

Betreff:

**2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Senefelderstraße 2a", ST 82**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

24.11.2020

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.12.2020

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines 2. Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senefelderstraße 2a“, ST 82, zwischen der Stadt und der Firma Küchen Aktuell GmbH, Braunschweig, als Vorhabenträgerin mit den unter Vertragsinhalte genannten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Braunschweig wurde am 05.05.2011 ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senefelderstraße 2a“, ST 82, abgeschlossen. Mit diesem Durchführungsvertrag hat sich die Vorhabenträgerin zum Neubau eines Küchenfachhandels mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Büro- und Schulungsräumen, Ladenflächen und Appartements für Schülerteilnehmer und Nebenanlagen in der Senefelderstraße 2a in Braunschweig verpflichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 12. Juli 2011 in Kraft getreten. Das Vorhaben gemäß dem Durchführungsvertrag vom 05.05.2011 wurde mittlerweile realisiert.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nun, ihr Bestandsgebäude zu erweitern sowie eine Teilfläche umzunutzen. Der geplante Erweiterungsbau und die Umnutzung entsprechen den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes, aber nicht dem im Jahre 2011 abgeschlossenen Durchführungsvertrag. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senefelderstraße 2a“, ST 82, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, ist beabsichtigt, mit der Stadt einen 2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senefelderstraße 2a“, ST 82, abzuschließen.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

(1) Das Bauvorhaben umfasst:

- a. die Erweiterung des vorhandenen Verkaufs- und Ausstellungsgebäudes für Kücheneinrichtung um 1.553,13 m², Gesamt BGF einschl. Fluchtgang: 1.771,74 m² (Bauteil A),
- b. Nutzungsänderung der vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 2.040 m² (Bauteil C, EG und 1. OG) in 12 Appartements zur zeitlich beschränkten Unterbringung eigener Mitarbeiter während betriebsbedingter Schulungen sowie Errichtung von 12 Büroräumen und 5 Schulungs- und Besprechungsräumen,
- c. Umbau der vorhandenen Stellplatzanlage für Besucher und Betriebsangehörige einschl. Begrünung mit mind. einem mittelkronigen Laubbaum je sechs Stellplätze.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- innerhalb einer festgelegten Frist nach Unterzeichnung des 2. Durchführungsvertrages je Bauteil einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
- Sie wird spätestens 6 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens nach dem 2. Durchführungsvertrag beginnen und dieses innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

(3) Werden die genannten Fristen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin oder die von ihr beauftragten Firmen zu vertreten haben, nicht eingehalten, behält sich die Stadt vor, den Vertrag zu kündigen, wenn die Vorhabenträgerin auch nach fruchtlosem Ablauf einer von der Stadt gesetzten Nachfrist ihren Durchführungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Finanzielle Auswirkungen

Das Vorhaben wird zu 100 % von der Vorhabenträgerin finanziert. Es entstehen keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt.

Leuer

Anlage/n:

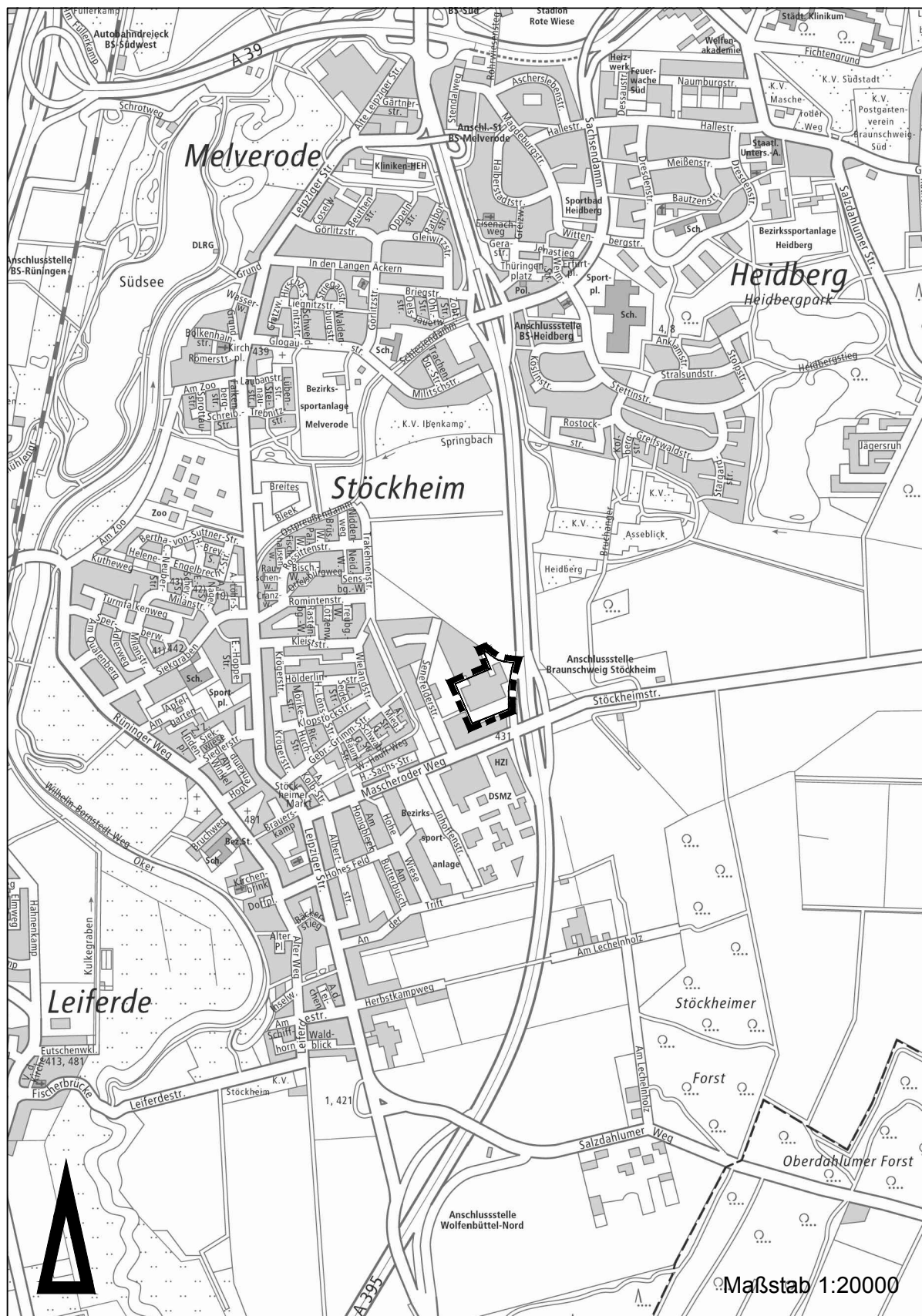
Anlage 1:	Übersichtskarte
Anlage 2:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Senefelderstraße 2a“, ST 82, vom 12.07.2011 – zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Anlage 3:	Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senefelderstraße 2a“, ST 82, vom 12.07.2011
Anlage 4.1:	Erweiterungsvorhaben Verkauf Bauteil A
Anlage 4.2:	Erläuterung des Erweiterungsvorhabens
Anlage 5.1.1:	Nutzungsänderung Bauteil C, EG
Anlage 5.1.2:	Nutzungsänderung Bauteil C, 1. OG
Anlage 5.2:	Erläuterung der Nutzungsänderung

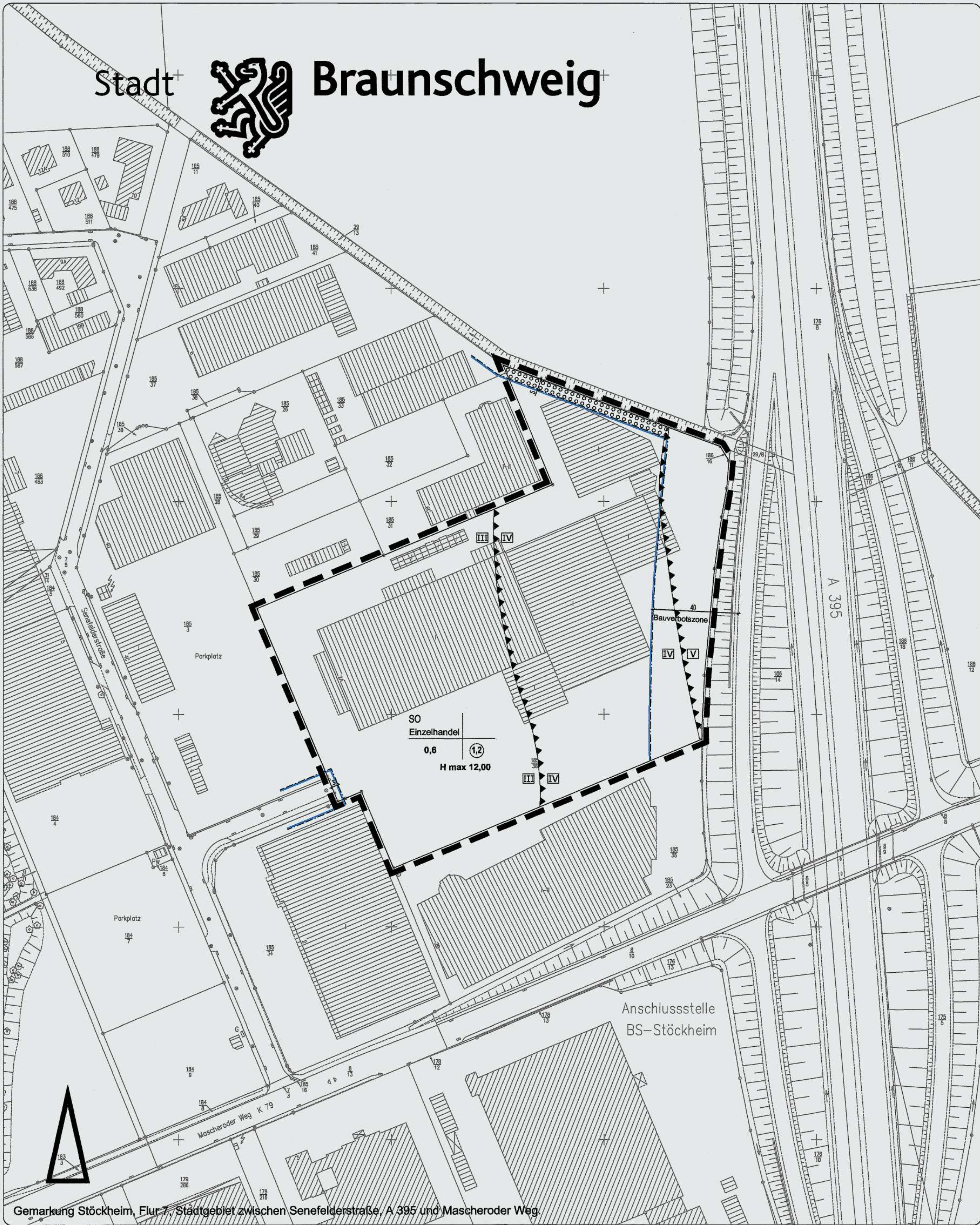
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Senefelderstraße 2a

ST 82

Übersichtskarte





Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. Höhe baulicher Anlagen
H max 12,00 als Höchstmaß

Bauweise

Baugrenze
außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche entsprechend textlicher Festsetzung

Hinweise

3,0 Maßangaben

Bestandsangaben

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

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

Flurstücksgrenze

vorr. Geschosszahl

Flurstücksnummern

Höhenangaben über NN

Böschung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung - bestehend aus den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung am 28. Juni 2011 beschlossen.
Braunschweig, den 6. Juli 2011

Anlage 2

Die Satzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 12. Juli 2011 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist diese Satzung in Kraft getreten.
Braunschweig, den 12. Juli 2011

IA. Abt. Verwaltung

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Für die Aufstellung dieser Satzung (Art und Bezeichnung dieser Satzung siehe Schriftfeld)
Braunschweig, den 6. Juli 2011

Stadtbaurätin Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Der Verwaltungsausschuss hat am 15. März 2011 die öffentliche Auslegung dieser Satzung und ihrer Begründung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. März 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und ihre Begründung haben vom 25. März 2011 bis 26. April 2011 öffentlich ausgelegen.
Braunschweig, den 24.06.2011

IA. Schoen
Abt. Verwaltung

Die Plangrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die bedeutsamen baulichen Anlagen sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 20.01.2011. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.
Braunschweig, den 24.06.2011

IA. Abt. Geoinformation

Stadt Braunschweig



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
ST 82
Senfelderstraße 2a

bestehend aus 3 Blättern - Blatt 1 Zeichnerische Festsetzungen
Stand: 16. Mai 2011, §10 (1) BauBG

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2011
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Planzeichenvorschrift (PlanZV) 1990
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2003 / 2010

Vorgelegt von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwend

Anlagen Begründung
1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Verfahrensexemplar
Original
Kopie
Außerdem sind zu beachten:
Durchführungswertung und Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. _____

IA. Abt. Verwaltung

Textliche Festsetzungen
und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a, § 9 und § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I Art der baulichen Nutzung

1 Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel)

1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO folgender 6 Angebotsektoren zulässig:

- Möbel und Einrichtungen
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- großtägige Sportgeräte
- Wohnwagen / Campingfahrzeuge
- Kraftfahrzeuge und -zubehör.

Für die einzelnen Angebotsektoren werden im folgenden Kern-, Rand- und Freisortiment festgesetzt, die unter den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß A II 2 weiter konkretisiert werden.

1.1.1 Möbel und Einrichtungen

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors "Möbel und Einrichtungen" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Möbel, nicht jedoch Antiquitäten
 - Bettenauflagen und Matratzen
 - Kücheneinbaugeräte
 - Teppiche, nicht jedoch Insetteppiche
- b) Randsortiment folgender 6 Warengruppen:
- Bettwaren
 - Leuchten und Zubehör
 - Fensterbühnen
 - Kissen und Dekostoffe
 - Dekorationsgegenstände, nicht jedoch Kunstwerke, Antiquitäten und Insetteppiche
 - Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen).

1.1.2 Gartenbedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors "Gartenbedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
- Pflanzen und Samen
 - Düngemittel und Pflanzenschutzmittel
 - Gartenbedarf
 - Gartengeräte
 - Pflanzbehälter
 - Gartenmöbel und -ausstattung
 - Garten- und Gerätehäuser
- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe
 - Künstliche Blumen
 - Bedarfsartikel für die Haltung von Klein- und Haustieren (auch Katzen und Hunde).

1.1.3 Baubedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors "Baubedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 8 Warengruppen:
- Baustoffe und Bauelemente
 - Baumaschinen und Zubehör, Baumaschinenverleih
 - Sanitär, inklusive Zubehör (z.B. Sanitärobjekte, Armaturen, Installationsmaterial, Sanitärzellen, Saunen)
 - Eisenwaren, Werkzeuge
 - Farbe, Wand- und Bodenbeläge einschl. Zubehör, nicht jedoch Insetteppiche
 - Holz, Baustoffe und Bauelemente
 - Elektroinstallationsmaterial
 - Jalousien und Markisen

- b) Randsortiment folgender 2 Warengruppen:
- Einrichtungsgegenstände für Badezimmer
 - Leuchten und Zubehör.

1.1.4 Großtägige Sportgeräte

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors "Großtägige Sportgeräte" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Boote
 - Bootsanhänger
 - Surfbretter
 - Gleitsegler (Paragliders) / Windsegler
- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Fitnessgeräte, Hometrainer
 - Tauchgeräte
 - Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Wassersport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel.

1.1.5 Wohnwagen/ Campingzubehör

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors „Wohnwagen/ Campingfahrzeuge“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Wohnmobile
 - Wohnwagen und Campingfahrzeuge
 - Zelte
- b) Randsortiment folgender 2 Warengruppen:
- Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)
 - Campingartikel (Schlafsäcke, Campingschirr, Zelt- und Wohnwagenausstattung, Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen.

1.1.6 Kraftfahrzeuge und Zubehör

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotsektors "Kraftfahrzeuge und Zubehör" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 2 Warengruppen:
- Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Anhänger)
 - Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmittel, Reifen und Felgen)
- b) Randsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Kfz-Pflege- und Schmiermittel
 - Schonbezüge und Fußmatten
 - Kfz-Zubehör, wie z.B. Radzierbenden, Sportlenker, Spoiler, Autoelektronik
 - Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motorsport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel

1.1.7 Freisortiment

Für die unter den A I Nr. 1.1.1 bis 1.1.6 aufgeführten Angebotsektoren ist ein Freisortiment mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment zulässig, in dem jedoch folgende 10 Warengruppen unzulässig sind.

- Spielwaren
- Literatur
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik, Computer
- Fotoartikel und optische Geräte
- Uhren und Schmuck
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
- Haushaltsgeräte, Haushaltsbedarf, mit Ausnahme der unter 1.2.5 genannten Sortimente
- Lebensmittel und Getränke.
- Fahrräder und Zubehör

1.1.8 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Lagerräume zulässig, wenn sie funktional mit einem auf dem Baugrundstück befindlichen Einzelhandelsbetrieb stehen.

1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausnahmsweise zulässig:

1.2.1 Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt:

- Kfz-Handel und Kfz-Ersatzteillhandel
- Kioske und Verkaufsstände

1.2.2 Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter, wie Café, Restaurant, Kinderhort, die nur von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Hauptbetrieb unterordnen.

1.2.3 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen Hauptbaukörper integriert sind.

1.2.4 Appartements, soweit sie der zeitlich beschränkten Unterbringung von Betriebsangehörigen dienen, die zu betriebsbedingten Schulungen auf dem Betriebsgrundstück zusammengezogen werden. Der Flächenanteil der Appartements muss dem Betrieb deutlich untergeordnet sein.

1.2.5 Küchengeräte und Küchenzubehör wie Töpfe, Esstisch, Geschirr und Küchenutensilien als Randsortiment, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer Kochenausstellung stehen und eine max. Verkaufsfäche von 250 m² nicht überschreiten.

1.2.6 Zentrale Verwaltungs- und Schulungsräume, wenn sie in funktionaler Verbindung mit einer Kochenausstellung stehen.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2 Zulässige Verkaufsfäche

2.1 Randsortiment

Die Verkaufsfäche im Sondergebiet Einzelhandel für das Randsortiment insgesamt darf 5 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfäche für eine Warengruppe des Randsortiments darf 2,5 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

2.2 Freisortiment

Die Verkaufsfäche im Sondergebiet Einzelhandel für das Freisortiment insgesamt darf 3 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfäche für eine Warengruppe des Freisortiments darf 1 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

2.3 Als Verkaufsfäche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die von Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Kundentoiletten, Verkaufsfächen, Kassen- und Packzonen und die Bereiche die zur Entsorgung des Verpackungsmaterials dienen, sowie der Windfang.

3 Höhe baulicher Anlagen:

3.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßengrenzungsline mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

3.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden. Darüber hinaus darf die festgesetzte maximale Höhe ausnahmsweise einmal um bis zu 2 m überschritten werden auf einer Länge von max. 12 m und einer max. Grundfläche von 144 m² - ohne die Einbeziehung von Dachüberständen -, wenn die Überschreitung einem Bauteil zur gestalterischen Akzentuierung des Gebäudes dient, wie z.B. Treppenhäuser, Haupteingang oder Oberlicht.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten sowie Einfriedungen und Werbeanlagen, letztere jedoch nur im Umfang gemäß B III.

2 Bauverbotszone

2.1 Im Sondergebiet Einzelhandel ist abweichend von 1 eine Überschreitung der östlichen Baugrenze (Bauverbotszone) um 20,0 m für baurechtlich nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zulässig, sofern durch den jeweils zuständigen Träger der Straßenbaulast die Zustimmung erteilt wird.

2.2 In der Bauverbotszone der Bundesautobahn sind Lagerflächen ausnahmsweise zulässig, sofern durch den jeweils zuständigen Träger der Straßenbaulast die Zustimmung erteilt wird.

2.3 In der Bauverbotszone der Bundesautobahn sind Verkehrsflächen für Zulieferungen ausnahmsweise zulässig, sofern diese im Fall der Inanspruchnahme durch den Straßenbaulast durch alternative Anlieferungsflächen auf dem Grundstück ersetzt werden können und der jeweils zuständige Träger der Straßenbaulast die Zustimmung erteilt.

IV Grünordnung

1 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je sechs Stellplätze ein mittelkröniger Laubbaum in einer mindestens 9 m² großen Vegetationsfläche zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2 Die gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen ist vollständig zu begrünen. Dabei sind durchschnittlich mindestens 5 Großsträucher und 1 mittelkröniger Laubbaum pro angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche zu pflanzen.

3 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind vollflächig und qualifiziert zu begrünen und zwar mit einem mindestens mittelkrönigen Laubbaum und 5 Sträuchern je angefangene 100 m². Einzelflächen müssen eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3 m aufweisen. Begrünungen innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar.

4 Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen.

5 Die festgesetzten Anpflanzungen sind gleichzeitig mit Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1 Im Sondergebiet Einzelhandel darf ein immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) L_{WA} von 63 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts nicht überschritten werden. Berechnungsgrundlage ist die DIN ISO 9613-2.

2 An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung, etc.) hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Festsetzungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III - V zugrunde zu legen. In Bereichen, in denen Lärmpegelbereich V zugrunde liegt, ist Wohnnutzung unzulässig.

3 Von den Festsetzungen A V 1 – 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

B Gestaltung

gem. §§ 56, 91, 97, 98 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ST 82 „Senfelderstraße 2a“.

II Werbeanlagen

1 In einem Abstand von jeweils bis zu 30 m zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Auf den übrigen Flächen innerhalb dieses Gebietes ist Fremdwerbung zulässig.

2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage.

3 Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, darf die Höhe dieser Gebäude um max. 2,0 m überschreiten, wobei untergeordnete technische Anlagen gemäß A II 3.2 nicht anzurechnen sind. Die Oberkante der Werbeanlagen darf dabei eine Höhe von 12,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 3.1 nicht überschreiten.

4 Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen darf 6,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 3.1 nicht überschreiten.

Die maximale Größe der Ansichtsfäche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m² nicht überschreiten.

5 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, maximal ist jedoch eine Anzahl von insgesamt 10 Werbeanlagen pro Grundstück zulässig. Maximal 5 dieser freistehenden Anlagen dürfen Fahnenmasten sein.

6 Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbestandstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.

7 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

8 Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3028.

III Farbgebung

1 Für verputzte Wandflächen und Metallflächen sind nur nichtglänzende Anstriche/El oxide zulässig.

2 Grelle Farben und Signalfarben wie z.B. folgende RAL-Farben (840 HR): 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3028 sind unzulässig.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 BauNVO wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen (Teil B) entspricht.

Hinweise:

1 Im Zuge eventueller Umnutzungs- und Neubauvorhaben sind die vorhandenen Niederschlagswasserentleitungen hinsichtlich Qualität und Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu überprüfen und zu verbessern.

2 Im gesamten Flangebiet muss bei Versickerung von Niederschlagswasser im Einzelfall der Nachweis geführt werden, dass der Untergrund hinsichtlich seiner Belastungen und seines Aufbaus dafür geeignet ist.

3 In den Baugebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

4 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 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1997

– DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

Nachrichtliche Übernahme:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gem. § 9 FStG (Bundesfernstraßengesetz) entlang der Bundesautobahn A 395 sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen unzulässig. Auf die Festsetzung A III 2 wird verwiesen.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung - bestehend aus den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung am 28. Juni 2011 beschlossen. Braunschweig, den 6. Juli 2011

Die Satzung wurde im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 18. Juli 2011 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist diese Satzung in Kraft getreten. Braunschweig, den 18. Juli 2011

LA
Abt. Verwaltung

Stadtbaurat
Der Oberbürgermeister

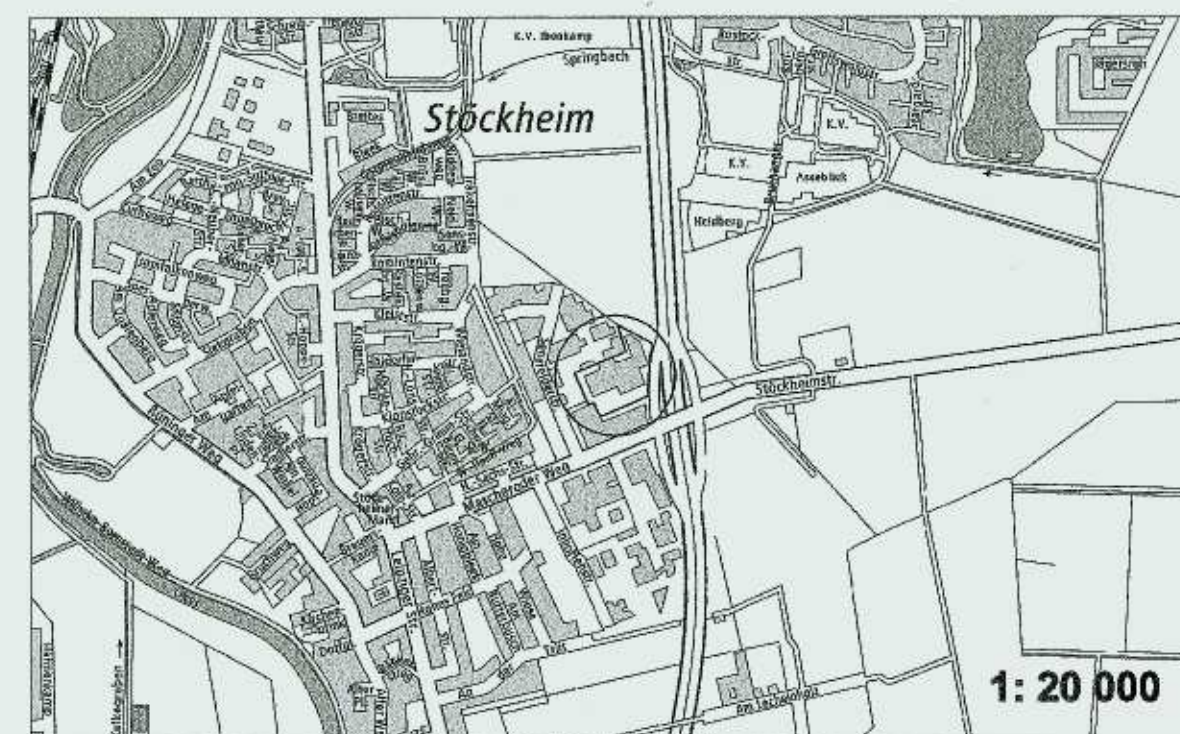
Für die Aufstellung dieser Satzung (Art und Bezeichnung dieser Satzung siehe Schriftfeld) Braunschweig, den 9. Juli 2011

Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Der Verwaltungsausschuss hat am 15. März 2011 die öffentliche Auslegung dieser Satzung und ihrer Begründung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. März 2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung und ihre Begründung haben vom 25. März 2011 bis 26. April 2011 öffentlich ausgelegen. Braunschweig, den

LA
Abt. Verwaltung

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit Gestaltungsvorschrift
ST 82
Senfelderstraße 2a

bestehend aus 3 Blättern - Blatt 2 Textliche Festsetzungen
Stand: 16. Mai 2011, §10 (1) BauGB

Rechts-
grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2003 / 2010

Vorgelegt von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwert

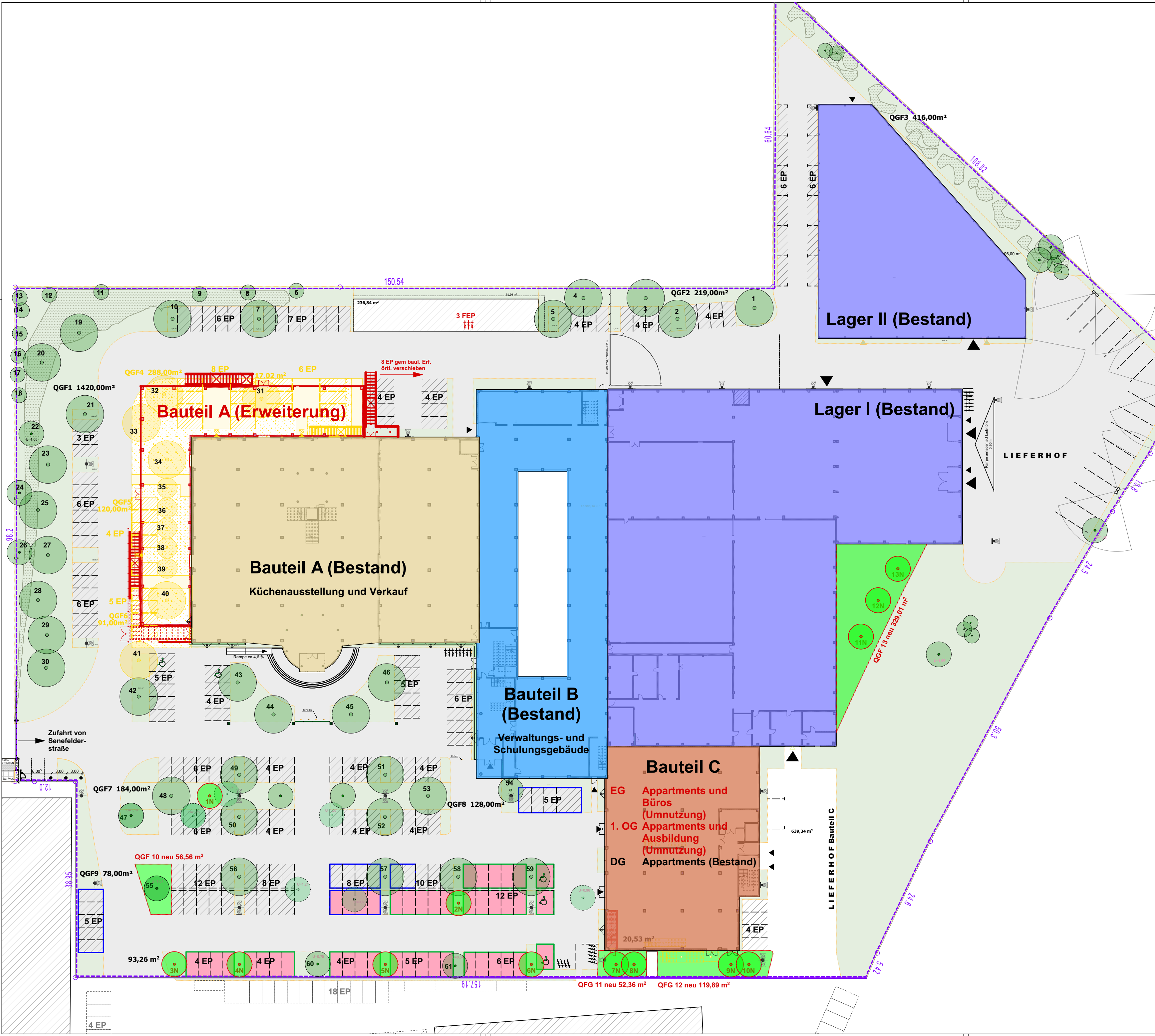
Anlagen Begründung

○ Verfahrensexemplar
○ Original
○ Kopie
○ Die Obereinrichtung mit dem Original wird beglaubigt.

Außerdem sind zu beachten:
Durchführungsvertrag und
Änderung dieses vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans
Nr. _____

LA
Abt. Verwaltung

Anlage 4.1



Legende Lageplan

- Bau- und Grundstücksgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Legende Grünflächen

- Qualifizierte Grünflächen (Bestand, 2.944,00 m² erf. mind.10% Grundstücksfläche = 2.940 m²)
- entfallende qualifizierte Grünflächen (499 m²)
- neue zusätzliche qualifizierte Grünflächen (556 m²)
- Bestandsbaum (61 Stk.)
- zu fällender Baum (11 Stk., Nr. 31-41)
- neu zu pflanzender Baum (12 Stk., 1N - 13N)

Legende Stellplatznachweis

- nachgewiesene EP gem. Bauantrag 27.05.2011 (182 EP)
- Überhang aus Bauantrag 27.05.2011 (44 EP)
- Erforderliche EP durch Erweiterung BT A
- Überhang Einstellplätze nach Erw. BT A und Umnutzung BT C (4+16 EP)

Legende Bauteile

- Bauteil A (Bestand) - Küchenausstellung und Verkauf
BGF ca. 4.558,00 m²
- Bauteil A (Erweiterung) - Küchenausstellung
BGF ca. 826,50 m²
- Bauteil B - Verwaltungs- und Schulungsgebäude
BGF ca. 3.349,00 m²
- Bauteil C
BGF ca. 3.194,5 m²
- EG Umbau Apartments und Büro
BGF ca. 1.185,00 m²
- 1. OG Umbau in Apartments und Ausbildung
BGF ca. 1.225,00 m²
- 2. OG Apartments
BGF ca. 784,50 m²
- Lager I+II
Bestandsgebäude

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG				
Einheit	Maßstab	Ausgabedatum	Bearbeiter	Index
m / cm	1:500	26.10.2020	BHa	
Planinhalt				
Freiflächenplan inkl. Umbau BT-C EG				
Projekt-Nr.	Küchen Aktuell GmbH 38124			
95	Küchen Aktuell GmbH Erweiterung Küchenausstellung			
Grundstück	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
	Braunschweig	Stöckheim	7	185/36
Senefelderstraße 2a Braunschweig 38124				
Bauherr	Küchen Aktuell GmbH Senefelderstraße 2b 38124 Braunschweig			
				

Alle Maße & Höhenmaße sind am Bau zu prüfen. Unstimmigkeiten sind dem Planer vor Ausführung mitzuteilen. Alle tragenden & konstruktiven Bauteile müssen nach geprüften statischen Zeichnungen hergestellt werden!



Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2b
38124 Braunschweig

Erläuterung des Erweiterungsvorhabens Bauteil A (Ausstellungs- und Verkaufsfläche) Senefelderstraße 2a, 38124 Braunschweig

Die Firma Küchen Aktuell GmbH wurde 1996 gegründet und eröffnete in Braunschweig-Stöckheim den ersten Küchenfachmarkt. Seitdem ist die Anzahl der Filialen bundesweit auf insgesamt 14 Küchenfachmärkte sowie mehrere Logistik- und Servicestandorte gestiegen.

Im Zuge der Expansionsplanung beabsichtigt die Firma Küchen Aktuell GmbH eine Erweiterung der bestehenden Ausstellungsfläche durch einen Anbau an der westlichen Fassadenseite. Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 1.553 m². Ziel der Erweiterung ist es, dem Kunden eine attraktive und moderne Küchenausstellung zu präsentieren sowie eine weiterhin hohe Beratungsqualität, durch Einstellung weiterer Mitarbeiter, sicherzustellen.



Lage

Anlage 5.1.1

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Appartments
- Büro

KÜCHENAKTUELL

Bauherr

Küchen Aktuell GmbH
#Architekt Adresszeile 1
#Architekt Ort

Projekt

Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2b
38124 Braunschweig

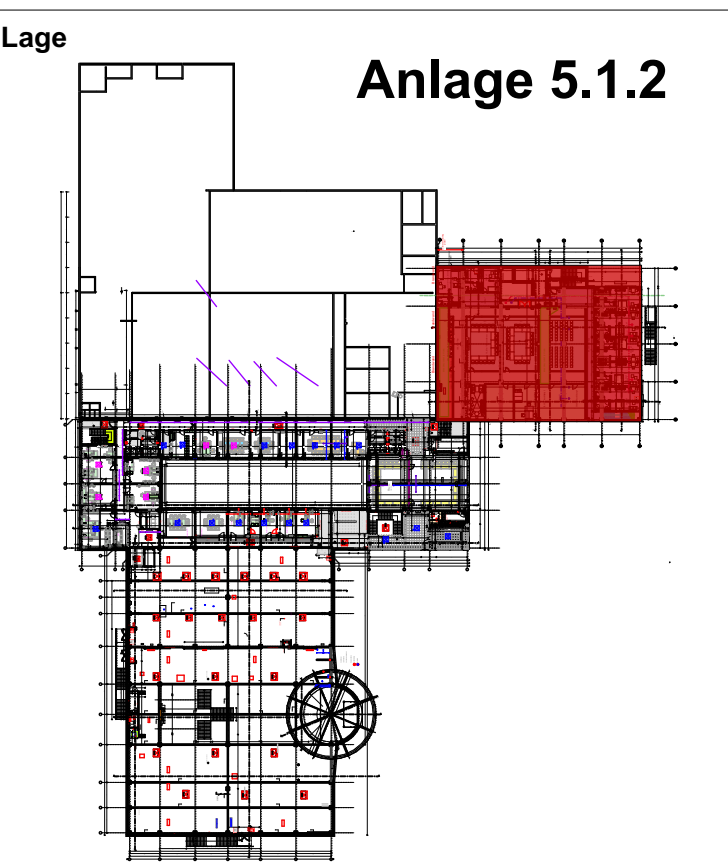
Zeichnungen

Bauteil C - Grundriss EG

Letzte Sicherung	MASZSTAB: 1:1500, 1:100
26.10.2020	ERSTAUSGABE: 12.08.2020
Z-NAME	PLAN-NR: A-12.1.10.1
01BS Hessdruck BT C.pln	INDEX:

1:100

P:\01 Braunschweig Umbau BT-C\2\Zeichensaal\PLN\01BS Hessdruck BT C.pln



- Legende**
- Bestand
 - Abbruch
 - Neubau
 - Appartments
 - Ausbildung



Bauherr

Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2b
38124 Braunschweig

Projekt

Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2b
38124 Braunschweig

Zeichnungen

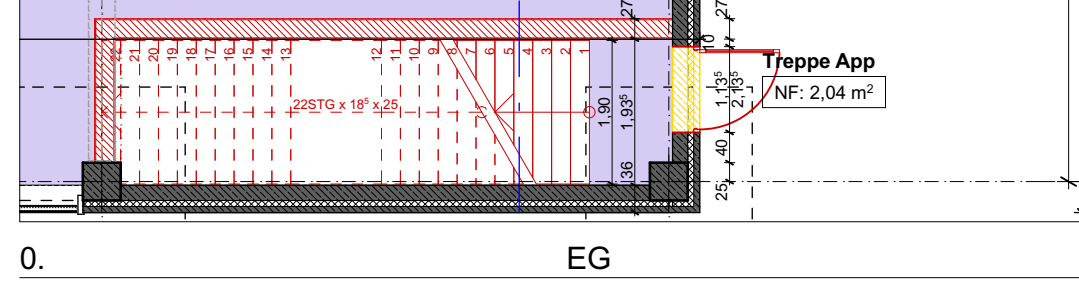
Bauteil C - Grundriss 1.OG

Leistungsphase

Genehmigung - Umnutzung BT-C 1.OG

Letzte Sicherung	MASZSTAB: 1:1500, 1:100
06.08.2020	STAND: 12.08.2020
Z-NAME	PLAN-NR: A-12.1.9.1.1
01BS Hessdruck BT C.pln	INDEX:

P:\01 Braunschweig Umbau BT-C.OG\12\Zeichensaal\PLN\01BS Hessdruck BT.C.pln





Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2b
38124 Braunschweig

Erläuterung der geplanten Nutzungsänderung Bauteil C / EG und 1.OG Senefelderstraße 2a, 38124 Braunschweig

hier: Umnutzung der Verkaufsfläche im EG und 1.OG. in zusätzliche Apartments, Büro – und Schulungsräume.

Die Firma Küchen Aktuell GmbH wurde 1996 gegründet und eröffnete in Braunschweig-Stöckheim den ersten Küchenfachmarkt. Seitdem ist die Anzahl der Filialen bundesweit auf insgesamt 14 Küchenfachmärkte sowie mehrere Logistik- und Servicestandorte gestiegen.

Im Zuge der weiteren Expansionsplanung beabsichtigt die Firma eine Erweiterung der bestehenden Verwaltung durch einen Nutzungsänderungsantrag für das Bauteil C, welches derzeit als Verkaufsfläche genehmigt ist.

Durch den Ausbau des Filialnetzes im Süden Deutschlands hat die Firma allein in 2019 drei Grundstücke erworben (Hanau, Weiterstadt und Brühl/Baden). Daher ist es notwendig, die zentrale Verwaltung und insbesondere das Schulungszentrum in Braunschweig zu erweitern und für die Zukunft sicher aufzustellen.

Geplant ist die derzeit genehmigte Verkaufsfläche im Bauteil C, EG und 1. OG wie folgt umzubauen:

Erdgeschoss:

- 5 Apartments zur Unterbringung eigener Mitarbeiter während betriebsbedingter Schulungen in Braunschweig
- 7 neue Büroräume + offenes Büro
- 2 Schulungsräume für interne Nutzung

Obergeschoss:

- 7 Apartments zur Unterbringung eigener Mitarbeiter während betriebsbedingter Schulungen in Braunschweig
- 4 neue Büroräume für unser Ausbildungszentrum
- 3 Schulungsräume für interne Nutzung

Braunschweig, 26.10.2020 / kd