

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Am Salgenholz", WE 56
Stadtgebiet zwischen der Gifhorner Straße (K 2), der Schunter und
dem östlichen Siedlungsrand von Wenden (Geltungsbereich A),
Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 8, Flurstücke 119 und 53
(Geltungsbereich B), Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 8, Flurstücke 48,
49, 50 und 51 (Geltungsbereich C)
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
BauGB**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.02.2025

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue
(Anhörung)

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.03.2025

14.03.2025

25.03.2025

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

- "1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Am Salgenholz“, WE 56, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zum Entwurf ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Historie

Die Firma Fürsten-Reform ist ein seit Jahrzehnten in Braunschweig ansässiges Unternehmen mit einem Betriebsstandort Am Salgenholz, östlich der Ortslage Wenden. Mit dem Ziel, die zentralen Verwaltungsbereiche in Braunschweig für die Unternehmensgruppe

zusammenzuführen, sucht das Unternehmen dringend nach der Standortsicherung für den gewerblichen Bereich. Für dieses Vorhaben wurde im Jahr 2002 auf Initiative der Fürsten-Reform die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Salgenholz“, WE 56, beschlossen. Nach Änderung des städtebaulichen Vertrags (Planerkostenvertrags) vom 25. Oktober 2004 sollte im Jahr 2005 das Planverfahren dann als Angebotsplanung fortgeführt werden. Zu einem entsprechenden Beschluss der politischen Gremien zur Änderung der Verfahrensart und zur Auslegung des zwischenzeitlich ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs ist es jedoch nicht gekommen, da von Seiten der Vorhabenträgerin der Wunsch bestand, zunächst das Planverfahren nicht mehr fortzuführen.

In 2014 wurde das Verfahren mit aktualisierter Zielsetzung und als Angebotsplanung wiederaufgenommen.

Planungsziel und Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Am Salgenholz“, WE 56, dient der planungsrechtlichen Sicherung eines gewachsenen Gewerbestandorts im Südosten von Wenden. Gewährleistet werden sollen die dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft. Im Umfeld des Gewerbestandorts bestehen prägende Landschaftselemente, die zur Sicherung und Weiterentwicklung in den Bebauungsplan einbezogen werden und gleichzeitig dem Ausgleich neu ermöglichter Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Lage des gewachsenen Gewerbestandorts „Am Salgenholz“ – zwischen Ortslage und Autobahn A 391 – kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans WE 56 in abgestufter Form die gezielte Fortentwicklung einer gewerblichen Pufferzone zwischen der Verkehrsachse und dem Siedlungskörper auch für den südöstlichen Teil Wendens verfolgt werden. Die durch Verkehrslärm der A 391 vorbelasteten Flächen können optimal als gewerbliche Flächen weitergenutzt werden. Dies wird zusätzlich durch die direkte Verkehrsanbindung an die K 2 (Gifhorner Straße) unterstützt, die über die Anschlussstelle Braunschweig – Hansestraße im Süden und die Anschlussstelle Braunschweig – Wenden im Norden direkte Verbindungen zur A 391 sowie auch zum Autobahnkreuz Braunschweig Nord und zur A 2 gewährleistet.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans WE 56 liegt im Südosten der Ortslage Wenden zwischen dem Siedlungsbereich mit im Osten überwiegenden Wohnnutzungen, der Schunter sowie der Trasse der Autobahn A 391 und umfasst ca. 7,36 ha. Die Geltungsbereiche B und C sichern zusätzliche externe Ausgleichsflächen südlich des Geltungsbereichs A im Umfang von zusammen ca. 0,72 ha.

Der Geltungsbereich A wird im Osten in weiten Teilen durch den Firmensitz der Fa. Fürsten-Reform belegt. Dieser wird im Südosten durch weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt, sodass hier fast 50 % des Geltungsbereiches heute durch Gewerbe überprägt bzw. im Sinne des § 34 BauGB dem baulichen Innenbereich zuzuordnen sind. Die vorhandenen gewerblichen Strukturen sollen bauleitplanerisch abgesichert und nur kleinflächig arrondiert werden. Im Hinblick auf diese Zielsetzungen werden die Planflächen im Geltungsbereich A zwischen dem Käsegraben und der Schunter als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für das Gewerbegebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten zum Schutz der benachbarten Nutzungen festgesetzt. Durch variierende maximal zulässige Gebäudehöhen im zentralen Bereich der Gewerbeflächen wird die Errichtung baulicher Anlagen zu Lagerzwecken bis zu einer Höhe von 26,0 m ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Bestandssicherung und maßvollen gewerblichen Erweiterung nördlich der Straße Am Salgenholz die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Landschaftselemente im direkten Umfeld vor. In den östlichen, nördlichen und westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches A werden die

Gewerbeflächen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Gehölzbeständen mit Pflanzvorgaben umgrenzt. Diese Festsetzungen dienen dem Übergang zu den nördlich und östlich anschließenden Landschaftsräumen. Der Standort der Fa. Fürsten-Reform wird im Sinne der Sicherheitsvorkehrungen für Gewerbebetriebe in der Lebensmittelbranche mit einem sog. Food-Defense-Zaun umgeben.

Der Geltungsbereich A ist über die öffentliche Straße Am Salgenholz an die parallel verlaufende Gifhorner Straße (K 2) angeschlossen. Die heute sehr schmal und ohne abschließenden Ausbaustandard vorhandene Straße Am Salgenholz wird den Anforderungen entsprechend erweitert.

Verfahren

Mit einer Mitteilung außerhalb von Sitzungen vom 22.12.2014 (DS Nr. 14127/14) hatte die Verwaltung den Stadtbezirksrat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel sowie den Planungs- und Umweltausschuss über die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens „Am Salgenholz“, WE 56, informiert.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt besteht die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in Ergänzung durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 13.03.2015 bis 13.04.2015 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Sie betrafen u. a. Themen der Grünordnung und des Natur- und Landschaftsschutzes einschließlich Orts- und Landschaftsbild, des Hochwasserschutzes und der technischen Infrastruktur. Die einzelnen Aspekte sind gutachterlich untersucht worden und die Ergebnisse soweit erforderlich in die Planung eingeflossen.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die westlich gelegenen, baulich nicht genutzten Freiflächen zwecks Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 24.11.2021 bis 10.01.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Sie betrafen u. a. Themen der Grünordnung und des Natur- und Landschaftsschutzes, des Hochwasserschutzes, des Immissionsschutzes und der technischen Infrastruktur. Die einzelnen Aspekte sind gutachterlich untersucht worden und die Ergebnisse soweit erforderlich in die Planung eingeflossen. Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

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

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erneut beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 26.05.2015 bis 10.06.2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es sind keine Eingaben zu der Planung erfolgt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu dem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Am Salgenholz“, WE 56.

.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B und C im Stadtgebiet
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereiche A, B, C)
- Anlage 2.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB