

**Betreff:****Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
"Warnekamp", RH 59  
Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule  
und der Straße "Am Schwarzen Berge"  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 05.02.2016
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	08.03.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	15.03.2016	Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Warnekamp“, RH 59, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, Stadtbezirk Nordstadt, im Siedlungsgebiet Am Schwarzen Berge. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist einen lückigen Gehölzbestand auf. Es umfasst eine Teilfläche des früheren Schulgrundstückes der Grundschule mit einer Größe von rund 7.200 m<sup>2</sup>. Durch den Neubau der Grundschule auf einem benachbarten Grundstück und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld ist durch Wohn- und Schulnutzungen geprägt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan RH 46 setzt für den Bereich der Neuplanung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das geplante Bauvorhaben eines Nahversorgungsmarktes widerspricht dieser Festsetzung und ist z. Z. planungsrechtlich nicht zulässig. Für die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Der Verwaltungsausschuss hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Warnekamp", RH 59, gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an der Straße „Am Schwarzen Berge“ zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Schwarzer Berg ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmittel-Einzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am „Ligusterweg“ als nicht zufriedenstellend einzustufen. Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation dieses Stadtteiles erörtert. Bemühungen, durch Ausweitung der Verkaufsfläche diesen Markt auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, scheiterten. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten.

Da im Nahversorgungszentrum selbst keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines entsprechenden Nahversorgungsmarktes bestehen, hat die Stadtverwaltung untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kommen. Der Standort „Warnekamp“ wurde für geeignet erachtet, da schräg gegenüber bereits Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist, der südliche Teil des Plangebietes in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig von 2010 als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist.

Errichtet werden soll ein architektonisch ansprechendes Gebäude, das mit seiner Stellung und Gestaltung auf die heterogene, umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abgestimmten Planungsentwürfe wurden Bestandteil des Grundstückskaufvertrags und bilden die Grundlage des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger hat am 2. September 2013 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war noch davon ausgegangen worden, dass ein Normalverfahren durchgeführt wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch eine städtische Fläche, die dem Vorhaben nicht unmittelbar zugeordnet und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Sie wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Auf dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sinnvoll ergänzen und den bestehenden Fehlbedarf an Kinderspielfläche reduzieren.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dient.

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar 2015 bis 26. März 2015 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Reduzierung der Zufahrtsbreite zur Stellplatzanlage gefordert. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollen keine getrennten Links- und Rechtsabbiegespuren für die Ausfahrt vorgehalten werden. Das Ausfahren von LKW nach rechts durch das Wohngebiet soll auf jeden Fall unterbleiben. Die Fahrkurve für rechts ausbiegende LKW ist deshalb nicht notwendig. Dies entspricht auch der Empfehlung der Verkehrssicherheitsberatung zur Verbesserung der Schulwegesicherheit. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen und die Zufahrt auf 7,50 m zu begrenzen.

Durch die Änderung des Bauleitplanentwurfes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

### **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17. Dezember 2015 bis 7. Januar 2016 durchgeführt. Da die veränderte Zufahrtsbreite beurteilt werden musste, war insbesondere die Position des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr von Bedeutung. Der Vorhabenträger hat der entsprechenden Reduzierung zugestimmt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 14. Juli 2015 ist die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31. Juli 2015 bis 31. August 2015 durchgeführt worden.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde die Einhausung der kompletten Anlieferungszone gefordert. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen. Im Bebauungsplan ist die Einhausung des erhöhten Tisches im rückwärtigen Bereich, aber nicht der Anlieferzone, vorgesehen. Als zusätzliche Lärmschutzmaßnahme werden im Durchführungsvertrag Lieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die westlich gelegene Wohnbebauung mit dieser Lösung ausreichend abgeschirmt ist. Am Tage ergeben sich aus den Ladegeräuschen keine Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Nach Auslegungsbeschluss wurden Änderungen in den Planfestsetzungen sowie in der Begründung erforderlich; diese Änderungen führen nicht zu einer erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

- Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung nach der Auslegung ergeben sich aus der Reduktion der Zufahrtbreite. Durch die Änderung des Bauleitplanentwurfes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde

die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

## **Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. 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.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH 59, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen