

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem
Franz-Rosenbruch-Weg
Beschluss über die erneute Auslegung***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

18.11.2015

Beratungsfolge

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)	02.12.2015	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	09.12.2015	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	15.12.2015	N

Beschluss:

1. Dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.
2. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4 a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.2010 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2013 bis 05.02.2013 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf einer Fläche südlich der Bundesallee im Einmündungsbereich der Stauffenbergstraße. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 08.07.2014 wurde durch den Verwaltungsausschuss die öffentliche Auslegung beschlossen und in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit sind ca. 90 Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Der formale Beschluss über die Abwägung sämtlicher Einwendungen erfolgt durch den Rat der Stadt Braunschweig im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Im Wesentlichen betreffen die Einwendungen folgende Themenbereiche:

Das Erfordernis des Neubaus, um den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu vergrößern und umzusiedeln wird grundsätzlich in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wird die Verödung des Altstandortes befürchtet und der Verlust der derzeitigen Grünfläche einschließlich des Bolzplatzes abgelehnt.

Die Funktionstüchtigkeit der Erschließung wird in Frage gestellt. Die Architektur und Höhe des Gebäudes sowie die geplanten Werbeanlagen werden abgelehnt. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze wird von einigen Einwendern als zu niedrig, von anderen Einwendern als zu hoch bemängelt, und der vorgesehene Lärmschutz wird als nicht ausreichend eingeschätzt.

Eine Verödung des Altstandortes soll durch die Einrichtung eines Getränkemarktes durch den Vorhabenträger vermieden werden.

Die Überprüfung der verkehrlichen Erschließung einschließlich des Verkehrsgutachtens hat kein Erfordernis einer Nachbesserung ergeben. Eine konkrete Planung für eine Umgestaltung der Bundesallee einerseits und eine Ausbauplanung für eine Stadtbahnverlängerung andererseits ist mittelfristig nicht zu erwarten. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes von einer Gesamtplanung der Bundesallee abhängig zu machen ist unverhältnismäßig und würde diese über Jahre hinauszögern.

Aufgrund neuer Erkenntnisse bezüglich aktueller Rechtsprechung zum Thema Lärmschutz wurden eine Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens und eine Anpassung des Planungskonzeptes erforderlich. Die Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens ergab die Notwendigkeit einer Erhöhung der vorgesehenen Lärmschutzanlagen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Die Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze benötigt nach dem überarbeiteten Lärmgutachten eine Höhe von 2,60 m und muss nunmehr einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Damit fällt die Lage der Lärmschutzwand in den Schutzstreifen der parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitungstrasse der Hauptleitung für die Wasserversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger beschlossen, auf eigene Kosten die Verlegung der Hauptwasserleitung durchzuführen. Die veränderte Lage der östlichen Lärmschutzwand erfordert Modifizierungen der Stellplatzanlage.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wurde entsprechend der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ermittelt.

Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf, der Entwurf des Vorhabenplanes sowie die Begründung wurden in Bezug auf die Modifizierungen der Lärmschutzanlagen und der Stellplatzanlage entsprechend angepasst. Die Begründung wurde darüber hinaus bezüglich Abwägung und

Umweltbelange ergänzt. Die vorgenommenen Änderungen erfordern eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Sachstand Altstandort

Nach der Schließung des Spar-Marktes im Jahr 2004 hatte die Verwaltung mit Vertretern der Eigentümergemeinschaft verhandelt, um Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche zur Schaffung einer zukunftsfähigen Nutzfläche auszuloten. Die damalige Verkaufsfläche betrug ca. 425 m². Es gelang einen neuer Betreiber, die Fa. Görges zu gewinnen. Auch wenn der Betreiber diese Größe als langfristig nicht tragbare Grundlage sah, war er bereit, den Leerstand zu überbrücken. Es sollte jedoch nach Lösungen für zukunftsorientierte Erweiterungen gesucht werden. Durch Umbaumaßnahmen konnte die Verkaufsfläche auf ca. 670 m² erhöht werden. Auch diese Größenordnung ist nach heutigen Maßstäben nicht zukunftsfähig.

Der Stadtbezirksrat Lehnendorf-Watenbüttel hatte Ende 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die städtische Fläche zwischen Bundesallee und Franz-Rosenbruch-Weg für die An- bzw. Umsiedlung des ansässigen Betriebes verwendet werden kann. Nach Prüfung des Sachverhaltes hat die Verwaltung Mitte 2010 den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verwaltung mehrfach von einem Teil der Anwohner gebeten worden zu prüfen, ob ein Verbleib des derzeitigen Marktbetreibers am Altstandort David-Mansfeld-Weg oder die Ansiedlung eines neuen Betreibers möglich ist. Mitte 2012 wurde das Bauleitplanverfahren unterbrochen, um der Eigentümergemeinschaft Zeit zu geben, die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung am Altstandort zu prüfen und einen Investor zu finden. Nach Ablauf einer angemessenen Frist von einem halben Jahr wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen, nachdem sich abzeichnete, dass eine realistische und umsetzbare Lösung nicht gefunden werden konnte.

Auf Initiative von Bürgern hatte die REWE-Gruppe im Frühjahr 2015 ihr Interesse an der Anmietung des derzeitigen Marktes bekundet. Allerdings sah sie als Voraussetzung eine notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser jedoch auf 1000 m². Die Verwaltung sagte zu, sobald eine belastbare Planung sowie eine verbindliche Erklärung eines Investors und der Eigentümergemeinschaft vorgelegt würde, diese den politischen Gremien vorzustellen und eine Entscheidung über die Entwicklung des Altstandortes oder des neuen Standortes herbei zu führen.

Außer der Interessenbekundung der REWE-Gruppe liegt der Verwaltung diesbezüglich nichts vor.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte über den Geltungsbereich
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Ansichten
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Schnitt
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Grundriss
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Visualisierung
- Anlage 2 g: Vorhabenplan/Außenerschließung
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Dokumentation der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG