

*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:

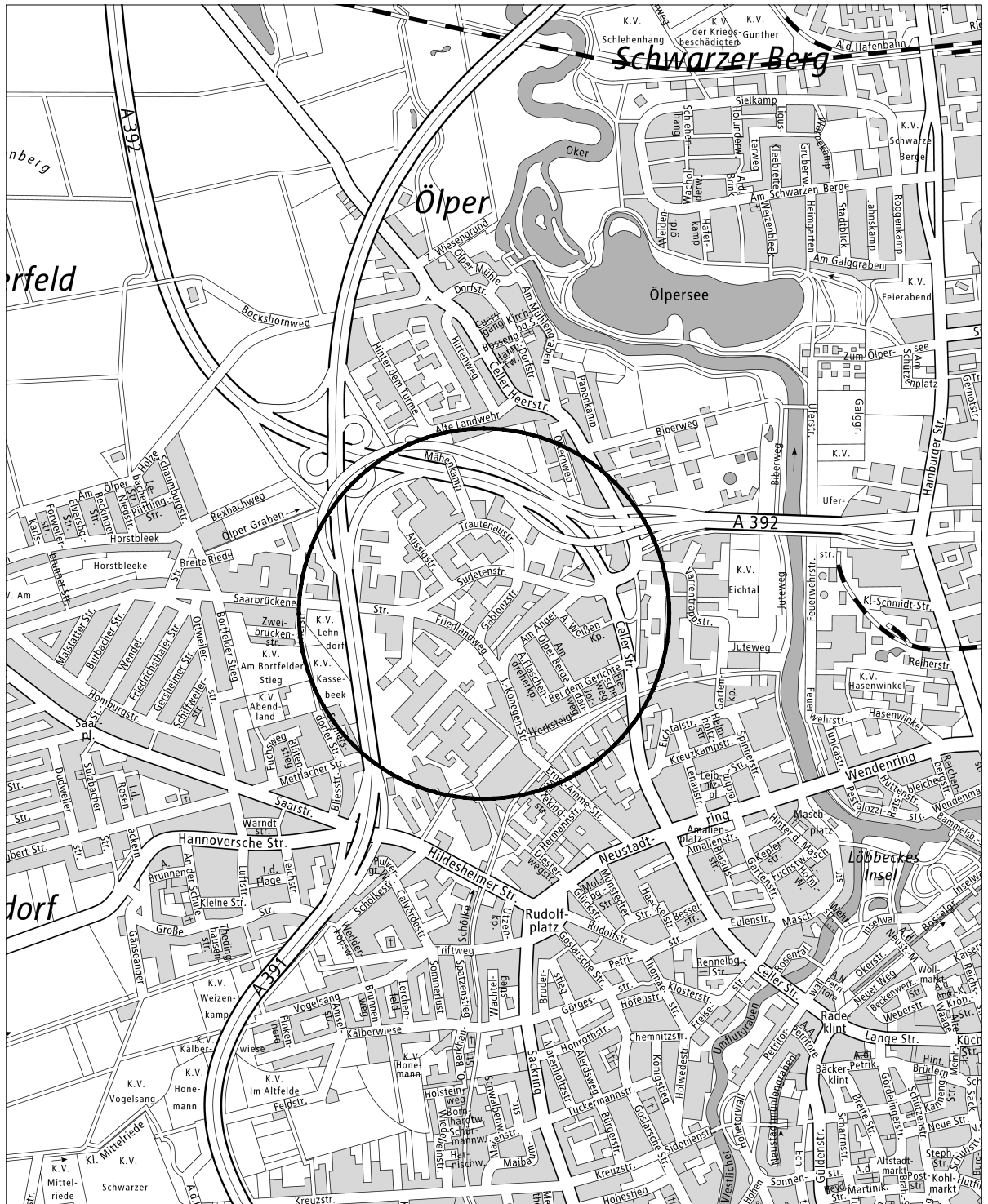
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger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

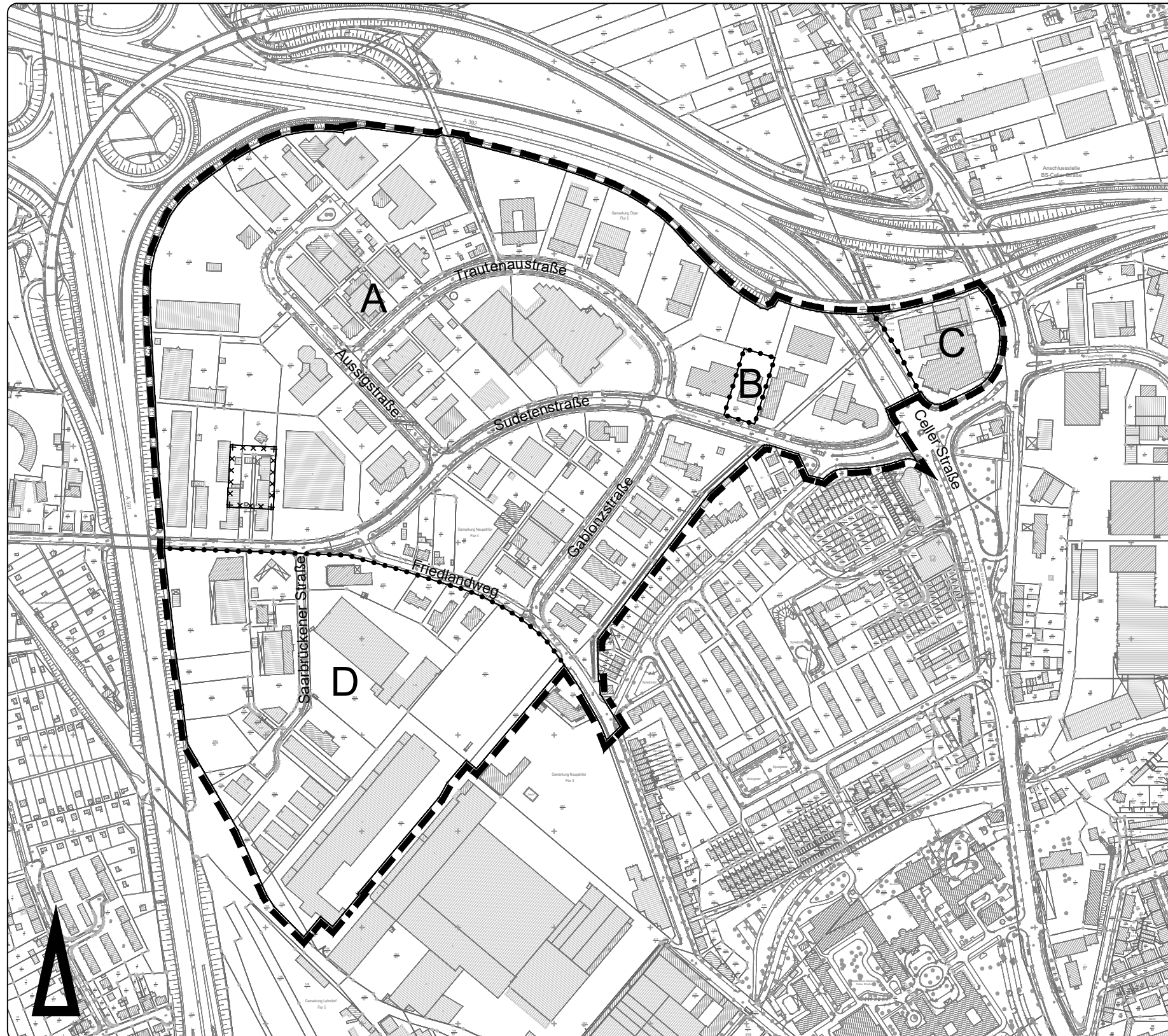
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Sudetenstraße

HO 40

Übersichtskarte






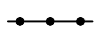
Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

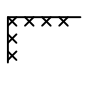
Festsetzungen

A, B, C und D In den Bereichen A, B, C und D werden die Nutzungen geregelt, siehe textliche Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

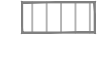
 Nutzungsabgrenzung


Kennzeichnung

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

 Wohngebäude


 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten

 Flurstücksgrenze

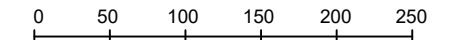
$303 \frac{117}{18}$ vorh. Geschoszahl

$74,0$
 $73,5$ Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

Böschung

Maßstab 1:5000



Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LEI.N

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Sudetenstraße

OE 40

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB zu den Teilbereichen A, B und C, sowie gemäß § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB zum Teilbereich D

In den Teilbereichen A und B werden die nach dem geltenden Bebauungsplan OE 5, im Teilbereich C die nach dem geltenden Bebauungsplan NP 17 sowie im Teilbereich D die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

1. Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen mit Ausnahme folgender Nutzungen:

1.1 Der Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen ist allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1.2.1 Kioske;

1.2.2 Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen oder handwerklichen 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,
- Bürobedarf,
- 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,
- Kleinteilige Sanitäts- und Orthopädieartikel,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
- Teppiche,
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
- Tabakwaren und Zubehör,
- Wäsche,
- Zeitungen, Zeitschriften;

1.2.3 im Teilbereich B gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Verkaufs- und Ausstellungsflächen des vorhandenen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Einbauküchen. Eine Entwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. Vergnügungsstätten sind unzulässig mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen im Teilbereich C.

3. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig in den Teilbereichen A, B und C.

B Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig. Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ vor Durchführung von Bodenarbeiten vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

2. Altlasten

2.1 In weiten Teilen des B-Plangebietes besteht aufgrund der gewerblichen / industriellen Nut-

zungen Altlastenverdacht. Die einzelnen Verdachtsflächen können bei der Abteilung Gewässer und Bodenschutz, Fachbereich Umwelt, Stadt Braunschweig, anlassbezogen erfragt werden. Die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich möglich.

- 2.2 Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den altlastenverdächtigen Bereichen mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind Bodenaushubmaßnahmen gutachterlich und gegebenenfalls messtechnisch zu begleiten.
- 2.3 Auf dem Grundstück Saarbrückener Straße 263 befinden sich Grundwassermessstellen. Sie müssen erhalten und zugänglich bleiben. In Abstimmung mit der Abteilung Gewässer und Bodenschutz, Fachbereich Umwelt, Stadt Braunschweig und auf Kosten des Antragstellers ist die Verlegung einzelner Messstellen möglich.

3. Beschränkungszonen der Autobahnen

- 3.1 Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesautobahn A 391 und 392 in einer Entfernung bis zu 100 m (Anbaubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.
- 3.2 Bezüglich der Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind die in den Bebauungsplänen OE 5 und NP 17 festgesetzten Baugrenzen zu beachten.
- 3.3 Ansprüche hinsichtlich der von den Autobahnen A391 sowie A392 ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Sudetenstraße

OE 40

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen Stand: 27.01.2022	4
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	5
2.1	Regional- und Landesplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bebauungspläne	5
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4	Umweltbericht	7
4.1	Beschreibung der Planung	7
4.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen	7
4.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen.....	8
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen.....	8
4.4.1	Mensch und menschliche Gesundheit	8
4.4.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	10
4.4.3	Fläche	11
4.4.4	Boden	11
4.4.5	Wasser	12
4.4.6	Klima, Luft	13
4.4.7	Orts- und Landschaftsbild, Erholung	14
4.4.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
4.4.9	Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	15
4.4.10	Zusammenwirken mit benachbarten Plangebiet	15
4.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
4.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. dem BNatSchG)	15
4.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	16
4.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
4.8	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
4.9	Zusammenfassung.....	16
5	Begründung der Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Oberflächenwasser	22
6	Gesamtabwägung	22
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	24
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	24

9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	25
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	25

1. Rechtsgrundlagen

Stand: **27.01.2022**

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

1.5 Bundes-Klimaschutzgesetz KSG

vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3905)

1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908)

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)

1.8 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

1.9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

1.10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

1.11 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)

vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Des Weiteren sind, als Grundsatz der Raumordnung, Flächen als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz dargestellt. Die Einstufung einer Fläche als „überschwemmungsgefährdet“ ist von der kommunalen Planung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist erfolgt (siehe Kapitel 5.2). Somit ist die Planung an die Regional- und Landesplanung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Planbereiches, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, gelten zurzeit unterschiedliche Planungsrechte. Für den Bereich nördlich der Saarbrückener Straße, bzw. des Friedlandweges bis zur Celler Straße gilt der Bebauungsplan OE 5 aus dem Jahr 1976, für den Bereich östlich der Celler Straße der Bebauungsplan NP 17 aus dem Jahr 1975, jeweils mit festgesetzter Gebietsart Gewerbegebiet (GE) auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 68). Für den Bereich südlich der Saarbrückener Straße, bzw. des Friedlandweges gilt kein qualifizierter Bebauungsplan. Dieses Gebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB dar. Die Gebietsart ist auch hier als Gewerbegebiet einzustufen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

In den Teilbereichen des vorhandenen Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ mit Planungsrecht auf Grundlage des Bebauungsplanes OE 5 und NP 17 in Verbindung mit der BauNVO 68 sind innerhalb der festgesetzten Gebietsart GE großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Braunschweig zum „Zentrenkonzept Einzelhandel“ wurde 1995 der Bebauungsplan OE 32 aufgestellt. Er sollte als Bebauungsplanänderung mit textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regeln.

Er wurde 1996 als Satzung beschlossen und galt in Verbindung mit den darunterliegenden Bebauungsplänen OE 5, NP 4 und der Braunschweiger Bauverordnung (BVO) mit dem dazugehörigen Baunutzungsplan aus dem Jahr 1957. Das Verwaltungsgericht Braunschweig hatte im Jahr 1999 im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreites festgestellt, dass die BVO nicht mehr in Kraft ist. Da davon große Teile des Plangebietes betroffen waren, war der Bebauungsplan OE 32 seit diesem Zeitpunkt nicht mehr anwendbar. Er wurde daher in einem förmlichen Verfahren 2021 aufgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 40 „Sudetenstraße“ sollen nunmehr die Ziele des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ umgesetzt und neues Planungsrecht zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde im Mai 2012 gefasst.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt Braunschweig am 20.11.2012 das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen und mit Beschluss vom 13.03.2018 ergänzt. Es dient als Handlungsleitlinie für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet. Das Konzept selbst entwickelt keine Verbindlichkeit. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist das Konzept aber im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „sonstiges städtebauliches Konzept“ zu berücksichtigen.

Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes in eine Spielhalle (im Teilbereich A) wurde mit Wirkung vom 06. November 2018 für das Bebauungsplangebiet OE 40 eine Veränderungssperre erlassen, die im November 2020 nochmals verlängert wurde. Im weiteren Verlauf wurde eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine bordellartige Nutzung (im Teilbereich A) auf der Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt.

Die Herangehensweise, einen Bebauungsplan mit qualifizierten Festsetzungen zu entwickeln, der das bisher geltende Planungsrecht insgesamt ersetzt und über die Planungsziele der Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen hinaus auch Aspekte des Lärmschutzes und weitergehende Pflanzverpflichtungen zugunsten der Verbesserung des Kleinklimas zu regeln, wurde wieder fallen gelassen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden erhebliche Bedenken vorgetragen. Insbesondere wurden Bedenken zu der vorgesehenen Gliederung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von der Industrie- und Handelskammer sowie von der Handwerkskammer vorgetragen. Die Lärmschutzregelungen hätten nachgeschärft werden müssen durch umfangreiche Betriebsermittlungen, um sicherzustellen, dass die Regelungen rechtssicher fundiert sind und nicht im Einzelfall zu unverhältnismäßigen Einschränkungen von Betrieben führen. Eine solche Ermittlung ist umfangreich und zeitaufwendig. Im Hinblick auf das primäre Planungsziel wurde nunmehr das Instrument eines textlichen Bebauungsplanes gewählt, **der das bestehende Planungsrecht lediglich ergänzt und nicht umfassend ersetzt**, um das Ziel der Nutzungsregelung umzusetzen.

Die bestehenden qualifizierten Bebauungspläne OE 5 und NP 17 (Teilbereich) **bleiben weiterhin gültig und** werden durch den Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40 durch textliche Festsetzungen ergänzt (Teilbereiche A, B und C). Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil südlich der Saarbrückener Straße und des Friedlandweges werden die textlichen Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a und 2b BauGB erlassen (Teilbereich D). Darüber hinaus gelten in diesem Teilbereich weiterhin die Regelungen des § 34 BauGB.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Stadtgebiet östlich der Autobahn A 391 sowie südlich der A 392 ist überwiegend bebaut und wird als Gewerbegebiet genutzt. Es ist durch die Sudetenstraße von Osten, durch die Saarbrückener Straße von Westen und durch die Julius-Koenig-Straße in Verlängerung der Ernst-Amme-Straße von Süden erschlossen. Der Bebauungsplan OE 40 bereitet keine, gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, erstmalig zusätzliche Bebauung vor. Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Anpassung des bisherigen Planungsrechtes an die vom Rat beschlossenen städtebaulichen Konzepte „Zentrenkonzept Einzelhandel“ sowie „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“. Die getroffenen Regelungen betreffen ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Nutzungen.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes- Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind im Allgemeinen die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Da die Planung sich ausschließlich auf Regelungen der Zulässigkeiten, bzw. Unzulässigkeiten von bestimmten Nutzungen bezieht, wirkt sich die Planung auf die jeweiligen Schutzgüter nicht oder nur in geringem Umfang aus.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle, 2012, Kapitel 5 und 6
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Braunschweig, GEO-NET, 2010
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2020

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw. – soweit erforderlich, auf dessen nähere Umgebung. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten Planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind diesen Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschreiben.
- Ortsbegehungen.
- Auswertung der unter den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB ermittelten Informationen.
- Für die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt üblicherweise ein Vergleich der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand, der nach Umsetzung dieses Bebauungsplans zu erwarten ist auf Grundlage des sogenannten Osnabrücker Modells. Soweit aus bereits bestehenden Bebauungsplänen Eingriffsrechte bestehen, werden sie in der Bilanzierung berücksichtigt. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können.
- Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Auch wenn die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen nur marginal sind, wurden die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

4.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt.

Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm.

4.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Für das Plangebiet relevante Lärmarten umfassen insbesondere Straßenverkehrslärm von den angrenzenden Autobahnen A 391 sowie A 392 sowie nutzungsbedingter Lärm der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Gewerbelärm

Der geltende Bebauungsplan OE 5 sieht im Hinblick auf die östlich angrenzenden Wohngebiete eine Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bezüglich des Störungspotentials vor. Dementsprechend haben sich insbesondere südöstlich der Gablonzstraße mittelständische Büro und Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt. Die über mehrere Jahrzehnte existierende Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe hat bisher zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen geführt. Konkrete Konflikte sind derzeit nicht bekannt.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist bedingt durch seine Lage am „Ölper Kreuz“ sowie der Autobahnen A 391 und A 392 Verkehrslärmmissionen ausgesetzt. Darüber hinaus verursacht der Ziel- und Quellverkehr sowie der Durchgangsverkehr im Gewerbegebiet weitere Lärmmissionen.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet wurde die aktuelle Lärmkartierung des Lärminderungsplanes der Stadt Braunschweig (Prognose 2025) herangezogen. Da die Lärmkarten nach der EU-Umgebungsrichtlinie berechnet wurden, lässt sich der Beurteilungspegel am Tag (6- 22 Uhr) nicht unmittelbar ablesen. Hier wurde ersatzweise der LDEN-Wert verwendet. Damit wird der Beurteilungspegel am Tag, der sich nach DIN 18005 ergeben würde, in der Regel leicht überschätzt.

Im Tagzeitraum ist an der Plangebietsgrenze entlang der Autobahnen ein Pegel von ca. 70 dB(A) anzutreffen. Im Abstand von rund 80 m von der Autobahn fällt der Pegel auf unter 65 dB(A). Im Innern des Plangebietes wird abseits der Straßen sogar ein Pegel von weniger als 60 dB(A) erreicht.

Im Nachtzeitraum beträgt der Pegel an der Plangebietsgrenze entlang der Autobahnen 60-65 dB(A). Im Abstand von rund 120 m von der Autobahn fällt der Pegel auf unter 55 dB(A).

In den Randbereichen zur Autobahn und unmittelbar an der Sudetenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschritten. Im größten Teil des Plangebietes werden die maßgeblichen Orientierungswerte jedoch eingehalten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Durch Fluktuation der Betriebe sowie Veränderungen innerhalb der Betriebsabläufe und Strukturen vorhandener Betriebe kann sich das Spektrum der gewerblichen Lärmmissionen im Rahmen der Vorgaben des bisher geltenden Planungsrechtes ändern.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wird sich voraussichtlich durch die allgemeine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere auf den angrenzenden Autobahnen, erhöhen, zumal entlang der Autobahnen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, vorhanden sind.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes ist weitgehend abgeschlossen und wird sich überwiegend auf bauliche Erweiterungen, auf Modernisierungen, auf Anpassungen im Rahmen von betrieblichen Fluktuationen und in Einzelfällen auf Neubauten nach Abrissmaßnahmen beziehen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine Auswirkungen auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmemissionen zu erwarten sein.

4.4.1.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Gewerbegebiet „Sudetenstraße“ ist weitestgehend bebaut. Das Spektrum der Nutzungsarten der ansässigen Betriebe entspricht dem eines klassischen Gewerbegebietes, wobei der Handel mit Kraftfahrzeugen, verbunden mit entsprechenden Ausstellungsfreiflächen einen deutlichen Schwerpunkt bildet. Die mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen einhergehenden sonstigen Emissionen, wie Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Gerüche etc. gehen in der Regel über den Rahmen von Emissionen, die üblicherweise bei entsprechenden gewerblichen Nutzungen anzutreffen sind, nicht hinaus. Eine Besonderheit bildet dabei die an der Sudetenstraße angesiedelte Rettungswache des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB). Der ASB als Beauftragter im Rettungswesen im Sinne des Niedersächsischen Rettungsdienstgesetzes betreibt eine Flotte mit mehreren Rettungs- und Krankentransportfahrzeugen, die im Einsatzfall neben den akustischen Sondersignalanlagen auch optische Sondersignalanlagen (Blaulicht) benutzen.

Baustellenlärm sowie mit Baustellen verbundene Staubentwicklung tritt nur vereinzelt auf in Verbindung mit Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Bestand ersetzenden Neubauten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die vorliegenden Verhältnisse innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs können sich durch Fluktuation der Betriebe sowie Veränderungen innerhalb der Betriebsabläufe und Strukturen vorhandener Betriebe im Rahmen des bisher geltenden Planungsrechtes marginal ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 40 „Sudetenstraße“ werden keine Regelungen getroffen, die zusätzliche Spielräume für sonstige Emissionen schaffen.

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Gewerbegebiet „Sudetenstraße“ ist weitestgehend bebaut. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 40 „Sudetenstraße“ nicht erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, wurde keine gezielte gutachterliche Erfassung von Flora und Fauna vorgenommen. Im Bereich des B-Plans bestehen keine gesetzlich ge-

geschützten Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Aufgrund der siedlungs- und nutzungsbestimmten teilweise intensiv genutzten Flächen bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen. Es ist davon auszugehen, dass sich Flora und Fauna aus Arten zusammensetzen, die an die Bedingungen im verdichteten Lebensraum angepasst sind und daher in der Regel weit verbreitet sind.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs können im Rahmen des bisher geltenden Planungsrechtes durch Fluktuation der Betriebe, sowie Veränderungen innerhalb der Betriebsabläufe und Strukturen vorhandener Betriebe Auswirkungen auf Flora und Fauna auftreten. Dabei sind die Regelungen zum besonderen Artenschutz grundsätzlich zu beachten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 40 „Sudetenstraße“ werden keine Regelungen getroffen, die zusätzliche Spielräume für Beeinträchtigungen von und Eingriffe in Flora und Fauna schaffen.

4.4.3 Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers und ist überwiegend bebaut. Im Zusammenhang mit den verschiedenen gewerblichen Nutzungen sind die Flächen, über die vorhandene Bebauung hinaus, durch große Stellplatz- oder Lagerflächen zum Teil stark versiegelt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die vorliegenden Verhältnisse innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs können sich durch Fluktuation der Betriebe sowie Veränderungen innerhalb der Betriebsabläufe und Strukturen vorhandener Betriebe im Rahmen des bisher geltenden Planungsrechtes ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 40 „Sudetenstraße“ werden planungsrechtlich Rahmenbedingungen geschaffen, die eine zukunftsfähige Nutzung des Gewerbegebietes für klassische gewerbliche Betriebe sichern. Insofern dient der Bebauungsplan dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich liegen unterschiedlich mächtige Niedertrassensande über Kreidetonen vor. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den hohen Versiegelungsgrad stark eingeschränkt.

Im Bereich des Grundstückes Saarbrückener Straße 263 liegt eine Untergrundverunreinigung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vor. Darüber hinaus besteht aufgrund der vorhandenen oder in der Vergangenheit ausgeübten gewerblichen oder industriellen Nutzungen in weiten Teilen des Plangebietes Altlastenverdacht.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig. Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind vor Beginn oder während anfallender Erdarbeiten geeignete Gefahrenforschungmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs kann in Einzelfällen im Rahmen des bisher geltenden Planungsrechtes durch Fluktuation der Betriebe, sowie Betriebserweiterungen sich der Versiegelungsgrad noch erhöhen, verbunden mit negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine Auswirkungen auf den Grad der Bodenversiegelung zu erwarten sein.

4.4.5 Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von dem Fließgewässer „Schölke“ durchquert. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP wird der Lauf der Schölke als „Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz“ dargestellt. Die Schölke verläuft, bis auf verrohrte Unterquerungen unterhalb der Sudetenstraße und der auslaufenden A 392 im Übergang zur Celler Straße, im offenen Abflussprofil. Im Abschnitt parallel zur östlichen Bebauung der Gablonzstraße gestaltet sich das Profil des Gewässerbettes mit seitlichen begrünten Böschungen, im Abschnitt zwischen der Bebauung Sudetenstraße 2 und 4 mit Spundwänden. Es liegen keine Erkenntnisse über Hochwasserereignisse in diesen Abschnitten der Schölke vor. Selbst bei den Überschwemmungsereignissen im Jahr 2002 ist die Schölke in diesem Abschnitt nicht ausgefüllt.

Das Plangebiet ist zurzeit einem Gewerbegebiet entsprechend sehr stark versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildungsrate findet nur in einem sehr geringen Umfang statt. Auf der mit Bodenverunreinigungen belasteten und gekennzeichneten Flächen Saarbrückener Straße 263 befinden sich Grundwassermessstellen, die zur Überprüfung der Grundwasserstände und der Grundwasserbeschaffenheit im Zusammenhang mit der Bodenverunreinigung dienen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sein.

Auf die vorhandene Gewässerverunreinigung wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen, sodass potentielle Bauherren nicht erst in nachfolgenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren davon Kenntnis erhalten.

4.4.6 Klima, Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Makroklima

Braunschweig liegt in einer gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägten Einfluss. Die Witterung wird vornehmlich von Tiefdruckgebieten mit eingelagerten Zwischenhochs bestimmt, sodass wechselnde Wetterlagen auftreten und längere Hochdruckperioden mit beständigem Wetter eher selten sind (Stadtklimaanalyse 2012). Im langjährigen Mittel beträgt an der DWD-Station Braunschweig Völkenrode (1981-2010) die Lufttemperatur (2 m über Grund) 9,5°, der Niederschlag 628 mm und die Windgeschwindigkeit 3,4 m s⁻¹ (10 m über Grund).

Hinsichtlich des Klimaschutzes ist der derzeitige Zustand des Plangebietes durch die Treibhausgasemissionen der vorhandenen Betriebe entsprechend ihres Energieverbrauchs und der Art der Erzeugung dieser Energie (fossil / erneuerbar) gekennzeichnet.

Mikroklima

Prinzipiell werden in der angewandten Stadtklimatologie thermische und lufthygienische Belastungen unterschieden, so dass drei Belastungskategorien vorkommen:

- Kältebelastung
- Wärmebelastung
- Lufthygienische Belastung

Für die lufthygienische Belastung gibt es Bewertungsmaßstäbe, z.B. die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte. Auch die thermische Belastung lässt sich anhand der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 2 bewerten.

Einer Kältebelastung kann man in der Regel durch angepasstes Verhalten gut ausweichen. Bei Wärmebelastungen ist dies schwieriger. Wobei Wärmebelastungen sich nicht nur allgemein auf das Wohlbefinden, sondern als Risikofaktor auf empfindliche Menschen auswirken. Zwar kommen in Büros häufig Klimaanlagen zum Einsatz. Da durch den beginnenden Klimawandel zu befürchten ist, dass sich künftig die Temperaturen weiter erhöhen werden, bekommen die Wirkungsbereiche von Siedlungsgebieten bezüglich bioklimatischer Belastungen insbesondere in den warmen Sommermonaten immer mehr Bedeutung. Das Plangebiet des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ wird in der aktuellen Stadtklimaanalyse überwiegend als Wirkungsraum mit sehr hoher bioklimatischer Belastung dargestellt. Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass das Gebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und einer relativ geringen Durchgrünung geprägt ist und sich in den Sommermonaten stark aufheizt.

Luft

Die lufthygienische Belastung wird durch Luftschadstoffeinträge und Feinstäube verursacht. Neben Einträgen aus gewerblichen Produktionsprozessen und Heizungsanlagen wird dies insbesondere durch verkehrsbedingte Schadstoffe verursacht. Als maßgebliche verkehrsbedingte Emittenten sind dies die westlich angrenzende Autobahn A 391 und die nördlich angrenzende A 392, sowie in geringerem Ausmaß auch die gebietsquerende Haupterschließungsachse „Sudetenstraße“. Im Zusammenhang mit einem anderen Bauleitplanverfahren wurde der Autobahnabschnitt der A 391 ca. 1000 m weiter südlich mit einer Immissionsberechnung bezüglich der NO₂-Belastung sowie der Feinstaubbelastung PM₁₀ und PM_{2,5} untersucht. Bei allen drei Schadstoffarten wurde auch in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn eine Schadstoffbelastung jeweils deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten ermittelt. Die topografischen Verhältnisse, Lage zur Autobahn in

Bezug auf Himmelsrichtung und Windrichtung sowie der Dammlage der Autobahn sind, mit Ausnahme der fehlenden Lärmschutzwand im Bereich des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“, identisch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Grenzwerte auch im Plangebiet des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ ebenfalls nicht überschritten werden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aufgrund des Klimawandels wird die bioklimatische Belastung des Gebietes weiter ansteigen. Die Schadstoffbelastung durch Verkehrsimmissionen kann durch die Zunahme des Verkehrs ansteigen. Allerdings kann angenommen werden, dass durch aktuell gesetzlich geregelte Reduzierungen von Grenzwerten für den Schadstoffausstoß die Luftschadstoffbelastung werden.

Die Entwicklung der Treibhausgasemissionen in einem Gewerbegebiet lässt sich kaum vorhersagen. Bei strombasierten Verbräuchen ist von sinkenden Emissionen aufgrund des steigenden Anteils erneuerbarer Energien an der Stromproduktion auszugehen. Steigende CO₂-Preise begünstigen zudem Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen in den Betrieben. Andererseits können Veränderungen in der Produktion oder der Art der Betriebe die Energieverbräuche im Gebiet ebenso erhöhen wie die Zunahme der Elektromobilität.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Makroklima und Mikroklima) und Luft zu erwarten sein.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Schutzgut Landschaftsbild ist ausschließlich anthropogen bedeutsam. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen entspricht dabei als Ortsbild einem Teil des Landschaftsbildes. Das hier vorliegende Landschaftsbild ist im Plangebiet sehr stark durch Bebauungen mit gewerblichen Nutzungen und wenig Grün geprägt. Die bauliche Gestaltung der Gebäude ist dabei abhängig von den jeweiligen Nutzungen heterogen. In einigen Teilbereichen kommen damit den Straßenbäumen als grünordnerisch prägende Elemente besondere Bedeutung zu.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Für die Bestandssituation ergeben sich nur marginale Änderungen im Rahmen von Betriebsumstrukturierungen oder Erweiterungen auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sein.

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und dessen engere Nachbarschaft beinhaltet das Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale – (§ 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG) keine Einträge. Zum Aspekt der Bodendenkmalpflege bestehen keine Anhaltspunkte für archäologische Bodenfunde.

Unabhängig davon ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Bodenfunde) ist zu beachten. Beim Auffinden von Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), ist dies der Denkmalbehörde anzuzeigen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Im vorliegenden Fall bestehen durch die vorhandene intensive bauliche Ausnutzung und Versiegelung Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Stadtklima.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebiet

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da der Bebauungsplan OE 40 durch textliche Festsetzungen das bisher geltende Planungsrecht lediglich bezüglich der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung partiell einschränkt, sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. dem BNatSchG)

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB werden die Aspekte „Ausgleich“ und „Ersatz“ zusammenfassend als „Ausgleich“ bezeichnet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB).

Der Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE40 überplant die Fläche des bisherigen Bebauungsplanes OE 5 und eine Teilfläche des Bebauungsplanes NP 17 sowie südlich der Saarbrückener Straße, bzw. des Friedlandweges einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Damit sind Eingriffe vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig gewesen. Da der Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40 keine baulichen Eingriffe erstmalig vorbereitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf der Grundlage der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem relevanten Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes im Stadtgebiet Braunschweigs. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch Störfallbetriebe auf das Plangebiet zu erwarten. Durch den Bebauungsplan OE 40 werden auch keine Störfallbetriebe erstmalig zugelassen. Insofern sind keine diesbezüglichen Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan auf die Umgebung zu erwarten.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine erstmaligen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Insofern sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan OE 40 keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Einschränkung bisher zulässiger baulicher Nutzungen eines bestehenden Gewerbegebietes. Insofern erübrigt sich eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Umweltgesichtspunkten.

4.9 Zusammenfassung

Das derzeit geltende Planungsrecht des bestehenden Gewerbegebietes zwischen den Bundesautobahnen A 391, A 392, der Celler Heerstraße, Schölke und dem ehemaligen Industriegleis nach Lehdorf wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 lediglich bezüglich konkreter zulässiger baulicher Nutzungen eingeschränkt. Daher sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungspläne OE 5 und NP 17 setzen für die den Bebauungsplan OE 40 betreffenden Teilflächen A, B und C als Gebietsart ein Gewerbegebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) fest. Für die Teilfläche D ist ein faktisches Gewerbegebiet auf Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 anzunehmen.

Dies entspricht den heutigen Nutzungen im Plangebiet und der im Flächennutzungsplan dargestellten langfristigen städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich. Das Gebiet soll für den produzierenden und den Dienstleistungssektor vorbehalten bleiben. Es ist verkehrstechnisch gut erschlossen und liegt in relativer Nähe zu Wohngebieten. Die Sicherung des Standortes für das klassische Gewerbe insbesondere durch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann hier einen Beitrag zum städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ (Nähe Wohnen – Arbeiten) leisten. Die bisher zulässigen baulichen Nutzungen in den Teilbereichen A und B auf Grundlage des Bebauungsplanes OE 5, im Teilbereich C auf Grundlage des Bebauungsplanes NP 17 sowie im Teilbereich D auf Grundlage des § 34 BauGB werden folgendermaßen eingeschränkt:

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind allgemein Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen. Sofern sie Merkmale der Großflächigkeit, verbunden mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aufweisen, sind diese seit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 nicht mehr allgemein in einem Gewerbegebiet zulässig, sondern nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs.3 BauNVO. Die bisherigen Bebauungspläne OE 5 und NP 17 basieren auf der BauNVO 1968, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe waren bis dato innerhalb der Plangebiete zulässig.

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wurde das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von Rat der Stadt Braunschweig beschlossen. Es legt im Wesentlichen fest:

- Großflächiger Einzelhandel soll nur in den extra ausgewiesenen „Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel“ oder in der Innenstadt zulässig sein.
- Nicht großflächiger Einzelhandel soll im Wesentlichen nur in den zentralen Versorgungsbereichen oder in der Innenstadt zulässig sein.

Das Plangebiet ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Ergänzung 2010“ stellt das Gebiet dar als „überwiegend Gewerbe/Industrie, Forschung“. Die als „überwiegend Wohn-/Mischgebiet“ eingestuft Bereiche beidseits der Celler Straße liegen südlich des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“. Dort befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Stadtteil A-Zentrums (Weißes Ross), das in seiner Entwicklung gesichert und gestärkt werden soll. Weitere Angebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich im Gebiet zwischen Varrentrappstraße und der Celler Straße sowie an der Hildesheimer Straße.

Da das Plangebiet in erster Linie dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden soll, und es sich in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente nicht in städtebaulich integrierter Lage befindet, werden entsprechend den Zielen des Zentrenkonzeptes nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Davon abweichend werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen (allgemein zulässig),
- Kioske, sowie Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen in Verbindung mit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, als sogenannter Werksverkauf oder Annexhandel (als Ausnahme zulässig)
- Erweiterter Bestandsschutz des Küchenhandels Sudetenstraße 4B (als Fremdkörperregelung).

Der KFZ-Einzelhandel sowohl mit Neu- als auch mit Gebrauchtwagen ist überproportional stark innerhalb des Gewerbegebietes vertreten. Diese Entwicklung hat sich über einen langen Zeitraum eingestellt und prägt ein Stück weit auch das Erscheinungsbild und den Charakter des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ als „Auto-meile“. Bezüglich einer gewissen Konzentration von KFZ-Einzelhandelsbetrieben bestehen grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken, da derzeit keine Anzeichen einer städtebaulichen Fehlentwicklung erkennbar sind.

Flächen für den Werksverkauf oder Annexhandel müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen. Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die am Ort der Herstellung auch verkaufen wollen, was für den Betrieb u. U. von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann als Ausnahme akzeptiert werden, sofern sie im konkreten Einzelfall keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht. Die gewerbliche Nutzung muss bei der Gesamtbetrachtung deutlich im Vordergrund stehen. Zentrenrelevante Warengruppen (Braunschweiger Liste) sind dabei grundsätzlich ausgeschlossen, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

Im Teilbereich D an der Saarbrückener Straße befindet sich ein Orthopädietechnikbetrieb. Zu diesem Betrieb gehören zwei Filialen in der Innenstadt von Braunschweig, die als klassische Sanitätshäuser geführt werden. Am Standort Saarbrückener Straße befindet sich das Zentrallager, die Verwaltung sowie der Werkstattbetrieb einschließlich Flächen für Ausstellung und Anprobe.

Die Warensortimente von Sanitätshäusern, insbesondere Orthopädie- und Sanitätsartikel sind zentrenrelevant. Insofern berührt der Ausschluss des Annexhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten den ansässigen Orthopädiebetrieb. Der baurechtlich genehmigte Betrieb genießt jedoch Bestandsschutz und kann ohne Einschränkung fortgeführt werden. Die Regelungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von untergeordnetem Annexhandel für die Sortimente „medizinische Produkte“ und „Sanitäts- und Orthopädieartikel“ entfalten ihre Wirksamkeit daher gegenüber dem vorhandenen Unternehmen letztlich nur bei geplanten Erweiterungen der Verkaufsfläche.

Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel durch Schließungen in zentralen Lagen und Verlagerung des Handels ins Internet oder in Gewerbegebiete wirken sich negativ auf die Versorgungsstruktur aus. Gerade bei Sortimenten, die insbesondere vulnerable und mobilitätseingeschränkte Personengruppen betreffen, ist es zwingend erforderlich, den Vertrieb dieser Sortimente innerhalb des Stadtgebietes und in zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten.

Zum Sortimentsspektrum eines Sanitätshauses gehören neben kleinteiligen Artikeln auch großteilige Produkte, wie Pflegebetten und Rollstühle. Großteilige Sanitäts- und Orthopädieartikel, die in den Geschäften in Innenstadtlage nicht vorrätig gehalten und besichtigt werden können, können die Kunden am Standort Saarbrückener Straße besichtigen, ausleihen oder nach vorherigem Erwerb dort auch abholen, falls die Kunden den Kostenzuschlag für die Anlieferung nach Hause nicht zahlen möchten. Dies ist weder innenstadtrelevant noch innenstadtschädlich. Insofern ist eine Beschränkung des Ausschlusses bei den Sortimenten Sanitäts- und Orthopädieartikel nur auf kleinteilige Produkte vertretbar. Hierdurch wird für den vorhandenen Betrieb ein eingeschränktes Entwicklungspotential ermöglicht.

Das Sanitätshaus unterhält neben seiner Hauptniederlassung in der Saarbrückener Straße zwei weitere Filialen in der Innenstadt. Die Einschränkung des Einzelhandels bezüglich des Sortimentes kleinteiliger Sanitäts- und Orthopädieartikel über den derzeitigen Bestandsschutz hinaus betrifft insofern nicht den gesamten Betrieb, son-

dern nur den Standort Saarbrückener Straße und ist insofern hinnehmbar. Im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Versorgung vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen innerhalb des Stadtgebietes und zentraler Versorgungsbereiche ist dies vertretbar und angemessen. Die Einschränkung der weitergehenden Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes an diesem Standort dient insofern dem Wohl der Allgemeinheit. Der Werkstattbetrieb wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Kioske sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, da sie in der Regel der Versorgung des Gebietes dienen, in diesem Fall neben den dort lebenden Anwohnern auch der dort arbeitenden Bevölkerung.

Auf dem Grundstück Sudetenstraße 4B besteht ein nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Ausstellungsflächen und Verkauf von Einbauküchen. Dieser Betrieb wurde auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes OE 5 zugelassen und genießt Bestandsschutz. Mit den neuen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch den Bebauungsplan OE 40 wäre dieser Betrieb planungsrechtlich unzulässig. Im Hinblick auf die getroffenen Regelungen zum KFZ-Einzelhandel und der tatsächlich vorhandenen Gebietsstruktur ist es städtebaulich vertretbar, über den normalen Bestandsschutz hinaus, Festsetzungen zu einem erweiterten Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 Absatz 10 BauNVO zu treffen, da es sich dabei um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche des derzeit nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Einbauküchen soll auf dieser Basis zugelassen werden, da hierdurch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Nutzungsänderung in einen sonstigen Einzelhandelsbetrieb ist allerdings unzulässig. Hierdurch würde ansonsten das Planungsziel des Bebauungsplanes unterlaufen werden. Eine Entwicklung des ansässigen Küchenhandels zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist im Rahmen der Fremdkörperregelung nicht vorgesehen. Ein solcher Betrieb wäre nach neuer BauNVO nur in einem SO-Gebiet zulässig und würde insofern dem Planungsziel des Bebauungsplanes noch stärker widersprechen.

Vergnügungsstätten

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen folgende Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen
- Wettbüros

Vergnügungsstätten sind im Rahmen der Gewerbefreiheit grundsätzlich legal und können nicht in einem Stadtgebiet vollständig ausgeschlossen werden. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung städtebaulicher Entwicklung und Ordnung widersprechen. Deshalb gilt es, ein adäquates und marktkonformes, das heißt umsetzbares Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten. Es müssen Standorte angeboten werden, an denen solche Einrichtungen angesiedelt werden können. Diese Standorte müssen auch aus Betreibersicht für eine wirtschaftliche Betriebsführung geeignet sein. Diese Aufgabe wurde mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Braunschweig erfüllt.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Festlegung von Zielvorstellungen für die Ansiedlung von Spielhallen im Stadtgebiet, da Spielhallen auf Grund ihrer großen Anzahl und den z. T. erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf innerhalb des Stadtgebietes nach sich ziehen.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurden dafür stadtweit Standortbereiche untersucht („Suchräume“), die bereits eine Vorprägung durch Spielhallen und Wettbüros haben und/oder relevante Standortfaktoren aus Betreibersicht für die potentielle Entwicklung solcher Einrichtungen aufweisen. Auf Basis dieser Analyse und daraus abgeleiteter allgemeiner Empfehlungen wurden konkretere Standorte definiert, an denen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich in Frage kommt, da hier nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen ist, wenn die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit eingehalten werden. Die Standortempfehlungen enthalten dabei Hinweise darauf, ob die Standorte nur für nicht-kerngebietstypische oder auch für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in Frage kommen. Grundsätzlich sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, Spielhallen und Wettbüros nur noch an den im Konzept dargestellten geeigneten Standorten ausnahmsweise zuzulassen. Im Umkehrschluss sollen in allen anderen Stadtgebieten Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, Spielhallen und Wettbüros in Gebieten, in denen Wohnnutzung vorherrscht, auszuschließen. Auch Stadtteile in Randlagen können für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros interessante Standorte sein. Das Gewerbegebiet Sudetenstraße befindet sich nordwestlich der Innenstadt und ist durch seine Lage am Autobahnkreuz verkehrsgünstig gelegen, was den Standort auch für auswärtige motorisierte Kunden, die eine gewisse Anonymität suchen, recht attraktiv macht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vorrangig städtebauliche Belange zu berücksichtigen. Spielhallen und Wettbüros können durch ihre Lage, ihre Anzahl oder Häufigkeit eine bestimmte „Lage“ dominieren, so dass eine Abwertung beispielsweise von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Beeinträchtigung von Gebieten mit Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen in Gang gesetzt wird. Es können negative Auswirkungen auf das Ortsbild (verklebte Schaufenster, aggressive Werbung), das Umfeld und das Bodenpreisgefüge (höhere Mietzahlungsfähigkeit als andere Nutzungen) auftreten. Diese städtebaulich negativen Auswirkungen werden zusammenfassend als „Trading-Down-Effekt“ beschrieben.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist, durch gezielten Ausschluss von baulichen Nutzungen, den Charakter des Gebietes als hochwertiges, innenstadtnahes Gewerbegebiet zu stützen. In Gewerbegebieten neuerer BauNVO sind Vergnügungsstätten ohnehin nur als Ausnahme zulässig und können auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Für das Gewerbegebiet „Sudetenstraße“ werden in den Teilbereichen A, B und C analog hierzu Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Teilbereich D erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB.

Das hier bestehende, gut funktionierende Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe, Handwerksbetrieben und klassischen, gewerbegebietstypischen Dienstleistungsbetrieben sowie Kraftfahrzeughandel soll weiterhin als solches gesichert und entwickelt werden. Die Ansiedlung einzelner Vergnügungsstätten in diesem Bereich

würde die heutige Qualität dieses Gebietes unterlaufen; es bestünde die Gefahr eines Trading-Down-Effektes und bodenrechtlicher Spannungen.

Abweichend hierzu werden im Teilbereich C Wettbüros und Spielhallen ausnahmsweise zugelassen. Mit der Ergänzung des Spielhallenkonzeptes mit Ratsbeschluss vom 13.03.2018 wurde der Suchraum für Spielhallen und Wettbüros im Bereich des Standortes an der Varrentrappstraße um diesen Teilbereich erweitert. Nach den Prüfkriterien des Vergnügungsstättenkonzeptes sieht das Konzept die ausnahmsweise Ansiedlung von kerngebietstypischen Spielhallen oder Wettbüros als städtebaulich vertretbar. Der Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40 setzt entsprechend der Ergänzung des Steuerungskonzeptes für diesen Teilbereich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Teilgebiet C fest. In der Regel wird über die Ausnahme unter Berücksichtigung des Glücksspielstaatsvertrages nur je eine Anlage zugelassen werden können.

Dieser Teilbereich ist durch stark befahrene Verkehrsstraßen von dem weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“ isoliert, sodass durch eine mögliche Ansiedlung an diesem Standort keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet „Sudetenstraße“ westlich der Celler Heerstraße zu befürchten sind.

Um keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die in den Festsetzungen aufgeführte Definition der Nutzung „Spielhalle“ an der Gewerbeordnung (GewO). Hierzu zählen gemäß § 33 i GewO Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 c GewO) oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 d GewO) dienen. Die Nutzung „Wettbüro“ wird – insbesondere zur Abgrenzung von Wettannahmestellen – so definiert, dass es sich um Ladenlokale handelt, in denen Wetten auf bestimmte (Sport)-Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen (Aufenthalt, Verzehr von Speisen und/oder Getränken) geboten werden. Wird Gelegenheit zum Aufenthalt gegeben, um Wettereignisse oder die Wettangebote bzw. -ergebnisse über Bildschirm zu verfolgen, handelt es sich um ein Wettbüro und somit eine Vergnügungsstätte. Die Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen stellt im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität dar und soll deshalb außerhalb des Teilbereiches C nicht zugelassen werden. Monitore zur reinen Quotenangabe sind möglich, da sie besser geeignet sind, schnell wechselnde Wettquoten wiederzugeben als auf dem Papier. Sie dürfen aber ausschließlich der Quoten- oder Zwischenstandsanzeige dienen. Eine Verfolgung des Wettereignisses selbst muss ausgeschlossen sein.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution

Die Nutzungen von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wohnungsprostitution stellen zwar keine Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO dar, weisen aber eine inhaltliche Nähe zu diesen auf. Insofern ist der Ausschluss eine konsequente Fortführung der Planungsziele der Steuerung von Vergnügungsstätten. Auch die Nutzungen von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wohnungsprostitution würden die heutige Qualität dieses Gebietes unterlaufen; es bestünde die Gefahr eines Trading-Down-Effektes und bodenrechtlicher Spannungen. Städtebauliches Ziel ist, das Gewerbegebiet dem klassischen Gewerbe vorzubehalten (Büros, KFZ-Einzelhandel, produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) und seine Qualität zu sichern. Insofern würden sich solche Einrichtungen auch nicht in die nähere und weitere Umgebung einfügen. Bordelle und ähnliche Betriebe sind in den dafür vorgesehenen Bereichen (Sperrbezirksverordnung), vor allem in der Innenstadt, anzusiedeln. Wohnungen sind ohnehin nur als „betriebsbedingte“ Wohnungen zulässig und sollen nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wohnungsprostitution ist allerdings im Teilbereich D nicht möglich, da die Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 2b BauGB dies nicht abdeckt. Unabhängig von bauplanungsrechtlichen Einschränkungen sind nach der derzeitigen Sperrgebietsverordnung der Stadt Braunschweig derartige Nutzungen dort ohnehin unzulässig.

Im Teilgebiet A befinden sich einzelne Wohngebäude, die nicht im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb errichtet wurden. Diese Wohnhäuser wurden bereits vor der Aufstellung des bisher geltenden Bebauungsplanes OE 5 errichtet und wurden mit der Gebietsart GE überplant und genießen nur Bestandsschutz. Eine über den gesetzlichen Bestandsschutz hinausgehende Regelung im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird nicht in Betracht genommen, da allgemeines Wohnen innerhalb eines Gewerbegebietes nicht nur grundsätzlich dem Charakter eines Gewerbegebietes zuwiderläuft, sondern auch zu Einschränkungen von gewerblichen Betrieben führen kann. Damit würden Nutzungskonflikte verstärkt und festgeschrieben werden.

5.2 Oberflächenwasser

Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP ist der Lauf der Schölke als „Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz“ dargestellt. Die Einstufung einer Fläche als „überschwemmungsgefährdet“ ist von der kommunalen Planung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht (Kapitel 4.4.5) erläutert, liegen keine Erkenntnisse über Hochwasserereignisse in diesem Abschnitt der Schölke vor. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan werden keine neuen Baurechte geschaffen. Insofern werden durch die Planung Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40; werden die Ziele des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ und des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ umgesetzt. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen zu Einschränkungen des bisherigen Planungsrechtes. Die bisher zugelassenen Nutzungen genießen Bestandsschutz und können uneingeschränkt fortgesetzt werden. Durch die Einschränkungen des Einzelhandels sind insbesondere ein Küchenfachhandel (Sudetenstraße 4) und die Hauptniederlassung eines Sanitätshauses (Saarbrückener Straße 44) bezüglich etwaiger späterer Erweiterungsabsichten betroffen.

Für den Küchenfachhandel wurde eine Fremdkörperregelung getroffen, da es sich um kein zentrenrelevantes Sortiment handelt und insofern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Für die Hauptniederlassung für das Sanitätshaus (Saarbrückener Straße 44) wurde keine Fremdkörperregelung getroffen.

Die Orthopädiewerkstatt mit Zentrallager und Verwaltung des Sanitätshauses ist von den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel nicht betroffen. Der Annexhandel mit Sanitäts- und Orthopädieprodukten an diesem Standort genießt in der genehmigten Fassung baurechtlichen Bestandsschutz und kann weiterhin uneingeschränkt ausgeübt werden. Eine darüberhinausgehende weitere Entwicklung des Einzelhandels mit medizinischen Produkten und Sanitäts- und Orthopädiartikeln an diesem Standort über den derzeitigen Bestand hinaus soll nicht erfolgen.

Von einer Fremdkörperregelung wurde daher Abstand genommen, weil es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen

und der Gefährdung des Einzelhandels durch Schließungen in zentralen Lagen und der Verlagerung ins Internet oder in Gewerbegebiete und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung, ist die Einschränkung der Zulässigkeit der Sortimente „medizinische Produkte und Sanitäts- und Orthopädieartikel“ zwingend erforderlich. Gerade vulnerable und immobile Personengruppen sind auf die Versorgung mit diesen Sortimenten in zentralen Lagen angewiesen. Insofern wird die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes bezüglich des Annexhandels zugunsten des Wohls der Allgemeinheit für vertretbar und angemessen gehalten. Um dem Betrieb dennoch einen gewissen Entwicklungsspielraum bezüglich des Annexhandels zu eröffnen, wird der Ausschluss des Sortimentes Sanitäts- und Orthopädieartikel nur auf kleinteilige Artikel beschränkt. Dies ist im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Versorgung vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen innerhalb des Stadtgebietes und zentraler Versorgungsbereiche mit diesen Sortimenten hinnehmbar. Aufgrund des Sachverhaltes, dass zu dem Betrieb zwei Filialen in der Innenstadt gehören, in denen dieses Sortimentsspektrum gehandelt wird und die Werkstatt und der Handel für orthopädische Schuhe ebenfalls in der Innenstadt angesiedelt sind, ist diese partielle Einschränkung hinnehmbar.

Dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ und des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ zugunsten der Allgemeinheit wird ein stärkeres Gewicht beigemessen, als dem Interesse der einzelnen betroffenen Grundstückseigentümer und ansässigen Betriebe. Bezüglich etwaiger Entschädigungsansprüche wird auf das Kapitel 8 verwiesen.

Die Veränderungssperre wurde im Hinblick auf die Sicherung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes erlassen. Auslöser war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle in der Sudetenstraße. Im weiteren Verlauf wurde auch eine Bauvoranfrage für eine bordellartige Nutzung auf dem gleichen Grundstück gestellt. Beide Bauvoranfragen wurden auf der Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt. Das für die Spielhallennutzung nachgefragte Gebäude ist zwischenzeitlich in einen Gebrauchtwagenhandel umgenutzt worden. Weitere Anfragen für Spielhallen in dem Gewerbegebiet sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebiet bis auf Spielhallen und Wettbüros im Teilbereich C aus. Die Fläche des Teilbereiches C entspricht dabei einem Suchraum für städtebaulich verträgliche Standorte für Spielhallen entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept.

Der Bebauungsplan schließt darüber hinaus die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Nutzungen in den Teilbereichen A, B und C aus. Im Teilbereich D ist dieses planungsrechtlich nicht möglich, da es sich um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt. Der Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40 kann nach der Ermächtigungsgrundlage von § 9 Absatz 2b für diesen Teilbereich nur Nutzungseinschränkungen für Vergnügungsstätten, nicht aber für Bordelle oder bordellartige Nutzungen festsetzen. Aufgrund der Tatsache, dass zwischenzeitlich die Sperrbezirksverordnung für die Stadt Braunschweig überarbeitet wurde, sind innerhalb des gesamten Bebauungsplanbereiches Bordelle und bordellartige Nutzungen ohnehin ordnungsrechtlich unzulässig.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet der heutigen Nutzung entsprechend langfristig als Gewerbestandort für Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe gesichert und diesbezüglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 40 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 39,4 ha.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit etwaigen Nutzungseinschränkungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung im Vergleich zu dem bisher geltenden Planungsrecht entstehende Entschädigungsansprüche werden auf der Grundlage von § 42 BauGB geregelt. Bei Nutzungsbeschränkungen nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit entstehen Entschädigungsansprüche nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzungen oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Nutzungseinschränkungen aufgrund des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, beziehen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen. Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit dem KFZ-Handel sind hiervon nicht betroffen, diese sind allgemein zulässig.

Von dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind als vorhandene Betriebe, der Küchenfachmarkt an der Sudetenstraße und die Hauptniederlassung des Sanitätshauses in der Saarbrückener Straße betroffen. Beide Betriebe genießen Bestandsschutz und können in dem zugelassenen Bestand den Handel uneingeschränkt fortsetzen.

Für den Küchenfachmarkt wurde eine Fremdkörperregelung getroffen, die dem Betrieb Umbauten, Änderungen und Erweiterungen unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit ermöglichen.

Mit dem Einzelhandel im Zusammenhang mit dem Sanitätshaus liegt ein sogenannter Annexhandel vor, für den keine Fremdkörperregelung getroffen wurde, da es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt und diese Sortimente auch langfristig und nachhaltig für die Innenstadt gesichert werden sollen.

Vergnügungsstätten oder Bordelle und bordellartige Nutzungen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht betrieben. Die diesbezüglichen Nutzungseinschränkungen des Bebauungsplanes treffen insofern keine bestehenden Betriebe.

Wird ein Eigentümer an der Verwirklichung eines der bisher zulässigen Nutzungen entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der Veränderungssperre gehindert und kann er das Vorhaben infolge der Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstückes nicht mehr verwirklichen, bemisst sich ein Entschädigungsanspruch nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt. Im Rahmen der Veränderungssperre wurden Nutzungsänderungen in eine Spielhalle und in einen bordellartigen Betrieb verhindert. Diese Nutzungen sind auf der nachgefragten Fläche künftig nicht mehr zulässig. Eine diesbezügliche Minderung des Grundstückswertes und damit verbunden ein Entschädigungsanspruch sind nicht zu erwarten.

Die Straßenbaulastträgerin (die Autobahn GmbH des Bundes) weist darauf hin, dass sie unabhängig von den tatsächlich aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen keine Lärmschutzmaßnahmen für den Bereich dieses Bebauungsplanes errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt. Ferner weist sie darauf hin, dass keine Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hergeleitet werden können.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes OE 40 treten keine anderen Bebauungspläne außer Kraft. Der Bebauungsplan OE 40 gilt in Verbindung mit dem Bebauungsplan OE 5 (Teilbereiche A und B), östlich der Celler Straße mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes NP 17 (Teilbereich C), wobei die in den Bebauungsplänen OE 5 und NP 17 festgesetzten Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes OE 40 eingeschränkt werden.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Sudetenstraße

OE 40

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 15.01.2021 bis 18.02.2021
Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig Schreiben vom 05.02.2021	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die o.g. Bebauungsplanung dient der Planbegründung zufolge insbesondere der Anpassung des Planungsrechts an die vom Rat beschlossenen Konzepte „Zentrenkonzept Einzelhandel“ und „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“. Bereits im Zuge der vor einigen Jahren erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir mit Schreiben vom 21.06.12 mitgeteilt, dass wir die einzelhandelsbezogenen Planinhalte im Sinne einer rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel grundsätzlich begrüßen. An dieser Bewertung halten wir weiterhin fest.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ungeachtet dessen stellen wir fest, dass die Bebauungsplanung in der Zwischenzeit um eine ganze Reihe weiterer Planinhalte ergänzt wurde. So finden sich neben den Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungsstätten nun auch umfangreiche planerische Vorgaben zur Begrünung, zum Schallschutz oder zur Gestaltung von Werbeanlagen. In der Summe legen die zahlreichen und detaillierten Bebauungsplanvorgaben den ansässigen Betrieben ein sehr enges planerisches Korsett an und schränken deren Dispositionsfreiheit merklich ein. Dies gilt ganz besonders für die vorgesehenen, ausgesprochen restriktiven Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm. So fallen die geplanten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für große Teile der Gewerbegebietsflächen ausgesprochen niedrig aus. Auch in der Planbegründung wird angemerkt, dass die vorgesehenen flächenbezogenen Schalleistungspegel teilweise deutlich unterhalb der Emissionsansätze liegen, die im „abstrakten Plan-</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf, der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB zu Grunde lag, beinhaltete in der Tat Festsetzungen, die über die bloße Regelung von Einzelhandelsnutzungen hinausgeht.. Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben) und des Fristablaufes der Veränderungssperre, wird von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes, der das derzeitige Planungsrecht (B-Pläne OE 5 und NP17 sowie §34 BauGB für die unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ersetzen sollte, Abstand genommen. Das heißt, es wird nunmehr zur Umsetzung der primären Planungsziele ein textlicher Bebauungsplan ausschließlich mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben entwickelt (sektoraler Bebauungsplan), der das bisherige Planungsrecht ergänzt, bzw. einschränkt. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen der</p>

<p>fall“ selbst für eingeschränkte Gewerbegebiete als typisch gelten. Zwar wird vorgebracht, dass die niedrigen flächenbezogenen Schalleistungspegel keine oder nur geringe zusätzliche Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen verursachen würden; andererseits wird darauf verwiesen, dass vorhandene legal ausgeübte Nutzungen Bestandschutz genießen und sich die niedrigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erst bei Nutzungsänderungen, erheblichen Betriebserweiterungen oder Neubauten nach Abriss auswirken würden. Die letztgenannten Hinweise lassen vermuten, dass die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe durch die vorgesehene Festsetzung der niedrigen flächenbezogenen Schalleistungspegel doch in nennenswertem Umfang beschnitten werden. Darauf deuten auch die weiteren Ausführungen der Planbegründung hin, wonach durch die emissionsseitigen Einschränkungen eine Nutzung der Gewerbegebietsflächen insbesondere in der Nachtzeit im Wesentlichen nur innerhalb der Betriebsgebäude möglich sei. So sei ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung unter Beachtung der flächenbezogenen Schalleistungspegel insbesondere nachts nicht zu realisieren. Selbst tagsüber sei eine Nutzung der Freiflächen – insbesondere in den östlichen Teilflächen des Geltungsbereiches – stark eingeschränkt. All dies lässt uns daran zweifeln, dass die sehr restriktiven Planfestsetzungen zum Schallschutz die Interessen der im Gewerbegebiet Sudetenstraße ansässigen Betriebe in angemessener Weise berücksichtigen.</p> <p>Unsere Zweifel gründen sich nicht zuletzt darauf, dass die Festlegung der flächenbezogenen Schalleistungspegel offensichtlich ohne eine vorherige detaillierte Aufnahme des realen Emissionsverhaltens der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe erfolgt ist. Stattdessen wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet so verteilt, dass die zugunsten der im Umfeld gelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen definierten Beurteilungspegel im Wesentlichen eingehalten werden können. Ob und in welchem Maße die flächenbezogenen Schalleistungspegel in Konflikt zu den tatsächlich vorhandenen Emissionen der einzelnen Gewerbebetriebe treten, wurde anscheinend nicht untersucht. Eine solche Untersuchung halten wir angesichts der geplanten einschneidenden schalltechnischen Restriktionen aber für unabdingbar. Dabei sollten unbedingt auch alle realisti-</p>	<p>Bebauungspläne OE 5 und NP 17 (teilweise) sowie die Anwendbarkeit des § 34 BauGB (Teilbereich D) bleiben erhalten.</p>
--	---

<p>schen Erweiterungsoptionen der im Gewerbegebiet Sudetenstraße ansässigen Unternehmen Berücksichtigung finden.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit, planungsrechtliche Verschlechterungen für die im Gewerbegebiet Sudetenstraße gelegenen Betriebe zu vermeiden, wäre unseres Erachtens die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes. So könnte die Anpassung an das „Zentrenkonzept Einzelhandel“ und das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ im Sinne einer Ergänzung des bestehenden Planungsrechts erfolgen. Hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens würden die ansässigen Gewerbebetriebe dann nicht weiter eingeschränkt. Wir bitten darum, auch diese Variante im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu prüfen.</p>	
<p>Ergänzungsschreiben vom 18.02.2021</p>	
<p>zur o.g. Bebauungsplanung hatten wir mit Schreiben vom 05.02.21 als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. In unserer Stellungnahme hatten wir die zahlreichen planerischen Restriktionen für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe bemängelt. So finden sich neben den Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungsstätten in den aktuellen Planunterlagen auch umfangreiche Vorgaben etwa zur Begrünung, zum Schallschutz oder zur Gestaltung von Werbeanlagen. Bereits im o.g. Schreiben hatten wir mitgeteilt, dass die zahlreichen und detaillierten Bebauungsplanvorgaben den ansässigen Betrieben ein sehr enges planerisches Korsett anlegen und deren Dispositionsfreiheit in erheblichem Maße einschränken. Dabei hatten wir im Weiteren insbesondere die sehr restriktiven Planfestsetzungen zum Immissionsschutz thematisiert und kritisiert.</p> <p>In der Zwischenzeit haben uns Nachrichten von betroffenen Gewerbebetrieben erreicht, die unsere vorgebrachten Kritikpunkte bestätigen. So hat sich das <i>Name</i> Zentrum Braunschweig bzw. die Sportwagenvertrieb <i>Name</i> GmbH, ansässig in der Trautenaustraße X, eingehend mit den Planunterlagen auseinandergesetzt. Auch die <i>Name</i> GmbH, Eigentümerin der an die Name GmbH vermieteten Immobilie Trautenaustraße X, hat die Planungen detailliert geprüft. Dabei haben beide Unternehmen festgestellt, dass die Vorgaben der o.g. Bebauungsplanung die Nutzbarkeit ihrer Immobilien deutlich einschränken, die jeweiligen Gewerbestandorte entwerten und letztlich die Existenz der vor Ort tätigen Betriebe gefährden würden. Mit Schreiben vom</p>	

<p>heutigen Tage haben sich beide genannten Unternehmen auf direktem Wege an die Stadt Braunschweig gewandt. Die entsprechenden Mails dürften mittlerweile bei Ihnen eingegangen sein. In ihren Schreiben gehen die Unternehmen ausführlich auf die ihrerseits zu bemängelnden Planfestsetzungen ein.</p> <p>Die einzelnen Punkte beziehen sich dabei auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Grundflächenzahl, zu den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zu den Baugrenzen, zur Zulässigkeit von Anlagen in den Bauverbotszonen, zu den Lärmpegelbereichen, zu den Emissionsbeschränkungen, zu Werbeanlagen, auf die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Stellplatzbegrünung. Wir bitten darum, die von den Unternehmen angeführten Punkte als Konkretisierung unserer mit Schreiben vom 05.02.21 geäußerten Kritik an den umfangreichen planerischen Restriktionen für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu betrachten und die einzelnen Punkte bei der weiteren Gestaltung der Planinhalte ausdrücklich zu berücksichtigen. Dabei sollte auch der von beiden Unternehmen artikuliert Wunsch zur Festsetzung des Bestandsschutzes für alle bestehenden und zukünftigen Baumaßnahmen durch Übernahme einer Formulierung zum aktiven und passiven Bestandsschutz gemäß Rechtsprechung des BVerwG Beachtung finden.</p>	<p>Die Schreiben der beiden genannten Betriebe werden im Folgenden abgebildet und ebenfalls mit einer Stellungnahme der Verwaltung kommentiert.</p>
<p>Anlage 1: Sportwagenvertrieb Name GmbH Schreiben vom 18.02.2021</p>	
<p>wir haben von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung „Sudetenstraße OE 40“ gehört. Als davon betroffenes Unternehmen - mit Standort Trautenaustraße X, 38114 Braunschweig - nehmen wir hiermit die Möglichkeit wahr, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur o. g. Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir melden hiermit Bedenken gegen einige der geplanten neuen Festsetzungen an. Es gibt mehrere planerische Vorgaben/Vorhaben, die bei deren Umsetzung die zukünftige weitere Nutzbarkeit der Grundstücke/Grundbesitze im Verhältnis zum bisherigen Stand deutlich noch weiter einschränken würde. Die Welt, auch die Welt eines Autohauses mit Werkstatt, ändert sich laufend. Wird die im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans eingeschränkt bestehende Änderungsmöglichkeit weiter eingeschränkt - wie dies durch das Vorhaben zur Änderung des Bebauungsplans z. T. vorgesehen ist - wird dadurch die perspektivische Existenz des Autohauses</p>	<p>Zu den im Folgenden vorgetragenen konkretisierten Einwendungen wird an den jeweiligen Positionen konkret Stellung genommen.</p>

<p>und der Werkstatt bereits jetzt gefährdet. Der Betrieb würde bereits jetzt nicht mehr zukunftsfähig sein, weil die perspektivisch erforderliche (eingeschränkte) Änderungsmöglichkeit dadurch noch weiter - teilweise zu weit - eingeschränkt wird.</p>	
<p>1.) Art der baulichen Nutzung <u>Derzeit (OE 5):</u> Keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“. <u>Geplant (OE 40):</u> Die Nutzung „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“ ist nur noch ausnahmsweise zulässig. Demnach wäre künftig für eine Kfz-Verkaufsstätte eine Ausnahme erforderlich, die ggfs. sogar abgelehnt werden könnte. Das würde dem Porsche Zentrum komplett die Grundlage entziehen. Wir sehen an der Stelle auch gar kein Erfordernis, diese Festsetzung zu formulieren. Das gesamte Planungsgebiet ist vom Autohandel bestimmt. Diese neue Festsetzung muss ersatzlos entfallen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Der KFZ-Einzelhandel sowohl mit Neu- als auch mit Gebrauchtwagen ist überproportional stark innerhalb des Gewerbegebietes vertreten. Diese Entwicklung hat sich über einen langen Zeitraum eingestellt und prägt ein Stück weit auch das Erscheinungsbild und den Charakter des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ als „Automeile“. Bezüglich einer gewissen Konzentration von KFZ-Einzelhandelsbetrieben bestehen grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken, da derzeit keine Anzeichen einer städtebaulichen Fehlentwicklung erkennbar sind. Nach eingehender Abwägung wird der „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“ als Regelzulässigkeit festgesetzt.</p>
<p>2.) Grundflächenzahl GRZ <u>Derzeit (OE 5):</u> GRZ = 0,8 gemäß BauNVO 1968 <u>Geplant (OE 40):</u> GRZ = 0,8 gemäß BauNVO 1990 (Novellierung 2017) Die BauNVO 1968 kennt keine „GRZ II“, so dass gemäß dem derzeit noch gültigen B-Plan OE 5 die GRZ von 0,8 mit Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden darf. Derzeit ergibt sich für die aktuelle Bebauung eine genehmigte theoretische „GRZ II“ von ca. 0,85. Bei aktueller BauNVO 1990 wäre auch „GRZ II“ auf 0,80 beschränkt, so dass eine Entsiegelung von Flächen gefordert werden könnte. Dieses wäre mehr als kritisch im Falle von genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, bei Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Die notwendigen Außenflächen für Verkehrsflächen, Kundenparken, Entsorgungsbereiche etc. wären nicht mehr darstellbar. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen können. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen modifiziert. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weiterhin gültig.</p>
<p>3.) Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen <u>Derzeit (OE 5):</u> Nördliche Baugrenze entspricht der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn. <u>Geplant (OE 40):</u> Nördliche Baugrenze ist ca. 1 m von der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn abgerückt worden. Entweder handelt</p>	<p>Die nördliche und die westliche Baugrenze entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB folgt der jeweiligen Bauverbotszonen der angrenzenden Autobahnen. Bei der Darstellung der Bauverbotszonen handelt es sich nicht um</p>

<p>es sich dabei um eine zeichnerische Ungenauigkeit oder es ist eine leichte Verschiebung der Baugrenze geplant. Das Porsche-Zentrum ist derzeit bis an die 20-m-Bauverbotszone bzw. der aktuellen Baugrenze bebaut. Beim neuen B-Plan würden die bestehenden bebauten Flächen leicht über die Baugrenze hinausragen. Was ist der Grund, dass die Linien der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn und die Baugrenze nicht weiterhin identisch sind? Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen können. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um nachrichtliche Darstellungen. Die Bemessung der Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bezieht sich auf den befestigten äußeren Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 5 waren die Fahrbahnen noch nicht fertiggestellt und vermessen, daher wurde die Bauverbotszone im B-Plan OE 5 auf die Planfeststellung der seinerzeit als Bundesstraße geplanten Straße abgestimmt. Maßgeblich für die Bemessung der Bauverbotszone und demzufolge für die Lage der parallel dazu verlaufenden Baugrenze ist die tatsächliche Lage des ausgebauten äußeren Fahrbahnrandes der Autobahnen. Die Darstellung der Bauverbotszone im Bebauungsplanentwurf OE 40, der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zugrunde lag, bezog sich auf den tatsächlich befestigten Fahrbahnrand.</p> <p>Es wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen modifiziert. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zu überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen bleiben weiterhin gültig.</p>
<p>4.) Zulässigkeit von Anlagen in den Bauverbotszonen (Autobahn): <u>Derzeit (OE 5):</u> Stellplätze sind in der Bauverbotszone bei Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig. <u>Geplant (OE 40):</u> U. a. sind Stellplätze und Werbeanlagen in der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn unzulässig, obwohl es eine Ausnahmeregelung in einem anderen Bereich des B-Plans gibt. Auf dem Grundstück des Porsche-Zentrums konnten gerade einmal nur die „notwendigen Stellplätze“ untergebracht werden, von denen ein großer Teil (mit Zustimmung der Straßenbaubehörde) tatsächlich auch in der jetzt neu geplanten Bauverbotszone ausgewiesen ist! Solche Stellplätze wären dann nicht mehr genehmigungsfähig und müssten auf andere Weise nachgewiesen werden. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen. Eine alternative Lösung wäre aber gar nicht darstellbar. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Innerhalb der Bauverbotszonen dürfen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bauliche Anlagen grundsätzlich nicht errichtet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat in der Vergangenheit für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze auf Flächen innerhalb der Bauverbotszone in der Regel eine Befreiung erteilt. Ein Rechtsanspruch hierzu besteht nicht. Bei den zitierten Stellplätzen auf dem Betriebsgrundstück handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich erforderliche, sondern um zusätzliche Stellplätze.</p> <p>Auch wenn der bisherige Bebauungsplan OE 5 weiterhin gilt und der B-Plan OE 40 lediglich mit Festsetzungen zur Regelung der baulichen Nutzung den alten Bebauungsplan ergänzt, dürfen bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Auf eine Befreiung von dieser Regelung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde besteht kein Anspruch.</p>

<p>5.) <u>Lärmpegelbereiche</u> <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen. <u>Geplant (OE 40):</u> Forderung nach passiven Schallschutzmaßnahmen an Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Errichtung und Änderung von Gebäuden. Die bestehenden Gebäudegestaltungen inkl. der Außenfassade in Optik, Material und Farbe entsprechenden den Gestaltungsvorschriften des Fahrzeugherstellers Porsche gemäß zwingend vertraglich verpflichtender CI-Vorgaben. Eine Abweichung ist laut Händlervertrag mit Porsche Deutschland nicht zulässig. Der Händlervertrag des Porsche Zentrums ist damit gefährdet. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es ohne Bestandsschutz zu unverhältnismäßig hohen Umbaukosten kommen. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt.</p>
<p>6.) <u>Emissionsbeschränkungen</u> <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen. <u>Geplant (OE 40):</u> Flächenbezogene Schalleistungspegel, die von Betrieben nicht überschritten werden dürfen. Porsche: max. 63/48 bzw. tlw. 58/43 db (A)/m² Tag/Nacht Diese Forderungen sind nicht nachvollziehbar und erscheinen willkürlich gegriffen. Gibt es Untersuchungen zu den aktuellen Schalllastpegeln des bestehenden Betriebs Porsche Zentrum Braunschweig als Festsetzungsgrundlage? Nach unserer Einschätzung sind die Vorgabewerte zudem zu niedrig angesetzt. Tagsüber werden z.B. bei Anlaufen der Gebläsetrocknung in der Waschhalle diese Werte nicht einhaltbar sein. Vor allem in den Nachtzeiten kommt es beim Porsche Zentrum zu Einzel-Geräuschquellen wie die Nachtanlieferung von Ersatzteilen. Dieses muss zwingend möglich bleiben, um die vom Hersteller vorgegebene Teileanlieferung weiterhin sicherzustellen. Zudem gefährden diese nächtlichen Schalleistungspegel den Aufbau der Elektro-Ladinfrastruktur. Es muss gemäß bundeseinheitlicher Vorgabe möglich sein, dass öffentliche E-Ladestationen 24/7 erreichbar und nutzbar sind. Der jetzt neu angedachte Pegel verhindert aus unserer Erfahrung anderer Projekte den Aufbau und die Nutzung der E-Ladestationen. Damit ist die Lademöglichkeit für alle E-Autofahrer nicht mehr gegeben. Es widerspricht der Idee eines bundesweiten flächigen Ladenetzes. Zudem entfallen damit</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zum zulässigen Störverhalten von Betrieben bleiben demzufolge weiterhin gültig.</p>

<p>die staatlichen Zuschüsse, die das Porsche Zentrum zum Aufbau benötigt.</p> <p>Auch ist die Vorgabe von Kontingenten bei der Schalllastpegel-Ausnutzung scheinbar nicht an den tatsächlichen Betriebsstrukturen orientiert. Eine nachträgliche Emissionskartierung wird in den Bestandsschutz eingreifen.</p> <p>Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu starken Einschränkungen in der bestehenden oder zukünftigen Gebäudenutzung kommen. Diese Festsetzung muss maximal anhand der derzeitigen Geräuschemission festgesetzt werden. Eine nachträgliche Emissionskartierung muss entfallen bzw. ein dauerhafter Bestandsschutz gegeben sein. Die Existenz des Betriebs ist gefährdet.</p>	
<p>7.) Grünordnung 7.1.) Abschnitt 1: Derzeit (OE 5): Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern. Bepflanzung des Porsche-Zentrum wurde mit Stadt Braunschweig abgestimmt und umgesetzt.</p> <p>Geplant (OE 40): 1. Festsetzungen: 10% Begrünung; je angefangene zu begründende 200 m²; 1 mittelkroniger Laubbaum+ 5 Sträucher; Einzelflächen dabei mind. 30 m² groß u. 3 m breit.</p> <p>2. Festsetzungen: Auf 1,5 m breiten Grünstreifen entlang der Straße 1 mittelkroniger Laubbaum alle 15 m (!) + vollflächige Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern (anrechenbar auf Pkt. 1 nur sofern die dort festgesetzten Anforderungen erfüllt werden). Der Bebauungsplan fordert in dem Fall ausdrücklich eine entsprechende Anpassung, was eine nachträgliche zusätzliche bauliche Anpassung von Einzelflächen im Bestand unter 3 m Breite und zusätzliche Bäume entlang der Straße bedeuten würde. Dieses hätte Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Blick auf den Betrieb. Laut der Begründung zum B-Plan - Entwurf OE 40 solle die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Erschließungsstraßen einer bisherigen textlichen Festsetzung des B-Planes OE 5 entsprechen. Diese Aussage stimmt unseres Erachtens so nicht, da der B-Plan OE 5 zwar einen 1,5-m- Grünstreifen entlang der Straße, aber keinen Laubbaum alle 15 m festsetzt. Diese grünordnungsrechtliche Festsetzung würde bei jeder möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen ausdrücklich Grünanpassungen bzw. beim Porsche Zentrum sogar Rückbauforderungen verlangen.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Begrünungen bleiben weiterhin gültig.</p>

<p>Der Passus muss entfallen oder es muss Bestandsschutz auch bei späteren baulichen Veränderungen gewährt werden, da ansonsten die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	
<p>7.2.) Grünordnung, Punkt 2 (Stellplatz-Begrünung): <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung. <u>Geplant (OE 40):</u> Stellplatzbegrünung gefordert: Je 6 Stellplätze mind. 1 mittelkroniger Laubbaum (ab 6 Stpl.); bei mehr als 10 Stpl. als <u>gliederndes(!)</u> Element; Vegetationsflächen mind. 9 m² groß und 2 m breit Dieses soll ausdrücklich sowohl für notwendige Stellplätze als auch für Autohandel-Ausstellungsflächen gelten. Diese grünordnungsrechtliche Festsetzung würde bei jeder möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen ausdrücklich Grünanpassungen bzw. beim Porsche Zentrum sogar Rückbauforderungen verlangen. Sofortige bauliche Änderungen stellen einen Eingriff in genehmigte Situationen dar. Die derzeit genehmigte Situation bedeutet eine maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks dar. Die Durchsetzung bei späteren baulichen Veränderungen würde eine Vernichtung von derzeit baulich genutztem Außenraum wie z.B. notwendigen Parkflächen bedeuten. Eine Genehmigungsfähigkeit wäre nicht gegeben. Der Passus muss entfallen oder es muss Bestandsschutz auch bei späteren baulichen Veränderungen gewährt werden, da ansonsten die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Es wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Damit entfällt die Anpflanzungsverpflichtung eines Baumes je 6 Stellplätze bei Stellplatzanlagen.</p>
<p>8.) Werbeanlagen: <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen <u>Geplant (OE 40):</u> diverse Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen einschl. Fahnenmasten und am Gebäude befestigte Werbeanlagen. Im Vergleich zum Bestand bedeutet diese neue Festsetzung eine Reduzierung der freistehenden Werbeanlagen von derzeit einem Pylon und 6 Fahnenmasten auf nur noch gesamt 4 Werbeanlagen, (Pylon und Fahnenmasten inbegriffen). Diese Festsetzung würde bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen einen Rückbau von bestehenden genehmigten Werbeanlagen bedeuten. Der Passus muss entfallen. Es muss Bestandsschutz gewährt werden, da die Investitionen in Erwartung einer dauerhaften <u>Genehmigungsfähigkeit</u> getätigt worden.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die vorgesehenen Festsetzungen zu Werbeanlagen entfallen somit.</p>
<p>Bei allen benannten Punkten bitten wir zudem um Festsetzung des Bestandsschutzes</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle) wird nicht</p>

<p>für alle bestehenden und zukünftigen Bau- maßnahmen durch Übernahme einer Formu- lierung zum aktiven und passiven Bestands- schutz gemäß Rechtsprechung des BVerwG. Wir haben als Bauherr Investitionen in den Betrieb in der Erwartung einer langfristigen Beständigkeit getätigt. Die jetzt angedachten planerischen Festsetzungen stellen de facto eine Entwertung des Standorts allgemein und des Grundstücks im speziellen dar. Sie ge- fährden die langfristige Existenz des Betriebs und die Zukunft aller dort tätigen Mitarbeiter. Die im Ursprung angedachte Idee der B- Plan-Änderung „Sudetenstraße“ zur Verstär- kung des „Zentrenkonzepts Einzelhandel“ und der Steuerungsmöglichkeit von Vergnü- gungsstätten begrüßen wir im Grundsatz. Die neu angedachten planerischen Festsetzun- gen gefährden allerdings die dauerhafte Exis- tenz des Porsche Zentrums Braunschweig. Daher bitten wir Sie, unsere Anmerkungen im Zuge der weiteren Planungsschritte zu be- rücksichtigen. Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig- Lüne- burg-Stade vom 09.02.2021, dessen Ausführ- ungen wir uns ausdrücklich anschließen.</p>	<p>mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungs- plan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen er- gänzt, bzw. eingeschränkt.</p>
<p>Anlage 2: Name Immobilien GmbH Schreiben vom 18.02.2021</p>	
<p>wir haben von der beabsichtigten Bebau- ungsplanänderung „Sudetenstraße OE 40“ gehört. Als davon betroffenes Unternehmen - wir sind Eigentümer des Standortes Trautenaustraße X, 38114 Braunschweig, der mit einem LKW-Autohaus mit LKW-Werkstatt bebaut ist und an die <i>Name</i> Nutzfahrzeuge GmbH vermietet ist - nehmen wir hiermit die Möglichkeit wahr, im Rahmen des Beteili- gungsverfahrens zur o. g. Bebauungsplanän- derung Stellung zu nehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir melden hiermit Bedenken gegen einige der geplanten neuen Festsetzungen an. Es gibt mehrere planerische Vorgaben/Vorha- ben, die bei deren Umsetzung die zukünftige weitere Nutzbarkeit der Grundstücke/Grund- besitze im Verhältnis zum bisherigen Stand deutlich noch weiter einschränken würde. Die Welt, auch die Welt eines Autohauses mit Werkstatt, ändert sich laufend. Wird die im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans ein- geschränkt bestehende Änderungsmöglich- keit weiter eingeschränkt - wie dies durch das Vorhaben zur Änderung des Bebauungs- plans z. T. vorgesehen ist - wird dadurch die perspektivische Existenz des Autohauses und der Werkstatt bereits jetzt gefährdet. Der Betrieb würde bereits jetzt nicht mehr zu-</p>	<p>Zu den im Folgenden vorgetragenen konkre- tisierten Einwendungen wird an den jeweili- gen Positionen konkret Stellung genommen.</p>

<p>kunfts-fähig sein, weil die perspektivisch erforderliche (eingeschränkte) Änderungsmöglichkeit dadurch noch weiter - teilweise zu weit - eingeschränkt wird. Zu den von uns zu bemängelnden Festsetzungen gehören:</p>	
<p>1.) Art der baulichen Nutzung <u>Derzeit (OE 5):</u> Keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“. <u>Geplant (OE 40):</u> Die Nutzung „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“ ist nur noch ausnahmsweise zulässig. Demnach wäre künftig für eine Kfz-Verkaufsstätte eine Ausnahme erforderlich, die ggfs. sogar abgelehnt werden könnte. Das würde dem Iveco-Betrieb komplett die Grundlage entziehen. Wir sehen an der Stelle auch gar kein Erfordernis, diese Festsetzung zu formulieren. Das gesamte Planungsgebiet ist vom Autohandel bestimmt. Diese neue Festsetzung muss ersatzlos entfallen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Der KFZ-Einzelhandel sowohl mit Neu- als auch mit Gebrauchtwagen ist überproportional stark innerhalb des Gewerbegebietes vertreten. Diese Entwicklung hat sich über einen langen Zeitraum eingestellt und prägt ein Stück weit auch das Erscheinungsbild und den Charakter des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ als „Automeile“. Bezüglich einer gewissen Konzentration von KFZ-Einzelhandelsbetrieben bestehen grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken, da derzeit keine Anzeichen einer städtebaulichen Fehlentwicklung erkennbar sind. Nach eingehender Abwägung wurde der „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“ als Regelzulässigkeit festgesetzt.</p>
<p>2.) Grundflächenzahl GRZ <u>Derzeit (OE 5):</u> GRZ = 0,8 gemäß BauNVO 1968 <u>Geplant (OE 40):</u> GRZ = 0,8 gemäß BauNVO 1990 (Novellierung 2017) Die BauNVO 1968 kennt keine „GRZ II“, so dass gemäß dem derzeit noch gültigen B-Plan OE 5 die GRZ von 0,8 mit Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden darf, was bei der aktuellen Bebauung auch voll ausgenutzt wurde. Somit ergibt sich für die aktuelle Bebauung eine genehmigte theoretische „GRZ II“ von ca. 0,85. Bei aktueller BauNVO 1990 wäre auch „GRZ II“ auf 0,80 beschränkt, so dass eine Entsiegelung von Flächen gefordert werden könnte. Dieses wäre mehr als kritisch im Falle von genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, bei Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Die notwendigen Außenflächen für Verkehrsflächen, Kundenparken, Entsorgungsbereiche etc. wären nicht mehr darstellbar. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen können. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weiterhin gültig.</p>
<p>3.) Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen <u>Derzeit (OE 5):</u> Nördliche Baugrenze entspricht der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn.</p>	<p>Die nördliche und die westliche Baugrenze entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB folgt der</p>

<p><u>Geplant (OE 40):</u> Nördliche Baugrenze ist ca. 1 m von der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn abgerückt worden. Entweder handelt es sich dabei um eine zeichnerische Ungenauigkeit oder es ist eine leichte Verschiebung der Baugrenze geplant. Der Iveco-Betrieb ist derzeit bis an die 20-m-Bauverbotszone bzw. der aktuellen Baugrenze bebaut. Beim neuen B-Plan würden die bestehenden bebauten Flächen über die Baugrenze hinausragen. Was ist der Grund, dass die Linien der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn und die Baugrenze nicht weiterhin identisch sind? Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen können. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>jeweiligen Bauverbotszonen der angrenzenden Autobahnen. Bei der Darstellung der Bauverbotszonen handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um nachrichtliche Darstellungen. Die Bemessung der Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bezieht sich auf den befestigten äußeren Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 5 waren die Fahrbahnen noch nicht fertiggestellt und vermessen, daher wurde die Bauverbotszone im B-Plan OE 5 auf die Planfeststellung der seinerzeit als Bundesstraße geplanten Straße abgestimmt. Maßgeblich für die Bemessung der Bauverbotszone und demzufolge für die Lage der parallel dazu verlaufenden Baugrenze ist die tatsächliche Lage des ausgebauten äußeren Fahrbahnrandes der Autobahnen. Die Darstellung der Bauverbotszone im Bebauungsplanentwurf OE 40, der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zugrunde lag bezog sich auf den tatsächlich befestigten Fahrbahnrand. Es wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zur überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen bleiben weiterhin gültig.</p>
<p>4.) Zulässigkeit von Anlagen in den Bauverbotszonen (Autobahn): <u>Derzeit (OE 5):</u> Stellplätze sind in der Bauverbotszone bei Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig. <u>Geplant (OE 40):</u> U. a. sind Stellplätze und Werbeanlagen in der 20-m-Bauverbotszone zur Autobahn unzulässig, obwohl es eine Ausnahmeregelung in einem anderen Bereich des B-Plans gibt. Auf dem Grundstück des Iveco-Betriebes sind im Bestand tatsächlich auch Stellplätze in der jetzt neu geplanten Bauverbotszone ausgewiesen! Solche Stellplätze wären dann nicht mehr genehmigungsfähig und müssten auf andere Weise nachgewiesen werden. Zudem befinden sich derzeit auch 3 Fahnenmasten in der Bauverbotszone. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu Rückbauforderungen kommen. Eine alternative Lösung wäre aber gar nicht darstellbar.</p>	<p>Innerhalb der Bauverbotszonen dürfen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bauliche Anlagen grundsätzlich nicht errichtet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat in der Vergangenheit für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze auf Flächen innerhalb der Bauverbotszone in der Regel eine Befreiung erteilt. Ein Rechtsanspruch hierzu besteht nicht. Bei den zitierten Stellplätzen auf dem Betriebsgrundstück handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich erforderliche, sondern um zusätzliche Stellplätze. Auch wenn der bisherige Bebauungsplan OE 5 weiterhin gilt und der B-Plan OE 40 lediglich mit Festsetzungen zur Regelung der baulichen Nutzung den alten Bebauungsplan modifiziert, dürfen bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Auf eine Befreiung von dieser Regelung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde besteht kein Anspruch.</p>

<p>Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	
<p>5.) <u>Lärmpegelbereiche</u> <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen. <u>Geplant (OE 40):</u> Forderung nach passiven Schallschutzmaßnahmen an Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Errichtung und Änderung von Gebäuden. Die bestehenden Gebäudegestaltungen inkl. der Außenfassade in Optik, Material und Farbe entsprechenden den Gestaltungsvorschriften des Fahrzeugherstellers Iveco. Bei Änderungen der Herstellermarke oder neuen Anforderungen müssen zudem zwingend vertraglich verpflichtende CI-Vorgaben eingehalten werden. Eine Abweichung wäre laut Händlervertrag mit der jeweiligen Marke nicht zulässig. Der Händlervertrag wäre damit gefährdet. Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es ohne Bestandsschutz zu unverhältnismäßig hohen Umbaukosten kommen. Diese Festsetzung muss der bisherigen entsprechen, da die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt.</p>
<p>6.) <u>Emissionsbeschränkungen</u> <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen. <u>Geplant (OE 40):</u> Flächenbezogene Schalleistungspegel, die von Betrieben nicht überschritten werden dürfen. Max. 58/43 db (A)/ m² Tag/Nacht Diese Forderungen sind nicht nachvollziehbar und erscheinen willkürlich gegriffen. Gibt es Untersuchungen zu den aktuellen Schalllastpegeln des bestehenden Iveco-Betriebes als Festsetzungsgrundlage? Nach unserer Einschätzung sind die Vorgabewerte zu niedrig angesetzt. Vor allem in den Nachtzeiten kommt es beim Iveco-Betrieb zu Einzel-Geräuschquellen wie die Nachtanlieferung von Ersatzteilen. Dieses muss zwingend möglich bleiben, um die vom Hersteller vorgegebene Teileanlieferung weiterhin sicherzustellen. Zudem gefährden diese nächtlichen Schalleistungspegel den Aufbau der Elektro-Ladinfrastruktur. Es muss gemäß bundeseinheitlicher Vorgabe möglich sein, dass öffentliche E-Ladestationen 24/7 erreichbar und nutzbar sind. Der jetzt neu angedachte Pegel verhindert aus unserer Erfahrung anderer Projekte den Aufbau und die Nutzung der E-Ladestationen. Damit ist die Lademöglichkeit für alle E-Autofahrer nicht mehr gegeben. Es widerspricht der Idee eines bundesweiten flächigen Ladenetzes. Zudem entfallen damit die staatlichen Zuschüsse, die der Betrieb zum Aufbau benötigt.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen des OE 5 zum zulässigen Störverhalten von Betrieben bleiben weiterhin gültig.</p>

<p>Auch ist die Vorgabe von Kontingenten bei der Schalllastpegel-Ausnutzung scheinbar nicht an den tatsächlichen Betriebsstrukturen orientiert. Eine nachträgliche Emissionskartierung wird in den Bestandsschutz eingreifen.</p> <p>Bei möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen würde es zu starken Einschränkungen in der bestehenden oder zukünftigen Gebäudenutzung kommen. Diese Festsetzung muss maximal anhand der derzeitigen Geräuschemission festgesetzt werden. Eine nachträgliche Emissionskartierung muss entfallen bzw. ein dauerhafter Bestandsschutz gegeben sein. Die Existenz des Betriebs ist gefährdet.</p>	
<p>7.) Grünordnung 7.1.) Abschnitt 1: <u>Derzeit (OE 5): Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern.</u> <u>Geplant (OE 40): 1. Festsetzungen:</u> 10% Begrünung; je angefangene zu begrünende 200 m²: 1 mittelkroniger Laubbaum + 5 Sträucher; Einzelflächen dabei mind. 30 m² groß u. 3 m breit. 2. Festsetzungen: Auf 1,5 m breiten Grünstreifen entlang der Straße 1 mittelkroniger Laubbaum alle 15 m (!) + vollflächige Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern (anrechenbar auf Pkt. 1 nur sofern die dort festgesetzten Anforderungen erfüllt werden). Der Bebauungsplan fordert in dem Fall ausdrücklich eine entsprechende Anpassung, was eine nachträgliche zusätzliche bauliche Anpassung von Einzelflächen im Bestand unter 3 m Breite und zusätzliche Bäume entlang der Straße bedeuten würde. Dieses hätte Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Blick auf den Betrieb. Laut der Begründung zum B-Plan - Entwurf OE 40 solle die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Erschließungsstraßen einer bisherigen textlichen Festsetzung des B-Planes OE 5 entsprechen. Diese Aussage stimmt unseres Erachtens so nicht, da der B-Plan OE 5 zwar einen 1,5-m-Grünstreifen entlang der Straße, aber keinen Laubbaum alle 15 m festsetzt. Diese grünordnungsrechtliche Festsetzung würde bei jeder möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen ausdrücklich Grünanpassungen bzw. sogar Rückbauforderungen verlangen. Der Passus muss entfallen oder es muss Bestandsschutz auch bei späteren baulichen Veränderungen gewährt werden, da ansonsten die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen nach OE 5 zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Begrünungen bleiben weiterhin gültig.</p>

<p>7.2.) Grünordnung, Punkt 2 (Stellplatz-Begrünung): <u>Derzeit (OE 5):</u> keine Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung. <u>Geplant (OE 40):</u> Stellplatzbegrünung gefordert: Je 6 Stellplätze mind. 1 mittelkroniger Laubbaum (ab 6 Stpl.); bei mehr als 10 Stpl. als <u>gliederndes (!)</u> Element; Vegetationsflächen mind. 9 m² groß und 2 m breit Dieses soll ausdrücklich sowohl für notwendige Stellplätze als auch für Autohandel-Ausstellungsflächen gelten. Diese grünordnungsrechtliche Festsetzung würde bei jeder möglichen Neu- oder Umbaumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen ausdrücklich Grünanpassungen bzw. sogar Rückbauforderungen verlangen. Sofortige bauliche Änderungen stellen einen Eingriff in genehmigte Situationen dar. Die derzeit genehmigte Situation bedeutet eine maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks dar. Die Durchsetzung bei späteren baulichen Veränderungen würde eine Vernichtung von derzeit baulich genutztem Außenraum wie z.B. notwendigen Parkflächen bedeuten. Eine Genehmigungsfähigkeit wäre nicht gegeben. Der Passus muss entfallen oder es muss Bestandsschutz auch bei späteren baulichen Veränderungen gewährt werden, da ansonsten die Existenz des Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Es wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Damit entfällt die Anpflanzungsverpflichtung eines Baumes je 6 Stellplätze bei Stellplatzanlagen.</p>
<p>Bei allen benannten Punkten bitten wir zudem um Festsetzung des Bestandsschutzes für alle bestehenden und zukünftigen Baumaßnahmen durch Übernahme einer Formulierung zum aktiven und passiven Bestandsschutz gemäß Rechtsprechung des BVerwG. Wir haben als Grundstückseigentümer Investitionen in den Betrieb in der Erwartung einer langfristigen Beständigkeit getätigt. Die jetzt angedachten planerischen Festsetzungen stellen de facto eine Entwertung des Standorts allgemein und des Grundstücks im speziellen dar. Sie gefährden die langfristige Existenz des Betriebs und die Zukunft aller dort tätigen Mitarbeiter. Die im Ursprung angedachte Idee der B-Plan-Änderung „Sudetenstraße“ zur Verstärkung des „Zentrenkonzeptes Einzelhandel“ und der Steuerungsmöglichkeit von Vergnügungstätten begrüßen wir im Grundsatz. Die neu angedachten planerischen Festsetzungen gefährden allerdings die dauerhafte Existenz des Iveco-Betriebes. Daher bitten wir Sie, unsere Anmerkungen im Zuge der weiteren Planungsschritte zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungstätten und Bordelle) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher genehmigten baulichen Anlagen des Betriebes sowie die genehmigte Nutzung hat auch ohne diesbezügliche Festsetzungen per se Bestandsschutz. Der Bebauungsplan OE 40 in der überarbeiteten Fassung wirkt sich letztlich nur auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben aus.</p>

<p>Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 09.02.2021, dessen Ausführungen wir uns ausdrücklich anschließen.</p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes OE 40 wird geändert. In Form eines Textbebauungsplanes werden Regelungen insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Nutzungen getroffen. Dabei soll der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen allgemein zugelassen werden. Das derzeit geltende Planungsrecht bleibt weiterhin gültig und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 lediglich ergänzt, bzw. eingeschränkt.</p>
<p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Friedensstraße 6, 21335 Lüneburg Schreiben vom 09.02.2021</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>zum genannten Planentwurf bestehen Bedenken aus handwerklicher Sicht. Die Bauleitplanung berührt eine Reihe von Betrieben, die in der Handwerksrolle eingetragen sind. Eine Liste der betroffenen Handwerksbetriebe ist diesem Schreiben beigelegt. In dem Geltungsbereich befinden sich Werkstattbetriebe, die als wesentlich störend nach Systematik der BauNVO einzustufen sind. Der Plangeber möchte mit dem vorliegenden Entwurf den Einzelhandel bauleitplanerisch steuern und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen treffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Immissionsschutzrechtliche Regelungen können sich erheblich auf die Betriebsabläufe von Gewerbebetrieben auswirken. Deshalb können wir nicht nachvollziehen, warum der Plangeber dieses Planziel nicht in Nr. 3 der Begründung erwähnt. Aus unserer Sicht stellt das Versäumnis einen Mangel in der Begründung dar, denn die betroffenen Betriebe erfahren bei der Erläuterung der Ziele nicht, dass Emissionskontingente im künftigen Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Das öffentliche Immissionsschutzrecht ist dynamisch angelegt. Damit verbundene Änderungen wirken sich unverzüglich auf Bürgerinnen, Bürger und Betriebe aus. Darüber hinaus fehlen Quellenangaben und Rechtsvorschriften in der Begründung und den textlichen Festsetzungen, die für die Emissionskontingentierung (IFSP) herangezogen wurden. Hinweise zur Methodik oder dem möglichen Tausch von Kontingenten tauchen gar nicht auf. Soll die DIN 45691 oder ein anderes Regelwerk gelten? Urheber</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) und des Fristablaufes der Veränderungssperre, wird von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes, der das derzeitige Planungsrecht (B-Pläne OE 5 und NP17 sowie §34 BauGB für die unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ersetzen sollte, Abstand genommen. Das heißt, die Festsetzungen der Bebauungspläne OE 5 und NP17 sowie die Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleiben erhalten und werden nunmehr durch einen Textbebauungsplan mit deutlich reduzierten Regelungsinhalten ergänzt, ausschließlich mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben (Sektoralbebauungsplan). Die bisher geltenden Festsetzungen zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Begrünungen nach OE 5 bleiben weiterhin gültig. Darüber hinaus gehende Regelungen</p>

<p>der schalltechnischen Untersuchungen oder Schallgutachten werden ebenfalls nicht erwähnt. Auch aus welchem Jahr die zugrunde gelegten Untersuchungen stammen, ist der Begründung oder den textlichen Festsetzungen nicht zu entnehmen. Die Planunterlagen lassen fundamentale Angaben vermissen. Wir bitten den Plangeber, uns die für eine Einschätzung der geplanten Festsetzungen erforderlichen Gutachten und Unterlagen zuzusenden. Erst mit Prüfung dieser Planunterlagen können wir eine fachkundige Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf handwerkliche Belange abgeben.</p> <p>Unabhängig davon erscheinen uns die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sehr willkürlich und niedrig gewählt. In der Festsetzung Nr. 2.1 wird der Begriff „immissionsrelevant“ erwähnt, gemeint ist wahrscheinlich „immissionswirksam“. Eine Bestandsaufnahme der Betriebe erfolgte anscheinend nur marginal und aus unserer Sicht unzureichend. Wurden beispielsweise Bestimmungen zum Immissionsschutz in den Baugenehmigungen der betroffenen Betriebe geprüft? Bei der Vergabe der Kontingente erhielten anscheinend die Betriebe im Entwurf einen niedrigen IFSP, die sich zufällig mit ihren Betriebsstandorten in der Nähe von Wohngebieten befinden. Eine gewerkespezifische, an Betriebsabläufen oder tatsächlichen Geräuschkulissen orientierte Verteilung können wir nicht erkennen. Aus der Begründung gehen ebenfalls keine näheren Angaben zur Methodik oder zu Betriebsabfragen hervor, so dass eine ungerechte Zuordnung der Kontingente vorliegen könnte.</p> <p>Eine nachträgliche Emissionskontingentierung von bereits bebauten und genutzten Gewerbeflächen kann in den Bestandschutz von Betrieben eingreifen. Die TA Lärm hat unserer Einschätzung nach Vorrang vor einer nachträglichen Kontingentierung vorhandener Gewerbebetriebe. Der Bestandschutz ist zu berücksichtigen. Eine Kontingentierung, die das bisherige Emissionsniveau reduziert, kann unzulässig sein (siehe BVerwG, Urteil v. 29.11.2012 - 4 C 8.11).</p> <p>Ferner ist eine Gliederung in Kontingente nur zulässig, wenn ein Teilbereich im Gewerbegebiet GE von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (vgl. BVerwG, Beschluss v. 07.03.2019 -4 BN 45.18). Unserer Ansicht nach wären vor einer Kontingentierung mögliche aktive und passive Immissionsschutzmaßnahmen zu untersuchen.</p>	<p>werden im Bebauungsplan OE 40 nicht getroffen.</p>
<p>Anmerkungen zur Einzelhandelsteuerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die Einzelhandelssteuerung von Kommunen zum Schutz und zur Attraktivität innerörtlicher Zentren und zentraler Versorgungsbereiche.</p>	
<p>Eine Einzelhandelssteuerung kann jedoch Standortprobleme bei Handwerksbetrieben mit Angeboten zentrenrelevanter Waren verursachen, die nicht innerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen. Diese Bestandsbetriebe übernehmen bedeutende Aufgaben der örtlichen Versorgung mit Reparatur- und Serviceleistungen. Diese Handwerksbetriebe beeinträchtigen nicht die zentralen Versorgungsbereiche.</p>	<p>Der Bebauungsplan schließt Handwerksbetriebe nicht aus, nur den Verkauf von zentrenrelevanten Waren. Reparatur- und Service-Leistungen fallen nicht unter den Begriff Einzelhandel und sind zulässig.</p>
<p>In den textlichen Festsetzungen Nr. 2.4.3 fehlen Bestimmungen zum Annexhandel (Handwerkerklausel). Orthopädietechnik- und Elektrotechnikgewerbe als beispielhafte Handwerksbetriebe (siehe Betriebsliste) sind darauf angewiesen, ihre Produkte am Standort verkaufen zu dürfen. Dafür wären die entsprechenden Produkte aus der Sortimentsliste herauszunehmen (Nr. 2.4.3, Sanitäts- und Orthopädieartikel, Elektrohaushaltsgeräte, Beleuchtungsmittel).</p>	<p>Die Festsetzung zu A I 2.4.3 lautete: „Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern 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: (es folgt die Braunschweiger Liste)“ Die Festsetzung ist identisch mit der jetzigen Festsetzung A 1.2.2. Mit dieser Festsetzung werden produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe gleichermaßen bezüglich des Annexhandels erfasst. Es ist aber das Regelprinzip des gültigen Braunschweiger Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit dem Annexhandel keine zentrenrelevanten Sortimente zuzulassen. Sanitäts- und Orthopädieartikel, Elektrohaushaltsgeräte, Beleuchtungsmittel gehören jedoch zu den zentrenrelevanten Sortimenten und werden daher ausgeschlossen.</p>
<p>Der Plangeber sollte Schuhe beim zentrenrelevanten Sortiment spezifizieren und orthopädisch-medizinische Schuhe als nicht zentrenrelevant einstufen. Denn die Herstellung von orthopädischen Schuhen findet in Werkstätten statt, die durchaus eine Größe und einen Maschinenpark umfassen, die in zentralörtlichen Bereichen oder sonstigen zentralen Versorgungsbereichen immissionsschutzrechtlich als störend eingestuft werden. Der medizinisch-orthopädische Bedarf kann nur durch handwerkliche Produktion in Werkstätten kundenorientiert bedient werden. Die Standortanforderungen dieser Handwerksbetriebe weichen von den Ansprüchen des reinen Einzelhandels ab (zum Beispiel beim Immissionsschutzrecht). Deshalb sollten diese</p>	<p>Um vulnerablen und mobilitätseingeschränkten Personengruppen auch künftig den Erwerb von orthopädisch-medizinischen Schuhen an zentralen, zu Fuß und mit dem Öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Orten der Stadt zu ermöglichen, ist es geboten, diese weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Herstellung und Produktion von orthopädisch-medizinischen Schuhen in einem Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Belangen bleibt unbenommen. Das bedingt aber nicht, dass dieses Produkt nur am Standort der Produktion verkauft werden kann. Zum Sortimentsspektrum eines Sanitätshauses gehören neben kleinteiligen Artikeln, auch der Verkauf und die Vermietung von</p>

<p>Betriebe unbedingt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein (Beispiel Hansestadt Uelzen).</p>	<p>hergestellten oder zusammengebauten großteiligen Sanitäts- und Orthopädieprodukten, wie Rollstühle oder Pflegebetten, die in den Geschäften in Innenstadtlage nicht vorrätig gehalten und besichtigt werden können. Diese können die Kunden am Standort Saarbrückener Straße besichtigen, ausleihen oder nach vorherigem Erwerb dort auch abholen, falls die Kunden den Kostenzuschlag für die Anlieferung nach Hause nicht zahlen möchten. Dies ist weder innenstadtrelevant noch innenstadtschädlich. Insofern ist eine Beschränkung des Ausschlusses bei den Sortimenten Sanitäts- und Orthopädieartikel nur auf kleinteilige Produkte vertretbar.</p>
<p>Um deshalb eine detaillierte und aufwendige Untersuchung für den in Rede stehenden Bebauungsplan zu vermeiden, ließe sich ersatzweise eine Festsetzung zum Annexhandel aufnehmen. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen empfehlen sich grundsätzlich Regelungen für den Annexhandel („Handwerkerklausel“).</p>	<p>Die textliche Festsetzung lässt als Ausnahme einen Annexhandel im Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren zu. Dies schließt auch Handwerksbetriebe ein. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung modifiziert (textliche Festsetzung A 1.2.2, Anlage 3).</p>
<p>Bei einer „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit läge die Entscheidung für das Vorhaben im Einzelfall und allein bei der Genehmigungsbehörde. Die Frage der Zulässigkeit hat aus unserer Sicht den planerischen Grundzügen der Einzelhandelskonzepte zu folgen. Darum sollte für Bestandsbetriebe nicht eine „ausnahmsweise“, sondern eine „allgemeine“ Zulässigkeit von Verkaufsflächen oder Erweiterungen von Verkaufsflächen gelten. Wir schlagen folgenden Festsetzungstext vor: <i>„Allgemein zulässig ist der Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Handwerksbetriebes untergeordnet sein muss.“</i></p>	<p>Die Braunschweiger Regel bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ist der auf Basis von Zentrenkonzept und Bebauungsplanpraxis entwickelte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Diese Regel dient einerseits der Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus sollen Gewerbegebiete dem klassischen produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorbehalten werden. Bezüglich des Annexhandels gibt es die Ausnahme von der Regel. Grundsatz ist hierbei der Bezug zur Produktion oder einem Handwerk, die Verkaufsfläche muss untergeordnet sein und der Handel darf keine zentrenrelevanten Sortimente umfassen. Von dieser Systematik wurde in diesem Gewerbegebiet nur bezüglich des KFZ-Handels abgewichen, da in dem Gebiet Sudetenstraße der KFZ-Handel spezifisches Element ist und es sich nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt.</p>
<p>Die Sortimentsliste nach Nr. 2.4.3 der textlichen Festsetzung darf nicht für den Annexhandel gelten, weil dann die im Gewerbegebiet ansässigen Handwerksbetriebe ihre produzierten und mit angebotenen Waren aus der Liste nicht verkaufen dürften. Ein diesbezüglicher Hinweis wäre in die Festsetzungen mit aufzunehmen.</p>	<p>Diese Vorgehensweise, dass für den Annexhandel die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden, ist grundsätzlicher Bestandteil des Braunschweiger Einzelhandelskonzeptes. Um dem im Gewerbegebiet ansässigen Sanitätshaus vertretbare Spielräume zu ermöglichen, wird der Ausschluss der Sortimente Sanitäts- und Orthopädieartikel auf nur kleinteilige beschränkt.</p>
<p><u>Begründung:</u> „Allgemein ist untergeordneter Annexhandel eine in der Rechtsprechung ausjudizierte ty-</p>	<p>Die textliche Festsetzung A 1.2.2 berücksichtigt bereits die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel.</p>

<p>pische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert (vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014 - 2 D 13/14.NE -; BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 CN 6.11-; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013 - 2 D 103/ 12 .NE). Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche, das auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO rekurriert, kann je nach konkreter Planungssituation die Funktion einer expliziten - absoluten oder relativen - Verkaufsflächenbeschränkung für den Annexhandel übernehmen. Ausnahmevoraussetzung soll sein, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetriebes oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein muss. Zum anderen müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbebetätigung auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, sodass sie ein bloßes Anhängsel der Hauptnutzung sind, der Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt“ (für den Westdeutschen Handwerkskammertag WHKT und die Handwerkskammer Münster nach Dr. Beutling, Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Köln).</p>	
<p>Der Geltungsbereich ist geprägt von Kfz-Betrieben mit Werkstätten und Handel. Die Einschränkung der Festsetzung 2.4.1, der Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen wäre nur ausnahmsweise zulässig“, sollte unbedingt in eine allgemeine Zulässigkeit geändert werden. Ansonsten würde das Ermessen der Zulässigkeit allein von der Baugenehmigungsbehörde ausgeübt. Der Charakter des Plangebietes wird aber mitbestimmt durch die Vielzahl der Kfz-Betriebe. Deshalb wäre der Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen als allgemein zulässig festzusetzen.</p>	<p>Der KFZ-Einzelhandel sowohl mit Neu- als auch mit Gebrauchtwagen ist überproportional stark innerhalb des Gewerbegebietes vertreten. Diese Entwicklung hat sich über einen langen Zeitraum eingestellt und prägt ein Stück weit auch das Erscheinungsbild und den Charakter des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ als „Automeile“. Bezüglich einer gewissen Konzentration von KFZ-Einzelhandelsbetrieben bestehen grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken, da derzeit keine Anzeichen einer städtebaulichen Fehlentwicklung erkennbar sind. Nach eingehender Abwägung wird der „Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen“ als Regelzulässigkeit festgesetzt, da es sich hierbei auch nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt..</p>
<p>Das Sortiment „Geschenkartikel“ sollte der Plangeber aufgrund der unkonkreten und nur schwer überprüfbar Definition aus der Sortimentsliste herausnehmen. Geschenkartikel als einzelnes Sortiment werden zumeist auch nicht mehr in den Warensortimenten aktuell erstellter Einzelhandelskonzepte ausgewiesen.</p>	<p>„Geschenkartikel“ sind im Entwurf zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes entsprechend der Anregung nicht mehr als Sortiment aufgeführt. Die Änderung kann erst bei künftigen Plänen nach Beschluss des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden da bis dahin das alte Konzept gilt.</p>
<p>Anmerkungen zu möglichen Regelungen für Verkaufsflächen in Bauleitplänen</p>	<p>Der vorgebrachte Sachverhalt ist in diesem Zusammenhang unzutreffend, da der Bebauungsplan keine konkrete Obergrenze für die</p>

<p>Für kleine Betriebe mit Ladengeschäft kann eine Verkaufsflächenobergrenze skurrile Auswirkungen verursachen. Bei Handwerksbetrieben z.B. der Raumausstattung, Orthopädietechnik, Elektro- und Nachrichtentechnik oder auch Bürotechnik mit Ladengeschäften liegen die Nutzungsflächen oftmals nur bei 100 bis 300 m². Gleiches gilt für Handwerksbetriebe wie Optiker, Hörgeräteakustiker oder Speiseeishersteller. Eine Begrenzung zum Beispiel auf 10 Prozent Verkaufsfläche würde dazu führen, dass entsprechend kleine Betriebe lediglich über Verkaufsflächen von 10 m² verfügen dürften. Das entspricht nicht der gewerblichen Realität und ist ökonomisch nicht vertretbar. Zu berücksichtigen ist, dass Ausstellungsflächen oder Showrooms ebenso zu den Verkaufsflächen zählen. Vielfach überschreiten Bäckereibetriebe mit offener, für Kunden begehbarer Backstube oder Lehrbackzeile die 10 Prozent-Verkaufsflächengrenze. Diese Nutzungskonzepte sind mittlerweile etabliert und marktüblich. Weitere Beispiele stellen offene Werkstätten bei Betrieben beispielsweise der Orthopädietechnik oder Augenoptik dar. Eine größere Flexibilität benötigen die Betriebe auch bei Modernisierungen oder betrieblichen Umstrukturierungen, die heute zutage durch eine unvermeidbare Kunden- und Marktorientierung erwartet werden. Eine zulässige Erweiterung bis max. 10 Prozent der Verkaufsfläche reicht hier nicht aus.</p> <p>Zu Verkaufsflächen bei kleinen Raumausstattungsbetrieben zählen sämtliche Ausstellungsräume und kundenzugängliche Flächen für Schneiderarbeiten und Kundenberatungen. Diese bestehenden Handwerksbetriebe benötigen für die Existenzsicherung eine marktgerechte Anpassungsfähigkeit in ihren Nutzungskonzepten. Eine Reduzierung allein auf den bloßen Bestandschutz oder eine zulässige Erweiterung bis max. 10 Prozent der Verkaufsfläche könnte sich existenzgefährdend auswirken. Wir bitten diese Entwicklungen in Einzelhandelskonzepten und für künftige Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Wir schließen uns der Stellungnahme der IHK Braunschweig an. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	<p>Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Annexhandel festsetzt. Die Verkaufsfläche muss allerdings (im Vergleich zum Betrieb) von untergeordneter Größe sein.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes OE 40 wird geändert. In Form eines Textbebauungsplanes werden Regelungen insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen,</p>

	<p>Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Nutzungen getroffen. Dabei soll der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen allgemein zugelassen werden. Zur Klarstellung, dass die Regelung zum Annexhandel auch für Handwerksbetriebe gilt, wird die textliche Festsetzung modifiziert. Der Ausschluss der Sortimente Sanitäts- und Orthopädieartikel im Zusammenhang mit dem ausnahmsweise zulässigen Annexhandel wird auf kleinteilige Artikel beschränkt. Das derzeit geltende Planungsrecht bleibt weiterhin gültig und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 lediglich ergänzt, bzw. eingeschränkt.</p>
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Nordwest Friedrich-Seele-Straße 3A Schreiben vom 16.02.2021</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>der o.a. Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet östlich der Bundesautobahn A 391 zwischen den Stationen A 391-40-1202 und A 391-40-229 und südlich der A 392 zwischen den Stationen A 392-40-522 und A 392-40CD-131 aus. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Umwidmung der Bundesstraßen zur BAB 391 und BAB 392 gibt es keine Einwände gegen die Festsetzungen einer daraus abgeleiteten Anbauverbotszone von 20 m, welche durch die Bestandsbebauung eingehalten wird. Dies wurde laut Begründung des B-Plans im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB bereits mit der zum entsprechenden Zeitpunkt zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich der Bauverbotszone gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot gilt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Den Ausführungen zu Werbeanlagen im Anbaubereich, die in der Planbegründung enthalten sind, ist nichts hinzuzufügen. Die Regelungen des Allgemeinen Rundschreibens ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVS) sind zu beachten. Eine negative Beeinflussung der Verkehrssicherheit durch ablenkende Wirkung von Werbeanlagen ist zu vermeiden.</p>	<p>Die Regelungen des Allgemeinen Rundschreibens ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVS) sind auch unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes zu beachten.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahn keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bundesautobahn nicht hergeleitet werden. Insofern die Einwände und Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Ausführungen der Autobahn GmbH erfordern keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.</p>
<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Kreisgruppe Braunschweig Schunterstraße 17 38106 Braunschweig Schreiben vom 17.02.2021</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Der BUND Braunschweig nimmt zur oben genannten Planung wie folgt Stellung. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Langfristig muss das Ziel des neuen Bebauungsplans sein, den Bereich in ein auch aus ökologischer Sicht bestmöglich aufgestelltes Gewerbegebiet umzuwandeln. Dieser Anspruch wird im vorliegenden Entwurf nicht ausreichend formuliert. Die im Folgenden aufgeführten Punkte sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p>	<p>Im Grundsatz wird die Auffassung geteilt, dass ein neuer Bebauungsplan ökologische Aspekte bestmöglich berücksichtigen sollte. Bei einem Bebauungsplan, der erstmalig eine Bebauung und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft zulässt, sind die Möglichkeiten in der Anwendung von diesbezüglich gestaltenden Regelungen nachhaltiger. Ein Bebauungsplan, der einen Bestand oder altes Planungsrecht überplant, hat nur Auswirkungen auf neue Bauvorhaben, nicht aber auf den Bestand.</p>
<p><u>Zum Bebauungsplan:</u> <u>A Städtebau:</u> <u>IV Grünordnung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter den Baumpflanzungen sollten nicht nur Bodendecker, sondern z. T. auch Blühstreifen angelegt werden. Es sollten heimische Arten, auch Sträucher wie z. B. Kreuzdorn und Faulbaum gepflanzt werden, die für Insekten besonders wertvoll sind. - Ältere Anpflanzungsflächen sollten nach Möglichkeit nicht verschoben werden und entsprechend nicht durch Neuanlagen ersetzt werden, damit bestehende lineare Verbindungselemente v. a. für Tiere erhalten bleiben. - Für Neubauten sollten Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden. Die wohltuende Wirkung von Pflanzen auf Menschen, die sie auf dem Weg von/zur Arbeit oder in Pausenzeiten wahrnehmen 	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) und des Fristablaufes der Veränderungssperre, wird von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes, der das derzeitige Planungsrecht (B-Pläne OE 5 und NP17 sowie §34 BauGB für die unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ersetzen sollte, Abstand genommen. Das heißt, die Festsetzungen der Bebauungspläne OE 5 und NP17 sowie die Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleiben erhalten und werden nunmehr durch einen Textbebauungsplan mit deutlich reduzierten Regelungsinhalten ergänzt, ausschließlich mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben (Sektoralbebauungsplan). Die bisher geltenden Festsetzungen zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Be-</p>

<p>können, ist hierbei ebenfalls nicht zu vernachlässigen.</p>	<p>grünungen nach OE 5 bleiben weiterhin gültig. Darüber hinaus gehende Regelungen werden im Bebauungsplan OE 40 nicht getroffen.</p>
<p><u>B Örtliche Bauvorschrift</u> II Werbeanlagen: In einem zukunftsorientierten B-Planentwurf für ein Gewerbegebiet sollten auch Festsetzungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen werden (Lichtstärke, eingesetzte Farben, Wellenlängen, Ausformung und Anordnung von Beleuchtungskörpern, Beleuchtungszeiten), die negative Auswirkungen auf Tiere, insbesondere Insekten vermeiden.</p> <p>III Einfriedungen: Grundstückseinfriedungen sollten mindestens im Bereich der im Rahmen von OE5 festgesetzten Bepflanzung für bodenlebende Kleintiere (z.B. Igel) passierbar gestaltet werden.</p>	<p>Primäres Ziel des Bebauungsplanes OE 40 ist die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben.</p> <p>Mit der Umstellung des Bebauungsplanentwurfes auf einen das alte Planungsrecht nur ergänzenden Textbebauungsplan wird auch auf eine örtliche Bauvorschrift verzichtet.</p>
<p><u>Zum Umweltbericht:</u> 4.4.5 Wasser: Die Schölke sollte so naturnah wie möglich gestaltet werden. Dementsprechend sollten die Spundwände und das Betonbett entfernt und die Ufersteifen naturnah gestaltet werden. Darüber hinaus sollte entlang des derzeitigen Gewässerbetts der Schölke ein ausreichend breiter Geländestreifen in die zeichnerischen Festsetzungen eingetragen werden, so dass bei Änderung der Verhältnisse (z.B. Verkauf, Nutzungsänderung) nach und nach ausreichend Raum für Renaturierungsmaßnahmen für die Schölke freigehalten wird.</p> <p>Wir begrüßen in diesem Zusammenhang, dass der mit Geh- und Fahrrecht belastete Geländestreifen entlang der westl. Böschungskrone der Schölke inzwischen Eigentum der Stadt geworden ist und gemeinsam mit Bachbett und seinen bewachsenen Böschungen nunmehr als private Grünfläche (der Öffentlichkeit nicht zugängliche städtische Fläche) mit der nachrichtlichen Darstellung des Gewässers III. Ordnung festgesetzt werden soll.</p>	<p>Ein Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument für Renaturierungsmaßnahmen und die Durchsetzung breiterer Böschungstreifen der Schölke, da der Bebauungsplanentwurf lediglich die Flächen nachrichtlich darstellt und nicht diesbezügliche Maßnahmen festsetzt, wie beispielsweise ein Planfeststellungsverfahren.</p>
<p>5.5.1 Grünordnung: Eine Reduzierung der in OE5 festgesetzten bewachsenen Randstreifen von 5 m auf 3 m Breite ist aus ökologischer Sicht genauso wenig akzeptabel wie die Begründung dafür, dass sich die Gewerbetreibenden nicht an die Auflagen aus dem Bebauungsplan OE5 gehalten haben.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuauflage eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen nach OE 5 zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Begrünungen bleiben weiterhin gültig.</p>

<p>Der „Verzicht“ auf in OE5 festgesetzte Bepflanzung „entlang der übrigen Grundstücksgrenzen“ zur Gewinnung und Freistellung von Gewerbe-/Präsentationsflächen insbesondere im Autohandel ist unter den heutigen Bedingungen, unter denen zur Präsentation seitens der Händler und Nachfrage /Informationssammlung seitens der Käufer vor allem das Internet genutzt wird, nicht akzeptabel. Für nicht von OE5 umfassten Flächen, sollten entsprechende Regelungen entwickelt werden.</p>	<p>Da nahezu alle Grundstücke bebaut sind und die Freiflächen ebenfalls überwiegend angelegt sind, wäre eine Durchsetzung von Grünordnungsmaßnahmen nur im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen möglich. Die damit gewünschten positiven Effekte auf das Bioklima und das Ortsbild wären insofern auch nur sehr langfristig eingetreten.</p>
<p>5.5.2 Höhe baulicher Anlagen: Um eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehende Fläche zu erreichen und eine weitere Bodenversiegelung und damit -zerstörung (auch anderswo) zu verringern, sollte die maximale Gebäudehöhe bei 25 m belassen werden (bürgerfreundlich wäre die Angabe z.B. der Höhe des in der Nachbarschaft von OE40 stehenden IPO/BBG-Hauses) Die Reduktion auf 15 m verhindert eine weitere Entwicklung in die Höhe. Eine Staffelung in den Randbereichen zu den Wohngebieten ist mit der Beibehaltung der Gebäudehöhe von 25 m nicht ausgeschlossen. In den textlichen Festsetzungen ist keine Gebäudehöhe angegeben.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle) wird nicht mehr der geltende Bebauungsplan OE 5 durch eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan OE 5 bleibt weiterhin gültig und wird nur durch textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen ergänzt, bzw. eingeschränkt. Die bisher geltenden Festsetzungen nach OE 5 zur Verpflichtung von Anpflanzungen und Begrünungen bleiben weiterhin gültig und damit auch die Regelungen zur Zulässigkeit der Anzahl der Geschosse.</p>
<p>4.4.1.2 Lärm: Der Umweltbericht geht von steigenden Verkehrszahlen aus (+ 11% bis 2030). Dies wäre als Versagen der Braunschweiger Verkehrspolitik zur Erreichung einer Verkehrswende zu sehen. Wie soll der ÖPNV im Gebiet gefördert werden? Werden Car-Sharing-Angebote vorgesehen und eine gemeinsame Nutzung von Dienstwagen/-fahrrädern gefördert? Eine ausreichende Zahl von Fahrradabstellplätzen sollte bei Umgestaltungsmaßnahmen vorgeschrieben werden. Parkplatzflächen sollten zugunsten von Nachverdichtung oder höheren Grünanteil reduziert werden.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes OE 40 ist die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben. Mobilitätskonzepte als Beitrag des Klimaschutzes sind sicherlich sinnvoll und können als Baustein bei der Entwicklung von Neubaugebieten zielführend eingesetzt werden im Rahmen von flankierenden städtebaulichen Verträgen mit einem Erschließungsträger. Auch wenn nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind, eröffnet dies nicht die Möglichkeit, Car-Sharing-Angebote oder die gemeinsame Nutzung von Dienstwagen/-fahrrädern in einem Bebauungsplan zu regeln. Die Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes ist abschließend in § 9 BauGB geregelt. Nach Abs.1 Nr. 11 sind bezüglich des Verkehrs nur flächenhafte Regelungen möglich, wie die Festsetzung von</p>

	<p>öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche. Regelungen, die die Mobilität betreffen sind hiervon nicht gedeckt.</p>
<p>4.4,2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Im Planungsbereich von OE40 befinden sich kleine Stillgewässer (Regenrückhaltebecken?), Gärten, öffentliche Grünflächen, Ruderal- und Sukzessionsbereiche und Weideflächen, deren Entstehung z.T. sogar in die Zeit vor der Entwicklung von OE5 und den Tangentenbau fallen. Diese Bereiche können u. a. für Amphibien, Vögel, (Fledermäuse) und Insekten (auch von artenschutzrechtlich relevanten Arten) trotz der angrenzenden Gewerbenutzung von Bedeutung sein. Die vorgesehene Berücksichtigung von Artenschutzbelangen lediglich im Zuge von ggfs. genehmigungspflichtigen Veränderungen stellt u. E. einen erheblichen Mangel der bisherigen Planungen dar. Es sind entsprechende aktuelle Erfassungen notwendig, um z.B. die geeignete Entwicklung/Pflege von Bereichen zu ermöglichen.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) und des Fristablaufes der Veränderungssperre, wird von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes, der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB zugrunde lag, Abstand genommen. Dieser qualifizierte Bebauungsplanentwurf sollte das derzeitige Planungsrecht (B-Pläne OE 5 und NP17 sowie §34 BauGB für die unbepflanzten im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ersetzen. Das heißt, es wird nunmehr zur Umsetzung der primären Planungsziele ein textlicher Bebauungsplan ausschließlich mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben entwickelt (sektoraler Bebauungsplan), der das bisherige Planungsrecht ergänzt, bzw. einschränkt. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen der Bebauungspläne OE 5 und NP 17 (teilweise) sowie die Anwendbarkeit des § 34 BauGB (Teilbereich D) bleiben erhalten. Da der sektorale Bebauungsplan sich ausschließlich auf Nutzungsregelungen bezieht, stellt ein Verzicht auf Festsetzungen zum Klimaschutz keinen Abwägungsmangel dar. Der Belang „Klimaschutz“ wird durch die Planung des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, nicht berührt und ist nicht Teil der Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB.</p>
<p>Dies gilt insbesondere für die Flächen entlang der langfristig angeplanten Ringgleisanbindung nach Lehdorf. Diese Trasse könnte - wenn auch nur mittel- bis langfristig zu realisierbar - entlang der Südgrenze von OE40 verlaufen. Die Flächen stellen bedeutsame „Begleitflächen“ für den sicherlich stark frequentierten Fuß-Radweg dar.</p>	<p>Die Fläche des ehemaligen Ringgleisabzweiges liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes OE 40. Im Übrigen wird aufgrund eines Ratsbeschlusses vom Februar 2021 die Freizeitwegeverbindung auf der stillgelegten Gleistrasse nicht mehr weiterverfolgt.</p>
<p>Der Planungsbereich von OE40 ist im Bereich der Tangente gegenüber OE5 zurückgenommen, so dass z.B. der Ölper Graben nicht mehr umfasst wird. Dies sollte überprüft werden; dann könnten kleinere Gestaltungsmaßnahmen am Ölper Graben (Bauverbotszone), eine schonende Unterhaltung des Grabens und die Pflege der Böschungsbereiche der Tangente (z.B. Rückschnitt nur in geeigneten kleinen Abschnitten) festgesetzt werden.</p>	<p>Pflegemaßnahmen an Gewässern können im Rahmen eines Bebauungsplanes nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, z.B. um die mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verfolgten Ziele und Zwecke für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan erstmalig vorbereitet werden, zu erreichen und zu sichern. Da der Bebauungsplan OE 40 keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sind die naturschutzrechtlichen Eingriffsregeln hier nicht anwendbar. In die-</p>

	sem Zusammenhang ist es völlig unerheblich, ob sich der Ölper Graben innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes OE 40 befindet.
<p>4.4.6: Klima, Luft: Energetische Versorgung: Das Klimaziel der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C wird nur erreichbar sein, wenn auf allen Ebenen die bestmögliche Reduktion der CO₂-Entstehung umgesetzt wird. Regenerative Energien sollten für alle Neubauten vorgeschrieben werden, für die Bestandsbauten gefördert und nicht nur „nicht behindert“ werden. Entsprechend sollte für Neubauten und bei Sanierungen Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden.</p>	<p>Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben) und des Fristablaufes der Veränderungssperre, wird von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes Abstand genommen, der das derzeitige Planungsrecht ersetzen sollte. Das heißt, die Festsetzungen der Bebauungspläne OE 5 und NP 17 sowie die Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleiben erhalten und werden nunmehr durch einen Textbebauungsplan mit deutlich reduzierten Regelungsinhalten ergänzt, ausschließlich mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben. Hierdurch werden keine Belange des Klimaschutzes berührt, so dass dieser Belang nicht in die Abwägung einzustellen ist.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Ausführungen des BUND erfordern keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.</p>

Bebauungsplan

Sudetenstraße

OE 40

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 30.06.2021 bis 30.07.2021

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Friedensstraße 6 21335 Lüneburg Schreiben vom 19.07.2021</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Zur genannten Bauleitplanung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 9. Februar 2021. Eine Betriebsliste mit den von der Bauleitplanung betroffenen Handwerksbetrieben haben wir Ihnen bereits zugesandt.</p>	<p>Der Wortlaut der Stellungnahme der Handwerkskammer vom 09.02.2021 ist in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.</p>
<p>Die Rücknahme der Emissionskontingentierung und die jetzt festgesetzte Zulässigkeit des Verkaufes von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugersatzteilen im vorliegenden Planentwurf begrüßen wir. Andernfalls entspräche das gesamte Gewerbegebiet auch nicht den prägenden Nutzungen, und die Festsetzungen wären städtebaulich nicht begründet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Allerdings bestehen noch erhebliche Bedenken zu den textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Verkaufs von handwerklich angefertigten Produkten in Verbindung mit der Einzelhandelssteuerung. Betroffen ist die in der Handwerksrolle eingetragene Sanitätshaus <i>Name</i> GmbH in der Saarbrückener Str. XX in 38116 Braunschweig. Der Handwerksbetrieb der Orthopädietechnik dürfte nach Nr. A 1.2.2 keine medizinischen Produkte und kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikel herstellen und an Kunden verkaufen. Diese Einschränkung gefährdet die Existenz des Betriebes und ist nicht hinnehmbar. Die Orthopädietechnik kann mit einer betriebsbedingten Werkstatt und Produktionsstätte je nach Größe und Ausstattung nicht generell als mischgebietsverträglich eingestuft werden. Deshalb ist ein Werkstattbetrieb in einem Gewerbegebiet städtebaulich nachvollziehbar und zur Konfliktvermeidung in Wohn- oder Mischgebieten auch eine zu unterstützende Standortwahl.</p>	<p>Die Werkstatt und Produktionsstätte als solche ist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 nicht betroffen. Sie sind grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig.</p>

<p>Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit des Verkaufs von medizinischen Produkten und kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln stellt für einen Betrieb der Orthopädietechnik, der sich im Vertrauen auf einen planungsrechtlich sicheren Standort in einem Gewerbegebiet angesiedelt hat, eine unangemessene Beeinträchtigung seines typischen Geschäftsfeldes und seiner handwerklichen Tätigkeit dar.</p>	<p>Nach Kenntnis der Verwaltung und Lage der Bauakte befindet sich am Standort Saarbrückener Straße der Hauptsitz des Sanitätshauses <i>Name</i> mit Werkstatt, Lager und einer Ausstellungsfläche mit Verkauf. Neben dem Hauptsitz werden in der Innenstadt zwei weitere Sanitätshäuser betrieben.</p> <p>Die Betriebsbeschreibung aus der erstmaligen Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 beinhaltet insbesondere die Lagerung und den Versand von orthopädischen Hilfsmitteln, die Produktion, Entwicklung und Erprobung von orthopädischen Hilfsmitteln sowie die Verwaltung. Ein Verkauf war in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen. Bei nachfolgenden Erweiterungen wurde auch „Handel“ genannt und in den Planunterlagen Flächen für „Präsentation“ und „Anprobe“ dargestellt. Dieser Status genießt baurechtlich Bestandschutz. Die Regelungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von untergeordnetem Annexhandel für die Sortimente medizinische Produkte und Sanitäts- und Orthopädieartikel entfalten ihre Wirksamkeit gegenüber dem vorhandenen Unternehmen letztlich nur bei geplanten Erweiterungen der Verkaufsfläche.</p> <p>Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel durch Schließungen in zentralen Lagen und Verlagerung des Handels ins Internet oder in Gewerbegebiete wirken sich negativ auf die Versorgungsstruktur aus. Gerade bei Sortimenten, die insbesondere vulnerable und mobilitätseingeschränkte Personengruppen betreffen, ist es zwingend erforderlich, den Vertrieb dieser Sortimente innerhalb des Stadtgebietes und in zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten.</p> <p>Zum Sortimentsspektrum eines Sanitätshauses gehören neben kleinteiligen Artikeln, auch der Verkauf und die Vermietung von hergestellten oder zusammengebauten großteiligen Sanitäts- und Orthopädieprodukten, wie Rollstühle oder Pflegebetten, die in den Geschäften in Innenstadtlage nicht vorrätig gehalten und besichtigt werden können. Diese können die Kunden am Standort Saarbrückener Straße besichtigen, ausleihen oder nach vorherigem Erwerb dort auch abholen, falls die Kunden den Kostenzuschlag für die Anlieferung nach Hause nicht zahlen möchten. Dies ist weder innenstadtrelevant noch innenstadtschädlich. Insofern ist eine Beschränkung des Ausschlusses bei den Sortimenten Sanitäts- und Orthopädieartikel nur auf kleinteilige Produkte vertretbar. Hierdurch wird für den vorhandenen Betrieb ein eingeschränktes Entwicklungspotential ermöglicht.</p>
--	--

	<p>Das Sanitätshaus unterhält neben seiner Hauptniederlassung in der Saarbrückener Straße zwei weitere Filialen in der Innenstadt. Die Einschränkung des Einzelhandels bezüglich des Sortimentes kleinteiliger Sanitäts- und Orthopädieartikel über den derzeitigen Bestandsschutz hinaus betrifft insofern nicht den gesamten Betrieb, sondern nur den Standort Saarbrückener Straße und ist insofern hinnehmbar. Im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Versorgung vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen innerhalb des Stadtgebietes und zentraler Versorgungsbereiche ist dies vertretbar und angemessen. Die Einschränkung der weitergehenden Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes an diesem Standort dient insofern dem Wohl der Allgemeinheit. Der Werkstattbetrieb wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p>
<p>Die Betriebe des Handwerks belasten und gefährden weder die zentralörtlichen Versorgungsbereiche noch die Funktionen der Einzelhandelsstandorte und Innenstadtzentren. Die Handwerksbetriebe dienen der Nahversorgung und bieten lediglich ihre handwerklichen Leistungen an. An Auftraggeber werden Produkte veräußert, die grundsätzlich in funktionalem Zusammenhang mit der handwerklichen Tätigkeit stehen.</p>	<p>Die Interpretation dieser Sachverhalte wird nicht in vollem Umfang geteilt. Sie sind vielschichtiger und müssen differenzierter betrachtet werden.</p> <p>Es muss zunächst unterschieden werden zwischen Handwerk, dessen Produkte ortsgebundene Gewerke (Maurer, Elektriker etc) schaffen oder dessen handwerkliche Produkte beweglich sind und frei verkauft werden können. Bei der ersten Fallgestaltung ist es bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen unerheblich, wo der Standort des Handwerksbetriebes ist, da der Einsatzort die jeweilige Baustelle des Kunden ist. Negative Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungsbereiche, die Funktionen der Einzelhandelsstandorte und die Innenstadt sind in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten. Bei der zweiten Fallgestaltung muss weiter differenziert werden zwischen Produkten, die zentren- oder nahversorgungsrelevant sind oder dieser Gruppe nicht zugehören. Sofern Handwerksbetriebe Produkte herstellen, die zentren- oder nahversorgungsrelevant sind, sind durchaus negative Auswirkungen zu befürchten.</p>
<p>Bei der Herstellung orthopädischer Prothesen oder Gehhilfen können zum Beispiel zusätzlich kleine Polster zum Schutz weiterer Körperteile, ein Absatzausgleich oder Einlagen für die technisch-medizinische Versorgung erforderlich sein. Diese kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikel muss der Orthopädie-technikbetrieb ebenfalls zur Versorgung des Kunden liefern können.</p>	<p>Der Einzelhandel mit Sanitäts- und Orthopädieartikeln ist zentrenrelevant und ist zugunsten von vulnerablen und immobilen Personen in der Innenstadt nachhaltig zu schützen, um die diesbezügliche Nahversorgung zu sichern. Gerade diesen Personengruppen ist nicht zuzumuten, den langen Weg ins Gewerbegebiet, mit nicht optimaler Anbindung an das ÖPNV-Netz, auf sich zu nehmen. Bei dem zitierten Einsatz von kleinen Polstern bei orthopädischen Prothesen oder Geh-</p>

	<p>hilfen handelt es sich nicht um einen selbständigen Einzelhandelsvorgang, sondern ist dem Sektor Dienstleistungen zuzuordnen, vergleichbar mit dem Einsetzen von Ersatzteilen in einer Autowerkstatt. In diesem Fall wird der Einsatz und Verkauf der Ersatzteile ebenfalls nicht als Einzelhandel, sondern Dienstleistungsbetrieb (Werkstatt) gewertet.</p>
<p>Außerdem gelten die hergestellten Produkte als medizinische Artikel und müssen medizinischen Kriterien und Vorschriften entsprechen.</p>	<p>Dies ist Zusammenhang mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten beim Annex-Handel nicht relevant.</p>
<p>Deshalb ist der Verkauf kleinteiliger Sanitäts- und Orthopädieartikel sowie medizinischer Produkte für die Sanitätshaus <i>Name</i> GmbH im Rahmen der orthopädischen Versorgung der Kunden betrieblich unerlässlich und wirtschaftlich notwendig.</p>	<p>Ein Verkauf im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes kann weiterhin ausgeübt werden. Die geplanten Einschränkungen des Annexhandels sollen den Bestand der Sanitätshäuser in der Innenstadt oder Nahversorgungszentren sichern. Der Verkauf von kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln, wie Einlagen, Stützstrümpfe etc., sowie medizinischer Produkte stellt nur ein Segment des Sortimentsspektrums des Sanitätshauses dar. Die Einschränkung des Einzelhandels bezüglich des kleinteiligen Segmentes über den derzeitigen Bestandsschutz hinaus betrifft nicht den gesamten Betrieb, sondern nur den Standort Saarbrückener Straße und ist insofern hinnehmbar.</p>
<p>Um Missverständnissen vorzubeugen und Klarheit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erreichen, sollte für den Orthopädietechnikbetrieb in der Saarbrückener Str. XX ebenfalls unbedingt eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wie in der textlichen Festsetzung Nr. A 1.2.3 getroffen werden. Die Nr. A 1.1 wäre um den Verkauf von medizinischen Produkten, kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikel durch die Sanitätshaus <i>Name</i> GmbH in der Saarbrückener Str. XX zu ergänzen.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen unter A 1.1 sind die für das Plangebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen definiert. Eine sogenannte Fremdkörperregelung dient dazu, für einen vorhandenen Betrieb, der nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unzulässig ist, über den baurechtlichen Bestandsschutz hinaus Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich baulichen Erweiterungen, zu eröffnen (erweiterter Bestandsschutz). Sofern der Verkauf von kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln nach A 1.1 allgemein zugelassen werden würde, entfielen die Grundlage für die Anwendung einer Fremdkörperregelung.</p>
<p>Nur so lässt sich ein planungsrechtlicher Schaden nach § 214 BauGB für den Orthopädietechnikbetrieb vermeiden.</p>	<p>In § 214 BauGB werden Regelungen zur „Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzendes Verfahren“ getroffen. Demnach sind Mängel bei der Abwägung beachtlich, wenn Sachverhalte beachtlicher Belange unzureichend ermittelt oder bewertet wurden. Nach Auffassung der Verwaltung ist der Sachverhalt des baurechtlichen Genehmigungsstatus des betroffenen Betriebes am Standort Saarbrückener Straße sehr wohl umfassend ermittelt worden und die Betroffenheit des Betriebes durch die Einschränkung der Zulässigkeit des</p>

	<p>Einzelhandels bezüglich der Sortimente medizinischer Produkte, sowie kleinteiliger Sanitäts- und Orthopädieartikel im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit abgewogen worden (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Kap. 5.1 und 6).</p> <p>Regelungen zu Entschädigungen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung werden in § 42 BauGB getroffen. Nach Abs. 3 kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Ein solcher Anspruch ist nicht erkennbar, da in den Bestand nicht eingegriffen wird. Es wäre im Einzelfall auf Basis von Nachweisen zu prüfen.</p>
<p>Die Festsetzung Nr. A 1. sollte sich nicht auf den Einzelhandel per se, sondern auf Einzelhandelsbetriebe beziehen und anstelle des Begriffes „Einzelhandelsnutzungen“ den üblichen Begriff „Einzelhandelsbetriebe“ verwenden. Denn wäre jegliche Einzelhandelsnutzung unzulässig, könnte kein Handwerksbetrieb in dem Gewerbegebiet seine Leistungen anbieten, die in irgendeiner Form in Verbindung mit den Produkten gemäß Nr. A 1.2.2 stehen.</p>	<p>Negative Auswirkungen durch den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche werden nicht nur durch Einzelhandelsbetriebe hervorgerufen, sondern allgemein durch den Einzelhandel als solchem. Der Annexhandel stellt keinen selbständigen Einzelhandelsbetrieb dar und wäre durch entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht erfasst. Dies ist aber ausdrückliche planerische Absicht.</p> <p>Handwerksbetriebe, deren Leistungen darin bestehen, dass sie am Betriebssitz handwerkliche Produkte anfertigen oder weiterverarbeiten und das fertige Produkt am Betriebsstandort stationär verkaufen, sind von solchen Handwerksbetrieben zu unterscheiden, die bei den jeweiligen Kunden vor Ort oder auf einer Baustelle Produkte handwerklich verarbeiten oder verbauen. Hier unterscheiden sich durchaus die städtebaulichen Auswirkungen. Im ersteren Fall liegt der Schwerpunkt auf dem stationären Handel, auch wenn es sich um vor Ort angefertigte handwerkliche Produkte handelt. Sofern es sich dabei um Produkte aus den zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sind ebensolche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten wie mit dem Einzelhandel von Produkten, die an anderer Stelle hergestellt und nur innerhalb des Gewerbegebietes verkauft werden sollen. Dies</p>

	<p>zu verhindern ist jedoch ausdrückliche planerische Absicht.</p> <p>Im letzteren Fall liegt der Schwerpunkt auf den handwerklichen Leistungen, die außerhalb des Betriebsstandortes bei den jeweiligen Kunden vor Ort oder auf einer Baustelle erbracht werden. In diesem Zusammenhang besteht die Leistung des Handwerksbetriebes aus einem Gewerk unter Verwendung von einzelnen Produkten. Der wesentliche Unterschied zum Einzelhandel liegt darin, dass der Kunde die Produkte ggfs. am Betriebsstandort des Handwerkes zwar aussuchen kann, aber nicht direkt käuflich erwirbt und das eigentliche Gewerk dann beim Kunden oder auf der Baustelle ausgeführt wird. Insofern sind hiervon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zu Einzelhandelnutzungen stehen dieser Fallgestaltung auch nicht entgegen.</p>
<p>Zudem ist das Sortiment „Geschenkartikel“ sehr uneindeutig und nicht klar definierbar, so dass sich jedes Produkt darunter subsumieren ließe. Jede Ware außerhalb der Sortimentsliste könnte als Geschenkartikel angeboten werden. Deshalb wird in aktuellen Einzelhandelskonzepten mittlerweile auf das Sortiment „Geschenkartikel“ seitens der Einzelhandelsgutachter und Kommunen verzichtet. Auch die Stadt Braunschweig sollte das Sortiment „Geschenkartikel“ aus der Sortimentsliste streichen.</p>	<p>„Geschenkartikel“ sind im Entwurf zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes entsprechend der Anregung nicht mehr als Sortiment aufgeführt. Die Änderung kann erst bei künftigen Plänen nach Beschluss des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden da bis dahin das alte Konzept gilt.</p>
<p>Bedauerlicherweise wurde die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade nicht an der Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig beteiligt. Denn die Belange des Ladenhandwerks wurden bei den Festsetzungen im Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Zum Beispiel hat die Stadt Uelzen bei der Einzelhandelssteuerung die Belange des Handwerks mit aufgenommen, so dass sich in den Beteiligungsverfahren zur Änderung von Bebauungsplänen keine oder lediglich marginale Anregungen aus handwerklicher Sicht ergeben.</p>	<p>Die Verwaltung hat wie bei den vergangenen Zentrenkonzept-Planungen die Industrie- und Handelskammer (IHK), den Einzelhandelsverband, den Arbeitsausschuss Innenstadt und den Regionalverband Großraum Braunschweig als klassische Ansprechpartner für Einzelhandelsfragen an der Entwicklung des Konzeptes beteiligt. Eine Einbeziehung der Handwerkskammer ist bisher nicht erfolgt, da die Handwerkskammer in der Vergangenheit keine Belange des Einzelhandels gegenüber der Stadt vertreten hat. Für künftige Fortschreibungen des Zentrenkonzeptes ist die frühzeitige Beteiligung der Handwerkskammer vorgesehen.</p>
<p>Weitere Anmerkungen zur Einzelhandelssteuerung und zu möglichen Regelungen für Verkaufsflächen in Bauleitplänen enthält bereits unsere Stellungnahme vom 9. Februar 2021, auf die wir an dieser Stelle nochmals hinweisen. Die Anregungen aus handwerklicher Sicht fanden u.E. im jetzt vorliegenden Entwurf nicht genügend Berücksichtigung.</p>	<p>Der Wortlaut der Stellungnahme der Handwerkskammer vom 09.02.2021 ist in der Anlage 5 aufgeführt. Mit der Stellungnahme der Verwaltung wird begründet, warum die Anregungen der Handwerkskammer nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden.</p>

Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	Die Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Beschluss des Rates über die Abwägung.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplanentwurf wird nicht geändert.
Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig Schreiben vom 21.07.2021	Stellungnahme der Verwaltung
Zu der bisherigen Fassung des o.g. Bebauungsplanes hatten wir mit Schreiben vom 05.02.21 und vom 18.02.21 Stellung genommen.	Der Wortlaut der Schreiben der Industrie- und Handelskammer vom 05.02.21 und vom 18.02.21 sind in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
In diesen Schreiben hatten wir die zahlreichen planerischen Restriktionen für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe bemängelt. So enthielten die Planfestsetzungen neben den Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungsstätten auch umfangreiche Vorgaben etwa zur Begrünung, zum Schallschutz oder zur Gestaltung von Werbeanlagen. In diesem Zusammenhang hatten wir mitgeteilt, dass die zahlreichen und detaillierten Bebauungsplanvorgaben den ansässigen Betrieben ein sehr enges planerisches Korsett anlegen und deren Dispositionsfreiheit in erheblichem Maße einschränken würden. Dabei hatten wir im Weiteren insbesondere die sehr restriktiven Planfestsetzungen zum Immissionsschutz thematisiert und kritisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
Um planungsrechtliche Verschlechterungen für die im Gewerbegebiet Sudetenstraße gelegenen Betriebe zu vermeiden, hatten wir vorgeschlagen, die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele (Anpassung an das „Zentrenkonzept Einzelhandel“ und das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes in Ergänzung des bestehenden Planungsrechts vorzunehmen. Wir begrüßen es sehr, dass die Stadt Braunschweig diesem Vorschlag gefolgt ist. Gegen die jetzige Fassung des o.g. Bebauungsplanes sind daher von unserer Seite auch keine Bedenken mehr vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Kreisgruppe Braunschweig Schunterstraße 17 38106 Braunschweig Schreiben vom 30.07.2021	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der BUND Braunschweig nimmt zur oben genannten Planung wie folgt Stellung. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Fassung des Bebauungsplans, die mit Datum vom 15. Januar 2021 an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme versandt wurde, enthielt zumindest einige Aspekte für eine zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets, die Verbesserungen hinsichtlich der Klimaanpassung erwarten ließen. Dagegen bezieht sich die aktuelle Fassung nur auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Die Anforderungen an moderne Bebauungspläne wie die Grüngestaltung, die energetische Versorgung und der Umgang mit Regenwasser werden in keiner Weise berücksichtigt. Ganz im Gegenteil: Hier wird eine Chance für die Umwandlung in ein auch aus ökologischer Sicht bestmöglich aufgestelltes Gewerbegebiet verschenkt. Das ist auch vor dem Hintergrund der Bestrebungen um Klimaschutz nicht akzeptabel!</p>	<p>Im Grundsatz wird die Auffassung geteilt, dass ein neuer Bebauungsplan alle betroffenen Belange bestmöglich berücksichtigen sollte. Hier handelt es sich um einen sektoralen Bebauungsplan, der ausschließlich Regelungen zur Art der zulässigen Nutzungen trifft. Es handelt sich hierbei nicht um eine Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB, denn die beabsichtigte Planänderung bezieht sich nur auf die Festsetzung zulässiger Nutzungen, hierdurch werden keine Belange des Klimaschutzes berührt, so dass dieser Belang nicht in die Abwägung einzustellen ist.</p>
<p>Folgende Punkte möchten wir hier hervorheben und verweisen im Übrigen auf unsere Stellungnahme vom 17. Februar 2021:</p>	<p>Der Wortlaut des Schreibens des BUND vom 17.02.2021 ist in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.</p>
<p>Bereits in der letzten Fassung vom 15. Januar 2021 wurde im Dokument „Begründung und Umweltbericht“ darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der alten B-Pläne hinsichtlich der Grünordnung nicht erfüllt worden waren. Wie sollen diese jetzt umgesetzt werden? Der neue B-Plan fängt diese Defizite nicht mehr auf.</p>	<p>Auch neue umfassende Festsetzungen könnten entsprechende Defizite nicht zeitnah nachhaltig auffangen. Sie kämen nur im Zusammenhang mit wesentlichen baulichen Änderungen von Gebäuden und der Freiflächen zum Tragen. Diesbezügliche Verbesserungen der Grünordnung wären insofern nur sehr langfristig und partiell erreichbar gewesen. Mit einer konsequenten Anwendung und Durchsetzung der weiterhin bestehenden Festsetzungen, lassen sich auch gegenüber dem Bestand leichte Verbesserungen erreichen.</p>
<p>Warum erfolgt die Festsetzung des Grünstreifens an der Schölke als private Grünfläche nicht mehr? Diese Festsetzung sollte ausgleichen, dass die Bepflanzung auf der Gewerbefläche entlang des westlichen Schölkeufers nicht ausreichend umgesetzt worden war. Statt eines 5 m breiten Pflanzstreifens wurde ein nur 3 m breiter</p>	<p>Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf, der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB zugrunde lag, trifft ausschließlich Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (sektoraler Bebauungsplan). Im Übrigen entspricht die ur-</p>

<p>Streifen bepflanzt. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, sind keine privaten Interessen betroffen.</p>	<p>sprünglich in Aussicht genommene Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der nachrichtlichen Darstellung der Wasserfläche weitestgehend der Fläche im Bebauungsplan OE 5, die hier Wasserfläche und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Braunschweig festsetzt, als Wirtschaftsweg zur Gewässerpflege. Mit der Festsetzung „private Grünfläche mit Gewässer“ wäre nicht mit weitergehende Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen verbunden gewesen, sondern hätte den derzeitigen Bestand nur mit anderen Planzeichen gesichert.</p>
<p>- Für den Bereich, für den noch kein B-Plan vorliegt, sondern Genehmigungen für Baumaßnahmen gemäß § 34 erfolgen, sollte der Eingriffsregelung gefolgt werden und nicht nur der Artenschutz berücksichtigt werden. Brachliegende Flächen in Städten sind häufig wichtige Lebensräume.</p>	<p>Die Eingriffsregelung ist nach § 18 Abs.2 BNatSchG auf Bauvorhaben, die auf der Grundlage von § 34 BauGB zugelassen werden, nicht anwendbar. Insofern ist die Eingriffsregelung für den Teilbereich D ebenfalls nicht anwendbar.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan
Sudetenstraße

OE 40

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 12. Januar 2022 bis 14. Februar 2022

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben von <i>Name</i> vom 23.01.2022	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“ (OE 40) möchte ich die nachfolgenden Anregungen geben und bitte Sie, die aufgeführten „sich hieraus ergebenden Forderungen“ in den B-Plan aufzunehmen!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Unzureichende/fehlende Berücksichtigung klimatischer Aspekte</u></p> <p>Für das Gebiet wird nach der Begründung festgestellt, dass es nach der Stadt Klimaanalyse ein "Wirkraum mit sehr hoher bioklimatischer Belastung" ist. In der Begründung (Kap. 4.4.6) wird dazu ausgeführt, dass dies insbesondere auf den Umstand zurückzuführen ist, dass das Gebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und eine relativ geringe Durchgrünung geprägt ist und sich in den Sommermonaten stark aufheizt. Hiernach wären also Maßnahmen erforderlich, die diese Ursachen reduzieren und zu einer bioklimatischen Entlastung beitragen können. Die Durchgrünung kann beispielsweise durch Pflanzgebote für Bäume erhöht werden, hierdurch werden insbesondere bioklimatische Belange berücksichtigt. Mit der Verschattung durch die Bäume kann ein zu starkes Aufheizen von versiegelten Flächen vermieden werden.</p> <p>Ergänzend können Versiegelungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine) für Parkplätze festgesetzt werden. Hierdurch kann Regenwasser vor Ort versickern sowie verdunsten. Dies trägt zu Reduzierung der klimatischen Belastung bei.</p> <p>Im Rahmen der Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung wird ausgeführt, dass aufgrund des Klimawandels die bioklimatische Belastung des Gebietes weiter ansteigen wird. Die Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung kommt dann zu dem Schluss: „Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 40 sich ausschließlich auf Einschränkungen von zulässigen Nutzungen beziehen, werden von der Planung keine konkreten Auswirkungen</p>	<p>Im Grundsatz wird die Auffassung geteilt, dass ein neuer Bebauungsplan ökologische ebenso wie städtebauliche und andere betroffene Aspekte bestmöglich unter Berücksichtigung der Planungsziele beachten und abwägen sollte. Aus diesem Grund wurde zunächst ein Bebauungsplanentwurf entwickelt, der mit qualifizierten Festsetzungen die bisher geltenden Bebauungspläne NP 17 und OE 5 sowie den 34er-Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB) umfassend ersetzen sollte. Der Bebauungsplanentwurf sah gegenüber den Festsetzungen der bisherigen B-Pläne NP 17 sowie OE 5 nicht nur weitergehende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen vor, sondern auch zum Immissionsschutz zugunsten der angrenzenden Wohnbebauung. Dieser Bebauungsplanentwurf lag der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) zu Grunde. Die während der Beteiligung vorgebrachten erheblichen Bedenken insbesondere zum Immissionsschutz, hätten zusätzliche umfassende Betriebserhebungen sowie eine umfangreiche Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens erfordert. Dies ist allerdings zeit- und arbeitsaufwendig. Im Hinblick auf die primären Planungsziele (Regelung der Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten) und den Fristablauf der Veränderungssperre, wurde von den umfassenden Regelungsinhalten des qualifizierten Bebauungsplanentwurfes Abstand genommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einen sektoralen Bebauungsplan umgestellt, der ausschließlich Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft und das bisherige Planungsrecht lediglich ergänzt, bzw. einschränkt.</p>

auf das Schutzgut Klima (Makroklima und Mikroklima) und Luft zu erwarten sein.“ Das bedeutet, keine Reduzierung der vorhandenen Belastung und keine Maßnahmen, gegen die prognostizierte Zunahme der Belastung!

Dies entspricht nicht der objektiven Bedeutung des Klimawandels sowie der Verpflichtung zum Klimaschutz, die aktuell durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes gerade bestätigt wurde. Insofern besteht hier sogar der Verdacht, dass ein Abwägungsfehler (Abwägungsdisproportionalität) vorliegt. Diese Vermutung wird auch dadurch verstärkt, dass gleichzeitig für die Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes 2.0 der Stadt Braunschweig u.a. als prioritär umzusetzende Maßnahme, die ausgeplant und weiterverfolgt werden soll, die „Planung und Entwicklung von klimafreundlichen und nachhaltigen Gewerbegebieten“ angegeben wird. Eine prognostizierte Zunahme der bioklimatischen Belastung, ohne entsprechende Entlastungsmaßnahmen zu planen, kann nicht als klimafreundlich oder nachhaltig bezeichnet werden. Die Stadt Braunschweig bleibt also hinter den eigenen Ansprüchen zurück.

Sich hieraus ergebende Forderungen:

- Festsetzung von weitergehenden Begrünungsmaßnahmen, einschließlich der ausdrücklichen Forderung nach einer Anpassung des Bestandes bei Neubau- und Umbaumaßnahmen.
- Festsetzung von mind. 1 mittelkronigen Baum je 6 Stellplätze und der Verpflichtung zur Anpassung bei Neu- und Umbaumaßnahmen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Versiegelungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine) für Parkplätze

Der Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes wurde gefasst, bevor der Rat der Stadt Braunschweig den Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 gefasst hatte. Eine nachträgliche Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes mit umfassenden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und sonstigen Regelungen zugunsten des Klima- und Naturschutzes würde einen erneuten Beschluss und eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Im Hinblick auf die zwischenzeitlich abgelaufene Veränderungssperre besteht dringender Handlungsbedarf bezüglich der Umsetzung der primären Planungsziele, der Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Da der sektorale Bebauungsplan sich ausschließlich auf Nutzungsregelungen bezieht, stellt ein Verzicht auf Festsetzungen zum Klimaschutz keine Abwägungsdisproportionalität dar. Der Belang „Klimaschutz“ wird durch die Planung des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, nicht berührt und ist nicht Teil der Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB, da der Bebauungsplan sich nur auf die Festsetzung zulässiger Nutzungen bezieht.

Die Bauleitplanung ist kein von der städtebaulichen Aufgabe losgelöstes Instrument des Umweltschutzes. Die Beitragsfunktion der Bauleitplanung zu Gunsten des Umweltschutzes geht von der grundsätzlichen Aufgabenstellung der Bauleitplanung zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung aus. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Regelung von baulichen Nutzungsarten, insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, d.h. es ist der umweltrelevante Bestand zu erfassen und zu bewerten. Darüber hinaus ist eine Prognose zu stellen wie sich der Zustand der betroffenen Schutzgüter entwickeln wird mit und ohne Durchführung der (Bebauungsplan induzierten) Planung. Dies ist im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan geschehen. Damit sind die Umweltbelange berücksichtigt worden.

