

*Betreff:*

**Bebauungsplan "Sudetenstraße", OE40  
Stadtgebiet zwischen den Autobahnen A391 und A392, sowie Celler  
Heerstraße, Sudetenstraße, der Schölke und deren Verlängerung  
nach Süden bis zum ehemaligen Industriegleis  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

04.04.2022

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

11.05.2022

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

17.05.2022

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

24.05.2022

Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 5, 6 und 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40, wurde vom Verwaltungsausschuss am 02.05.2012 gefasst. Planungsziel war, zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet zu erlassen. Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudes in der Sudetenstraße in eine Spielhalle wurden bezüglich des nachfolgenden weiteren städtebaulichen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Spielhallen die Planungsziele des Bebauungsplanes ergänzt und eine Veränderungssperre erlassen. Auf dieser Grundlage wurde die Bauvoranfrage negativ beschieden. Die Veränderungssperre ist durch Zeitablauf zwischenzeitlich außer Kraft getreten.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 15.01.2021 bis 18.02.2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Dieser Beteiligung lag ein qualifizierter Bebauungsplanentwurf zugrunde, der das bisher geltende Planungsrecht insgesamt ersetzen und über die Planungsziele der Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen hinaus auch Aspekte des Lärmschutzes und weitergehende Pflanzverpflichtungen zugunsten der Verbesserung des Kleinklimas regeln sollte. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, sowie von mehreren betroffenen Betrieben wurden insbesondere zu den vorgesehenen Festsetzungen von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erhebliche Bedenken vorgetragen. Die Lärmschutzregelungen hätten nachgeschärft werden müssen auf Grundlage eines weitergehenden Lärmgutachtens mit umfangreichen Betriebsermittlungen, um sicherzustellen, dass die Regelungen rechtssicher fundiert sind und nicht im Einzelfall zu unverhältnismäßigen Einschränkungen von Betrieben führen. Eine solche Ermittlung wäre umfangreich und zeitaufwendig gewesen. Im Hinblick auf das primäre Planungsziel wurde daher das Instrument eines textlichen Sektoral-Bebauungsplanes gewählt, der das bestehende Planungsrecht lediglich ergänzt und nicht umfassend ersetzt, um das Ziel der Nutzungsregelung umzusetzen.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Diese Beteiligung mit den überarbeiteten Planunterlagen wurde in der Zeit vom 29.06.2021 bis 30.07.2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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. 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. Um dem Betrieb entgegen zu kommen und einen kleinen Entwicklungsspielraum über den derzeitigen Bestand hinaus zuzulassen, wurde der Ausschluss des Sortimentes Sanitäts- und Orthopädieartikel auf kleinteilige Produkte eingeschränkt.

Vom BUND wurde vorgetragen, dass in dem Sektoral-Bebauungsplan nicht nur Festsetzungen zu Nutzungsregelungen, sondern auch Festsetzungen zugunsten des Klimaschutzes und weitergehenden Begrünungsmaßnahmen getroffen werden sollten. Da der Focus auf dem Planungsziel Umsetzung der städtebaulichen Konzepte zur Regelung von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Spielhallen lag, wurde hierauf verzichtet.

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

Am 28.09.2021 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 12.01.2022 bis 14.02.2022 durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Aus der Öffentlichkeit sowie nochmals vom BUND wurde bemängelt, dass der

Bebauungsplan keine neuen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und weitergehende Festsetzungen zugunsten des Klimaschutzes vorsieht und damit die Ziele des Klimaschutzkonzeptes 2.0 der Stadt nicht berücksichtigt.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf wurde vor dem Grundsatzbeschluss zum Klimaschutzkonzept gefasst. Eine nachträgliche Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes hätte einen erneuten Auslegungsbeschluss und eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfordert. Wobei etwaige Festsetzungen ihre Wirkung nur langfristig und partiell entfalten könnten, da aufgrund der bestandsgeschützten Bebauung die klimaschützenden Festsetzungen nur im Zusammenhang mit wesentlichen Anbauten, Nutzungsänderungen oder Neubau nach Abriss zur Anwendung kommen. Im Hinblick auf das primäre Planungsziel, die Regelung von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Spielhallen umzusetzen und dem bestehenden Zeitdruck bezüglich der abgelaufenen Veränderungssperre, sowie dem Aspekt der nur langfristigen Auswirkung etwaiger Festsetzungen ist es gerechtfertigt, die klimaschützenden Regelungen einer nachfolgenden Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu überlassen.

Von der Handwerkskammer wurde im Zusammenhang mit dem Hauptstandort des Sanitätshauses in dem Gewerbegebiet ein weiteres Mal eingefordert, bezüglich des Annexhandels auch die zentrenrelevanten Sortimente zuzulassen, oder aber für den vorhandenen Betrieb eine Fremdkörperregelung zuzulassen, da ansonsten die Existenz des Betriebes gefährdet sei. Eine Fremdkörperregelung kommt ebenso wie eine generelle Zulässigkeit von Sanitäts- und Orthopädieartikeln nicht in Betracht, da der Handel solcher zentrenrelevanter Sortimente zugunsten vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Personengruppen unbedingt der Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten vorbehalten werden soll.

Der derzeit betriebene Handel an der Hauptniederlassung genießt Bestandsschutz. Das Sanitätshaus betreibt darüber hinaus neben seinem Sitz im Gewerbegebiet zwei weitere Filialen in der Innenstadt. Insofern wird durch die Bebauungsplanfestsetzung zum Annexhandel mit Ausschluss von kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikel sowie medizinischen Produkte am Standort Saarstraße der Betrieb insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Der Werkstattbetrieb selbst wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Änderungen des Planwerkes auf Betreiben der Autobahn GmbH, als Straßenbaulastträgerin der A391 und der A392 sind in der Begründung (Kapitel 8) und den Hinweisen innerhalb der textlichen Festsetzungen erfolgt. Hierbei handelt es sich um Klarstellungen der Anwendung des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bezüglich des Umgangs mit Bauvorhaben in der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone (Hinweise 3.1 sowie 3.3 in Anlage 3).

Darüber hinaus wurde die Abwägung in der Begründung im Zusammenhang mit der partiellen Einschränkung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Sanitätshauses am Standort Saarbrückener Straße durch die vorgesehenen einschränkenden Regelungen zum Annexhandel ergänzt (Kapitel 5 und 6).

Eine Ergänzung der Begründung oder Hinweise der textlichen Festsetzungen nach der Offenlage erfordert keine erneute Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit.

Zur besseren Lesbarkeit wurden die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung flächig grau markiert.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 5, 6 und 7 aufgeführten Stellungnahmen den

Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB