

Betreff:

**Bebauungsplan "Sudetenstraße", OE 40
Stadtgebiet zwischen den Bundesautobahnen A 391 und A 392,
sowie Celler Heerstraße, Sudetenstraße, der Schölke und deren
Verlängerung nach Süden bis zum ehemaligen Industriegleis
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

24.08.2021

Beratungsfolge

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	08.09.2021	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.09.2021	N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, 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.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Zur Umsetzung und Sicherung der Planungsziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig wurde für das Gewerbegebiet Sudetenstraße am 02.05.2012 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig gefasst.

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht sind innerhalb des Gewerbegebietes auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Innenstadt oder in Sondergebieten zugelassen werden. Darüber hinaus definiert das Konzept Sortimentarten nach ihrer Zentrenrelevanz. Wobei zentrenrelevante Sortimente, unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche, zentralen Lagen vorbehalten werden sollen.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Braunschweig am 20.11.2012 das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen, das mit Beschluss vom

13.08.2018 ergänzt wurde. Das Steuerungskonzept ist als städtebauliches Konzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls zu berücksichtigen.

Auf der Basis eines Aufstellungsbeschlusses können die Sicherungsinstrumente, wie Zurückstellung eines Baugesuches, das den Planungszielen widerspricht, genutzt werden. Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudes in der Sudetenstraße in eine Spielhalle wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde 2020 um ein weiteres Jahr verlängert. Die Verlängerung der Veränderungssperre endet im Dezember dieses Jahres.

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

Diese sogenannte frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 23.05.2012 bis 25.06.2012 durchgeführt. Die Beteiligung dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten öffentlichen Belange sowie der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Der Bebauungsplanentwurf, der den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugesandt wurde, stellte einen qualifizierten Bebauungsplan dar, der das bisherige Planungsrecht vollständig ersetzen sollte. Neben der Umsetzung der originären Planungsziele wurde die bisherige Gliederung des Gewerbegebietes bezüglich des Störgrades von Betrieben durch flächenbezogene Schalleistungspegel ersetzt, wie bei aktuellen Gewerbegebietsbaugebungsplänen üblich. Darüber hinaus wurde der zulässige Versiegelungsgrad auf das Maß der aktuellen Baunutzungsverordnung reduziert zugunsten einer Nachbesserung der Bepflanzungsverpflichtungen, um langfristig Verbesserungen des Kleinklimas im Hinblick auf Überhitzung im Sommer von versiegelten Flächen zu erreichen.

In Bezug auf die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wurden die in Braunschweig in Gewerbegebieten üblichen Festsetzungen verwandt. Wobei hierzu abweichend der KFZ-Handel als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt werden sollte, da dem KFZ-Handel innerhalb des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ bereits eine gewisse Gebietsprägung zukommt.

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer wurden erhebliche Bedenken geäußert. Die Bedenken richteten sich insbesondere gegen die geplante Gliederung des Gewerbegebietes nach Schalleistungspegeln, die nur ausnahmsweise Zulässigkeit des KFZ-Handels und die vorgesehenen Regelungen zur Zulässigkeit des gewerblichen Annexhandels.

Die rechtssichere Anwendung der flächenbezogenen Schalleistungspegel hätte eine umfangreiche Ergänzung des Schallgutachtens in Form einer zeitaufwendigen Betriebserhebung bedurft, um die Auswirkungen auf vorhandene Bestandsbetriebe umfassend analysieren und abwägen zu können. Im Hinblick auf die ablaufende Veränderungssperre wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass nur die primären Planungsziele umgesetzt werden, wie die Regelung von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Nutzungen. Die bisher geltenden Bebauungspläne werden nur partiell diesbezüglich geändert und die darüberhinausgehenden Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Zulässigkeit des KFZ-Handels wird nach eingehender Erörterung als Regelzulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches für vertretbar gehalten.

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

Diese Beteiligung mit der überarbeiteten Entwurfsfassung wurde in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 durchgeführt. Dabei wurden von der Handwerkskammer nochmals Bedenken zu den vorgesehenen Einzelhandelsregelungen vorgebracht. Insbesondere

wurde bemängelt, dass beim ausnahmsweise, unter bestimmten Bedingungen zulässigen Annexhandel der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden soll (siehe textl. Festsetzung A 1.2.2). In diesem Zusammenhang wurde von der Handwerkskammer auf die Hauptniederlassung eines Sanitätshauses mit Orthopädiewerkstatt und Zentrallager in der Saarbrückener Straße hingewiesen, das in der Innenstadt zwei Sanitätshäuser betreibt. Sanitäts- und Orthopädieartikel sowie medizinische Produkte sind zentrenrelevant. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auch beim Annexhandel betrifft den vorhandenen Betrieb bei etwaigen Erweiterungsabsichten seines Handels über den derzeitigen Bestand hinaus. Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen des Einzelhandels mit Schließungen in zentralen Lagen und Verlagerung ins Internet oder in Gewerbegebiete wird es für dringend erforderlich gehalten, dass auch bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Annexhandel in Gewerbegebieten zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Damit kann der Gefahr entgegengewirkt werden, dass Sanitätshäuser in Innenstadtlagen langfristig geschlossen werden.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss im Wortlaut 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 08.02.2021 bis 22.02.2021 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 5).

Dabei wurden von mehreren Betrieben insbesondere Bedenken geäußert zu der geplanten Gliederung des Gewerbegebietes nach Schalleistungspegeln, der Festlegung von Lärmpegelbereichen, sowie Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen.

Mit der überarbeiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sind diese Bedenken ausgeräumt worden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB