Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-AW 101	Drucksache 13829/10	Datum 29.09.2010

Vorlage

Beratungsfolge	***Sitzung***			***Beschluss***			
	Tag	*Ö*	*N*	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
Planungs- und Umweltausschuss	27.10.2010	X					
Verwaltungsausschuss	09.11.2010		X				
Rat	16.11.2010	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Nußbergstraße – Stadtpark“, AW 101
Stadtgebiet im Block Husarenstraße – Herzogin-Elisabeth-Straße – Nußbergstraße – Karl-Marx-Straße

Satzungsbeschluss

„1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Anlagen 8 und 9 zu behandeln.

2. Der Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschriften „Nußbergstraße – Stadtpark“, AW 101, wird in der während der Sitzung ausgehängten Form als Satzung beschlossen.

3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Nußbergstraße - Stadtpark“, AW 101, ist es, die Bebauung dieses Blockinnenbereiches mit vier Stadtvillen planungsrechtlich zu ermöglichen und die vorhandene Blockrandstruktur in ihrer heutigen Form zu sichern. Der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,76 ha, der Blockinnenbereich hat eine Größe von ca. 0,61 ha.

Der östlichste gründerzeitliche Block zwischen Nußbergstraße und Stadtpark hat im Mittel eine Größe von ca. 140 m x 160 m und wurde im Anschluss an die vorhandene Blockrandbebauung im nördlichen Bereich von einer Tischlerei genutzt; im südlichen Teil befindet sich eine private Stellplatzanlage mit zurzeit ca. 60 genutzten Stellplätzen. Die Anzahl ist rückläufig, da auslaufende Pachtverträge nicht erneuert und keine neuen Verträge abgeschlossen werden.

Die Wiederaufbau Immobilien GmbH beabsichtigt, diesen für Braunschweiger Verhältnisse außergewöhnlich großen Blockinnenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.
Von Seiten des Stadtbezirksrates 120 wurde in der Sitzung am 19. April 2006 Kritik an der Planung bezüglich der Anzahl der zukünftigen Stellplätze und der Anordnung der Gebäude geäußert. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 26. April 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes empfohlen, die Vorlage wurde allerdings im Verwaltungsausschuss am 2. Mai 2006 aufgrund der Bedenken des Stadtbezirksrates zurückgestellt.

Am 7. März 2007 wurde dem Stadtbezirksrat 120 eine überarbeitete Planung vorgestellt. Der Stadtbezirksrat sah in dem vorgestellten Konzept eine qualitative Verbesserung des Entwurfes. Die Stellplatzbilanz war nach Meinung des Stadtbezirksrates allerdings weiterhin kritisch. Des Weiteren empfahl er, ökologische Ansätze in die Planung einfließen zu lassen. Am 10. Juli 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Oktober 2007 abgeschlossen, am 15. Januar 2008 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

In der Sitzung des Stadtbezirksrates 120 – Östliches Ringgebiet am 6. Februar 2008 wurde als Reaktion auf kritische Äußerungen bei der Bürgerinformationsveranstaltung eine Reduzierung der Villen-Anzahl von fünf auf vier gefordert. Weiterhin sollte untersucht werden, ob alternativ die Errichtung eines eingeschossigen Quartiertreffs im Block unter Erhalt der Stellplätze möglich ist.

Der Entwurf wurde daraufhin nochmals modifiziert. Die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen und der sich daraus ergebende Stellplatzbedarf wurden durch den Verzicht auf ein Gebäude von 35 auf 28 gesenkt. Somit können in der geplanten Tiefgarage noch weiter über den Eigenbedarf hinaus Stellplätze realisiert und den Anwohnern in der Umgebung zur Miete oder Kauf angeboten werden.

Der Verwaltungsausschuss hat am 1. Juli 2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Planung der 4 Stadtvillen in der jetzigen Anordnung weiterzuführen. Der Forderung, dass die maximale Gebäudehöhe unterhalb der Höhe der Traufkanten der umliegenden Gebäude bleibt und zur Bestandbebauung die erforderlichen Grenzabstände für Wohngebiete nach der niedersächsischen Bauordnung eingehalten werden, wurde entsprochen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23. Dezember 2008.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nußbergstraße – Stadtpark“, AW 101 hat in der Zeit vom 26. Mai bis zum 26. Juni 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen.

Diese Stellungnahmen wurden geprüft und das Ergebnis anschließend mit dem Projektentwickler bezüglich der Umsetzbarkeit geprüft. Dies hat zu einer Modifizierung der Planung bei der Erschließung des Blockinnenbereiches geführt.

Durch Verzicht auf den bisher vorgesehenen öffentlichen Parkplatz zugunsten des Erhalts eines Teils der Garagenanlage wurden bei der Umplanung zwei wesentliche Ziele erreicht: Unerwünschter Parksuchverkehr im Blockinnenbereich wird vermieden und die intimen Hofsituationen auf den Nachbargrundstücken in diesem Bereich werden gesichert, da der Abbruch der Garagenrückwände, die zu diesen Höfen orientiert sind, entfällt.

Zur Erreichung dieses Zieles war eine Verschiebung der Rampenanlage der Tiefgarage nach Norden erforderlich. Dadurch ist hier mit einer Reduzierung der Anzahl der möglichen Stellplätze von vorher 58 auf voraussichtlich 54 zu rechnen. Im Bereich des südöstlichen Garagenhofes werden voraussichtlich 11 privat nutzbare Stellplätze statt der zuvor geplanten 14 öffentlichen Parkplätze, sowie weitere 4 Stellplätze im südwestlichen Bestand des ehemaligen Garagenhofes erhalten. Somit können insgesamt circa 69 Stellplätze erreicht werden.

Außerdem wurden entsprechend der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit geringfügige Modifikationen hinsichtlich der Einfriedungen der Bestandsgebäude vorgenommen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst, ein Passus zu Dachüberständen wurde entfernt. Da der Verzicht auf den Parkplatz die Grundzüge der Planung berührt, wurde der geänderte Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 11. bis zum 28. Dezember 2009 erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Bezirksrat erhielt die Vorlage zum Satzungsbeschluss bereits am 05. Mai 2010 als Mitteilung. Weil sich beim Abschluss des städtebaulichen Vertrages auf Seiten des Investors aber noch Abstimmungsbedarf ergeben hatte, wurde die Vorlage dann vorläufig zurückgezogen. Da nunmehr der städtebauliche Vertrag abgestimmt ist, kann jetzt der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan AW 101 erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 8 und 9 aufgeführten Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zu behandeln und den Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Nußbergstraße - Stadtpark“, AW 101, als Satzung sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes
Anlage 3: Planzeichenerklärung
Anlage 4: Entwurf des Nutzungsbeispiels
Anlage 5: Textliche Festsetzungen
Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 7: Niederschrift der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Anlage 9: Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

I. V.

gez.

Zwafelink