

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt - Borsigstraße", AW 109, 1. Änderung des AW 91 Stadtgebiet zwischen der Salzdahlumer Straße, den Gleisanlagen zum Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

01.04.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof
(Vorberatung)

Sitzungstermin

30.09.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

04.11.2015

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

10.11.2015

N

Beschluss:

1. „Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt – Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91 vom 16.04.2013 wird, wie in der Anlage 6 dargestellt, geändert.“
2. „Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt – Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91, dem zugehörigen Vorhabenplan sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt - Borsigstraße“, AW 109, wurde am 16.04.2013 mit dem Ziel gefasst, den im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes rechtskräftigen Bebauungsplan AW 91 zu ändern.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße“, AW 91, ist seit dem 14.03.2001 gültig und schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort ansässigen Lidl-Marktes. Seine Festsetzungen sollen weiterhin

Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes AW 109 verändert oder ergänzt werden.

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Marktes und den Verkauf von frischen Backwaren geschaffen werden. Dafür kann mit dem vorhandenen Planungsrecht keine Genehmigung erteilt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan, AW 91, schließt den Verkauf von nicht abgepackten Frischewaren an Frischetheken aus, sodass für die gewünschten Markterweiterungen die Grundzüge der Planung berührt wären. Frischewaren wurden im AW 91 ausgeschlossen, um die damals noch existierenden kleinen Läden im Bebelhof zu schützen.

Die angestrebten Erweiterungen entsprechen der allgemeinen Entwicklung im Lebensmittel-einzelhandel und dienen einer verbesserten Versorgung mit Frischewaren im Bereich Bebelhof. Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr und mehr als ungeeignet erweist. Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen vom AW 91 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Der Aufstellungsbeschluss von 2013 soll geändert werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 109 soll, wie in der Anlage 6 dargestellt, um sämtliche öffentlichen Flächen verkleinert werden. Auf den öffentlichen Flächen sind keine Änderungen vorgesehen. Es besteht daher kein Erfordernis die für die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Jugendplatz) geltenden Festsetzungen des AW 91 zu ändern.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dar. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 durchgeführt. Der überwiegende Teil der vorgebrachten Anregungen wurde eingearbeitet.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde für die Markterweiterung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Vorprüfung), gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), gefordert. Diese Vorprüfung wurde durchgeführt und ergab, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering eingeschätzt wird. Eine UVP-Pflicht für die geplante Markterweiterung wurde im Ergebnis der Vorprüfung nicht festgestellt, so dass das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Die IHK Braunschweig regte an, die Rand- und Freisortimente in der Bebauungsplan-änderung näher zu bestimmen. Der Anregung soll nicht gefolgt werden, da die Rand- und Freisortimente im rechtskräftigen Bebauungsplan AW 91 eindeutig festgelegt sind und es in der Vergangenheit zu keinen Problemen mit den bestehenden Festsetzungen kam. Danach werden den Randsortimenten Drogerieartikel und Haushaltswaren zugeordnet. Das Warenangebot des Freisortimentes ist im AW 91 nicht näher spezifiziert. Das Freisortiment soll auf insgesamt 5 % der maximalen Verkaufsfläche zulässig (ca. 50 m²) sein, so dass es in dem Zusammenhang nicht zu Fehlentwicklungen kommen kann. Darüber hinaus entspricht sowohl das bestehende als auch das geplante Maß der baulichen Nutzung für die Rand- und Freisortimente dem von der IHK vorgeschlagenen Mindestanteil des Lebensmittelsortiments von 75%.

Weitere Bedenken sind nicht eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen, da das Planverfahren - wie bereits erwähnt- im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 27.05.2014 bis 13.06.2014 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße, AW 109, 1. Änderung des AW 91, gemäß der Anlage 6, zu ändern.

Weiter empfiehlt die Verwaltung die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91, mit dem zugehörigen Vorhabenplan

Leuer

Anlagen:

