

*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	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.11.2015	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	10.11.2015	N

Beschluss:

- „1. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen „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 – 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:

In der Stadtbezirksratssitzung 132, Viewegsgarten – Bebelhof am 30.09.2015 wurde angezeigt, den vom LIDL-Gelände kommenden und derzeit am Begleitgrün der Salzdahlumer Straße endenden Weg bis zum bestehenden Gehweg weiterzuführen und zu befestigen. Die Lage des Weges ist in der Anlage 1 dargestellt.

Die Verwaltung befürwortet die Befestigung dieses auf städtischer Fläche gelegenen Zwischenstückes, da es sich um eine kurze Wegeverbindung zum Markt handelt. Allerdings ist der bereits vorhandene Wegeverlauf so zu korrigieren, dass die vorhandenen Straßenbäume nicht geschädigt werden.

Die Herstellung der Verbindung zwischen dem bestehenden Weg und der Salzdahlumer Straße ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Da der Weg vorrangig als fußläufige Erschließung für den Discounter dient, soll die Weiterführung des Weges und der Anschluss an den Gehweg vom Vorhabenträger finanziert werden. Der Vorhabenträger hat hierzu bereits seine Zustimmung signalisiert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan AW 91 ist entlang der Salzdahlumer Straße eine Stadtbahnfreihaltetrasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Falle einer späteren Inanspruchnahme der Freihaltetrasse kann der Weg vermutlich nicht bestehen bleiben. Sollte dieser Fall eintreten, ist gegebenenfalls eine alternative Lösung zu erarbeiten. Der im Vorhabenplan dargestellte Weg soll aus diesem Grund entfernt werden (vgl. Anlage 2 a).

Damit der Weg nicht den getroffenen Grünfestsetzungen widerspricht, sollen die Textlichen Festsetzungen, wie in Anlage 4 kenntlich gemacht, angepasst werden. Die Eingrünungen Nr. 3 und Nr. 1 sollen durch Wege unterbrochen werden können – ähnlich wie das bereits im derzeit rechtskräftigen Plan AW 91 für die Pflanzfläche 2 festgesetzt wurde. Die Breite des Wegstückes ist der Breite des vorhandenen Weges anzupassen.

Im Übrigen wird auf die Anlagen der Vorlage 15-00492 verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Plan in der geänderten Form öffentlich auszulegen. Die Änderungen sind kenntlich gemacht.

I. A. Warnecke**Anlage/n:**

Anlage 1: Lage des Weges

Anlage 2 a: Vorhabenplan

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

1. Änderung des AW 91

AW 109

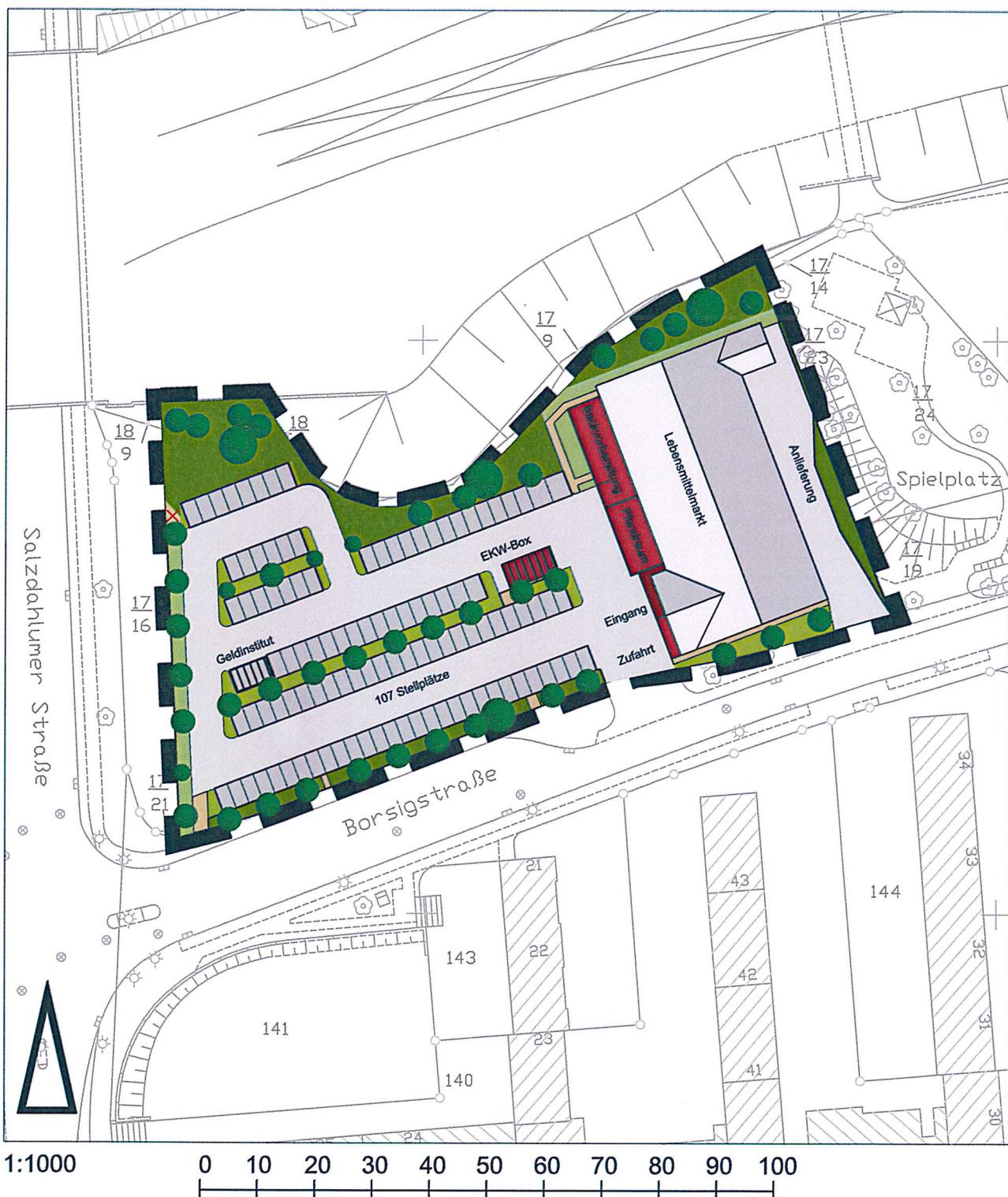


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße

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

Datum: 06.10.2015

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 Abstandsfächern 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, Pfaffenbüttchen zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 100 m² Be- pflanzungsfläche 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.

6. Die Festsetzungen A V 1 und 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden jeweils wie folgt ergänzt:

Die festgesetzten Pflanzflächen dürfen für einen Gehweg vom Parkplatz zur Salzdahlumer Straße auf einer Breite von maximal 1,30 m unterbrochen werden.

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 Sohle sondierung 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