

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wendebrück-Ost

WE 58

Begründung

Geänderte Passagen siehe Seiten 3, 9 und 10

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Begründung der Festsetzungen	5
5	Örtliche Bauvorschriften	12
6	Zusammenstellung wesentlicher Daten	13
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	13

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Oktober 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. 2749)

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

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 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner geltenden Fassung für den Geltungsbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dar. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan entwickelt werden.

2.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan WE 41, ehem. Wen/16 Urf. vom 15. Nov. 1965

Diesen Bebauungsplan hat die Stadt Braunschweig 1974 im Zuge der Gebietsreform ~~vom ehemaligen Landkreis Wenden~~ **von der Gemeinde Bechtsbüttel** übernommen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet GE mit einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche sowie eine Erschließungsstraße fest. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl GFZ 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = 2$ festgesetzt. Entlang der festgesetzten Erschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken eine zwingende Eingrünung festgesetzt.

Bebauungsplan WE 45, ehem. Wen/21 Urf., Wen/16 1. Änd. vom 18. Nov. 1983

Dieser Bebauungsplan setzt in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet GE mit einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ und einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs ist ein Sondergebiet SO-Einzelhandel für den Angebotssektor „Bau, Garten, Camping“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 4.200 m² festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,5$ und einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,0$; die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen der beiden Gebiete sind jeweils definiert. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan unterschiedliche Leitungsrechte sowie den südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße.

2.3 Sonstiges Planungsrecht

Mit Fertigstellung der A 391 werden die freien Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der Autobahn, die nicht von den o.g. Plänen erfasst werden, gemäß § 34 BauGB beurteilt.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Standort Wendebrück ist im Zentrenkonzept Einzelhandel als ausbaufähiger Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates sind die nach altem Baurecht vor 1977 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete auf den Stand der heutigen Baunutzungsverordnung zu bringen und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in der Innenstadt nur noch in Sondergebieten zuzulassen. Zur Sicherung dieser Ziele hat der Verwaltungsausschuss daher am 3. Dezember 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Wendebrück-Südost‘, WE 47 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 58 umfasst den Teilbereich des Planungsbeschlusses von 1996, in dem älteres Planungsrecht aktualisiert werden muss bzw. planungsrechtliche Regelungen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen erforderlich sind. Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Einzelhandelsnutzungen zu nennen, die dem Zentrenkonzept Einzelhandel entgegenstehen.

Die Änderung der Bebauungspläne WE 41 und WE 45 kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet; auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 41 sind bisher großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments auf der Grundlage der anzuwendenden BauNVO von 1962 zulässig, die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 45 ist – obwohl hier die BauNVO von 1977 mit Vorschriften zu großflächigem Einzelhandel gilt – als Anpassung an die genehmigte Bestandssituation möglich, die bisherigen gewerblichen Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die noch unbebaute Restfläche östlich der Erschließungsstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen. Dieser gemäß § 34 BauGB zu beurteilende Bereich soll zukünftig ebenfalls dem großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen. Mit der Einbeziehung in das Plangebiet besteht damit die Möglichkeit, auch Festsetzungen zu möglichen Verkaufsflächen abschließend zu steuern.

4. Begründung der Festsetzungen

4.0 Änderung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne WE 41 und WE 45 hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung geändert; die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen. Der heute gemäß § 34 BauGB zu beurteilende Bereich zwischen der Straße Wendebrück und der A 391 wird darüber hinaus mit einer der bereits derzeit zulässigen Nutzung entsprechenden Gebietsfestsetzung belegt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden außerdem die durch eine schalltechnische Untersuchung festgestellten immissionsschutzrechtliche Erfordernisse aufgenommen.

4.1 Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

4.1.0 Begriffsbestimmungen

Verkaufsfläche

Der planungsrechtliche Begriff der Verkaufsflächen ist gesetzlich nicht definiert und hat sich erst durch die begleitende Rechtsprechung entwickelt. Für diesen Bebauungsplan gilt daher die höchstrichterliche Rechtsprechung (BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24.11.05). Demnach sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang in die Verkaufsflächenberechnung mit einzubeziehen.

Verkaufsflächenzahl VFZ

Um eine gleichmäßige Verteilung der Einzelhandelsflächen in den Sondergebieten zu ermöglichen, werden Verkaufsflächenzahlen (VFZ) festgesetzt. Das Verständnis der Verkaufsflächenzahl orientiert sich an den bekannten Kennziffern der GRZ oder der GFZ. Dies entspricht dem Festsetzungsgebot, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog zulässige Nutzung in Betracht kommen muss. So wird ausgeschlossen, dass die gesamte zulässige Verkaufsfläche eines Gebiets nicht von einem Betrieb allein gebunden wird (sogen. „Windhundprinzip“). Maßgebliche Bezugsgröße ist die im Bauantrag nachzuweisende Baugrundstücksfläche. Die Verkaufsflächenzahl ist eine Größe für die grundstücksbezogene Verteilung der Verkaufsflächen und entspricht dem Verhältnis von maximal zulässiger Verkaufsfläche zur Gesamtgröße des jeweils betrachteten Baugrundstücks. Damit ist sichergestellt, dass in den jeweiligen Sondergebieten die zulässige Höchstgrenze der Verkaufsflächen entstehen kann, ohne zugleich schon eine konkrete Lagebestimmung eines Einzelhandelsbetriebs vornehmen zu müssen.

Die Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächenzahlen in den Sondergebieten erfolgt auf Grundlage der in den Gebieten bereits zulässigen (SO 1 und

SO 2) bzw. möglichen (GE) Geschossflächen und unter Bezugnahme auf die vorgenannte Rechtsprechung, nach der ein Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 2 : 3 als Orientierungsgröße etabliert hat.

4.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 1

Angebotssektor „Möbel und Einrichtungen“

Dieser Bereich wird bereits heute durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hier befinden sich ein Discount-Möbelmarkt und ein Einrichtungsmarkt. Darüber hinaus befindet sich auf einem Grundstück ein Gebrauchtwagenhandel.

Die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe weisen zurzeit keine zentrenrelevanten Warensortimente im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig auf. Daher ist es folgerichtig, ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel des Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ festzusetzen. Der Katalog der zulässigen Kern-, Rand- und Freisortimente orientiert sich dabei an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Zur Gebietsabrundung werden die Flächen, auf denen sich der Gebrauchtwagenhandel befindet, in das Sondergebiet einbezogen.

Ausnahmsweise soll auch großflächiger Einzelhandel der Angebotssektoren „Baubedarf“, „Gartenbedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ und „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ zulässig sein. Dies ist vertretbar, weil es sich dabei um ein Warenangebot handelt, das zentrenverträglich ist.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rechtsprechung wird eine Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Gebietsgröße ist danach eine Verkaufsfläche von ca. 17.000 m² im SO 1 realisierbar.

4.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2

Angebotssektoren „Baubedarf“, „Gartenbedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ und „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ und „Möbel und Einrichtungen“

a) Sondergebiet 2.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan WE 45 befand sich bis zum Frühsommer 2007 ein Bau- und Gartenmarkt, der sich aus einem ehemaligen Produktionsbetrieb und einem Baumarkt entwickelt hatte. Diese Einzelhandelsform weist typischerweise keine zentrenrelevanten Warensortimente im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig auf, so dass hier ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel der Angebotssektoren „Baubedarf“, „Gartenbedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ und „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ festgesetzt werden kann. Der Katalog der zulässigen Kern-, Rand- und Freisor-

timente orientiert sich dabei an den Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Um dem nördlich benachbarten Einrichtungshaus Möglichkeiten der Erweiterung zu eröffnen, soll die Fläche zukünftig von diesem mit genutzt werden können. Aus diesem Grund soll in dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel des unter 4.1.1 beschriebenen Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ zulässig sein.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rechtsprechung wird eine Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Gebietsgröße ist danach eine Verkaufsfläche von ca. 14.500 m² im SO 2.1 realisierbar.

b) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2.2

Auf dieser Fläche sind bisher noch keine baulichen Nutzungen vorhanden. Durch den erfolgten Ausbau der A 391 beurteilt sich die planungsrechtliche Situation des o. g. Grundstücks nunmehr gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der umgebenden Nutzungsarten wird das Grundstück zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Die Fläche ist aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur A 391 in ihrer baulichen Ausnutzung stark eingeschränkt, da die Vorschriften von § 9 FStrG zu beachten sind. Es bietet sich daher an, dass die Fläche von den benachbarten Einzelhandelsbetrieben mitgenutzt werden kann. Aus diesem Grund soll in dem Sondergebiet sowohl großflächiger Einzelhandel des unter 4.1.1 beschriebenen Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ als auch der unter 4.1.2 beschriebenen übrigen Angebotssektoren zulässig sein.

Etwa die Hälfte des Gebietes ist aufgrund der Bauverbotszone der A 391 für bauliche Anlagen nicht nutzbar. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der oben genannten Rechtsprechung wird eine Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Gebietsgröße ist danach eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² im SO 2.2 realisierbar.

4.1.4 Randsortimente

Randsortimente sollen aufgrund ihrer Innenstadtrelevanz gemäß dem Zentrenkonzept eingeschränkt werden. Unter Randsortimenten sind Warengruppen zu verstehen, die in Anlehnung an das Kernsortiment angeboten werden. Das Zentrenkonzept Einzelhandel hält eine Größe von 5 % der Geschossfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die dem Kernsortiment untergeordneten Warengruppen für zentrenverträglich. Unter Bezug auf Punkt 4.1.0 darf die Verkaufsfläche für das Randsortiment 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Warengruppen des zulässigen Freisortiments dürfen dabei 2,5 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Vorgabe gilt für alle festgesetzten Sondergebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

4.1.5 Freisortimente

Freisortimente sind Warengruppen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen müssen. Um einen Attraktivitätsverlust der Innenstadt und der Ortszentren vorzubeugen, werden für die Freisortimente bestimmte Warengruppen ausgeschlossen. Im Sinne des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sind Freisortimente daher auf einer Geschossfläche von 3 % Einzelhandel je großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig. Unter Bezug auf Punkt 4.1.0 darf die Verkaufsfläche für das Freisortiment 3 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Warengruppen des zulässigen Freisortiments dürfen dabei 1 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Vorgabe gilt für alle festgesetzten Sondergebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die in der Fortschreibung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (zentrale Versorgungsbereiche) aufgeführte „Braunschweiger Liste“ derjenigen Sortimente, die als zentrenrelevant einzustufen sind, sind auch innerhalb des Freisortiments ausgeschlossen.

4.2 Ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne WE 41 und WE 45 waren auch gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig. Durch die Änderung dieser Bebauungspläne zu Sondergebieten würden diese Nutzungsmöglichkeiten zukünftig entfallen. Zudem hat sich zwischenzeitlich auf dem südlichen Grundstück eine Kartbahn mit Außengelände angesiedelt. Um diese zwischenzeitliche Ansiedlung planungsrechtlich zu bestätigen und eine vertretbare alternative Nachnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sollen im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise auch Betriebe und Anlagen, die einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO entsprechen, zulässig sein. Hiervon ausgenommen sind jedoch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, betriebsbedingte Wohnungen und Beherbergungsbetriebe.

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

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

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

Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ sieht in Bezug auf diesen Bebauungsplanbereich vor, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Durch die Aufgabe des Baumarktes im Süden des Gebietes, wo z.z. eine Zwischennutzung stattfindet, und die bisher ungenutzten Flächen östlich der Straße Wendebück wird das Erscheinungsbild geprägt. Dieses Gebiet befindet sich in einer Umbruchsituation. Gewerbliche Trading-Down-Effekte bzw. bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu befürchten. Die von der A 391 im Osten, dem Beberbach im Süden, der Kreisstraße 81 im Westen und Norden umschlossenen Flächen lassen wenig Spielraum für die Ansiedlung anderer, hochwertiger Nutzungen. Demgegenüber ist die Fläche für Vergnügungsstätten durchaus interessant, da sie in einem verkehrlich gut erreichbaren Gebiet liegt.

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

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

Mit der Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Nutzungen wird verdeutlicht, dass das Plangebiet vorrangig für verträgliche Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen soll.

Ausschluss von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben

In Gewerbegebieten sind – soweit nichts anderes festgesetzt ist – kleinflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Es ist jedoch Ziel dieses Bebauungsplanes, die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des Zentrenkonzeptes zu steuern. Während die getroffenen Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel zentrenverträglich sind, würden weitere Einzelhandelsformen gerade auch mit kleinflächigen Betrieben leicht zu Beeinträchtigungen der Innenstadt und der Ortsteilzentren führen. Aus diesem Grund und damit die Flächen im Geltungsbereich ausschließlich dem großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen werden im Falle einer gewerblichen Nutzung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, ~~oder~~ Weiterverarbeitung ~~oder dem Großhandel~~ von Waren und Gütern stehen und von deutlich untergeordneter Größe sind. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen müssen dabei eine mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage bilden, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen. Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbebetriebe, die am Ort der Herstellung verkaufen wollen, was für den Betrieb unter Umständen von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann akzeptiert werden, wenn sie keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht. Für die zentrenrelevanten Warengruppen gilt diese Regelung nicht, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben:

Die Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dienen heute vorwiegend dem Einzelhandel, sollen aber bedingt auch für das Produktions- und Dienstleistungsgewerbe zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen und um den Standort nicht durch ein Einsickern einschlägiger Nutzungen zu gefährden, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Aus den gleichen Gründen sind auch Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs und Wohnungsprostitution unzulässig. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es im Umfeld von Prostitution erfahrungsgemäß zu einem Anstieg krimineller Handlungen kommt und die Flächen im Geltungsbereich aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu einer Autobahnausfahrt somit zu den gefährdeten Stadträumen zählen.

Ausschluss von Betriebswohnungen und Beherbergungsbetrieben:

Die nächtliche Lärmbelastung durch die A 391 ist nahezu im gesamten Plangebiet sehr hoch, aufwändige Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche V bis VI wären für schutzwürdige Nutzungen erforderlich, was wirtschaftlich kaum zu vertreten ist. Aus diesem Grund sind betriebsbedingte Wohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

4.3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet wird bereits heute mit hohen Schallpegeln durch den umgebenden Straßenverkehr auf der A 391 und den Straßen Am Beberbach und Wendebrück belastet. Weitere Lärmquellen liegen in der näheren Umgebung nicht vor. Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden untersucht, wobei die Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2020 zugrunde gelegt wurden. Die Berechnung fußt auf freier Schallausbreitung, d. h. ohne die abschirmende Wirkung durch vorhandene Baukörper zu berücksichtigen.

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 Sondergebieten Einzelhandel nicht um schutzwürdige Sondergebiete handelt und bereits durch die bestehenden Bebauungspläne Gewerbegebiete festgesetzt sind, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete angesetzt werden. (tags: 65 dB(A), nachts: bzgl. Verkehrslärm 55 dB(A), bzgl. sonstiger Lärmarten 50 dB(A)).

Durch die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen Am Beberbach und Wendebrück ergeben sich im autobahnnahen Drittel des Plangebietes Mittelungspegel von bis zu 75 dB(A) am Tage, während für den Rest des Gebietes die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden (65 dB(A) tags). In der Nachtzeit ist nahezu das ganze Plangebiet von einer Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete betroffen.

Im Hinblick auf den Schutz von Arbeitnehmern (Büro- und Verkaufspersonal) vor Lärm sind 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 Außenfassaden betroffener schutzwürdiger Räume macht. Die Norm legt in Abhängigkeit von der Raumart (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel resultierenden Lärmpegelbereich (LPB) fest. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die zu beachtenden Lärmpegelbereiche, aus denen sich das jeweilige Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ermitteln lässt, festgesetzt. Im Bereich der

überbaubaren Flächen ergeben sich dadurch die Lärmpegelbereiche VI (in einem Streifen entlang der A 391) und IV bis V für den Rest des Gebietes.

Im vorliegenden Fall schließt der Bebauungsplan eine Wohnnutzung im Geltungsbereich aus, dementsprechend sind zur Ermittlung des Außenlärmpegels nur die Beurteilungspegel zur Tagzeit maßgeblich. Aufgrund der besonderen Geländesituation (hochgelegener Straßenverlauf der A 391) wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Immissionshöhe von 8 m ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung eingetragen; es zeigt sich, dass der Verkehr der a 391 pegelbestimmend ist. Die LPB ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 4109:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich
66-70	IV
71-75	V
76-80	VI

Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen. Der Nachweis zur Einhaltung der Schalldämmmaße ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige/zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Darüber hinaus führen auch planerische/bauliche Maßnahmen zu einer effektiven Lärminderung. So kann z. B. durch eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/oder Raumorientierung durch Nutzung der Eigenabschirmung eine Pegelminderung von bis zu 10 dB(A) an den Fassaden bzw. vor den Fenstern erreicht werden. Sofern keine Lüftungseinrichtung (z. B. gem. VDI 2791) vorgesehen ist, kann eine ausreichende Belüftung von schutzwürdigen Räumen (Büros) mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen vorgenommen werden.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Die im Bebauungsplan WE 41 aus dem Jahre 1962 festgesetzte Straßenverkehrsfläche genügt nicht den heutigen Mindestanforderungen an eine Erschließungsstraße mit hohem Handels- bzw. Gewerbeverkehr. Aufgrund der geringen Nutzung genügt die bestehende Straße derzeit noch den Anforderungen. Mit der Sicherung eines 2 m breiten Streifens entlang der Ostseite der Straße Wendebrück und eines um 1,5 m größeren Radius im Bereich der bereits planungsrechtlich im B-Plan WE 45 gesicherten, jedoch noch nicht ausgebauten Wendeanlage, sichert dieser Bebauungsplan die fehlenden Flächen für den verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße pla-

nungsrechtlich ab, wenn es zu einer stärkeren Ausnutzung des Standortes kommen sollte. Hierfür soll die Straße einen 2,5 m breiten Gehweg auf der Westseite und eine 7 m breite Fahrbahn erhalten. Auf der Ostseite besteht aufgrund der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche die Option für einen Gehweg in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 58.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonische Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild wird u.a. maßgeblich durch die Übergänge von Privatgrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und die Außenanlagen – insbesondere Werbeanlagen - mitbestimmt. Die geltenden städtebaulichen Festsetzungen allein reichen nicht aus, die gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb werden Bauvorschriften zum Thema „Werbeanlagen“ getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen

In Anbetracht der regionsweiten Bekanntheit dieses Einzelhandelsschwerpunktes in Wenden 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 soll die Höhe freistehender Werbeanlagen auch nur 2 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Damit sind sie gegenüber Werbeanlagen an Gebäuden privilegiert.

Ortsfeste Werbeanlagen

Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten. Damit wird erreicht, dass zwar eine angemessene Werbewirksamkeit sichergestellt, jedoch eine zu große städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird.

Zusätzlich werden die Ansichtsflächen von Werbetürmen beschränkt auf 50 m² (alle Seiten) bzw. 25 m² (je Einzelfläche). Auch diese Festsetzung dient dem Zweck, eine übergeordnete Dominanz von Werbeanlagen im Plangebiet zu vermeiden. Durch die Regelung wird eine Gleichbehandlung aller Betriebe erreicht und eine sich immer weiter steigernde Konkurrenz der Betreiber untereinander („größer, höher“) vermieden.

6. Zusammenstellung wesentlicher Daten

<u>Sondergebiet SO 1:</u>	<u>21.356 m²</u>
<u>Sondergebiet SO 2.1:</u>	<u>18.125 m²</u>
<u>Sondergebiet SO 2.2:</u>	<u>8.174 m²</u>
<u>Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>2.632 m²</u>
– davon Bestand	1.881m ²
– davon über B-Plan WE 45 bereits gesichert	429 m ²
– neue Straßenfläche	322 m ²
<u>Gesamtfläche des Plangebietes:</u>	<u>50.287 m²</u>

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Maßnahmen

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die bebaut bzw. unbebaut und erschlossen sind. Für den verkehrsgerechten Ausbau ist jedoch eine Erweiterung der Straße Wendebrück erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt folgende Kosten für die Verbreiterung der Straßenfläche:

Grunderwerb	ca. 20.000 €
Ausbau	ca. 380.000 €

Die Mittel für die von der Stadt zu übernehmenden Kostenanteile sind von den zuständigen Fachbereichen rechtzeitig zur Aufnahme in den Haushaltsplan / Investitionsprogramm anzumelden.

8. 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 öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Gelingt der Ankauf der Flächen nicht, kann die Durchführung eines Enteignungsverfahrens in Betracht kommen.