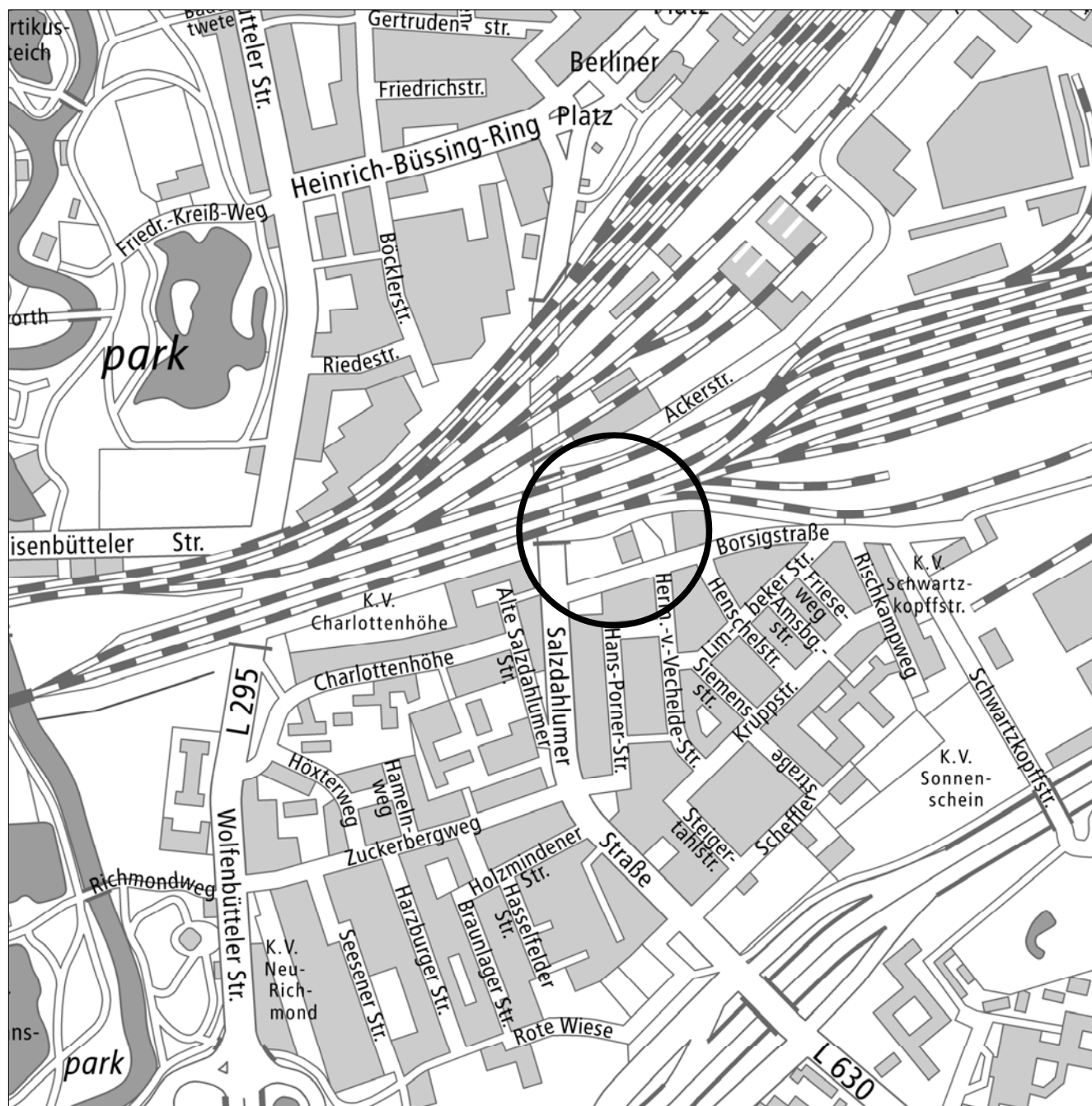
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Vorhabenplan mit Erläuterungsbericht
- Anlage 2 b: Ansichten zum Vorhabenplan
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5 a: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5 b: UVP-Vorprüfung
- Anlage 6: Änderung des Geltungsbereiches

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

Übersichtskarte



Datum: 24.07.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

Vorhabenplan



Karten-
grundlagen

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Datum: 24.07.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt Borsigstraße - 1. Änderung des AW 91**AW 109**

Vorhabenbeschreibung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Claude-Breda-Straße 7, 06406 Bernburg/Saale, beabsichtigt, den bestehenden Lidl – Markt in der Borsigstraße 30 in Teilbereichen umzubauen und zu erweitern.

Das Sortiment soll um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden. Dafür soll ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet werden. Die Backwaren werden über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten. Die Windfanganlage wird kundenfreundlich vergrößert und mit automatischen Schiebetüren versehen. Der Pfandraum und die Leergutannahme werden zur besseren Auffindbarkeit zum Haupteingang verschoben. Die Einkaufswagenbox wird kundenfreundlich auf dem Parkplatz neu errichtet.

Im Plangebiet stehen für Kunden und Betriebsangehörige des Lebensmittelmarktes insgesamt 52 Stellplätze zur Verfügung. Durch die baulichen Maßnahmen verringert sich die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand um 14 Stellplätze. Die bestehenden 55 Stellplätze entlang der Borsigstraße bleiben zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz vollständig erhalten.

Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Darüber hinaus ist eine Streichung der Festsetzung von unzulässigen Lebensmittelsortimenten erforderlich. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr und mehr als ungeeignet erweist.

Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen (Bau eines Pfandraumes etc.) vom AW 91 in den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die geplanten Änderungen entsprechen dem heutigen Standard eines Lebensmitteldiscounters. Die kleinen Läden, die man seinerzeit mit der Einschränkung des Frischesortiments schützen wollte, existieren nicht mehr.

Der rechtskräftige, Vorhabenbezogene Bebauungsplan AW 91 soll wie folgt geändert werden:

- Der Verkauf von nicht abgepackten Frischwaren an Frischetheken soll zulässig sein,
- die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.000 m² zulässig sein,
- die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.500 m² zulässig sein,
- die überbaubare Grundstücksfläche soll den Erweiterungen angepasst werden,
- Nebenanlagen, wie die Einkaufswagenbox, sollen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein,
- Die Flächen für Anpflanzungen sollen entsprechend dem Begrünungskonzept festgesetzt werden.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 sollen weiter gelten, soweit sie nicht durch anders lautende Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert werden.

Braunschweig, 24.07.2015

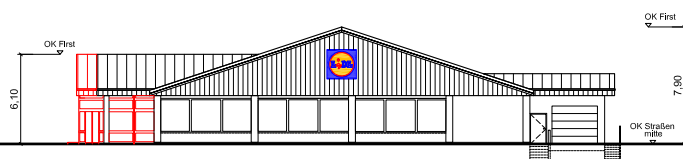
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

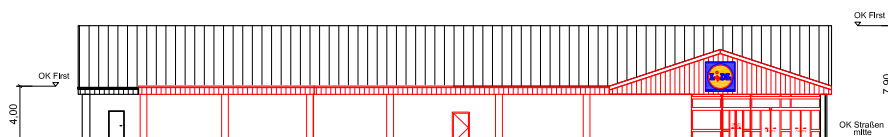
1. Änderung des AW 91

AW 109

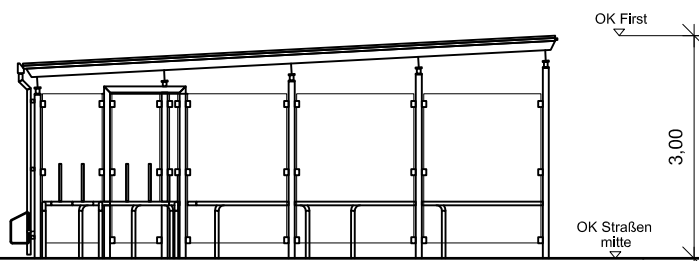
Ansichten zum Vorhabenplan



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



SEITENANSICHT - EKW-BOX

Datum: 24.07.2015

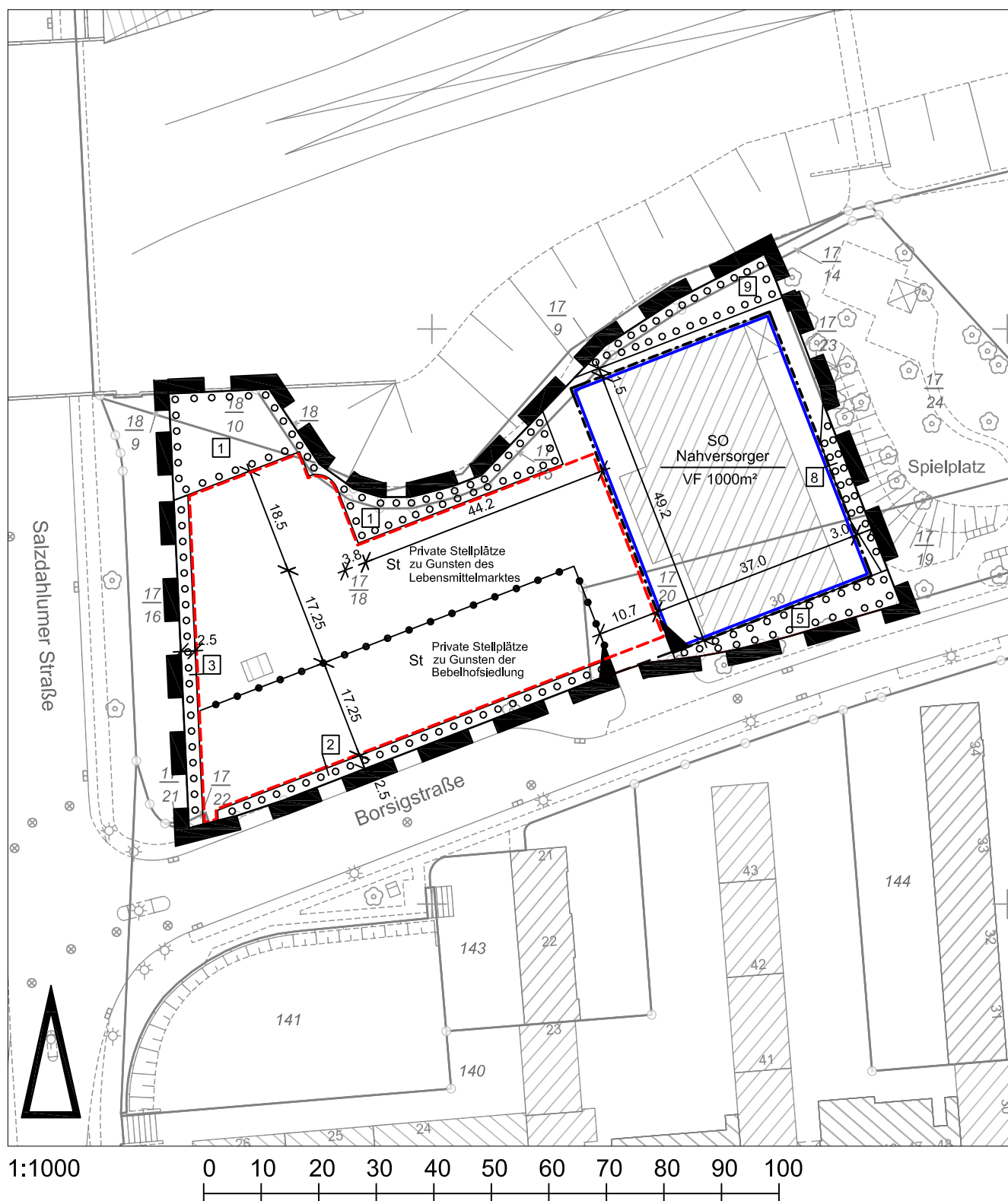
Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

Zeichnerische Festsetzungen



Karten-
grundlagen

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Datum: 24.07.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

Planzeichenerklärung

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung
Nahversorger

Maß der baulichen Nutzung

VF 1000m² Max. zulässige Verkaufs-
fläche

Grenzen



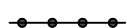
Grenze des
Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Nutzungsabgrenzung

Verkehrsflächen



Umgrenzung von Flächen
für Nebenanlagen, Stell-
plätze und Garagen

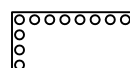
St

Stellplätze
Begünstigte entsprechend
Eintrag im Plan



Einfahrtsbereich

Maßnahmen für Natur und Landschaft



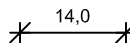
Umgrenzung von Flächen
zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen entsprechend
textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Hinweis



Hinweis auf textliche
Festsetzung



Maßangaben

Bestandsangaben



öffentliche Gebäude,
Gebäude (Wohnen, Handel,
Sport, Erholung)



Gebäude (Gewerbe,
Industrie, Verkehr)



Flurstücksgrenze

$\frac{49}{4}$

Flurstücksnummern



Böschungen

Datum: 24.07.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt Borsigstraße
Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Änderung des AW 91 AW 109

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 gelten fort, soweit durch den AW 109 keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.
2. In dem Sondergebiet Nahversorger sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I Art der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung A I 1 a des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Im Sondergebiet ist ein Nahversorger als Lebensmittel-Discountmarkt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit einem im Folgenden genannten Sortiment zulässig:

- a) Kernsortiment
 - Lebensmittel, einschließlich nicht abgepackter Frischewaren an Frischetheken

II Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung A II 2. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Geschossfläche
Die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes darf eine Fläche von insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des AW 91 zu den Geschossflächen für das Rand- und Freisortiment werden gestrichen.
2. Die Festsetzungen A II des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Verkaufsfläche
Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf eine Fläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für das Randsortiment darf 20 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für das Freisortiment darf 5 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung A III 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird gestrichen.
2. Die Festsetzung A III 2. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

IV Grünordnung

1. Die Festsetzung A V 4. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 zum Pflanzgebot Nr. 4 wird gestrichen.
2. Die Festsetzungen A V des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Die mit [8] gekennzeichnete Fläche mit Pflanzbindungen ist mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden vollflächig zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens drei Stück Sträucher mit einer Endhöhe von mindestens 3,0 m zu pflanzen.
3. Die Festsetzungen A V des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Auf der mit [9] gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindungen ist unter Berücksichtigung des Bestandes eine dichte Gehölzstruktur zu entwickeln. Dabei ist eine dichte Bepflanzung aus standortheimischen Sträuchern wie z.B. Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum wie Bergahorn, Traubeneiche und ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Feldahorn zu pflanzen. Bei der Anordnung der großkronigen Laubbäume ist ein Regelabstand von 8 m aufzunehmen. Die gesamte Fläche ist mit Efeu zu unterpflanzen.

4. Die Festsetzung A V 5. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird im dritten Absatz wie folgt geändert:

Die mit 5 gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen darf für die Anlieferung des Marktes auf einer Breite von maximal 8,0 m unterbrochen werden.

5. Die Festsetzung A V 15. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Markterweiterung fachgerecht herzustellen, spätestens aber in der nächstfolgenden Pflanzperiode.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Weise wieder herzustellen.

Hinweise

1. Aufgrund der Bombardierungen des 2. Weltkrieges besteht der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden. Eine Flächensondierung auf Kampfmittel ist vor dem Beginn der Erdarbeiten aufgrund der befestigten Flächen nicht möglich. Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen. Anschließend ist in Höhe der Baugrubensohle eine Sohlensondierung auf Kampfmittel durchzuführen.
2. Gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt Borsigstraße - 1. Änderung des AW 91

AW 109

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	8
6	Gesamtabwägung	12
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	13
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	13

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 19. Mai 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Artikel 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 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 Artikel 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm unterliegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans AW 109 der Funktionszuweisung Oberzentrum. Das Gebiet ist als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seinem derzeit rechtswirksamen Stand. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die bisherige Darstellung „gewerbliche Baufläche“ wird durch die Darstellung als Sonderbaufläche für die Nahversorgung ersetzt.

2.3 Bebauungspläne

Für diesen Bereich gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan AW 91 aus dem Jahr 2001. Er setzt auf dem Baugrundstück einen Lebensmittelmarkt fest. Als Kernsortiment sind Lebensmittel mit Ausnahme von nicht abgepackten Frischwaren an Frischetheken festgesetzt. Grund für diese Festsetzung war der Wunsch, die Existenz der kleinen Läden im Bebelhof zu schützen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m² zulässig.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Claude-Breda-Straße 7, 06406 Bernburg/Saale, beabsichtigt, den bestehenden Lidl – Markt in der Borsigstraße 30 in Teilbereichen umzubauen und zu erweitern.

Das Sortiment soll um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden. Dafür soll ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet werden. Die Backwaren werden über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten. Dafür kann mit dem vorhandenen Planungsrecht keine Genehmigung erteilt werden. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen scheidet aus, weil hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen wären.

Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Darüber hinaus ist eine Anpassung der unzulässigen Lebensmittelsortimente erforderlich. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr und mehr als ungeeignet erweist.

Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen (Bau eines Pfandraumes etc.) vom AW 91 in den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung und die bereits erfolgten Befreiungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss des Rates am 16. April 2013 den Beschluss zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefasst.

Die geplanten Änderungen entsprechen dem heutigen Standard eines Lebensmitteldiscounters. Die kleinen Läden, die man seinerzeit mit der Einschränkung des Frischesortiments schützen wollte, existieren nicht mehr.

Der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan AW 91 soll wie folgt geändert werden:

- Der Verkauf von nicht abgepackten Frischwaren an Frischetheken soll zulässig sein,
- die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.000 m² zulässig sein,
- die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.500 m² zulässig sein,
- Nebenanlagen, wie die Einkaufswagenbox, sollen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein,
- Die Flächen für Anpflanzungen sollen entsprechend dem Begrünungskonzept festgesetzt werden.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 sollen weiter gelten, soweit sie nicht durch anders lautende Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert werden.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Bereich der Eingangszone zu erweitern und eine Raumgruppe mit Backvorbereitungsraum und TK-Zelle anzubauen.

In einem ersten Schritt wurde bereits die Erweiterung der Bruttogrundfläche BGF durch den Anbau eines Pfandraums und einer Papierpresse realisiert. Diese Erweiterung erfolgte nach bauordnungsrechtlichem Verfahren als Befreiung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91. Damit nun auch das Sortiment um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden kann, soll ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet werden. Die Backwaren werden dann über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.000 m².

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Obwohl es sich um keinen Neubau, sondern nur eine Erweiterung handelt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Das Vorhaben ist in der Anlage 1 des UVPG unter der Nr. 18.6.2 (zulässige Geschossfläche über 1 200 m²), bzw. gemäß Ziffer 13 des Anhangs Nr. 1 zum NUVPG, aufgeführt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist vorgesehen, da die maßgebende Größe eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten wird. Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Erweiterung des Lebensmittelmarktes) einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum NUVPG hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten oder der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

4.1 Mensch und Gesundheit

Die gegenüber dem Bebauungsplan AW 91 zusätzlich überbaubare Fläche von ca. 300 m² besteht derzeit aus einem Teil der Zufahrtsfläche des bestehenden Marktes, aus einem schmalen Grünstreifen am bestehenden Markt und einem Teil der Grünfläche am nahegelegenen Bahndamm mit niedrigem Bewuchs.

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten.

Eine Nutzung zur Erholung ist in diesem Bereich nicht möglich

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Aufgrund der bisherigen Nutzung als schmalen Grünstreifen direkt am Gebäude, schon unterbrochen von Eingangsbau und Pfandraumanbau und der schmalen Grünfläche im Bereich des Bahndamms und schließlich Nutzung des Bereichs durch Fahrbahnen, finden sich hier keine Strukturen, die Besonderheiten in Bezug auf Artenvielfalt, Vielfalt an Ökosystemen und Lebensräumen erwarten lassen.

Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt - Schutzgebiete bleiben unberührt.

Eine Neuversiegelung erfolgt durch Überbauung des im Bebauungsplan AW 91 festgesetzten Grünstreifens am Gebäude und eines Teils der Grünfläche am Bahndamm. Dem gegenüber stehen nunmehr eine Pflanzbindungsfläche nördlich des Gebäudes sowie eine weitere östlich der Anlieferung, die de facto bisher bereits begrünt waren.

4.3 Boden

Durch die weitere Überbauung des Grünstreifens am Gebäude und eines Teils der Grünfläche am Bahndamm ergibt sich eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Im Geltungsbereich besteht aufgrund der Bombardierungen des 2. Weltkrieges der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden. Eine Flächensondierung auf Kampfmittel ist vor dem Beginn der Erdarbeiten aufgrund der befestigten Flächen nicht möglich. Der Hinweis im rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan AW 91 wird daher ergänzt. Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen. Anschließend ist in Höhe der Baugrubensohle eine Sohlensondierung auf Kampfmittel durchzuführen.

4.4 Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die Leistungsfähigkeit zur Bildung und zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser ist im Geltungsbereich bereits erheblich eingeschränkt wegen der bestehenden, großflächigen Versiegelung durch Gebäude, Fahrbahnen und Stellplätze.

Die geplante zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Wesentliche Veränderungen der Grundwassersituation sind allerdings aufgrund der geringen Erhöhung des Versiegelungsgrads nicht zu erwarten.

4.5 Klima, Luft

Die Stadtklimaanalyse Braunschweig von 2012 stuft das Planungsgebiet als stark belasteten, verdichteten Siedlungsbereich ein.

Durch das Vorhaben entstehen gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Belastungen.

4.6 Lärm

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen und Höchstwerte von Schallleistungspegeln technischer Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

Durch die geplante Bebauung ist keine weitere Erhöhung der Immissionswerte zu erwarten.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass im Geltungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine archäologischen Belange berührt werden. Gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand Juni 2015) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge. Unmittelbar nordwestlich schließt jedoch die Eisenbahnbrücke über die Salzdahlumer Straße mit ihren Flügelmauern an. Bei dieser handelt es sich um ein eingetragenes Einzeldenkmal nach § 3.2 NDSchG. Beeinträchtigungen des Baudenkmals durch Bauteile wie Werbeanlagen, Stellplätze etc. sind wegen der bereits getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Plan nicht mehr zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Im AW 91 wurde keine Gebietsklassifizierung entsprechend der BauNVO vorgenommen, da sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausschließlich auf den Lebensmittelmarkt beziehen. Die Festsetzung soll jetzt, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes, gemäß der heute üblichen Festsetzungen im Stadtgebiet erfolgen. Der Markt wird daher als sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Er dient vorwiegend der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Die Ausweisung entspricht damit den Aussagen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig. Der Nahversorger wird mit der Zulässigkeit der im Folgenden genannten Sortimente festgesetzt:

- a) Kernsortiment
Lebensmittel, einschließlich nicht abgepackter Frischewaren an Frischetheken
- b) Randsortiment
Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
Haushaltswaren

- c) Freisortiment
mit einem nicht näher spezifizierten Warenangebot

Die veränderte Festsetzung zum Kernsortiment folgt dem Wunsch des Betreibers nach der Zulässigkeit des Verkaufs von Frischwaren. Bisher wurde dieser Verkauf ausgeschlossen, um die bestehenden, kleineren Läden im Bestand zu schützen.

Da sich der Bestand in der Vergangenheit jedoch deutlich gewandelt hat – Läden für die Versorgung des täglichen Bedarfs stehen im Ortsteil Bebelhof nicht mehr zur Verfügung – besteht nun der Wunsch nach Verkauf von Frischwaren im Lebensmittelmarkt, insbesondere dem Verkauf frischer Backwaren, und allgemein nach der ausgeglichenen Vorhaltung von Waren des täglichen Grundbedarfs und für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet soll den derzeitigen Betrieb im Bestand sichern und Erweiterungen im angemessenen Maß zulassen. Deshalb wird im Plangebiet ein Sondergebiet für einen Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und einer maximalen Geschossfläche von 1.500 m² festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche beziehen sich nun auch die Größen der Rand- und Freisortimente auf die Verkaufsfläche und nicht mehr wie im AW 91 auf die Geschossfläche. Die Sortimente werden daher mit maximal 20 % bzw. 5 % der maximalen Verkaufsfläche von 1000 m² (200 m² für das Randsortiment, bzw. 50 m² für das Freisortiment) festgesetzt.

Die Festsetzung folgt dem Wunsch des Grundstückseigentümers und des Betreibers nach Vergrößerung der Verkaufsflächen und dem vermehrten Bedarf des SB - Marktes an Nebenraumbereichen wie Pfandannahme / Pfandlager, Backvorbereitung und Tiefkühlager, sowie nach einer Verbesserung des Eingangsbereichs.

Vor dem Hintergrund des ruhenden Verkehrs ist bereits im AW 91 eine großzügig festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt worden, sodass die GRZ von 0,5, einschließlich der Überschreitung bis zu 0,8 für Stellplätze und ihren Zufahrten, auch in der Bebauungsplanänderung AW 109 unverändert bleibt. Gleiches gilt für die maximale Gebäudehöhe von 8,00 m, da die Erweiterungen keine Auswirkung auf die Höhe des Gebäudes haben wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Von Seiten des Grundstückseigentümers und des Betreibers besteht der Wunsch, eine Einkaufswagenbox mit Fahrradeinstellplätzen als Nebenanlage für den Lebensmittelmarkt auf der Stellplatzfläche zu errichten.

5.4 Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Im Sondergebiet stehen für Kunden und Betriebsangehörige des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes insgesamt ca. 52 Stellplätze zur Verfügung. Sie befinden sich im mittleren und nördlichen Grundstücksbereich entlang der Gleisanlagen und in Richtung der Salzdahlumer Straße. Damit verringert sich die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand um 14 Stellplätze.

Entlang der Borsigstraße befinden sich - bereits in der rechtskräftigen Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW 91 festgesetzt - insgesamt 55 Stellplätze, die durch Baulasten und die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz gesichert sind.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist durch die Borsigstraße im Süden voll erschlossen. Die Auswirkung der Planung auf das bestehende Verkehrssystem bleibt durch die maßvolle Erweiterung des Lebensmittelmarktes unverändert.

Art und Umfang der äußeren und inneren Grundstückerschließung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfahrten werden den Erfordernissen und den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Ein- und Ausfahrtsverbote bleiben unverändert bestehen.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr mit der Buslinie 411 über die Haltestelle Bebelhof erschlossen.

Die maximale Entfernung vom Planungsgebiet bis zu dieser Haltestelle beträgt ca. 200 m.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Plangebiet wird von der Salzdahlumer Straße (L 630) aus über die Borsigstraße als Sammelstraße erschlossen.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger und Radfahrer durch Gehweg und Radweg voll erschlossen.

5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen werden ebenfalls im Wesentlichen aus den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans übernommen unter Berücksichtigung des vorgelegten Freiflächenkonzepts.

Das Konzept sieht vor, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 zum Pflanzgebot Nr. 4 unter Punkt V.4 der textlichen Festsetzungen entfallen, da auf diesen Flächen die Gebäudeerweiterungen bereits gebaut, bzw. geplant sind. Dagegen sollen nördlich und östlich des Marktes Pflanzbindungsflächen neu festgesetzt werden.

Diese Pflanzbindung sieht zum einen vor, die mit [9] gekennzeichneten Flächen entlang des Bahndammes mit einer dichten Gehölzstruktur weiter zu entwickeln. Bei den Ergänzungsflächen sind, wie schon in der mit [1] gekennzeichneten Fläche standortheimische Sträucher wie Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen zu pflanzen. Zusätzlich ist je 100 m² Bepflanzungsfläche ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum wie Bergahorn oder Traubeneiche und ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche oder Feldahorn zu pflanzen.

Bei Anordnung der großkronigen Laubbäume ist der Regelabstand von 8 m aufzunehmen. Die gesamte Fläche ist mit Efeu zu unterpflanzen.

Da die bestehende Anlieferung des Marktes in ihrem Bestand verbleiben soll, kann die Unterbrechung der mit [5] gekennzeichneten Anpflanzungsfläche für die Anlieferung um 4,0 m auf eine Breite von 8,0 m reduziert werden.

Zusätzlich wird östlich der Anlieferung die mit [8] gekennzeichnete Fläche mit mindestens drei Stück Sträucher und mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden vollflächig zu begrünt. Der nördliche Bereich der Anlieferung ist für die Aufstellung einer Papierpresse einschließlich Zufahrt freigehalten worden. Zur Erlangung der Baugenehmigung für die Umgestaltung des Rampenbereiches hat der Grundstückseigentümer bereits 2010 einen schmalen Grundstückstreifen von der Stadt Braunschweig erworben.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 zum dauerhaften Erhalt, zum Ersatz bei Abgang und zum Fertigstellung der Bepflanzung werden an die Änderungen des Bebauungsplans AW 109 angepasst.

Alle anderen grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 behalten ihre Gültigkeit.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Diese Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben unverändert, da sie sich in der Vergangenheit zum Schutz der nachbarlichen Wohnbebauung bewährt haben.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Alle Versorgungen wie Trinkwasser, Strom und Gas und alle Entsorgungen wie Schmutzwasser, Niederschlagswasser und die Müllentsorgung verbleiben in Vereinbarungen wie im bisherigen, bestehenden Gebäude.

6 Gesamtabwägung

Die vorgesehene Planung ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Anforderungen an die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Wohnquartier sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Sondergebietsfläche	0,67 ha
Änderungsbereich insgesamt	0,67 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine Regelungen des Grunderwerbs oder Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, sowie die Kosten der aus dem Bebauungsplan begründeten Maßnahmen übernimmt die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Claude-Breda-Straße 7, 06406 Bernburg/Saale.

Der Stadt Braunschweig entstehen daher keine weiteren Kosten.

Die Realisierung der Maßnahmen wird durch Festlegungen innerhalb des neuen bzw. geänderten Durchführungsvertrages gesichert.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Die vorliegende Bebauungsplanänderung AW 109 erfasst mit ihrem Geltungsbereich Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 gelten fort, soweit sie nicht durch anders lautende Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung überlagert werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt Borsigstraße - 1. Änderung des AW 91

AW 109

UVP Vorprüfung

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
über die Pflicht zur Durchführung
einer Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVP-Vorprüfung)**

Vorbemerkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Borsigstraße - 1. Änderung AW 91 - AW109 der Stadt Braunschweig wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² vorbereitet.

Nach § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 13 NUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes) gemäß Ziffer 13 des Anhangs Nr. 1 zum NUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt. Bei der allgemeinen Vorprüfung sind die Kriterien nach Anlage 2 zum NUVPG zu erfüllen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist auch entsprechend Anlage 1 Ziffer 18.6.2 zum UVPG durchzuführen.

Sofern die Vorprüfung ergibt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan nicht möglich.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind gegeben, weil der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und diese Grundfläche eine geringere Fläche als 20.000 m² aufweist. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs (BauGB) bestehen nicht.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,67 ha. Als Nutzung wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Versiegelung für Gebäude und Stellplätze mit Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Das entspricht einer Fläche von ca. 5.360 m².</p> <p>Das Vorhaben wird gemäß Anlage 2 zum NUVPG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 950 m², dessen Verkaufsfläche auf 1.000 m² vergrößert werden soll.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauBG.</p> <p>Im SO-Gebiet dürfen durch die Planung 80% der Flächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen versiegelt werden. Ein großer Teil der SO-Flächen ist bereits durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen.</p> <p>An den Rändern des Plangebiets liegen schmale Grünstreifen: Zum einen direkt am Gebäude, zum anderen im Bereich des Bahndamms an einer stark befahrenen Strecke und schließlich entlang der stark befahrenen Salzdahlumer Straße.</p>
1.3	Abfall- und Abwassererzeugung	<p>Eine erhöhte Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist gesetzlich geregelt. Abwasser wird durch die vorhandenen Leitungen entsorgt. Regenwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Besondere Umweltverschmutzungen, die auf die Naturhaushaltsfaktoren negativ wirken, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete müssen an allen Immissionsorten in der Umgebung des SO-Gebietes eingehalten werden. Weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz müssen im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht getroffen werden.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.</p>

2. Standort des Vorhabens		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Der bestehende Nahversorgungsmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 950 m ² soll auf eine Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.000 m ² erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wird in westlicher Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche wird derzeit vorwiegend als versiegelte Stellplatzfläche genutzt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p>Boden</p> <p>Das Plangebiet liegt im Niedersächsischen Tektogen, einem Randbecken der Norddeutschen Senke.</p> <p>Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist nicht von einer Beeinträchtigung des Bodenlebens und des Grundwassers auszugehen. Konkrete Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Standort hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.</p> <p>Wasser</p> <p>Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.</p> <p>In den intensiv genutzten Bereichen ist wegen der teilweise vorhandenen Versiegelung (Stellplätze, Bebauung) nur zum Teil eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird also insgesamt als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.</p> <p>Der Standort hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.</p> <p>Luft und Klima</p> <p>Die Stadtklimaanalyse Braunschweig von 2012 stuft das Planungsgebiet als stark belasteten, verdichteten Siedlungsbereich ein.</p> <p>Durch das Vorhaben entstehen gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Belastungen.</p> <p>Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass im Geltungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine archäologischen Belange berührt werden. Gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.</p>

		<p>Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand Juni 2015) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.</p> <p>Unmittelbar nordwestlich schließt jedoch die Eisenbahnbrücke über die Salzdahlumer Straße mit ihren Flügelmauern an. Bei dieser handelt es sich um ein eingetragenes Einzeldenkmal nach § 3.2 NDSchG. Beeinträchtigungen des Baudenkmals durch Bauteile wie Werbeanlagen, Stellplätze etc. sind wegen der bereits getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Plan nicht mehr zu erwarten.</p> <p>Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation</p> <p>Am Standort sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler auf den Flächen, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.</p> <p>Der Biotopbestand im Bebauungsplangebiet ist als SI (Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung) zu bezeichnen.</p> <p>Wegen der Ausprägung und dem überwiegend geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit - aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.</p>
--	--	---

2.3 Schutzkriterien		
2.3.1	Bekannt gemachte FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete gem. §10 Abs. 6 Nr1. BNatSchG bzw. Vorschlaggebiete	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 16 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG und §14 LNatSchG sowie Landschaftsschutzgebiete gemäß §15 LNatSchG	Nicht betroffen
2.3.5	Besonders geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Nicht betroffen

2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §57 LWG	Nicht betroffen
2.3.6a	Heilquellenschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)	Nicht betroffen
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet liegt im stark verdichteten Siedlungsbereich des Oberzentrums Stadt Braunschweig
	Werden eventuell Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungen eingeschränkt?	Nein
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	<p>Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>In nordwestlicher Nachbarschaft schließt die Eisenbahnbrücke über die Salzdahlumer Straße mit ihren Flügelmauern an.</p> <p>Bei dieser handelt es sich um ein eingetragenes Einzeldenkmal nach § 3.2 NDSchG. Beeinträchtigungen des Baudenkmals durch Bauteile wie Werbeanlagen, Stellplätze etc. sind wegen der bereits getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Plan nicht mehr zu erwarten.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Bodenversiegelung betrifft den Standort des Einzelhandels-Vorhabens im SO-Gebiet; eine Veränderung der Beeinträchtigungen durch Kunden- und Lieferverkehr und dem damit verbundenen Lärm in der Borsigstraße sowie auf den benachbarten Grundstücksflächen ist nicht zu erwarten.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nein
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	<p>Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Einzelhandels-Vorhabens sowie der vorhandenen Vorbelastung (bestehende Bebauung und Versiegelung, geringe Naturnähe der Biotope) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere.</p> <p>Eine besondere Komplexität der Auswirkungen, z. B. durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, ist nicht zu erkennen.</p>

3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Eine geringfügig höhere Versiegelung wird eintreten, sodass auch von Auswirkungen auf eine leicht verminderte Grundwasserneubildung und von einer Einschränkung der Bodenfunktionen ausgegangen werden kann. Es bestehen keine Hinweise auf gefährdete Arten. Da keine Biotope mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, ist auch nur von einer geringen Wahrscheinlichkeit des Vorkommens gefährdeter Arten auszugehen.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da die Versiegelung dauerhaft ist, werden auch die verminderte Grundwasserneubildung sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen dauerhaft als Auswirkungen der Planung bestehen bleiben.

Fazit und Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs im Sondergebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Erweiterung Lebensmittelmarkt 1. Änderung AW 91 – AW 109 der Stadt Braunschweig ist mit Umweltauswirkungen auf den Menschen, den Boden und das Grundwasser verbunden.

Das Schutzzut **Mensch** ist in erster Linie durch Lärm betroffen, der in Verbindung mit dem Kunden- und Anlieferverkehr entsteht. Eine Vorbelastung ist bereits durch die bestehenden Parkplätze und Anlieferungen vorhanden. Hier ist davon auszugehen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen auch nach der Erweiterung eingehalten werden können.

Die Schutzzüter **Boden und Grundwasser** sind durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung betroffen. Die Grundwasserneubildung wird gesenkt, die Bodenfunktionen gestört. Für das Sondergebiet kann auf der Grundlage des Bebauungsplans eine Versiegelung durch das Gebäude und durch die Verkehrsflächen von 80% angesetzt werden. Heute beträgt der Versiegelungsgrad durch das bestehende Gebäude und den vorhandenen Parkplatz rund 77 %. Mit der zusätzlich ermöglichten Versiegelung von ca. 3 % im Sondergebiet ist der Umfang dieser Beeinträchtigungen relativ geringfügig. Es ist nicht von einer besonderen Schwere auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Denn Biotoptypen mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden, auch besteht kein Verdacht auf das Vorkommen geschützter Arten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das **Ortsbild** ist nicht unmittelbar betroffen. Der denkmalpflegerische Interessenbereich wird durch die Erweiterung nicht berührt. Es kommt somit nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf Kulturgüter.

Insgesamt ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

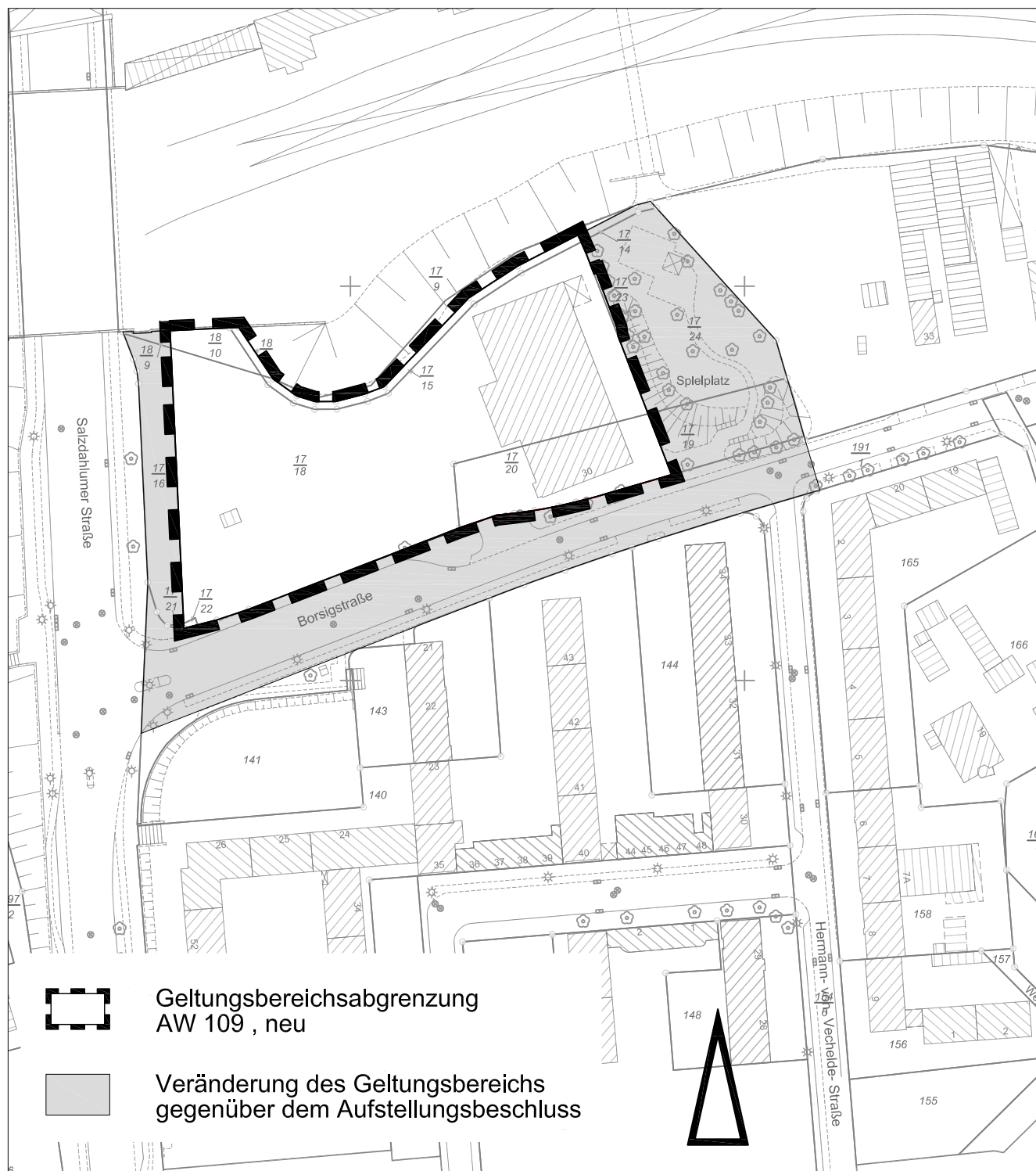
Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmart - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

Änderung des Geltungsbereiches



1:1500 0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150

Karten-
grundlagen

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Datum: 24.07.2015

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB