

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-312/GL51-B2	<i>Drucksache</i> 14300/15	<i>Datum</i> 23.03.2015
Mitteilung	<i>Beteiligte FB /Referate /Abteilungen</i>	
Beratungsfolge	Sitzung	
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i> <i>N</i>
Rat	24.03.2015	X

Überschrift, Sachverhalt

Gebietsentwicklung „Holzmoor-Nord“

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2014 den Aufstellungsbeschluss zur 122. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan „Holzmoor-Nord“, GL 51, gefasst. Aktuell wird durch ein vom Investor beauftragtes Planungsbüro ein Rahmenplan erstellt, der der Abstimmung der verbindlichen Planungsgrundlagen, Ziele und Methoden und inhaltlich der Darstellung aller langfristigen Bedingungen für das Bauen innerhalb des Plangebiets dient. Im Ergebnis sollen dabei die wesentlichen städtebaulichen Strukturen, Vorgaben, Restriktionen und Potentiale sowie Entwicklungsziele formuliert werden, die u.a. mit den betreffenden Fachstellen der Verwaltung abgestimmt werden. Nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Rahmenplanung ist ein darauf basierender städtebaulicher Entwurf auszuarbeiten, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren dann weitergeführt werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass weitere Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens „Holzmoor-Nord“, GL 51, damit realistisch frühestens im 2. Quartal 2015 eingeleitet und das Bebauungsplanverfahren somit – bei sehr optimistischer Betrachtung und dem Ausbleiben von unerwarteten Problemlagen – frühestens im 2. Quartal 2016 zum Abschluss gebracht werden könnte. Bautätigkeit wird somit frühestens im Herbst 2016 möglich sein.

Ein Großteil des Plangebiets wird derzeit als Kleingartenfläche sowie Garten- und Grabeland genutzt. Auf diesen Pachtflächen sind verschiedene bauliche Anlagen vorhanden, die vereinzelt auch schon langjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Vorhabenträger befindet sich nach wie vor in Abstimmungsgesprächen mit den Bewohnern mit dem Ziel, sozial verträgliche und einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Diese wurden seitens der Stadt als Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung des Plangebiets angesehen. Im Zuge der angestrebten einvernehmlichen Lösungen sollen entsprechend der individuellen Bedürfnisse u.a. Ersatzgärten und/oder Ersatzwohnungen angeboten werden.

Daher wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe die vorzeitige Errichtung von Wohnungen zulässig wäre. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans GL 30 für den betreffenden Teilbereich (Gewerbegebiet GE zu Allgemeinem Wohngebiet WA) erforderlich.

...

Die Durchführung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfordert unter Beteiligung der betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine überschlägige Prüfung zur Einschätzung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Sollte dies der Fall sein, so könnte eine entsprechende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren frühestens im 4. Quartal 2015 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden. Diese Zeitplanung setzt jedoch voraus, dass das Projekt unverzüglich angestoßen wird. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für die betreffende Bebauungsplanänderung wird derzeit geprüft.

Der Vorhabenträger hat am 10. März 2015 der Verwaltung den nachfolgend aufgezeigten, aktuellen Stand der Gespräche und Verhandlungen mit den betreffenden Bewohnern mitgeteilt, die teilweise bereits zu einvernehmlichen Abschlüssen geführt haben.

Der Vorhabenträger unterstützt einige Mieter bzw. Pächter auch unter teilweiser Einschaltung von Maklern aktiv bei der Wohnungssuche. Auch Unterstützung bei den anstehenden Umzügen (Organisation und Kostenübernahme sowie personelle Hilfestellung) und der Räumung und dem Abriss der Gartenlauben und dem Entfernen von Bäumen, Sträuchern etc. (Übernahme der Arbeiten bzw. Kosten) wurde vereinbart.

Im Plangebiet liegen insgesamt 100 Garten- und Wohngrundstücke. Für 84 davon besteht ein reines Grabeland-Pachtverhältnisse. 16 Grundstücke werden auch zu Wohnzwecken genutzt (10 Pächter, 6 Mieter).

84 reine Grabeland-Pachtverhältnisse

- 62 Leerstände (17 Leerstände und 45 unterschriebene Pachtaufhebungsverträge),
- acht Grabelandpächter haben ihre Pacht ein oder mehrere Jahre nicht gezahlt (Kündigung der Gärten demnächst vorgesehen),
- für drei Pächter werden noch Alternativ-Gartengrundstücke gesucht,
- mit elf Parzellen-Pächtern ist der Vorhabenträger noch in Gesprächen.

16 Grabeland-Grundstücke mit dauerhafter Wohnnutzung

- fünf rechtsverbindliche Verträge wurden unterschrieben,
- fünf Gutachten für Gebäudewerte liegen am 23.03.2015 vor. Auf dieser Grundlage Fortsetzung der Verhandlungen,
- für vier Grundstücke Suche nach Ersatzwohnraum durch Makler und Anzeigen,
- für zwei Grundstücke Erarbeitung Konzept mit Sozialamt.

Ersatzwohnungen:

Wohnhausneubau im Holzmoor auf Grundstück des Vorhabenträgers für 7,50 €/m² Kaltmiete mit zehnjähriger Bindung.

- sieben Familien,
- drei Vorverträge,
- vier mit Interesse an Angebot.

Der Vorhabenträger geht davon aus, dass auch mit den verbliebenen Pächtern bzw. Mietern zeitnah, nachdem die beauftragten Wertermittlungsgutachten vorliegen, einvernehmliche Vereinbarungen getroffen werden können.

I. V.

Gez.

Leuer