

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Nahversorger Bevenrode/ Grasseler Straße", BV 18
Stadtgebiet südlich der Ortslage Bevenrode und westlich der
Grasseler Straße (Geltungsbereich A)
Stadtgebiet Gemarkung Hondelage, Flur 11, Flurstück 65/2
(Geltungsbereich B)
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

09.08.2021

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	08.09.2021	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 113 Hondelage (Anhörung)	14.09.2021	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.09.2021	N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Nahversorger Bevenrode/ Grasseler Straße“, BV 18, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

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.

Das Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates 113, Hondelage, entsprechend § 94 NKomVG bezieht sich auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes (Anlage Nr.1b und 3b).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Auf Antrag der Ratisbona Projektentwicklung KG wurde am 10.09.2019 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Verwaltungsausschuss gefasst. Das Planungsziel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bevenrode mit 800 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines Backshops mit 22 m² Verkaufsfläche. Die Grundstücksfläche ist derzeit planungsrechtlich dem

sogenannten Außenbereich zuzuordnen und wird als Ackerfläche genutzt. Zur Realisierung des Marktes ist die Schaffung von Planungsrecht auf Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorgesehene Standort am Ortseingang von Bevenrode liegt verkehrsgünstig und ist dennoch aus allen Bereichen des Ortsteils fußläufig zu erreichen. Diese repräsentative und ortsbildprägende Lage beinhaltet jedoch besondere Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Ausgestaltung. Die zunächst vom Vorhabenträger gewünschte Lage des Marktes parallel zur Grasseler Straße, im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegen, mit der Stellplatzanlage zwischen Gebäude und der Grasseler Straße, wurde zugunsten einer besseren städtebaulichen Anbindung des Marktgebäudes an die Ortslage um 90° gedreht und der Großteil der Stellplatzanlage westlich des Marktgebäudes angeordnet. Da das Gelände ein natürliches Gefälle in Richtung Nordwesten zum Beberbach hin aufweist, der Eingangsbereich des Marktes sowie die Stellplatzanlage auf das Niveau der Grasseler Straße ausgerichtet sind, wird es erforderlich, das Gelände aufzufüllen. Um die Aufschüttung landschaftsverträglich zu gestalten, wird die Böschung mit einem flachen Neigungswinkel angelegt und mit einer umfangreichen Grünstruktur entwickelt, bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Stauden. Darüber hinaus sollen mind. 80 % der Dachfläche extensiv und die südöstliche und nordöstliche Fassade mit Rankgewächsen begrünt werden. Für den ruhenden Verkehr wird eine Stellplatzanlage mit 62 Stellplätzen ausgebaut. Die Stellplatzanlage wird durch Grüninseln und Grünstreifen mit großkronigen Einzelbäumen gegliedert. Eine Fahrradabstellanlage wird in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches angelegt.

Der geplante Markt soll insbesondere der Nahversorgung der Einwohner Bevenrodes dienen. Daher ist es erforderlich, die Erschließung des Marktgeländes für Fußgänger und Radfahrer zu ertüchtigen. Zum einen wird der vorhandene Fußweg auf der Nordseite der Grasseler Straße, der mit dem letzten Gebäude der Ortslage endet, bis zur Grundstückszufahrt auf das Marktgelände verlängert. Dabei wird die Führung der Fußgänger von der Straße zum Eingang des Marktes bewusst in kürzester Linie geführt, um das Gefährdungspotential durch rangierende Fahrzeuge zu reduzieren.

Zum anderen wird eine Fußgängerquerungshilfe in Form einer Mittelinsel östlich der Grundstückszufahrt angelegt. Gerade in so dichter Lage zum Ortskern von Bevenrode ist zu erwarten, dass ein erheblicher Teil der Kunden zu Fuß oder mit dem Rad den Markt besuchen werden. Da die Grasseler Straße etwa mittig durch den Ort verläuft und somit auch viele Fußgänger und Radfahrer aus dem Bereich südlich der Grasseler Straße erwartet werden, wird eine Querungshilfe zur sicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs zum und vom geplanten Nahversorger als notwendig erachtet. Eine solche Maßnahme ist im Braunschweiger Stadtgebiet in Ortsdurchfahrten mit maßgebender Verbindungsfunktion an Stellen mit häufigem Querungsbedarf üblich.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB) und sonstiger Stellen

Diese sogenannte frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 12.12.2019 bis 24.01.2020 durchgeführt und diente im Wesentlichen der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Daraus resultierend wurden insbesondere planbegleitende Gutachten zum Artenschutz, Baugrund sowie Lärmschutz vergeben und ausgearbeitet.

Von der Landwirtschaftskammer wurde bemängelt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich durch die Planung der Nutzung entzogen werden. Dieser Einwand wird regelmäßig vorgetragen. Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen lassen sich bei den aktuellen Bauentwicklungen jedoch nicht immer vermeiden. Darüber hinaus wurden von Leitungsträgern auf vorhandene Leitungen an der Grenze der Ackerfläche zur Straßenverkehrsfläche hingewiesen, die entweder partiell verlegt werden müssen oder besonders zu schützen sind.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB) und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25.05.2021 bis 29.06.2021 durchgeführt. Aufgrund einer Nachbeteiligung der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Untere Luftverkehrsbehörde erfolgte diese partiell vom 02.06.2021 bis 02.07.2021.

Die Konflikte mit der Landwirtschaftskammer bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen konnten ausgeräumt werden.

Der Ortsheimatpfleger hatte grundsätzliche Bedenken zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bevenrode geäußert und befürchtet Leerstand, wenn der Markt nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen zur Planung standen der Öffentlichkeit in Form eines Aushangs sowie im Internet in der Zeit vom 03.12.2020 bis 18.12.2020 zur Verfügung. Die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und Fragen von Bürgern wurden in einer Niederschrift zusammengefasst und um eine entsprechende Stellungnahme der Verwaltung ergänzt (Anlage 6).

Dabei sind grundsätzliche Konflikte nicht thematisiert worden. Unter anderem wurde ein Vorschlag gemacht zur Fußgängerführung von der Grasseler Straße von der östlichsten Ecke des Vorhabengrundstückes über die Stellplatzanlage sowie die Aufstellung von Ladestationen für Kunden zugunsten der E-Mobilität angeregt. Dem Vorschlag bezüglich der Fußgängerführung wurde wegen Sicherheitsaspekten nicht gefolgt. Der Einsatz von Ladestationen wird zurzeit vom Vorhabenträger geprüft.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Nahversorger Bevenrode/ Grasseler Straße“, BV 18 in der vorliegenden Fassung.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1a: Übersichtskarte über den Geltungsbereich A
- Anlage 1b: Übersichtskarte über den Geltungsbereich B
- Anlage 2a: Vorhaben- und Erschließungsplan-Lageplan
- Anlage 2b: Vorhaben- und Erschließungsplan-Ansichten
- Anlage 2c: Vorhaben- und Erschließungsplan-Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3b: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 3c: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB