

Betreff:

**Veränderungssperre "Ernst-Amme-Straße-Nordwest", NP 45
Stadtgebiet zwischen Ernst-Amme-Straße, Westliches Ringgleis,
Grundstück Hildesheimer Straße 57 und Grundstück Ernst-Amme-
Straße 19
Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

27.05.2019

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	05.06.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	12.06.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	25.06.2019	Ö

Beschluss:

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2 b dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen."

Sachverhalt:

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

Begründung

Für das im Betreff genannte Stadtgebiet hat der Verwaltungsausschuss am 14. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, beschlossen. Hier soll ein neues gemischtes Quartier mit Wohnungen, einer Kindertagesstätte und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entstehen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planungsgrundlagen wurde festgestellt, dass die Bürogebäude entlang der Ernst-Amme-Straße und des Westlichen Ringgleises aus stadtbaugeschichtlicher und architektonischer Sicht erhaltenswert sind. Ihre Bedeutung reicht jedoch nicht aus, um die Gebäude formal unter Denkmalschutz zu stellen. Deshalb wurde mit dem Investor abgestimmt, dass zumindest die Fassaden entlang der Ernst-Amme-Straße und in einem geringen Teilabschnitt entlang des Westlichen Ringgleises erhalten werden sollen. Dieser Erhalt der Fassaden ist neben der Entwicklung von neuen Nutzungen in diesem ehemaligen Gewerbebereich ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Das Dach des Verwaltungsgebäudes an der Ernst-Amme-Straße 18 hat im Februar 2019 einen schweren Sturmschaden erlitten und musste dringend gesichert werden. Dementsprechend hat der Fachbereich Bauordnung und Brandschutz im März 2019 eine Anordnung zur Sicherung des Daches erlassen und als Lösung auch die Anbringung eines

Sicherheitsnetzes akzeptiert.

Die Grundstückseigentümerin hat daraufhin im April 2019 bekundet, als finanziell günstigere Lösung das Verwaltungsgebäude in Gänze sowie weitere Gebäudeteile entlang des Westlichen Ringgleises abzubrechen. Der Erhalt der von Seiten der Bauverwaltung als erhaltenswert eingestuften Fassade würde dabei „geprüft“.

Aufgrund der Höhe und Länge ist aus Sicht der Verwaltung ein isolierter Erhalt der Fassaden über einen längeren Zeitraum kaum realistisch. Es ist mit großen Schwierigkeiten in Bezug auf Statik, Sicherheit und Kosten zu rechnen. Deshalb ist zu befürchten, dass der Teilabbruch der Gebäude im Ergebnis auch zu dem Abbruch der Fassadenabschnitte führt, die auf Basis der bisherigen Abstimmungen erhalten bleiben sollen. Zur Sicherung der Planung sollen deshalb keine Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen am Dach sind auf eine geeignete Weise bis zum Abschluss des Planverfahrens zu gewährleisten.

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass u.a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Da dem Erhalt der Fassaden in der städtebaulichen Planung für diesen Bereich eine große Bedeutung beizumessen ist, soll von diesem planungsrechtlichen Sicherungsinstrument Gebrauch gemacht werden. Damit kann der Abbruch oder Teilabbruch der Bürogebäude für die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan NP 45 untersagt werden.

Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

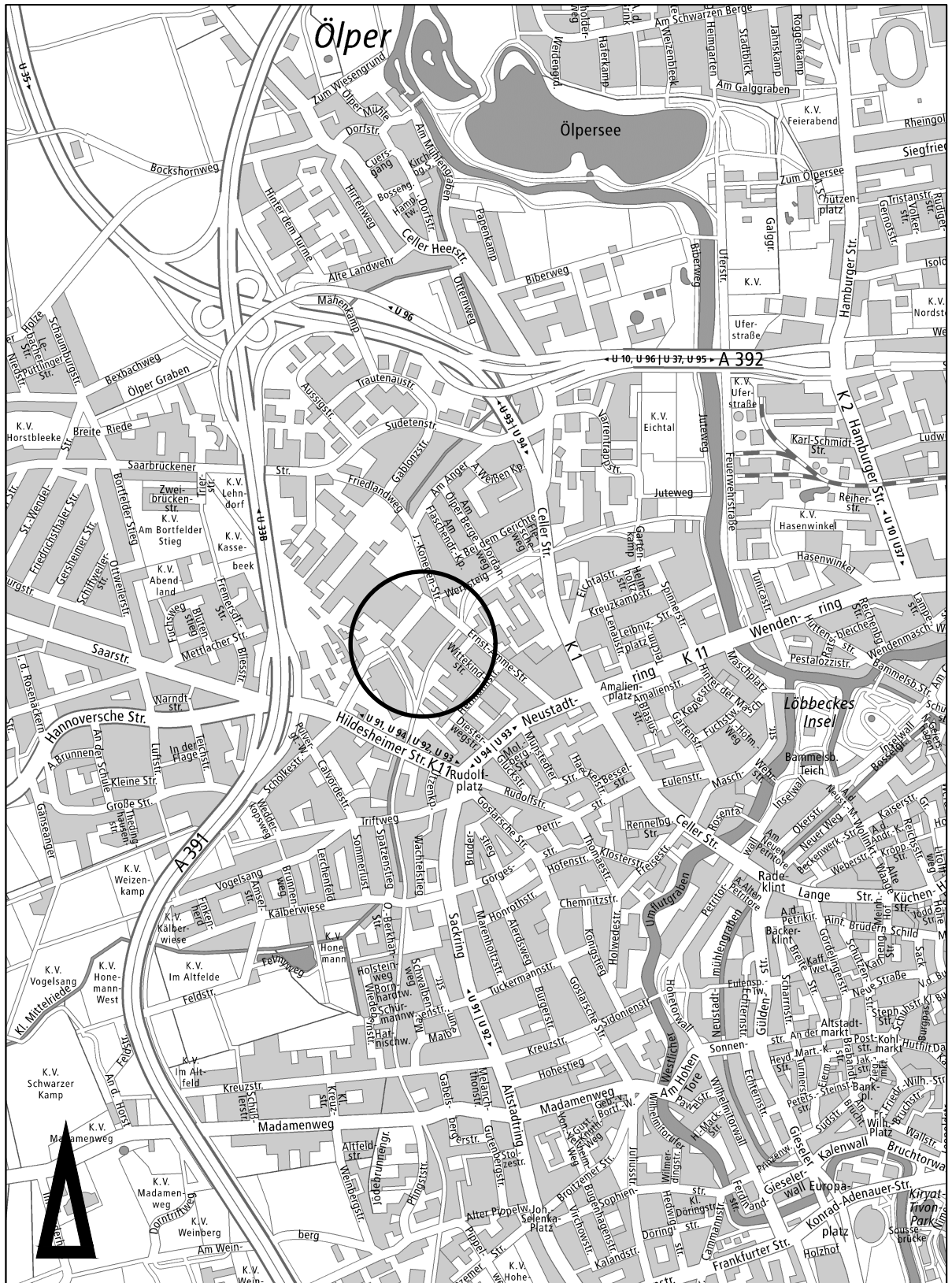
Anlage 1:	Übersichtskarte
Anlage 2 a	Satzungstext Veränderungssperre
Anlage 2 b:	Geltungsbereich Veränderungssperre

Veränderungssperre

Ernst-Amme-Straße-Nordwest

NP 45

Übersichtskarte



Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom
für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Ernst-Amme-Straße-Nordwest NP 45

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Stadt Braunschweig am diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Stand Rechtsgrundlagen: 10. April 2019

- | | |
|---|---|
| <p>§ 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 14. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.</p> <p>§ 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Ernst-Amme-Straße, Westliches Ring-
leis, Grundstück Hildesheimer Straße 57 und Grundstück Ernst-Amme-Straße 19 betroffen.</p> <p>Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.</p> <p>§ 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. | <p>§ 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.</p> <p>§ 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.</p> <p>§ 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.</p> |
|---|---|

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Veränderungssperre
Ernst-Amme-Straße-Nordwest
Geltungsbereich

NP 45



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Braunschweig-Vertrag

Maßstab ca. 1:2 000

Betreff:

Voranfrage zur Errichtung einer Spielhalle, Fabrikstraße 4

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

Datum:

03.06.2019

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.06.2019

Status

Ö

12.06.2019

Ö

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegt für das Grundstück Fabrikstraße 4 eine Bauvoranfrage mit der Fragestellung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer geplanten Spielhalle vor. Geplant ist eine Konzessionsfläche von ca. 150 m² zur Aufstellung von 12 Geldspielgeräten.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WI 88. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der für diesen Bebauungsplan gültigen Fassung.

Vergnügungsstätten sind gemäß den textlichen Festsetzungen A Städtebau Nr. 4.2 ausnahmsweise zulässig.

Die entsprechenden Ausnahmevoraussetzungen liegen gemäß den Ausführungen zum Vergnügungsstättenkonzept, Abschnitt 17, vor. Es befindet sich keine andere Spielhalle im näheren Umkreis dieses Standortes. Die Ausnahme soll erteilt werden.

Leuer

Anlage/n:

Bebauungsplan WI 88

Vergnügungsstättenkonzept – Auszug Abschnitt 17

Auszug aus dem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Nr. **WI 88**

In Kraft getreten am 5. Juli 2013.

Zu beachten sind auch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990/1993

Maßstab: 1 : 1000

Der Auszug gilt nur für das Grundstück

Gemarkung: Wilhelmitor

Flur: 4

Flurstücke: 6/10, 5/1

Straße: Fabrikstraße 4

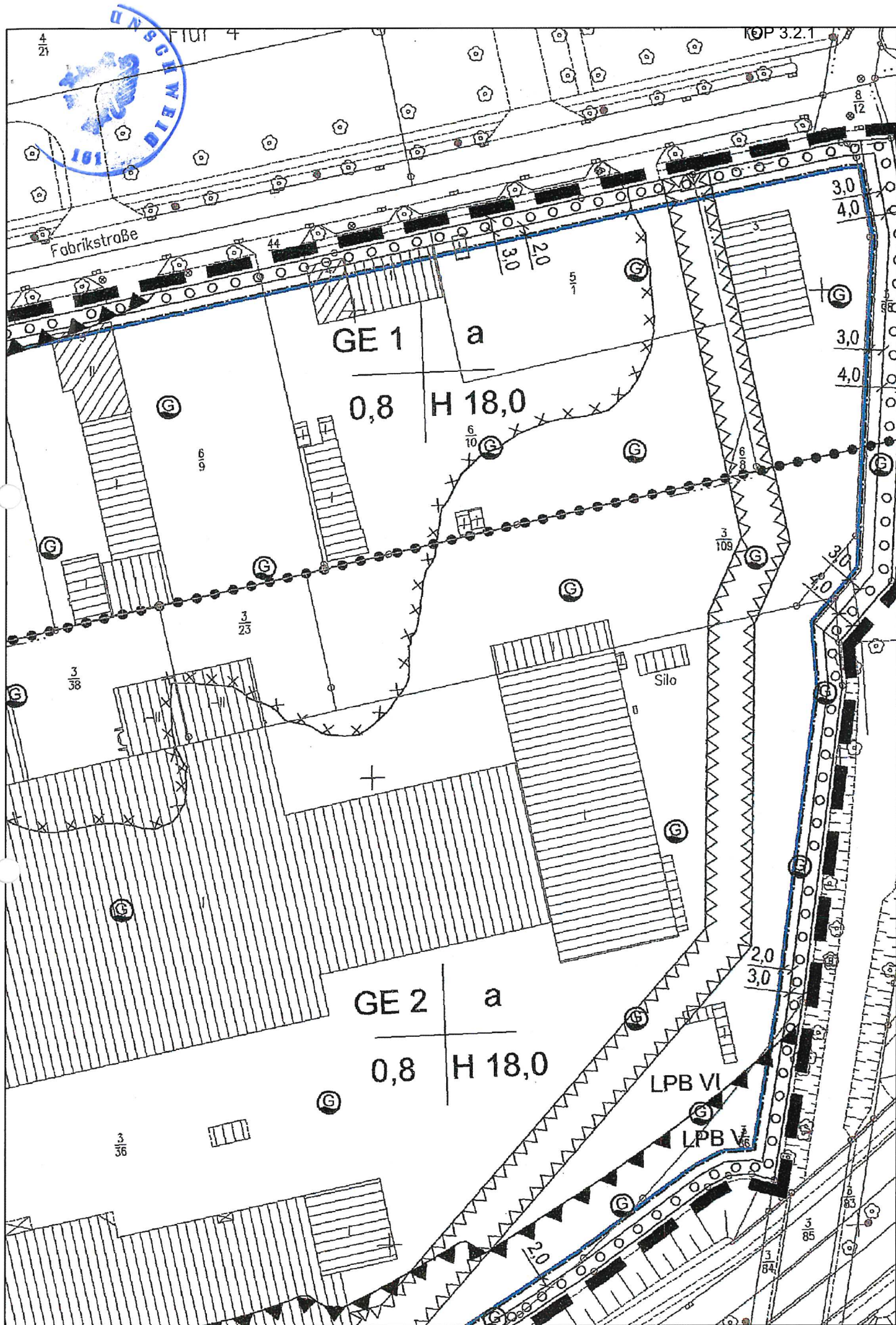
Die Übereinstimmung mit dem Original für den
beantragten Bereich wird beglaubigt.
Braunschweig, 26. März 2019



i.A. _____

Referat Bauordnung

Für den Bebauungsplanauszug erfolgt ein gesonderter Gebührenbescheid.





Stadt



Braunschweig

TOP 3.2.1

Anlage 2b

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Fabrikstraße-Süd

WI 88

Planzeichenerklärung, Stand: 21.Dezember 2012, Verfahrensstand § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

H 22,0 Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

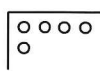
a abweichende Bauweise

 Baugrenze

Anlagen der Versorgung und Entsorgung

 Elektrizität


Maßnahmen für Natur und Landschaft

 Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung


Sonstige Festsetzungen

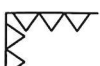
 Grenze des Geltungsbereiches


 Nutzungsabgrenzung

 Anlagen des Immissions-schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

LPB IV Lärmpegelbereich

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung


 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechend textlicher Festsetzung

 Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind

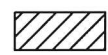
Hinweise


z.B.
 Maßangaben


 Hinweis auf textliche Festsetzung

 Grundwassermessstelle

Bestandsangaben

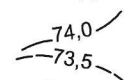
 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)


 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

$303 \frac{117}{18}$ Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Fabrikstraße-Süd**WI 88**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen <u>zulässig</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, soweit nicht unter A I 2. bis A I 5. abweichend geregelt, - Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke
2.	Im Gewerbegebiet GE 2 sind gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes für Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör allgemein zulässig, auch wenn dabei eine Geschossfläche von 1 200 m ² (Regelvermutung für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO) überschritten wird.
3.	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen <u>ausnahmsweise zulässig</u> :
3.1	Je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert ist. Nicht zulässig sind solche Wohnungen jedoch auf den Grundstücken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan)
3.2	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3.3	Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen.
3.4	Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gü-

tern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein. Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände,
- Arzneimittel, medizinische Produkte,
- Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen/-sitze),
- Bastel-/Hobbybedarf,
- Bekleidung,
- Beleuchtungskörper,
- Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen),
- Briefmarken,
- Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse,
- Bücher,
- Bürobbedarf,
- Computer (PC), -zubehör,
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika,
- Elektrohaushaltsgeräte,
- Fahrräder und Zubehör,
- Foto-, Filmgeräte und Zubehör,
- Geschenkartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren,
- Haushaltswaren, Hausrat,
- Heimtextilien, Bettwaren,
- kunstgewerbliche Erzeugnisse,
- Kürschnerwaren,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Lederwaren,
- Musikinstrumente, Musikalien,
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf,
- Sanitäts- und Orthopädieartikel,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
- Teppiche,
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
- Tabakwaren und Zubehör,
- Wäsche,
- Zeitungen, Zeitschriften.

4. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind zusätzlich folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- 4.1 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1 200 m², die sich auf folgende Sortimente beschränken:
- Autos, Autoteile, -zubehör, -reifen,
 - Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse,
 - Bauelemente (inkl. Fenster, Türen),
 - Bau- und Heimwerkerbedarf,
 - Baustoffe (inkl. Fliesen),
 - Beschläge,
 - Bodenbeläge,
 - Boote und Zubehör,
 - Büromöbel, Büromaschinen (gewerblicher Bedarf),
 - Campingwagen, -artikel, Zelte,
 - Eisenwaren,
 - Gartenbedarf, -möbel, -geräte einschl. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel,
 - Gardinen und Zubehör,
 - Gartenhäuser, Wintergärten,
 - Herde, Öfen, Kamine,
 - Holz, Holzmaterialien,
 - Installationsbedarf für Gas, Sanitär, Heizung,
 - Kinderwagen, Kindersitze, Tragegestelle u. ä.,
 - Kleisenwaren, Werkzeuge,
 - Küchen,
 - Mineralölerzeugnisse,
 - Möbel,
 - Motorräder und Zubehör,
 - Rolläden, Rollos, Markisen,
 - Sauna, Schwimmbadanlagen,
 - Sportgeräte (großteilig),
 - Tapeten, Lacke, Farben,
 - Teppichböden,
 - Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, lebende Tiere,
 - Zäune, Gitter.

4.2 Vergnügungstätten

- 4.3 Schank- und Speisewirtschaften, die nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen.

5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- 5.1 Einzelhandelsbetriebe, die über die gemäß A I 3.4 und A I 4.1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinausgehen.

- 5.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Zulässige Grundfläche:

In den Gewerbegebieten GE darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen:

- 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.

- 2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Dabei wird die Theodor-Heuss-Straße nicht als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung berücksichtigt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Bauweise; Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

1. Abweichende Bauweise (a): Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.
2. Auf den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

IV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stromversorgung.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1 Lärmpegelbereiche

1.1 In den Gewerbegebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2 Emissionsbeschränkungen

In den Gewerbegebieten dürfen Betriebe folgende immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

65 dB(A)/m² tags
50 dB(A)/m² nachts.

Von diesen IFSP kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand dauerhaft eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird, soweit dieser dauerhaft ist. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass dabei die festgesetzten IFSP in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

3 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe i.S. der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) sind unzulässig.

VI Grünordnung

1. In den Gewerbegebieten GE sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.

2. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind je 100 m² drei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Flächen sind darüber hinaus vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen dürfen unterbrochen werden für:

- bauordnungsrechtlich notwendige Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen
- Zu- und Ausgänge zum östlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten öffentlichen Geh- und Radweg.

Die Flächen für Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen gemäß A VI 1 angerechnet werden, sofern sie die dort festgesetzten Anforderungen erfüllen.

3. Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

4. Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt auszubilden:

- je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.
- Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

5. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 bis 100 cm.

6. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

7. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikstraße-Süd“, WI 88.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A VI 1 bis 3) sind Werbeanlagen unzulässig.

3. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen – an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² je Seite betragen.
4. Unzulässig sind:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - Akustische Werbeanlagen.
5. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante der Werbeanlage von 15,0 m.
6. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 9,00 m
 - Werbetürme bis max. 15,00 m
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m
7. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:
 - Werbetürme sind nur bei einer Baugrundstücksgröße ab 6.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
 - Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche darf eine freistehende sonstige Werbeanlage errichtet werden, jedoch nur bis zu max. 20 freistehenden Werbeanlagen je Baugrundstück.
8. Die Ansichtsflächen der Werbeflächen an Werbetürmen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:
 - gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 50 m²,
 - Einzelfläche: max. 25 m².

III Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden.

Oberhalb von 1,20 m dürfen bauliche Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg eine mittelschwere Bombardierung. Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstraße 34, 30171 Hannover) ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

2. Boden, Abfall, Grundwasser

- 2.1 Im Bebauungsplan sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Das Grundwasser ist - mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches - im gesamten Geltungsbereich verunreinigt.

Es handelt sich um erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit u.a. PAK (Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen), BTEX (Aromatischen Kohlenwasserstoffen) und KW (Kohlenwasserstoffen).

Die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich möglich. Bei Baumaßnahmen ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen und Auflagen zu rechnen. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind Bodenaushubmaßnahmen gutachterlich und gegebenenfalls messtechnisch zu begleiten.

- 2.2 Auf den Grundstücken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan) sind Neubauten nur ohne Unterkellerung zulässig. Darüber hinaus sind Neubauten mit einer gasdichten Bodenplatte zugründen. Entsiegelungen sind nicht oder nur unter Auflagen zulässig. Wohnungen sind unzulässig.

- 2.3 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind evtl. Grundwassersanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Bedarfsfall sind in diesem Bereich unterirdische Sanierungs- oder Infiltrationsbrunnen und Leitungen zu errichten. Ggf. ist die Aufstellung einer Grundwasserreinigungsanlage erforderlich.

- 2.4 Auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche, in denen erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen, können kleinräumige Bodenverunreinigungen vorliegen. Dies betrifft insbesondere den südlichen Planbereich (Grundstück Frankfurter Straße 49), da in diesem Bereich aufgrund des laufenden Betriebes und fehlender konkreter Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen keine expliziten Bodenuntersuchungen vor-

genommen worden sind (Ausnahme: zwei stillgelegte Tankstellen).

- 2.5 Im gesamten Planbereich muss flächenhaft mit Auffüllungen gerechnet werden, die teilweise Schlacke, Bauschuttreste, Beton- und Ziegelreste enthalten. Aufgrund dieser Beimengungen können die Auffüllungen teilweise mit Schwermetallen, PAK und anderem belastet sein. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.
- 2.6 Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der Grundwasserverunreinigungen Nutzungen des Grundwassers, z.B. für Trinkwasserzwecke, nicht erlaubnisfähig. Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erlaubnisfähig.
- 2.7 Im gesamten Geltungsbereich sind technische Versickerungsmaßnahmen (Regenwasser) nicht möglich.
- 2.8 Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.
- 2.9 Im gesamten Geltungsbereich ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untergrunduntersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens bzw. besondere Maßnahmen/Auflagen bei Grundwasserhaltungen zu rechnen.
- 2.10 In den kontaminierten Bereichen sind bei Tiefbauarbeiten besondere Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen zu stellen.

3. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig

eingesehen werden.

4. Freiflächenpläne

In den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen

5. Betriebsbedingte Wohnungen

Die Genehmigung einer betriebsbedingten Wohnung im Sinne von A I 2 wird mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

6. Entwässerung

Aufgrund der Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes kann bei Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen, die einen neuen Entwässerungsantrag zur Folge haben, die mögliche Einleitmenge auf ein dann noch zu konkretisierendes Maß begrenzt werden.



Das Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße hat einen Schwerpunkt im Einzelhandel. An der Frankfurter Straße liegen beispielsweise ein Hornbach Bau- und Gartenmarkt, ein Staples Büro-Megamarkt, eine Mercedes-Benz-Niederlassung, Handel mit Polster-Möbeln und einige kleinere Handelsbetriebe. An der Otto-von-Guericke-Straße befinden sich das SB-Warenhaus Real, eine Teppich- und Tapetenhandlung, ein Gartencenter, der Baumarkt Max Bahr und das Dänische Bettenlager.

Im Abschnitt Am Alten Bahnhof/Ekbertstraße, der in den Bereich um die Frankfurter Straße übergeht, sind einige größere Firmen wie beispielsweise Brillux Farben zu finden; ansonsten überwiegt eine kleinteilige und heterogene Baustruktur.

Das Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße liegt auf der nördlichen Seite der Münchenstraße und reicht bis an die A 391. Hier befindet sich als Unternehmen des Einzelhandels ein großer Boss Möbelmarkt, mehrere Unternehmen des Fruchtimports sowie Lanico Maschinenbau. Im Gewerbegebiet Friedrich-Seele-Straße sind Unternehmen wie Schimmel-Pianos, Telekom, die UHER Informatik Braunschweig, die MIAG Fahrzeugbau GmbH, die Connexus GmbH, die Setron GmbH, die BOREK Kommunikation GmbH und die Archiv Verlag GmbH, die DEVIL Computer Vertriebs GmbH sowie weitere kleine Unternehmen ansässig.

Im Gewerbegebiet Friedrich-Seele-/Marienberger Straße befinden sich wenige große Unternehmen, insbesondere DHL-Logistik und mehrere kleinere Firmen wie Kfz-Reparaturen, Kurierdienste, u. ä.

Das Gewerbegebiet Theodor-Heuss-Straße ist eines der hochwertigsten Gewerbegebiete in der Stadt Braunschweig. Mit Unternehmen der IT-Branche und Versicherungen liegt eine Standortqualität für Dienstleistungs- und F+E Unternehmen vor.

Im Suchraum liegen die Spielhallen Casino Lounge mit drei Konzessionen (S 10) sowie die Spielhalle Manhattan (S 14) mit einer Konzession.

17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Insgesamt können aus Betreibersicht zwei attraktive Abschnitte identifiziert werden: Das Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter Straße/Otto-von-Guericke-Straße und das Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße.

Der Standort Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße liegt direkt an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Weststadt. Die Nähe zum Einzelhandel, hier Boss Möbelmarkt, weist auf gute Voraussetzungen hin.



Der Standort Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße befindet sich in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Gartenstadt und liegt im Gewerbegebiet Frankfurter Straße. In diesem Bereich sind wie oben beschrieben viele Firmen des Einzelhandels angesiedelt - also typische Standortnachbarn insbesondere für Spielhallen. Der südliche Teil der Fabrikstraße befindet sich derzeit in einer Umbruchsituation. Architektonisch gelungenen Gebäuden wie dem Bosch-Gebäude stehen Gewerbetreibende aus dem Bereich Kfz-Reparaturen, Gebrauchtwagen gegenüber. Hier könnte sich auch eine Perspektive für Spielhallen/Wettbüros entwickeln.

Beiden Gebieten gemein ist demnach die sehr gute Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an einer Autobahnanschlussstelle und dadurch auch eine gute Einsehbarkeit.

Weiteren Lagen sind aus Betreibersicht eher suboptimal: Zum einen aufgrund der jeweils etwas abseitigen Lage, aber auch aufgrund des Gewerbemixes, der nicht dem regelmäßig nachgefragten Standortumfeld von Spielhallen und ggf. Wettbüros entspricht.

17.3 Städtebauliche Bewertung

Die Nutzungsmischung sowie die Prägung durch unterschiedliche Gewerbe- und Handelsunternehmen lassen gewerbliche Trading-Down-Effekte in den geeigneten Bereichen nicht erwarten.

Mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wären in den Bereichen Pippelweg/Broitzemer Straße und Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße zwar grundsätzlich keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten, gleichwohl ist der Einzelhandel hier sehr dominant und sollte in dieser Prägung gemäß Zentrenkonzept auch gesichert werden. Die Flächen Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße sind im Kontext zur Lagegunst für den Einzelhandel zu sehen. Das heißt die Standortfaktoren sind für den Einzelhandel extrem günstig. Hier sollen die Flächen in erster Priorität dem großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorbehalten sein. Dieses Ziel war bereits im Zentrenkonzept 2003 formuliert und ist im aktuellen Zentrenkonzept erneut belegt.⁴² Die Zulässigkeit von Spielhallen soll in diesem Nutzungskontext nicht in Frage kommen.

Im Bereich der Fabrikstraße sind durch die heute schon vorhandene Bebauung unterschiedlichen Niveaus ebenfalls kaum weitere Spannungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten. Die Prägung und Nutzung ist sehr dispers, gewerbliche Trading-Down-Effekte sind nicht zu erwarten.

⁴² Standortkonzept zum Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010, Braunschweig 2010

Im Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße ist mit der heterogenen Nutzungsmischung kein eindeutiges Profil erkennbar, das bei der Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros gewerbliche Trading-Down-Prozesse erwarten lässt. Auch eine Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzung kann nicht belegt werden. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann hier demnach in Frage kommen.

Das Gewerbegebiet Theodor-Heuss-Straße ist mit der vorhandenen Nutzung (F+E, Büro und Dienstleistung) zu sensibel und in der Qualität viel zu hoch einzustufen, als dass am Standort die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Frage kommen kann.

Das Gewerbegebiet Friedrich-Seele-Straße/Marienberger Straße weist eine sehr homogene und rein gewerbliche Nutzungsstruktur auf. Hier sind z. T. sehr flächenintensive Betriebe angesiedelt. Bodenrechtlichen Spannungen wären bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu erwarten.

Eine rein gewerbliche Struktur liegt auch im Gebiet Westbahnhof/Büchnerstraße vor. Aufgrund der bisher eher isolierten Lage ist das Gewerbegebiet weiterhin nur sehr eingeschränkt geeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

17.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

Bodenrechtliche Spannungen sind in den Bereichen Pippelweg/Broitzemer Straße und Frankfurter Straße/Fabrikstraße weitgehend auszuschließen. Immissionskonflikte können auftreten, der Immissionsschutz kann über die Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich koordiniert werden.

Abbildung 35 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen
Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort Frankfurter
Straße/Fabrikstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH