB-Warenhäusern 52 % der Verkaufsflächen allein durch Lebensmittel belegt. Drogerieartikel nehmen in der Regel rund 15 % der Verkaufsfläche ein. Das im Planentwurf bezeichnete Hauptsortiment macht in einem typischen SB-Warenhaus also rund 67 % der Verkaufsflächen aus, auf das Nebensortiment entfällt demzufolge lediglich ein Flächenanteil von ca. 33 %. Vor diesem Hintergrund halten wir es für naheliegend, den Mindestanteil des Hauptsortiments in der Textfestsetzung II.2.3.3 höher anzusetzen, sodass der Flächenanteil des potentiell innenstadtrelevanten Nebensortiments entsprechend sinkt. Je geringer der zulässige Flächenanteil des Nebensortiments dabei ausfällt, desto größer werden die Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel, mit dem durch bessere Erreichbarkeit und kostenfreie Parkplätze begünstigten Einzelhandel an der Otto-von-Guericke-Straße konkurrieren können“.

plan WI 105 unter I 4.3.

Die Umsetzung der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes – bzw. die früheren entsprechenden Stellungnahmen der IHK aus dem Jahr 2003 zum Bebauungsplan WI 87 – würden eine Festsetzung von mindestens 65 % Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) und z.B. 35 % Nebensortiment (z.B. Haushaltswaren, Textilien, Spielwaren) bedeuten.

Dieser Anregung wurde im Bebauungsplan WI 87 nicht gefolgt. Die politischen Gremien waren im April 2002 vor Erteilung der Baugenehmigung über diesen Sachverhalt informiert worden und darüber, dass die geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 entsprechend vorgesehen waren.

Auch der Bebauungsplan WI 105 folgt dieser Anregung nicht. Das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebensortiment wird entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 mit einem Verhältnis von mindestens 50 % Hauptsortiment zu maximal 50 % Nebensortiment festgesetzt.

Eine nennenswerte Veränderung des Verhältnisses von Haupt- und Nebensortiment im Bebauungsplan käme prinzipiell im Rahmen einer Neubaumaßnahme zum Tragen. Damit könnten zwar evtl. positive Auswirkungen auf die Innenstadt (geringerer Kaufkraftabfluss) einhergehen. Im Gegenzug jedoch wäre eine Verstärkung der negativen Auswirkungen des SB-Warenhauses auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen in Bezug auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) zu befürchten. Eine Erweiterung dieser Sortimente würde somit dem Zentrenkonzept Einzelhandel in seiner Fortschreibung 2010 („Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“) widersprechen. Alle Nahversorgungsuntersuchungen für die Gesamtstadt Braunschweig sowie für Teilbereiche (z.B. südliche Stadtgebiete) gehen vom

	<p>heutigen Bestand im Sondergebiet SO 1 aus, sodass dieser in das Versorgungsgefüge der Stadt Braunschweig als Basiswert eingestuft wurde. Erhöhungen der Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs im Gebiet SO 1 würden sich in diesem Gefüge nachteilig auswirken.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer hat die genannte Forderung nach einer Änderung des Verhältnisses von Hauptsortiment zu Nebensortiment im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan WI 105 nicht mehr vorgebracht.</p>
<p>Hinsichtlich der daneben angemerkten ergänzenden Festsetzungen, wonach die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments insgesamt 6 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten darf, dürfte – dies haben die Ausführungen von Frau Ellenberger im Rahmen der letzten Sitzung des Handelsausschusses der IHK Braunschweig in anderem Zusammenhang gezeigt – eine Überprüfung der Einhaltung dieser Vorgaben bezogen auf das gesamte Gebiet SO 1 auch in Kontinuität für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets erforderlich sein.</p>	<p>Die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und Baugenehmigungen zu Verkaufsflächen und Sortimentsanteilen erfolgt im Rahmen des Vollzuges, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Telekom, Technik Niederlassung Nord, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 24. März 2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Der Bebauungsplan WI 105 soll den Bebauungsplan WI 87 im Wesentlichen ersetzen. Inhaltlich gelten weiterhin unsere bisherigen Stellungnahmen. Beispielhaft ist hier WI 87 vom 24. August 2014 erwähnt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom zum Bebauungsplan WI 87 ist im Folgenden wiedergegeben. Die Behandlung dieser Stellungnahme bezieht sich auf die aktuelle Planung WI 105.</p>

<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 22. August 2011 zum Bebauungsplan WI 87</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87 haben wir keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten jedoch Folgendes zu beachten: Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich unsererseits TK-Linien, die nicht beschädigt werden dürfen. Unsere TK-Linie im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt an zwei Stellen die vorgesehene Planung (Anpflanzung von Sträuchern sowie Begrünung der Bahntrasse). Bei der Unterquerung des ehem. Bahnkörpers ist von einer ausreichenden Deckung auszugehen. Hier existiert noch ein entsprechender Bahnvertrag.</p> <p>Ein weiterer Berührungspunkt mit der Planung befindet sich im Einmündungsbereich zur Otto-von-Guericke-Straße, hier schwenkt unsere Trasse in den Nebenbereich (siehe Anlage).</p>	<p>Bei einer der genannten TK-Linien handelt es sich um einen Hausanschluss, der bereits jetzt in einem privaten Grünstreifen liegt. Die andere TK-Linie quert die ehemalige Bahntrasse und künftige öffentliche Grünfläche.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Leitung, die teilweise auf der Grundstücksgrenze zwischen der Otto-von-Guericke-Straße und teilweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Straßenraum würde die Leitung vollständig in die aktuelle öffentliche Verkehrsfläche gelegt werden.</p> <p>Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Übrigen zur Kenntnis genommen und an die Stellen in der Verwaltung weitergeleitet, die für die Ausführung von Stra-</p>

	ßenbau und Grünflächen zuständig sind.
<i>Es folgen allgemeine Hinweise, die im Rahmen von Baumaßnahmen generell zu berücksichtigen sind (Kabelschutzanweisung, kostenfreie Nutzung von Verkehrswegen, Koordinierung der Tiefbaumaßnahme für Straßenbau und Leitungsbau usw.)</i>	Diese Hinweise werden regelmäßig durch die Stadt Braunschweig im Rahmen des Baus von Erschließungsmaßnahmen beachtet. Baumaßnahmen werden mit der Telekom abgestimmt.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird nicht geändert.