Eine prognostizierte Zunahme der bioklimatischen Belastung ist unabhängig von den Auswirkungen des Bebauungsplanes OE 40 zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des allgemeinen Klimaschutzes und zur Verbesserung der bioklimatischen Belastung des Gebietes sind zwar begrüßenswert, aber nicht durch das eigentliche Planungsziel induziert. Aufgrund der Menge

	<p>der bestandsgeschützten Bebauung und dem Umstand, dass die klimaschützenden Festsetzungen nur im Zusammenhang mit wesentlichen Anbauten, Nutzungsänderungen oder Neubau nach Abriss zur Anwendung kommen, könnten etwaige Festsetzungen ihre Wirkung ohnehin nur langfristig und nur partiell entfalten. Wie bereits oben ausgeführt, besteht Zeitdruck für die Umsetzung des ursprünglichen Planungszieles, wegen Ablauf der Veränderungssperre. Insofern ist es auch unter dem Aspekt der nur langfristigen Auswirkung gerechtfertigt, die klimaschützenden Regelungen einem nachfolgenden neu aufzustellenden Bebauungsplan zu überlassen.</p>
<p><u>Unvollständige Begründung/Umweltbericht</u> In der Vorlage für den PIUA (21-16659) ist ausgeführt: „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.“ Hierzu finden sich aber weder in den textlichen Festsetzungen noch im B-Plan konkrete Festsetzungen. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades wird auch in der Begründung/Umweltbericht nicht thematisiert. Die angeführte „Nachbesserung der Bepflanzungsverpflichtungen“ findet sich auch nirgendwo. Sich hieraus ergebende Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme von Ausführungen zum zulässigen Versiegelungsgrad • Beschreibung der „Nachbesserung der Bepflanzungsverpflichtungen“, einschließlich Hinweisen zur rechtlichen Situation 	<p>Der zitierte Absatz ist aus dem Zusammenhang gerissen. Er beschreibt die Planfassung, die der „Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen“ zugrunde gelegen hat, nämlich die qualifizierte Fassung, die das bisherige Planungsrecht insgesamt ersetzen sollte. Drei Absätze im weiteren Verlauf der Beschlussvorlage wurde dann erläutert, dass diese Planfassung verworfen wurde und durch eine reduzierte ausschließliche Textfassung (Sektoralbebauungsplan) als Ergänzung des bestehenden Planungsrechtes, das weiterhin Gültigkeit behält.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 2 Schreiben der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 31.01.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Zum Planentwurf aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 4. Januar 2022 weisen wir weiter darauf hin, dass die <i>Name GmbH</i> in der Saarbrückener Str. XX in 38116 Braunschweig ohne eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 1.2.2 ihre planungsrechtliche Zulässigkeit bis auf den produzierenden Werkstattbereich verliert.</p>	<p>Eine sogenannte Fremdkörperregelung dient dazu, für einen vorhandenen Betrieb, der nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unzulässig ist, über den baurechtlichen Bestandschutz hinaus Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich baulichen Erweiterungen, zu eröffnen (erweiterter Bestandschutz), soweit keine besonderen städtebaulichen Gründe dagegensprechen. Der</p>

<p>Zwar wurde die Begründung auf Seite 19 mit Angaben zum Bestandschutz des Sanitätshauses ergänzt. Die teilweise planungsrechtliche Unzulässigkeit des Betriebes mit Ladengeschäft und Annexhandel würde dadurch allerdings nicht verhindert.</p>	<p>Bestand des Sanitätshauses an der Saarbrückener Straße genießt baurechtlichen Bestandschutz. Ein Verkauf im Rahmen des Bestandsschutzes kann weiterhin ausgeübt werden. Über diesen Bestandsschutz hinaus soll der Standort bezüglich des Verkaufs von kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln jedoch nicht weiterentwickelt werden. Die geplanten Einschränkungen des zulässigen Annexhandels im Gewerbegebiet Sudentenstraße sollen den Bestand der Sanitätshäuser in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sichern. Der Verkauf von kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln, wie Einlagen, Stützstrümpfe etc., sowie medizinischer Produkte stellt nur ein Segment des Sortimentsspektrums des Sanitätshauses dar. Es umfasst darüber hinaus auch den Verkauf und die Vermietung von hergestellten oder zusammengebauten großteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln, wie Rollstühle oder Pflegebetten, die von dem Ausschluss nicht betroffen sind. Die Einschränkung des Einzelhandels bezüglich der kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikel über den derzeitigen Bestandsschutz hinaus betrifft nicht den gesamten Betrieb, sondern nur den Standort Saarbrückener Straße, nicht aber die beiden anderen Standorte des Betriebes und ist insofern hinnehmbar.</p>
<p>Für den Betrieb des Küchenstudios mit Einzelhandel wurde dankenswerter Weise eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen, wobei die angebotenen Produkte zur Küchenausstattung nicht als zentrenrelevant einzustufen sind.</p>	<p>Der Sachverhalt der vorgesehenen Fremdkörperregelung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelhandel für Einbauküchen ist nicht vergleichbar, da es sich hierbei nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt.</p>
<p>Im Vergleich dazu könnten einige Produkte des Orthopädie- und Sanitätshandwerks unter das zentrenrelevante Warensortiment der Stadt Braunschweig fallen, obwohl ein Sanitäts- oder Orthopädietechnikbetrieb lediglich die konkrete Nachfrage von Kunden mit medizinisch-handwerklichen Leistungen versorgt.</p>	<p>Sanitäts- und Orthopädieartikel und -produkte sind zentrenrelevant. Sie dienen insbesondere der Versorgung vulnerabler Personengruppen. Insofern ist der Erhalt dieser Sortimente innerhalb der Innenstadt und den Nahversorgungszentren besonders relevant.</p>
<p>Die Werkstätten der Orthopädietechnik befinden sich aus logistischen und baurechtlichen Gründen oftmals nicht in zentralen Versorgungsbereichen.</p>	<p>Die Werkstatt des Sanitätshauses selbst wird durch die Regelungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.</p>
<p>Dabei wirkt sich der überschaubare Bestand von Betrieben und der Bedarf an Sanitäts- oder Orthopädieartikeln nicht negativ auf das Zentrenkonzept oder die Einzelhandelssteuerung der Stadt Braunschweig aus.</p>	<p>Gerade weil es stadtweit nur eine überschaubare Anzahl an Betrieben mit Sanitäts- und Orthopädieartikeln gibt, ist es dringend geboten, steuernd einzugreifen, damit auch langfristig dieses Warensortiment in zentraler Lage zugunsten vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Personengruppen vorzufinden ist.</p>
<p>Für Betriebe des Sanitätsbedarfs und der Orthopädietechnik treten aber immer wieder</p>	<p>Im Braunschweiger Einzelhandelskonzept gehören sowohl Schuhe als auch Sanitäts-</p>

<p>Probleme bei der Standortplanung oder -sicherung auf: zum Beispiel beim Einzelhandelsausschluss von Schuhen in Gewerbegebieten. Dieser Ausschluss, der im Zuge des konsummäßigen Schuhverkaufs durch Einzelhändler nachvollziehbar ist, führte im Kammerbezirk tatsächlich zur Ablehnung von Baugenehmigungen bei Betrieben des Orthopädieschuhmacherhandwerks. In Nordrhein-Westfalen beschäftigt sich die Handwerksorganisation aufgrund von Praxiserfahrungen ausgiebig mit Konflikten durch Einzelhandelskonzepte. Diese Einzelfälle rufen jedoch gravierende Auswirkungen auf das Sanitäts- und Orthopädiehandwerk hervor. Um diese möglichen betrieblichen Einschränkungen zu vermeiden, appellieren wir an einen sorgfältigen und umsichtigen Umgang mit der Einzelhandelssteuerung.</p>	<p>und Orthopädieartikel gleichermaßen zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Um auf Entwicklungen in der Praxis angemessen reagieren zu können, wird das Einzelhandelskonzept in Abständen auf den Prüfstand gestellt, evaluiert und bei Bedarf nach sorgfältiger Abwägung angepasst. So wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig aktuell überarbeitet.</p>
<p>Betrieblich notwendige und gewerbetypische Anpassungen an Marktentwicklungen und kundenorientierte Modernisierungen dürfen nicht durch textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung beeinträchtigt werden. Zumal Betriebe der Orthopädietechnik oder Sanitätshäuser keinen nachteiligen Einfluss auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nehmen.</p>	<p>Kern des Einzelhandelskonzeptes ist, insbesondere negativen Marktentwicklungen entgegenzusteuern. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass es zu Einschränkungen von betrieblichen Entwicklungen einzelner Betriebe kommen kann, die den Zielen des Konzeptes entgegenstehen. Im Grundsatz wurden bei der Aufstellung und Fortführung des Einzelhandelskonzeptes die mit der Umsetzung des Konzeptes verbundenen Einschränkungen von Betrieben zur Sicherung der für Braunschweig typischen zentrenrelevanten Sortimenten zugunsten der Allgemeinheit sehr wohl sorgfältig abgewogen und werden es auch bei der Überarbeitung des Konzeptes.</p>
<p>Aus den genannten Gründen bitten wir den Planungsträger nochmals eindringlich, auch für die Sanitätshaus <i>Name</i> GmbH in der Saarbrückener Str. XX eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den mit handwerklicher Leistung in funktionalem Zusammenhang stehenden Annexhandel in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Festsetzung könnte entsprechend ergänzt werden, so dass der Annexhandel und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet sind. Andernfalls wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Betrieb nicht mehr gegeben. Die Entwicklungsmöglichkeiten für den Handwerksbetrieb dürfen nicht unangemessen eingeschränkt werden. Eine Reduzierung des Betriebes allein auf den baugenehmigten Bestandsschutz ist aus unserer Sicht nicht begründet.</p>	<p>Das Sanitätshaus in der Saarbrückener Straße unterhält neben seiner Hauptniederlassung zwei weitere Filialen in der Innenstadt. Wobei die Sparte Orthopädie-Schuhtechnik in einer der Filialen in der Innenstadt angesiedelt ist. Der derzeit betriebene Handel an der Hauptniederlassung genießt Bestandsschutz. Die Einschränkung des Einzelhandels bezüglich des Sortimentes kleinteiliger Sanitäts- und Orthopädieartikel über den derzeitigen Bestandsschutz hinaus betrifft insofern nicht den gesamten Betrieb, sondern nur den Standort Saarbrückener Straße und ist insofern hinnehmbar. Im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Versorgung vulnerabler und mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen innerhalb des Stadtgebietes und zentraler Versorgungsbereiche ist dies vertretbar und angemessen. Die Einschränkung der weitergehenden Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes an diesem Standort dient insofern dem Wohl der Allgemeinheit. Der Werkstattbetrieb wird durch die</p>

	Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Ein planungsrechtlicher Schaden sollte für das Unternehmen unbedingt abgewendet werden.	<p>In § 214 BauGB werden Regelungen zur „Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzendes Verfahren“ getroffen. Demnach sind Mängel bei der Abwägung beachtlich, wenn Sachverhalte beachtlicher Belange unzureichend ermittelt oder bewertet wurden. Nach Auffassung der Verwaltung ist der Sachverhalt des baurechtlichen Genehmigungsstatus des betroffenen Betriebes am Standort Saarbrückener Straße sehr wohl umfassend ermittelt worden und die Betroffenheit des Betriebes durch die Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels bezüglich der Sortimente medizinischer Produkte, sowie kleinteilige Sanitäts- und Orthopädieartikel im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit abgewogen worden (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Kap. 5.1 und 6).</p> <p>Regelungen zu Entschädigungen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung werden in § 42 BauGB getroffen. Nach Abs. 3 kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Ein solcher Anspruch ist nicht erkennbar, da in den Bestand nicht eingegriffen wird. Es wäre im Einzelfall auf Basis von Nachweisen zu prüfen.</p>
Nachteile für die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig sind nicht zu erwarten.	<p>Der Einzelhandel mit kleinteiligen Sanitäts- und Orthopädieartikeln ist zentrenrelevant und ist zugunsten von vulnerablen und mobilitätseingeschränkten Personen in der Innenstadt nachhaltig zu schützen, um möglichst vielen eine gute Erreichbarkeit zu sichern. Gerade diesen Personengruppen ist nicht zuzumuten, den langen Weg ins Gewerbegebiet, ohne optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz, auf sich zu nehmen.</p> <p>Gerade weil es innerhalb des Stadtgebietes nur eine überschaubare Anzahl von Sanitätshäusern gibt, besteht hier Regelungsbedarf, um dieses Sortiment auch langfristig in der Innenstadt zu halten.</p>

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19. Juli 2021.	Das Schreiben ist in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	Das Abwägungsergebnis wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.
Stellungnahme Nr. 3 Schreiben von Name vom 27.01.2022	
Hiermit melden wir weiterhin unsere Bedenken an, da die darin vorhandenen Regelungen unseren Geschäftsbetrieb einschränken würden. Zur Begründung schließen wir uns der ergänzenden Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 27.01.2022 an.	Wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Stellungnahme der Handwerkskammer ist vom 31.01.2022 datiert. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei dennoch um identische Inhalte handelt.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.
Stellungnahme Nr. 4 Schreiben des BUND vom 04.02.2022	
Der BUND Braunschweig nimmt zur oben genannten Planung wie folgt Stellung. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Fassung des Bebauungsplans, die mit Datum vom 15. Januar 2021 an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme versandt wurde, enthielt zumindest einige Aspekte für eine zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets, die Verbesserungen hinsichtlich der Klimaanpassung erwarten ließen. Dagegen bezieht sich die aktuelle Fassung nur auf die Zulässigkeit von Nutzungen.	Diese Einschätzung ist zutreffend
Der Hinweis auf die Problematik bei der Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln kann keine Begründung dafür sein, auf andere Änderungen wie z. B. die Grüngestaltung und energetische Festlegungen für Neubauten zu verzichten. So ist im Umweltbericht unter Klima, Luft, 4.4.6 folgendes nachzulesen: Das Plangebiet des Gewerbegebietes „Sudetenstraße“ wird in der aktuellen Stadtklimaanalyse überwiegend als Wirkungsraum mit sehr hoher biokli-	Im Grundsatz wird die Auffassung geteilt, dass ein neuer Bebauungsplan alle betroffenen Aspekte bestmöglich berücksichtigen sollte unter Beachtung der Planungsziele. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Regelung von Einzelhandelsnutzungen, sowie Spielhallen, Bordelle und bordellartigen Nutzungen. Der Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes wurde gefasst, bevor der Rat der Stadt Braunschweig den Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 gefasst hatte.

<p>matischer Belastung dargestellt. Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass das Gebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und einer relativ geringen Durchgrünung geprägt ist und sich in den Sommermonaten stark aufheizt."</p> <p>Eine Begrünung des Planungsraums, inkl. Gebäudebegrünung ist daher dringend geboten!</p> <p>Ein weiterer Aspekt, der in textlichen Festlegungen aufgenommen werden sollte, betrifft die Beleuchtung. Das neue Bundesnaturschutzgesetz regelt in Artikel 4 Ia die Anforderungen an Beleuchtung hinsichtlich des Artenschutzes. Angesichts des Ausmaßes des Insektenrückgangs sollte umgehend gehandelt werden, auch wenn die zum Inkrafttreten des §41a notwendige Rechtsverordnung aktuell noch nicht vorliegt. Wir bitten darum, die im Sonderdruck des IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.) [IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-12.2021.pdf] aufgezeigten bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten und fachliche Empfehlungen zu berücksichtigen.</p> <p>Zumindest für Neueinrichtungen bzw. Erneuerungen der Beleuchtung, Werbetafeln etc. sollte eine naturfreundliche Umsetzung auch in der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift verpflichtend festgeschrieben werden.</p> <p>Daneben sollte auch die Umrüstung bestehender Beleuchtung angestoßen werden.</p> <p>Unter Rechtsgrundlagen ist auch das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), 2021, aufgeführt. Konsequenterweise sollten für alle Neubauten zumindest ein Null-Energie-Standard und bei Umbauten/Sanierungen im Bestand eine Verbesserung der energetischen Situation festgesetzt werden.</p>	<p>Eine nachträgliche Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes mit umfassenden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und sonstigen Regelungen zugunsten des Klima- und Naturschutzes würde einen erneuten Beschluss und eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Im Hinblick auf die zwischenzeitlich abgelaufene Veränderungssperre besteht dringender Handlungsbedarf bezüglich der Umsetzung der primären Planungsziele, der Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Der Belang „Klimaschutz“ wird durch die Planung des Bebauungsplanes „Sudetenstraße“, OE 40, nicht berührt und ist nicht Teil der Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB, da der Bebauungsplan sich ausschließlich auf die Festsetzung zulässiger Nutzungen bezieht.</p> <p>Die Bauleitplanung ist kein von der städtebaulichen Aufgabe losgelöstes Instrument des Umweltschutzes. Die Beitragsfunktion der Bauleitplanung zu Gunsten des Umweltschutzes geht von der grundsätzlichen Aufgabenstellung der Bauleitplanung zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung aus. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Regelung von baulichen Nutzungsarten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, d.h. es ist der umweltrelevante Bestand zu erfassen und zu bewerten. Darüber hinaus ist eine Prognose zu stellen wie sich der Zustand der betroffenen Schutzgüter entwickeln wird mit und ohne Durchführung der (Bebauungsplan induzierten) Planung. Dies ist im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan geschehen. Damit sind die Umweltbelange, die durch die Planung berührt werden berücksichtigt worden.</p> <p>Eine prognostizierte Zunahme der bioklimatischen Belastung ist unabhängig von den Auswirkungen des Bebauungsplanes OE 40 zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des allgemeinen Klimaschutzes und zur Verbesserung der bioklimatischen Belastung des Gebietes sind zwar begrüßenswert, aber nicht durch das eigentliche Planungsziel induziert. Aufgrund der Menge der bestandsgeschützten Bebauung und dem Umstand, dass die klimaschützenden Festsetzungen nur im Zusammenhang mit wesentlichen Anbauten, Nutzungsänderungen oder Neubau nach Abriss zur Anwendung kommen, könnten etwaige Festsetzungen ihre Wirkung ohnehin nur langfristig und nur</p>
---	---

	<p>partiell entfalten. Wie bereits oben ausgeführt, besteht Zeitdruck für die Umsetzung des ursprünglichen Planungszieles, wegen Ablauf der Veränderungssperre. Insofern ist es auch unter dem Aspekt der nur langfristigen Auswirkung gerechtfertigt, die klimaschützenden Regelungen einem nachfolgenden neu aufzustellenden Bebauungsplan zu überlassen.</p>
<p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 17. Februar 2021 und 30. Juli 2021.</p>	<p>Die Stellungnahmen sind in Anlage 5 und 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 5 Schreiben der Autobahn GmbH des Bundes vom 09.02.2022 sowie vom 09.03.2022</p>	
<p>Schreiben vom 09.02.2022</p>	<p>Der Wortlaut der Stellungnahme vom 09.02.2022 wird hier nicht wiedergegeben, weil die Stellungnahme mit Schreiben vom 09.03.2022 zurückgenommen und ersetzt wurde.</p>
<p>Schreiben vom 09.03.2022 Sie haben die Stellungnahme aus unserem Haus vom 09.02.2022 zum Anlass genommen, um sowohl die Autobahn GmbH als auch das Fernstraßen Bundesamt zu Zweck, Anlass und Ziel Ihrer Planung gemäß § 4a (3) BauGB deutlicher zu informieren. Dazu wurden nachträglich die Aussagen in der Begründung zu o.g. B-Plan in Ihrem Haus geschärft und konkretisiert. Zusätzlich haben wir uns am 03.03.2022 zu den vorliegenden textlichen Ergänzungen in einem digitalen Meeting ausgetauscht</p>	
<p>Die Stadt Braunschweig wird die Begründung zu o.g. Bebauungsplan in Kapitel 3, Seite 6, wie folgt ergänzen: “ Im Hinblick auf das primäre Planungsziel wurde nunmehr das Instrument eines textlichen Bebauungsplanes gewählt, der das bestehende Planungsrecht lediglich ergänzt und nicht umfassend ersetzt, um das Ziel der Nutzungsregelung umzusetzen. Die bestehenden qualifizierten Bebauungspläne OE 5 und NP 17 (Teilbereich) bleiben weiterhin gültig und werden durch den Bebauungsplan „Sudetenstraße“, OE 40 durch textliche Festsetzungen ergänzt (Teilbereiche A, B und C). „ Diesen Sachverhalt vorangestellt zeigt, dass die von uns erarbeitete Stellungnahme, die auf anderen Gegebenheiten beruhte, nicht mehr aktuell ist. Unter der Voraussetzung, dass die Begründung in Kapitel 3 wie o.g. ak-</p>	<p>Die Begründung wird unter dem Kapitel 3 „Anlass und Ziel der Planung“ um zwei Halbsätze ergänzt, die den Sachverhalt besser klarstellt, dass das bisherige Planungsrecht weiterhin gültig bleibt und der Bebauungsplan OE40 das bestehende Planungsrecht lediglich ergänzt, bzw. einschränkt. Es handelt sich dabei nur um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert.</p>

<p>tualisiert wird, wird hiermit formell die Stellungnahme vom 09.02.2022 zurückgezogen und um die nachfolgenden Ausführungen ersetzt.</p>	
<p>Diese Stellungnahme ergeht nach Absprache mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA). Zu o. g. B-Plan, hier zu den textlichen Hinweisen 3.1 und 3.2 der Planzeichnung, teilt das FBA folgendes mit: Der Hinweis 3.1 ist, wie nachfolgend formuliert, in der Planzeichnung zu aktualisieren: 3.1 Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots - und Anbaubeschränkungszonen der Bundesautobahnen 391 und 392 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gem. § 9 FStrG einer Ausnahmegenehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts. Zu Hinweis 3.2 haben wir keine Anmerkungen, dieser Absatz kann weiter so bestehen bleiben.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 3.1 im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird entsprechend aktualisiert. Da es sich dabei lediglich um einen Hinweis auf eine bereits bestehende gesetzliche Regelung handelt, ist keine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.</p>
<p>Der Straßenbaulastträger, die Autobahn GmbH des Bundes, gibt folgende zwei Hinweise, die in den textlichen Teil (Begründung) des Bebauungsplanes aufzunehmen sind: 1. Unabhängig von den tatsächlich aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen weisen wir darauf hin, dass der Straßenbaulastträger keine Lärmschutzmaßnahmen für den o.g. Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung unter Kapitel 8 ergänzt. Es handelt sich dabei nur um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert.</p>
<p>2. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung unter Kapitel 8 ergänzt. Es handelt sich dabei nur um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert.</p>
<p>(Hinweis Nr. 2 übernehmen Sie zusätzlich auch für die textlichen Hinweise der Planzeichnung.)</p>	<p>Der Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis Nr. 3.3 ergänzt. Eine erneute Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Bitte informieren Sie uns zu gegebener Zeit über die Rechtskraft des Bebauungsplanes und senden uns die dazugehörigen Unterlagen zu (gerne per E-Mail) .</p>	<p>Eine entsprechende Benachrichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen werden bezüglich des Genehmigungsvorbehaltes sowie Ansprüche gegenüber der Straßenbaulastträgerin im Hinblick auf Schutz gegenüber Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen ergänzt.</p>