

TH 22
ein neuer Bebauungsplan
für den Gewerbestandort in
Thune

BISS e.V.



Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfs TH 22 bis zum 9. März 2015

Beteiligung der Öffentlichkeit

Was wir heute vorstellen wollen:

1. Das Verfahren des TH 22
2. Die Beteiligung - wie und warum
3. Die alten Bebauungspläne
4. Der neue Bebauungsplan

Wie läuft das Verfahren eigentlich ab?

1. Aufstellungsbeschluss am 13.12.11
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 13.11.12
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 23.12.12 bis 4.1.13
4. Hauptbeteiligung der Behörden 25.8. bis 29.9.13
5. **Hauptbeteiligung der Öffentlichkeit - Auslegung vom 9.2. bis 9.3.15**
6. **Auswertung und Abwägung durch die Bauverwaltung**
Entweder keine Änderungen
Oder Änderungen und Ergänzungen > Erneute Auslegung (kann auch mehrfach erfolgen)
7. **Satzungsbeschluss durch den Rat**

Wo finde ich die Unterlagen?

1. Im Aushang der Beratungsstelle am Langen Hof 8
2. Im Internet unter http://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/bekanntmachungen/akt_bplaene/TH22_oeff-Auslegung.html
3. Im Internet unter <https://ratsinfo.braunschweig.de/index.php?site=fulltext&action=suche&begriff=TH+22&option=und&submit=Suchen>
4. Im Internet unter (BISS-Seite oder links)
5. Weitere Unterlagen wie z. B. andere Bebauungspläne unter http://geoportal.braunschweig.de/WebOfficeNet/synserver?project=BPlanKat_Net

Wie kann ich mich einbringen?

1. Ich kann Bedenken gegen alles, was mir an der Planung nicht gefällt, äußern.
2. Ich kann alle Anregungen, die die Planung aus meiner Sicht verbessern, äußern.
3. Ich kann das Angebot der BISS nutzen. Auf der biss-braunschweig.de – Seite gibt es vorformulierte Textblöcke von der Anwältin Frau Heß aus Leipzig.
 1. Die kann ich direkt so wie sie sind nutzen oder
 2. sie entsprechend meiner eigenen Vorstellungen verändern oder ergänzen

Was muss ich dabei beachten?

1. In schriftlicher Form
2. die Einwendungen personalisieren – also meinen Namen und meine Adresse angeben
3. Die persönlichen Gründe für die Einwendung erklären
4. Anmerken, dass man sich weitere Einwendungen vorbehält
5. Unterschreiben
6. An die Stadtverwaltung schicken:
 - Fachbereich 61
 - Planen – Bauen – Umwelt
 - Langer Hof 8
 - 38100 Braunschweig

Und wenn meine Bedenken und Anregungen wirkungslos bleiben?

1. Dann habe ich zumindest das Gefühl, meine Meinung geäußert zu haben und das ist auch aktenkundig (allerdings anonymisiert).
2. Dann muss sich der Rat bei seiner Entscheidung über den Bebauungsplan damit auseinandersetzen. Das ist etwas völlig anderes, als wenn gar keine Einwendungen eingegangen wären.
3. Dann kann ich gegen den Bebauungsplan klagen. Der Rechtshilfefonds Strahlenschutz unterstützt auf Antrag aussichtsreiche Klagen.

Was gehört zu einem Bebauungsplan?

1. Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichen-Erklärung
2. Textliche Festsetzungen
3. (Nutzungsbeispiel)
4. Begründung
5. Protokoll der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
6. Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit im und Abwägungsvorschläge
7. Gutachten und Stellungnahmen

Kernthemen des Bebauungsplans TH 22

1. Bestand, Erweiterung, Aufhebung
2. Plangebiet
 1. Art der Nutzung
 2. Maß der Nutzung
 3. Lärm
 4. Begrünung
3. Konsequenzen für die Bestandsbetriebe
4. Konsequenzen für die Wohngebiete und die benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen

Die alten Bebauungspläne TH 18 und WE 18

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gleisweg Harzbühler Straße
Zeichnungs- und Festsetzungen - Stand: 18. Dezember 2014

TH 22

Anlage 2a

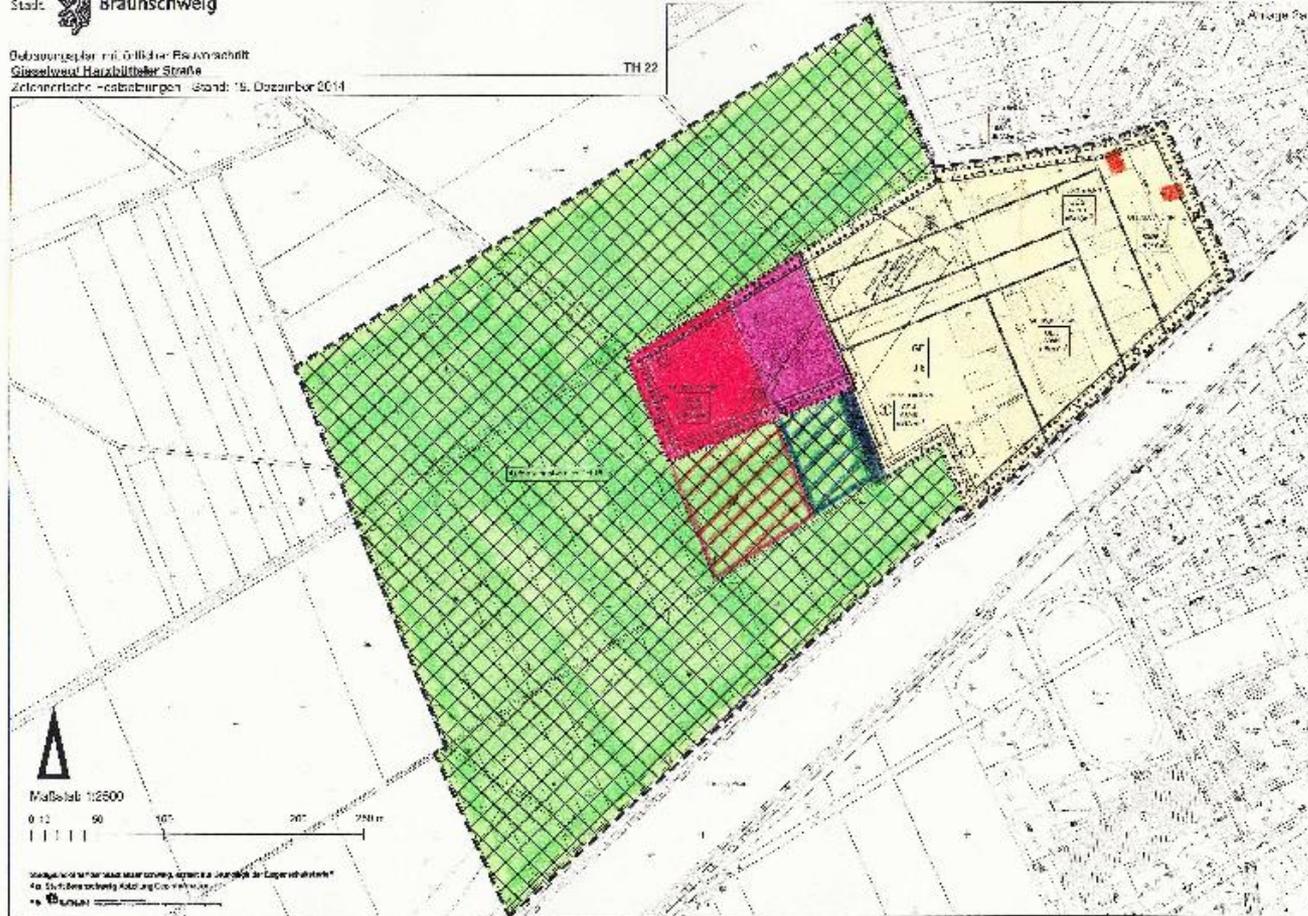


Aufhebung und TH 22-Festsetzungen

Stadt Braunschweig

Duburgenerplan mit östlicher Bauabschnitt
Gieselwieser Harzblüteler Straße
Zirkonitische -einbautungen Stand: 15. Dezember 2014

TH 22



Bestand – Erweiterung - Aufhebung:

Bestand **44.000 m²**

Erweiterung **27.000 m²**

Aufhebung **158.000 m²**

davon .. **147.000 m² = 93 % andere Eigentümer**

davon ... **11.000 m² = 7 % Betriebsbereiche**

Erweiterungspotentiale



Plangebiet – Art der Nutzung:

Alt: Industriegebiet und Mischgebiet

Neu: Gewerbegebiet

Ausschluss von:

- Wohnen für Eigentümer u. Betriebspersonal
- Einzelhandel
- Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä.
- Speditionen u. ä.
- Tankstellen
- Störfallbetriebe (Neuansiedelungen)
- Betriebe nach Strahlenschutzverordnung (Neuansiedelungen)
- Gewerbliche Abfallbetriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz

Mischgebiet im WE 18

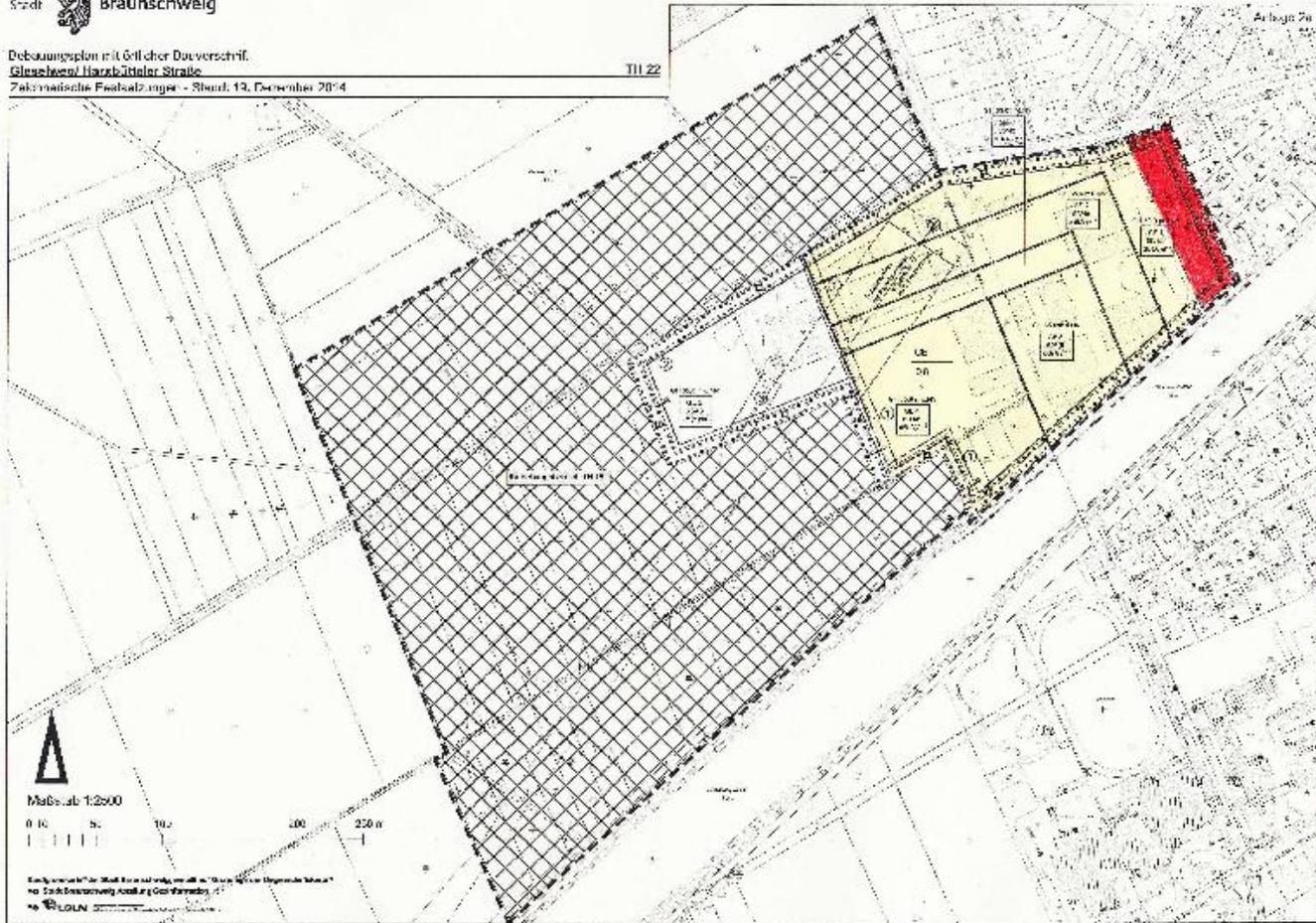
Stadt Braunschweig

Debauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gleschew/Harzbütteler Straße

Zakmwalische Festsatzungen - Stand: 13. Dezember 2014

Teil 22



Aufgabe des Mischgebietes:

Begründung:

„Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits heute gewerblich genutzt.“

„Das bestehende Wohngebäude ist in einem zukünftigen Gewerbegebiet nicht mehr allgemein zulässig. Entschädigungsansprüche sind diesbezüglich nicht von vornherein auszuschließen.“

Aufgabe des Mischgebietes

– Forderungen des Bezirksrates:

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.

Was bedeutet das für die Bestandsbetriebe?

Alt: Industriegebiet und Mischgebiet

Neu: Gewerbegebiet

Ausschluss von:

- Wohnen für Eigentümer u. Betriebspersonal
- Einzelhandel
- Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä.
- Speditionen u. ä.
- Tankstellen
- Störfallbetriebe (Neuansiedelungen)
- Betriebe nach Strahlenschutzverordnung (Neuansiedelungen)
- Gewerbliche Abfallbetriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz

Störfallbetriebe:

Begründung Seite 37:

„Die vom KAS-Leitfaden formulierte geringste Abstandsklasse I beträgt 200 m.“

„...kann festgestellt werden, dass alle ansässigen Unternehmen in Teilen unterhalb des 200 m-Achtungsabstandes liegen“

„....wäre eine Erweiterung in diesen Bereichen unzulässig, wenn sich die ansässigen Unternehmen durch **Änderung der Betriebsart** zu einem Störfallbetrieb entwickeln würden.“



Ohne eine Änderung der Betriebsart können sich die Betriebe genehmigt zu Störfallbetrieben entwickeln

Betriebe nach Strahlenschutzverordnung:

Begründung Seite 34:

„Änderungen und Erneuerungen von vorhandenen Betrieben und Anlagen sind daher ausnahmsweise zulässig“, wenn dies:

„...nicht zu einer **Produktions- oder Kapazitätserhöhung** führt.“

„... ..die Verbesserung der Anlagensicherheit bzw. die Reduzierung der Strahlenexposition gutachterlich belegt“ wird und „...eine **quantitative Ausweitung** auszuschließen ist.“

„Bezugsgröße für die Frage der Erweiterung der Produktion o. Kapazität ist dabei die Produktion bzw. Kapazität, die den **aktuellen Bau- oder strahlenschutzrechtlichen Genehmigungen** tatsächlich zugrunde lag.“

Betriebe nach Strahlenschutzverordnung:

Begründung Seite 35:

„Es werden für die Ausschöpfung genehmigter Dosiswerte i.d.R. andere Materialien, Stoffe oder Substanzen behandelt oder verarbeitet, die hier als „**Trägermedium**“ für die genehmigten Strahlenaktivitäten angesehen werden. **Diese Materialien, Massen oder Volumina** für sich unterliegen einer bodenrechtlichen Relevanz und **sind damit mit den Instrumenten des Städtebaus steuerbar**. Beispielsweise haben durchzusetzende Abfallmengen unmittelbaren Einfluss auf die **Größe von Anlagen** oder die zuzuordnenden **Verkehrsmengen** und werden damit städtebaulich relevant.“

Betriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz:

Was stand in dem 1. B-Plan-Entwurf:

„...sind..insbesondere unzulässig:

bauliche o. sonstige Anlagen, die der Lagerung, Verwertung, Weiterverarbeitung o. Beseitigung von Abfällen oder zur Vorbereitung dieser Maßnahmen dienen.

Abfälle im Sinne dieser Festsetzungen sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss, **auch soweit die Anwendung des Abfallrechts gemäß § 2 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ausgeschlossen ist.“**

Betriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz:

Was steht in dem aktuelle B-Plan-Entwurf:

„...sind..insbesondere unzulässig:

bauliche o. sonstige Anlagen, die der Lagerung, Verwertung, Weiterverarbeitung o. Beseitigung von Abfällen oder zur Vorbereitung dieser Maßnahmen dienen.

Der 2. Passus ist entfallen. Was heißt das?

Betriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz:

- Welche künftigen Entwicklungen sind denkbar?
- Alle Arten von Abfallwirtschaft, die **nicht** unter das Kreislaufwirtschaftsgesetz fallen (siehe auch Begr. S. 38), bleiben jetzt doch zulässig

Betriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz:

- Buchler könnte seine bereits bestehenden Betrieb für besonders überwachungsbedürftige Abfälle ausweiten
- EZN könnte „Wertstoffe“, Rohstoffe u. ä. als Begriffe für radioaktiv belastete Materialien vielleicht nutzen oder die aus der Überwachung entlassenen freigemessenen Materialien am Standort stapeln, dafür gar einen Wertstoffumschlagplatz aufbauen

Betriebe nach Kreislaufwirtschaftsgesetz:

- Lager oder Verarbeitungsanlagen für Sonderabfälle
- beantragte Holzhackschnitzeldampfkesselanlage
- Kernbrennstoffe und sonstige radioaktive Stoffe im Sinne des Atomgesetzes,
- Stoffe (z. B. freigemessene Abfälle – auch solche, die z. Zt. nach Helmstedt zur Verbrennung werden) ,
- Tierkörperbeseitigungsanlagen,
- Aufbereitungsanlagen für belastete Böden,
- Verarbeitungsanlagen für Spülschlämme,
- Verarbeitungsanlagen von verdorbenen Lebensmitteln,
- Zwischenlager bei seuchenbedingten Massentierschlachtungen,
- Anlagen zum Lagern, Behandeln und Vernichten von Kampfmitteln,
- Kohlendioxidspeicher.

