

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-312/TH22	Drucksache 17279/14	Datum 30.12.2014
---	------------------------	---------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
StBezRat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel Planungs- und Umweltausschuss	27.01.2015 11.02.2015	X X					
Verwaltungsausschuss	17.02.2015		X				

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen 0300 Rechtsreferat	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 323 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Gieselweg/ Harxbütteler Straße“ TH 22

Stadtgebiet südlich des Gieselweges, südwestlich der Ortslage Thune und nördlich des Mittel-
landkanals

Auslegungsbeschluss

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ‚Gieselweg/ Harxbütteler Straße‘, TH 22, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Beschlusszuständigkeit

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gieselweg/ Harxbütteler Straße", TH 22, beschlossen. Planungsziel ist es unter anderem, die Zulässigkeit von Nutzungen für Anlagen zur Behandlung von Abfällen neu zu regeln. Anlass hierfür war ein Bauantrag der Firma Eckert & Ziegler Umweltdienste am Standort Thune. Die geplante Baumaßnahme umfasst den Neubau eines Gebäudes zur Durchführung von Messung, Konditionierung und Verpackung schwach radioaktiver Abfälle und damit eine Erweiterung des bisher bereits stattfindenden Betriebes.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden verschiedene Planungsvarianten diskutiert. Während zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch davon ausgegangen worden war, dass der Gewerbestandort insgesamt beibehalten würde und vor allem einen Ausschluss von Betrieben und Anlagen der Abfallbehandlung vorsah, wurde die Planung im Anschluss überarbeitet. Als Ergebnis der Überarbeitung sieht der Bebauungsplan nunmehr vor, einen Großteil der nicht ausgenutzten Gewerbe- bzw. Industriefläche zurückzunehmen und diesen Bereich wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuführen.

Zudem erfolgt durch den Bebauungsplanentwurf eine Rückstufung der in Teilen als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen zu einem Gewerbegebiet. Außerdem erfolgt der Ausschluss verschiedener Nutzungen, die typischerweise mit nicht unerheblichen Emissionen, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden sind.

Um auch den Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die der Strahlenschutzverordnung unterliegen, begründen zu können, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Sie zeigt auf, dass auch bei Einhaltung der aus der Strahlenschutzverordnung vorgegebenen Grenzwerte ein Risiko verbleibt, das nicht von vornherein als irrelevant zu bewerten ist. Die Stadt Braunschweig nimmt sich dieses verbleibenden Risikos an und strebt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan an, ein weitergehendes Schutzniveau zu erreichen.

Dabei ist festzuhalten, dass mit der kommunalen Bauleitplanung nicht in die Regularien des Atomrechtes eingegriffen werden kann. Weder können durch die Bauleitplanung erteilte strahlenschutzrechtliche Genehmigungen verändert oder außer Kraft gesetzt werden, noch können durch den Bebauungsplan Grenz- oder Richtwerte anderer Fachgesetze wie z. B. der Strahlenschutzverordnung verändert werden.

Mit der vorliegenden Planung versucht die Verwaltung, einen angemessenen Kompromiss zwischen den widerstreitenden Interessen einerseits der ansässigen Unternehmen und andererseits der benachbarten Wohnbevölkerung zu fixieren. Da beide Gruppen ein berechtigtes Interesse an einer ausgleichenden Planung besitzen, gestaltet sich die Kompromissfindung als komplexer Prozess. Mit dem nunmehr vorliegenden Planungsentwurf erfolgt eine klare Reduzierung der Ausnutzungsmöglichkeiten des Standortes, zugleich wird er aber nicht vollständig aufgelöst. In dieser bestehenden Nahtstelle zwischen einander prinzipiell unverträglicher Nutzungen ist es erforderlich, eine Kompromissfindung vorzunehmen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23. November 2012 bis 4. Januar 2013 durchgeführt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen war im Wesentlichen festzustellen, dass die Industrie- und Handelskammer mit den beabsichtigten Planungen erhebliche Einschränkungen der am Standort ansässigen Unternehmen befürchtet.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. August bis 29. September 2014 durchgeführt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen war wiederum im Wesentlichen festzustellen, dass die Industrie- und Handelskammer mit den beabsichtigten Planungen erhebliche Einschränkungen der am Standort ansässigen Unternehmen befürchtet. Die Rückstufung der bisherigen Industriegebiete zu Gewerbegebieten wird als Fehleinschätzung in Bezug auf einen der ansässigen Betriebe angesehen und dadurch die Fortentwicklung des Unternehmens am Standort in Frage gestellt.

Die Planunterlagen wurden auch dem niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU) zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Das Ministerium äußert sich insbesondere zu dem erstellten Risikogutachten, lässt aber offen, inwieweit es das Gutachten für die Erreichung der planerischen Ziele als zweckmäßig ansieht. In einem begleitenden Informationsgespräch wurden die Planungsabsichten dem MU dargelegt. Es zeigte sich, dass bei der Bewertung der gutachterlichen Aussagen unterschiedliche Herangehensweisen zwischen dem Ministerium als Genehmigungs- bzw. Kontrollbehörde für strahlenschutzrechtliche Betriebe einerseits und der Stadt Braunschweig als Trägerin der Bauleitplanung andererseits gewählt werden.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das gesamte Planverfahren wird durch eine intensive Diskussion in der Öffentlichkeit begleitet. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt fand am 25. Januar 2012 ein öffentliches Hearing in der Stadthalle Braunschweig unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 5. November bis zum 20. November 2012 durch Aushang. Während dieses Zeitraums fand am 13. November 2012 eine Erörterungsveranstaltung statt. Auf Wunsch der dort anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurde der Aushang der Planentwürfe um eine Woche bis zum 27. November 2012 verlängert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass gerade aus Sicht der gebildeten Bürgerinitiative die Planung nicht dazu beiträgt, den erkannten Nachbarschaftskonflikt angemessen zu lösen. Es wird vielmehr eine Bevorzugung der Interessen der ansässigen Unternehmen gesehen.

Zum Zeitraum der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Verwaltung auch Informationsgespräche mit Vertretern der ansässigen Unternehmen und mit Vertretern der Bürgerinitiative geführt. Die dort vorgebrachten Anregungen wurden im Hinblick auf eine Aufnahme in die planerischen Festsetzungen geprüft. Die Gespräche haben gezeigt, dass beide Gruppen ihre Interessen als nicht ausreichend berücksichtigt ansehen. Die Verwaltung hat in diesen Gesprächen regelmäßig darauf hingewiesen, dass die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung verpflichtet ist, alle Belange in der ihnen gebührenden Gewichtung in die Planung einzustellen.

Änderungen der Planung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das als Basis für den festgesetzten Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die der Strahlenschutzverordnung unterliegen, erstellte Gutachten wurde geringfügig redaktionell angepasst, um Anregungen aus der Beteiligung aufzugreifen. Grundsätzliche Änderungen sind nicht erfolgt.

Der Risikobegriff wurde in der Begründung erläutert und damit gegenüber dem Restrisikobegriff nach dem Atomrecht abgegrenzt.

Für den zum Wohnen orientierten äußeren Randstreifen des Gewerbegebietes (GE 1) wurde festgesetzt, dass nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die lärmtechnische Beschreibung in der Begründung wurde der Aktualisierung des Schallgutachtens angepasst. Hierbei wurden insbesondere die Bestandssituation aktualisiert bzw. konkretisiert und die Prognosewerte aktualisiert. Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind unverändert geblieben.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung von Werbeanlagen aufgenommen. Um der bestehenden Situation gerecht zu werden, werden für Schornsteine oder Antennenanlagen größere Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Bauhöhe ermöglicht.

Es wurde für die zukünftig unzulässigen Betriebe, welche den Bestimmungen der Strahlenschutzverordnung unterworfen sind, eine Klausel eingefügt, wonach offensichtlich unbedeutende Änderungen ohne Auswirkungen auf den Umgang mit radioaktiven Stoffen ausnahmsweise zulässig sind.

Reaktion auf einen zwischenzeitlich eingereichten Antrag auf Vorbescheid

Auf einen zwischenzeitlich eingereichten Antrag auf Vorbescheid (siehe DS 17304/14) der Firma Buchler GmbH reagiert die Planung nicht. Der Antrag verfolgt zwar grundsätzlich die auch mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele. Allerdings legt er nicht plausibel dar, warum die beantragte Maßnahme nicht innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche stattfinden kann. Zudem lässt der Antrag offen, wie bei einer Verlagerung von wesentlichen Anlagenteilen der verbindliche Rückbau am bisherigen Standort gesichert werden kann.

Änderungsantrag Nr. 3674/14 des Stadtbezirksrates 323

Der Stadtbezirksrat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel hat in seiner Sitzung am 18. November 2014 einen Änderungsantrag zum Bebauungsplan beschlossen, der nachfolgend wiederholt (*kursiv*) und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen wird:

- *Der momentan vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Gieselweg/ Harxbütteler Straße TH 22 erfüllt aus Sicht des Stadtbezirksrates 323 nicht das vom Rat der Stadt Braunschweig vorgegebene Planungsziel, die Verträglichkeit von Wohnen und Industrie zu verbessern. Daher bittet der Stadtbezirksrat Wenden-Thune-Harxbüttel die Verwaltung, die folgenden Punkte zu prüfen und bereits vor Auslegung des Entwurfes einzuarbeiten und somit an die üblichen Standards (s. Pfälzerstraße-Südost, VH 26) anzupassen.*

Die Festsetzungen des hier aufgeführten Bebauungsplanes VH 26 entsprechen nicht den üblichen Standards, wie sie im Rahmen der Bauleitplanung für Gewerbegebiete in Braunschweig festgesetzt werden. Es handelt sich um einen zum Zeitpunkt der Planung noch nicht ausgenutz-

ten Planbereich, der in seiner viel geringeren Fläche und in seiner maximalen Grundstückstiefe von ca. 40 m eine deutlich höhere Anpassungspflicht an die Bestandsbebauung verlangt. Der Gewerbestandort in Thune hat dagegen – dabei wird das Konfliktpotenzial zwischen benachbarten Nutzungen nicht verkannt – eine deutlich andere Prägung als eigenständiger, abgegrenzter Gewerbestandort, der als solches auch wahrgenommen werden kann, während der Bereich Pfälzerstraße klar von einer Arrondierung geprägt ist. Eine Übertragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes VH 26 auf den Standort Thune ist daher ohne weiteres nicht möglich, ohne sich der Gefahr eines Abwägungsfehlers auszusetzen.

- *Die Grundflächenzahl wird im GE auf 0,6 festgelegt, im zu erweiternden MI bleibt sie bei 0,4. Der Anteil der qualifiziert zu begrünenden Fläche ist auf 20 % zu erhöhen und die Breite von Grundstückszufahrten ist auf 8 m zu verringern (s. VH 26).*

Auf die fehlende Vergleichbarkeit zum Bebauungsplan VH 26 wurde bereits hingewiesen. Im Bebauungsplan TH 22 wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die bisherigen Bebauungspläne setzen die GRZ mit 0,6 bzw. 0,7 fest. Bei den alten Bebauungsplänen werden hierbei Nebenanlagen nicht mitgerechnet, sie dürfen also über 0,6 bzw. 0,7 hinaus bis zu einer vollständigen Versiegelung hergestellt werden. Nach aktuellem Planungsrecht sind Nebenanlagen mit 50 % mitzurechnen. Dabei gilt eine obere Deckelung von 0,8. Es sind also mit dem Bebauungsplan TH 22 tatsächlich größere Versiegelungen durch Hauptnutzungen zulässig, die absolute Versiegelungsmöglichkeit wird durch den Bebauungsplan TH 22 jedoch reduziert.

Für eine angemessene Ausnutzung von gewerblichen Flächen erscheint die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 gerechtfertigt, sofern sie nicht durch andere Aspekte, wie z. B. beim Baugebiet Waller See mit gestalterischen Ansprüchen oder im Bebauungsplan VH 26 durch eine Anpassung an den unmittelbaren Wohnnachbarn begründet sind.

- *Die maximale Bauhöhe wird zumindest in einer 40 m breiten Zone zur freien Feldmark und zu den angrenzenden Wohngebieten auf 8 m festgelegt (s. VH 26).*

Im Bebauungsplan wird in dem den nördlichen und östlichen Wohngebieten angrenzenden Gewereteil eine maximale Höhe von 79 m_{üNN} festgesetzt, was einer Höhe über Gelände von ca. 10 m entspricht. Der Streifen besitzt eine unterschiedliche Breite, die nach Osten hin ca. 60 m beträgt und nach Norden zwischen ca. 20 und 50 m. Auf die fehlende Vergleichbarkeit zum Bebauungsplan VH 26 wurde bereits hingewiesen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein angemessener Übergang vom Gewerbestandort zu den Wohngebieten erreicht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bauliche Anlagen erst ab einer Entfernung von 10 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Eine weitergehende Reduzierung erscheint für die zukünftige gewerbliche Entwicklung ungerechtfertigt.

- *Lagerplätze und –hallen sollen ausgeschlossen werden (s. VH 26).*

Lagerhallen und –plätze gehören regelmäßig zu notwendigen Einrichtungen gewerblicher Unternehmen. Die Versagung würde auf den Gewerbegrundstücken eine betriebliche Tätigkeit erheblich erschweren. Aus der verschiedentlich diskutierten Frage der Zulässigkeit von Lagercontainern für radioaktives Material am Standort sollte hier aus Sicht der Verwaltung keine Übertragung zur generellen Unzulässigkeit von Lagerplätzen erfolgen. Der Umgang mit radioaktivem Material bzw. die Zulässigkeit von Betrieben, die der Strahlenschutzverordnung unterliegen, ist bereits über andere Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Der Ausschluss von Lagerhallen oder –plätzen würde dagegen die zukünftig noch zulässigen gewerblichen Nutzungen über Gebühr begrenzen. Auf den Ausschluss wird daher verzichtet.

- *Die alten flächenbezogenen Schalleistungspegel in dem vom TH 18 verbleibenden Gebiet bleiben erhalten: tagsüber 44 dB(A) sowie 29 dB(A) nachts. Es sollen für alle weiteren zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiche flächenbezogene Schalleistungspegel*

festgesetzt werden, die maximal Misch- bzw. Wohngebietswerte im gesamten Umfeld - also auch zur freien Feldmark - zulassen. Dies soll dem Umstand geschuldet sein, dass die nach Ausbau des Gewerbegebietes Waller See verbleibenden Flächen langfristig die letzten Freizeitflächen im Nahbereich der Siedlungskörper darstellen, die nicht schon massiv lärmvorbelastet sind, z. B. durch die A 2 und den Fluglärm (s. auch VH 26 – Hier sind im MI und GE tags 52 bis 55 dB(A) und nachts 25 dB(A) zulässig. In TH 22 sind im Westen tags 63 und nachts 48 geplant. Das betrifft auch das Wochenende.).

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel des Bebauungsplans TH 18 können nicht ohne weiteres als Vergleich für die jetzt getroffenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) herangezogen werden. Da die ursprünglichen gewerblichen Flächen des Bebauungsplans TH 18 erheblich größer waren als die nunmehr im Bebauungsplan TH 22 verbliebenen Flächen, müssen die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zwangsläufig niedriger liegen, da der IFSP neben dem Grad der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Nutzungen auch durch die Größe der emittierenden Flächen bestimmt wird.

Die Schutzbedürftigkeit der unmittelbaren benachbarten Wohngebäude nördlich der Harxbütterler Straße, östlich des Betriebsgeländes und für den Bereich des Schulstandortes wurde gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan TH 18 sogar noch erhöht.

Bestimmende Beurteilungspunkte für die Ermittlung der IFSP sind die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung östlich und nördlich des Betriebsgeländes. Hier wurden für den Bebauungsplan TH 22 Reine Wohngebiete bei der Berechnung zugrunde gelegt, während der Bebauungsplan TH 18 Allgemeine Wohngebiete als Berechnungsgrundlage herangezogen hat. Eine Ausrichtung der festzusetzenden IFSP für Misch- oder Wohngebiete auch für die freie Feldmark über die getroffenen Festsetzungen hinaus erscheint nicht erforderlich. Bereits die bestehenden Festsetzungen berücksichtigen eine Kleingartenanlage im Norden, die für den Tageszeitraum einen Orientierungswert wie ein Allgemeines Wohngebiet besitzt. Dieser Orientierungswert wird bei den festgesetzten IFSP deutlich unterschritten. Damit kann unterstellt werden, dass auch in der zwischenliegenden freien Feldflur mindestens Mischgebietswerte eingehalten werden.

Vom Plangebiet ausgehend unmittelbar Richtung Westen sind keine Beurteilungspunkte festgelegt worden. In diese Richtung wären theoretisch höhere Immissionswerte möglich. Da aber nach Südwesten ein potentielles neues Wohngebiet in die Beurteilung einbezogen wurde und die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet auch dort deutlich unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass im Freiraumbereich westlich des Gewerbestandes schon nach wenigen Metern zumindest Mischgebietswerte eingehalten werden. Die getroffenen Festsetzungen zu IFSP werden daher beibehalten.

- *Das Mischgebiet bleibt erhalten und wird als Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe zumindest um das vorhandene zweite Mehrfamilienhaus ergänzt, der vorhandene Gewerbeparkplatz der Fa. Buchler ist weder mischgebietsverträglich noch vereinbar mit dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet „Kanalsiedlung“ (Er ist auf das Buchler-Gelände umzusiedeln). Der Nutzungskatalog ist entsprechend dem VH 26 festzusetzen.*

Innerhalb eines Mischgebietes sind Wohnnutzungen allgemein zulässig, die Steuerung eines konkreten Standortes für ein Wohngebäude ist somit kaum möglich. Im Ergebnis würden Wohngebäude also auch noch näher an die aktuellen Gewerbebetriebe heranrücken können. Die vorgenommene Festsetzung eines Gewerbegebietes mit dem gebietsweiten Ausschluss verschiedener Nutzungen, einer in ihrem Nutzungsspektrum weitergehend reduzierten Randzone im GE 1 und sehr engen Lärmkontingenten bilden hier aus Sicht der Verwaltung ein geeigneteres Mittel zur Sicherstellung des Immissionsschutzes als die Möglichkeit, in einem zwischengelagerten Mischgebiet auch neue Wohngebäude zulassen zu müssen, die selbst ja wiederum Schutzansprüche auslösen.

- *Es wird weiterhin eine maximale Baulänge von 50 Metern (offene Bauweise) und eine maximale Geschosshöhe / Geschossflächenzahl festgesetzt.*

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird die zulässige Gebäudelänge auf 50 m beschränkt. Die Gebäude müssen jeweils einen seitlichen Grenzabstand einhalten. In Gewerbegebieten sollen die betrieblichen Tätigkeiten im Rahmen der Festsetzungen möglichst flexibel ausgestaltet werden können. Dazu gehört auch die Möglichkeit, entsprechend der betrieblichen Erfordernisse Gebäude oder Hallen in größeren Abmessungen herzustellen. Unmittelbare Verbesserungen für die Nachbarschaft sind mit der beantragten Festsetzung nicht zu erkennen, da der Übergangsbereich zu den Wohnnutzungen bereits über andere Festsetzungen wie die Bestimmung einer Baugrenze und die Festsetzung einer breiten Pflanzfläche geregelt wird.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximalen Bauhöhe sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend Regelungen getroffen worden. Da im Gewerbebaubereich Geschosshöhen sehr gezielt auf die jeweils angestrebte Tätigkeit ausgerichtet werden können, bildet die Festsetzung einer Geschosshöhe keinen verlässlichen Hinweis auf die zu erwartende Bauhöhe. Allenfalls für Bürogebäude lässt sich über die Geschosshöhe eine verlässliche Höhenentwicklung prognostizieren.

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll die Gesamtausnutzung des Standortes reglementiert werden. Vor dem Hintergrund der bereits festgesetzten Nutzungsausschlüsse und der vorgenannten Anmerkungen wird kein Erfordernis gesehen, weitergehende Einschränkungen für eine gewerbliche Ausnutzung der Grundstücke zu treffen. Im Rahmen der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten ist es vielmehr Ziel der Stadt, ein flexibles Spektrum anbieten zu können. Eine Geschossflächenzahl wird daher nicht festgesetzt.

- *Die fehlende Vernetzung der Stadtteile im Bezirk soll durch einen späteren öffentlichen Geh- und Radweg von der Harxbütteler Straße kommend direkt zum Schulgelände mit einem neuen Brückenschlag ergänzt werden. Daher soll ein Vorkaufsrecht für die Stadt gesichert werden, so dass bei einem möglichen Verkauf dieser Gewerbeflächen die Stadt eine Verbindung von Harxbüttel über den Kanal zu den Gemeinbedarfseinrichtungen am Heideblick und der Straßenbahnhaltstelle herstellen kann.*

Ein öffentlicher Geh- und Radweg von der Harxbütteler Straße bis zum Schulgelände stellt eine interessante Option für die städtebauliche Entwicklung zwischen Wenden und Thune dar. Neben geeigneten Anknüpfungspunkten bedarf sie aber einer Brückenverbindung über den Mittelkanal, für die derzeit keine Realisierungsmöglichkeit gesehen wird. Zudem setzt sie voraus, dass die bestehenden Unternehmen die dafür erforderliche Fläche räumen. Gegebenenfalls werden veränderte Erschließungskonzeptionen für die verbleibenden Gewerbegrundstücke erforderlich. Zudem ist den Abgrenzungserfordernissen der Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Gerade nach Strahlenschutzverordnung sind die Betriebe gezwungen, eine ungehinderte Zugänglichkeit zu verhindern.

Erst mit signifikanten Veränderungen auch der baulichen Strukturen kann eine solche Verbindung entwickelt werden. Um die Option dennoch weiter verfolgen zu können, wird die Verwaltung dem Rat bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes TH 22 eine Vorlage über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen, damit ein Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen für den Fall einer Grundstücksveräußerung möglich bleibt.

- *Lagerflächen werden außerhalb von Gebäuden ausgeschlossen.*

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Lagerhallen und -plätzen.

- *Die von Eckert & Ziegler Nuclitec GmbH erworbene Fläche wird komplett aus dem Gewerbegebiet herausgenommen. Den Firmen stehen ausreichend Flächen auf dem bereits vorhandenen Betriebsgelände zur Verfügung.*

Die getroffene Abgrenzung des zukünftigen Gewerbegebietes hat zum Ziel, den ansässigen Unternehmen im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu erhalten. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sollen auch sicherstellen, dass die dynamischen Anpassungspflichten, denen die Unternehmen nach der Strahlenschutzverordnung unterliegen, erfüllt werden können. Ein Verzicht auf Erweiterungsmöglichkeiten ruft die Gefahr eines Abwägungsfehlers hervor. Eine normierte Vorgabe über den Umfang von Erweiterungsmöglichkeiten besteht nicht. Aus den bisher geführten Gesprächen wird erkennbar, dass die ansässigen Betriebe die Erweiterungsmöglichkeiten für zu gering, die Bürgerinitiative für zu groß erachtet.

- *Die aufgehobenen Flächen erhalten eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche oder Ähnliches, um eine spätere gewerbliche Nutzung gem. § 34 BauGB zu verhindern.*

Mit Aufhebung der bisher als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzten Flächen fallen die Bereiche wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu. Der Außenbereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Nur einzelne Nutzungen sind im Außenbereich zulässig. Klassische Gewerbebetriebe, wie sie derzeit am Standort vorhanden sind, gehören nicht dazu.

Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche erscheint an dieser Stelle nicht zweckmäßig, da die verbleibenden Flächen besser dem Freiraum zufallen und dort als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden sollten. An der Aufhebung des Planungsrechtes für die entsprechenden Teilbereiche wird daher festgehalten.

- *Den einzelnen Gewerbegebieten werden differenzierte Nutzungen zugewiesen und betriebsbedingtes Wohnen allgemein zugelassen.*

Da bereits mit den Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen für das gesamte verbleibende Gewerbegebiet eine Einschränkung des Nutzungsspektrums vorgenommen wurde, wird die Konfliktrichtigkeit erheblich gemindert. Durch die festgesetzten Emissionsmöglichkeiten wird die tatsächlich realisierbare Nutzung bereits beeinflusst.

Um einem möglichen Konflikt zwischen den benachbarten Nutzungen weitergehend vorzubeugen, wird der Randbereich des Gewerbegebietes in Richtung der Wohnnutzung zukünftig nur noch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die als mischgebietsverträgliche Betriebe typischerweise keine Immissionskonflikte hervorrufen und zugleich als Abschirmung der weiter zurückliegenden gewerblichen Tätigkeiten fungieren können.

Betriebsbedingtes Wohnen wird im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen ist nicht als Instrument geeignet, die Emissionen eines Gewerbebestandes auf außerhalb liegende Wohnbereiche zu steuern. Der städtebauliche bzw. städtebaurechtliche Ansatz verfolgt vielmehr das Ziel, den Gewerbebetrieb zu erleichtern, indem Steuerungs-, Überwachungs- oder Eingreifmöglichkeiten erleichtert werden.

- *Werbeanlagen werden entsprechend der für Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft von Wohngebieten üblichen Standards geregelt.*

Regelungen zu Werbeanlagen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

- *Einfriedungen nur als in Bepflanzungen mit integrierten Hecken festlegen.*

Einfriedungen nur als Bepflanzung haben sich in der Vergangenheit allenfalls in Wohnbereichen als praktikabel erwiesen. Innerhalb von gewerblichen Bereichen soll auch den unternehmeri-

schen Anforderungen nach einer angemessenen Abgrenzung ihrer Betriebsbereiche entsprechen werden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bestimmt sich somit nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

- *Die aktuellen Nutzungen aller ansässigen Firmen werden erfasst und zur „Bezugsgröße“ bei Fragen eventueller Produktionserweiterungen gemacht.*

Das eine Änderung nicht zu einer Produktions- oder Kapazitätserweiterung führt, ist im Rahmen zukünftiger Anträge vom Antragsteller nachzuweisen und in den Antragsunterlagen darzulegen. Bezugsgröße für die Frage der Erweiterung der Produktion oder Kapazität ist die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigte und ausgenutzte Produktion bzw. Kapazität.

Die strahlenschutzrechtliche Umgangsgenehmigung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinflusst. Sie ist mit den definierten Dosiswerten jedoch kein alleiniger prüfbarer Tatbestand. Die für die Ausschöpfung genehmigter Dosiswerte i.d.R. erforderlichen Materialien, Stoffe oder Substanzen, die quasi als „Trägermedium“ für die strahlenschutzrechtliche Umgangsgenehmigung dienen, sind jedoch von bodenrechtlicher Relevanz und damit durch die städtebaulichen Festsetzungen erfasst.

- *Maßnahmen zum „Modernisierungserhalt“ müssen kritisch überprüft werden. Die Aussagen des Risiko-Gutachtens sind dahingehend zu ergänzen, welche baulichen Standards erforderlich sind, um den besonderen Risiken des Standortes (Brandlasten, Flughafen etc.) bei baulichen Änderungen als entsprechende Bauauflagen Rechnung zu tragen. Ohne entsprechende Bauauflagen (gegen Flugzeugabsturz) werden Neubauten vom Bezirksrat abgelehnt.*

Eingehende Anträge werden, unabhängig von der Fragestellung, ob es sich um einen „Modernisierungserhalt“ handelt, gemäß den gesetzlichen Anforderungen geprüft. Die Festsetzung eines solchen „Prüfstandards“ im Bebauungsplan ist rechtlich nicht zulässig.

Es ist Ziel des Gutachtens festzustellen, ob ein weitergehendes Risiko für den Standort anzunehmen ist, auch wenn die Bestimmungen der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden. Dabei ist es nicht Aufgabe der Untersuchung, anhand der im Atomrecht notwendigen Sicherheitsbetrachtungen eine statistische Wahrscheinlichkeit zu ermitteln oder andere Fragen einer strahlenschutzrechtlichen Genehmigung zu überprüfen. Die aus der Arbeit gewonnenen Erkenntnisse greift die Stadt Braunschweig auf, um über planungsrechtliche Festsetzungen einen Ausschluss von Betrieben und Anlagen zu erreichen, die den Bestimmungen der Strahlenschutzverordnung unterliegen. Eine Ergänzung des Gutachtens in die vorgeschlagene Richtung ist nicht zielführend.

- *Die Möglichkeiten der Durchsetzbarkeit der bereits vorgeschriebenen, aber bislang nicht ausgeführten Begrünung, müssen geprüft werden.*

Die Durchsetzungsmöglichkeiten für vorgeschriebene Begrünungsmaßnahmen wie für alle Festsetzungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist regelmäßig Gegenstand des Genehmigungsverfahrens, die Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu prüfen. Im Falle eines Abweichens von genehmigten Sachverhalten berechtigt dies zu bauaufsichtlichen Schritten.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Gieselweg/ Harxbütteler Straße“ TH 22.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

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

I. V.

gez.

Leuer