Lärm:

Die sehr rigiden Lärmbeschränkungen des alten Bebauungsplan TH 18 werden aufgegeben.

Zukünftig dürfen im Westen die höchsten Lärmwerte erreicht werden – auch nachts.

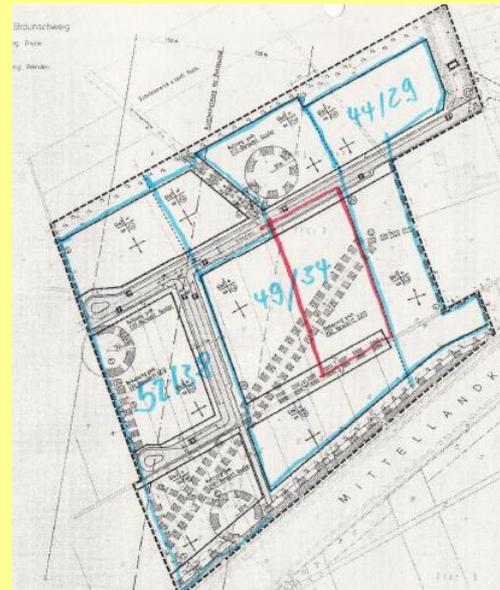
Damit ist der 24-Stunden Betrieb eröffnet

Lärm- Festsetzungen von 1978:

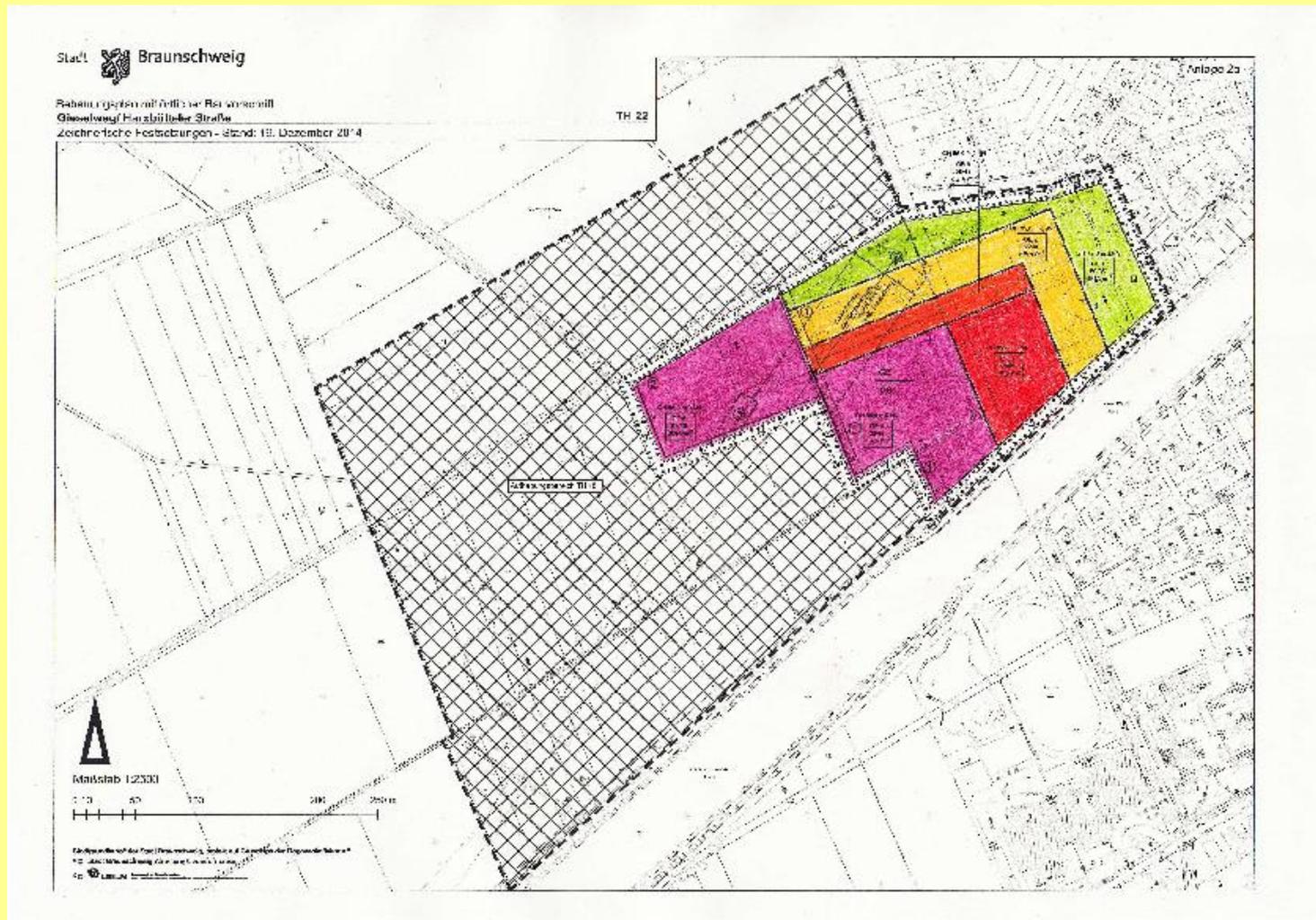
In den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten betragen die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilbereiche:

G Ee 1 und G Ie 1
G Ee 2 und G Ie 2
G Ie 3

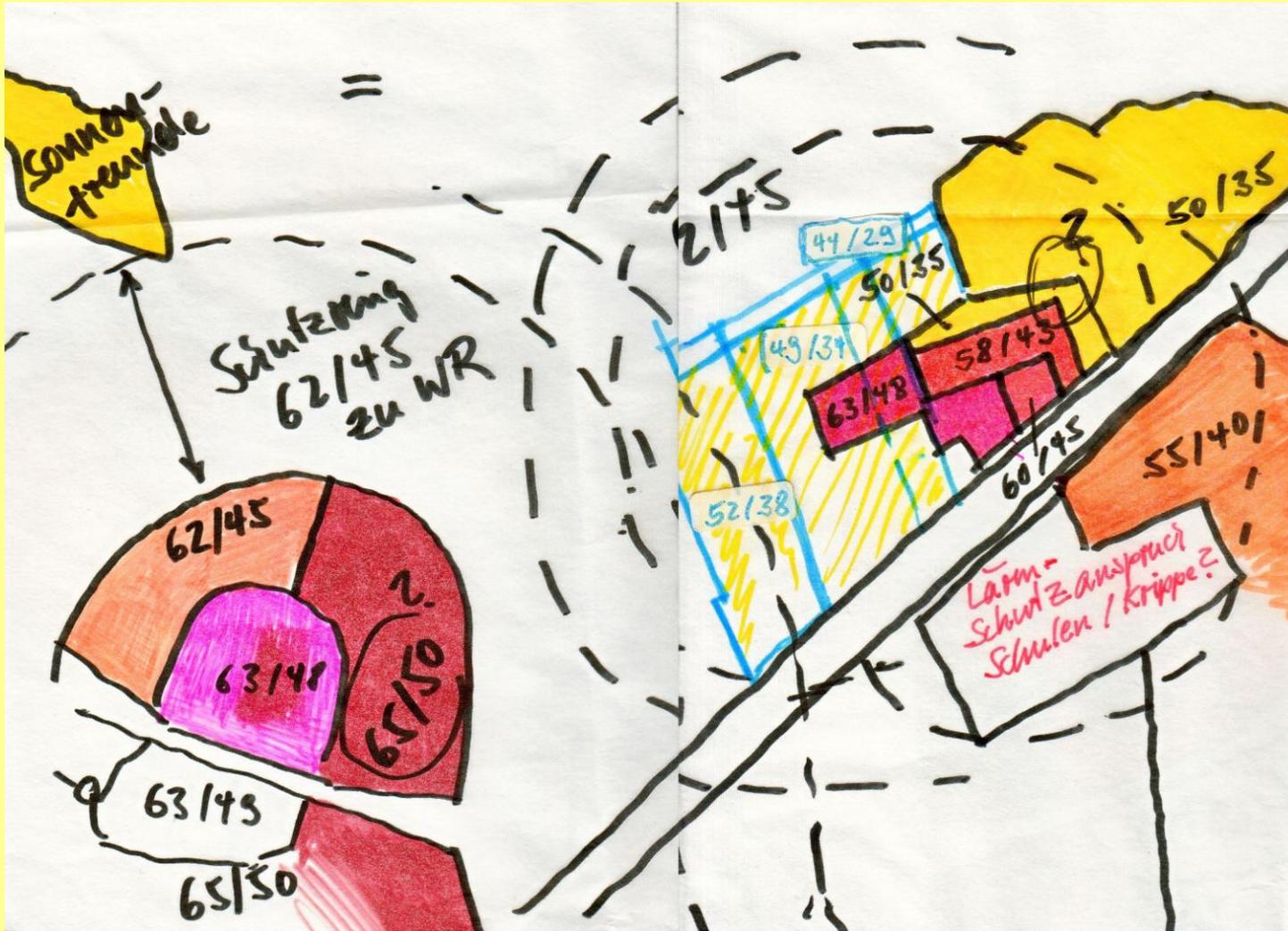
<u>Tagwert</u>	<u>Nachtwert</u>
44 dB (A)/qm	29 dB (A)/qm
49 dB (A)/qm	34 dB (A)/qm
52 dB (A)/qm	38 dB (A)/qm



Lärm - Festsetzungen von 2015:



Lärm - Vergleich mit „Waller See“:



Lärm – Forderung des Bezirksrates:

Die alten flächenbezogenen Schalleistungspegel bleiben erhalten. 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.).

Lärm:

Begründung:

„Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits heute gewerblich genutzt.“

„Die gewerblich genutzten Flächen befinden sich ... in geringem Maße in dem des Bebauungsplans TH 18, die ... keine ... trotz Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln **dem heutigen Stand entsprechende** Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen.

Aufgabe des Mischgebietes – VH 26:

Die Festsetzungen des 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 ausgenutzten 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 Gewerbebestandort in Thune hat dagegen – dabei wird das Konfliktpotenzial zwischen benachbarten Nutzungen nicht verkannt – eine deutlich andere Prägung als **eigenständiger, abgegrenzter Gewerbebestandort, der als solches auch wahrgenommen werden kann**, während der Bereich Pfälzerstraße klar von einer Arrondierung geprägt ist.

Eine Übertragung der Festsetzungen des VH 26 auf den Standort Thune ist daher ohne weiteres nicht möglich, ohne sich der Gefahr eines Abwägungsfehlers auszusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

„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.“

Grundflächenzahl = GRZ

WE 18 = 0,7 = 70 % des Grundstücks dürfen überbaut werden (im Mischgebiet 0,4).
Untergeordnete Nebenanlagen u.
Einrichtungen werden nicht mitgerechnet.

TH 18 = 0,6

TH 22 = 0,8 = 80 % incl. Nebenanlagen.

Grundflächenzahl

– in der Vorlage sagt die Verwaltung:

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximalen Bauhöhe sind .. 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 Geschosszahl eine verlässliche Höhenentwicklung prognostizieren.**

Vorher waren in WE 18 eine Baumassenzahl 6,0 und im TH 18 max. 2 Geschosse festgesetzt. 16,5 m max. Höhe entspricht 5 Vollgeschossen.

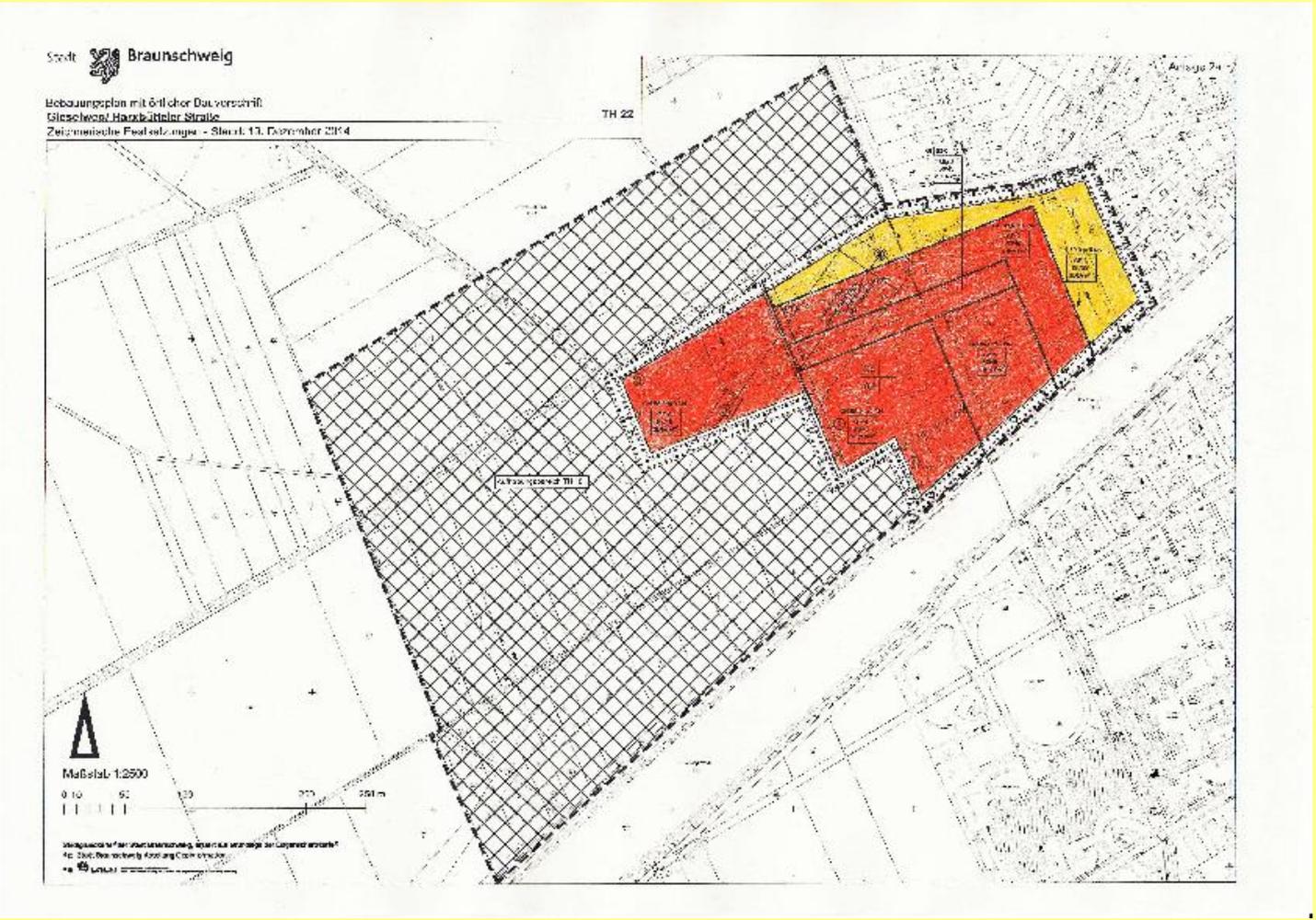
Maximale Höhe von Gebäuden:

Begründung:

„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.“

Maximale Höhe von Gebäuden:



Offene Bauweise und Grundflächenzahl

– was fordert der Bezirksrat?

Es soll weiterhin eine maximale Baulänge von 50 Metern (offene Bauweise) und eine maximale Geschosszahl /Geschossflächenzahl festgesetzt werden.

Offene Bauweise

– was antwortet die Verwaltung?

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.

Der alte Bebauungsplan WE 18 für Buchler hatte die offene Bauweise verbindlich festgesetzt.

.

Forderungen des Bezirksrates nach Einschränkungen – was antwortet die Verwaltung?

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.

Baummassenzahl = BMZ

WE 18 = 6,0 = 6 Kubikmeter / Quadratmeter
Grundstück (nicht im Mischgebiet)

TH 18 = 3,5 (entspr. § 17 BauNVO)

TH 22 keine direkte Regelung > indirekt durch
Höhenbegrenzung

Welche Volumen mit welchen Festsetzungen?

Gesamter Gewerbestandort ohne jetzige Halle im TH 18:

Vorhandenes Volumen - ca. **100.000 m³**

WE 18 - ca. 50.000 m² x BMZ 6 - ca. **300.000 m³**

TH 22 - GRZ 0,8 u. 10/16,5 m Bauhöhe, Aufgabe MI u. damit
auch hier Volumenerhöhung - ca. **600.000 m³**

Bestandsgebäude Konditionierung + EZU-Gelände gesamt (also auch Aufhebungsbereich):

Vorhandenes Volumen - ca. ----**8.000 m³**

TH 18 - ca. 23.000 m² x BMZ 3,5 - ca. --**80.000 m³**

GRZ 0,8 auf **15.000 m²** u. 16,5 m - ca. **200.000 m³**

Wurde das Baurecht eingeschränkt?

- Ca. **doppeltes Bauvolumen** als nach altem Baurecht und damit Vervielfachung des jetzigen Bauvolumens
- **Streichung Längenbegrenzung** von Gebäuden
- **Mehr Lärmmöglichkeit** als nach altem Baurecht und damit Nacht- und Wochenendbetrieb
- **Keine „Störer“** (Betriebsbedingtes Wohnen) mehr zu berücksichtigen, dabei Entschädigung für Buchler (für Wohngebäude und MI zu GE)
- **Im gesamten Gebiet Verlagerung Bestandsbetriebe nach Strahlenschutzverordnung möglich**

Wurde das Baurecht eingeschränkt?

- Erweiterungen der Bestandsbetriebe zu **Störfallbetrieben möglich**
- Alle **Sondermüllarten** außerhalb des Kreislaufwirtschaftsgesetze auch zukünftig möglich
- **Flughafen** nicht berücksichtigt
- **Störfallproblematik** ungelöst
- **Erschließungsproblematik** ungelöst
- **Strahlentransporte und deren Emissionen** nehmen zu
- **Gewerbe rückt an Wohnnutzung** heran
- Reduzierung der Pflanzflächen