

*Betreff:***Veränderungssperre "Bienroder Weg-Nordwest II", QU 59
Stadtgebiet zwischen Bienroder Weg, Sandwüstenweg,
Schreberweg und der Schunter
Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

06.09.2021

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 332 Schunteraue (Anhörung)

Sitzungstermin

16.09.2021

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

22.09.2021

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

28.09.2021

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

05.10.2021

Ö

Beschluss:

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Begründung

Für das Stadtgebiet zwischen Bienroder Weg, Sandwüstenweg, Schreberweg und der Schunter gilt der Bebauungsplan ‚Bienroder Weg-Nordwest‘, QU 52, vom 5. September 1990. Dieser Bebauungsplan sichert die umfangreichen Grünbestände auf dem ehemaligen MAN-Gelände sowie die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen als Auenwald, die Wasserschutzzone III a, das Überschwemmungsgebiet der Schunter und das Landschaftsschutzgebiet BS 2. Darüber hinaus sind die vorhandene Umspannstation, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ und verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Braunschweig bzw. der Stadtwerke Braunschweig festgesetzt.

Nachdem die Braunschweiger Bauverordnung und der Baunutzungsplan nicht mehr angewendet werden, beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB. Der Gebietscharakter entspricht dabei dem eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund dieser rechtlichen Vorgabe können in das Gebiet Nutzungen eindringen, die der städtebaulichen Ordnung und den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen. In diesem Zusammenhang

sind insbesondere Einzelhandelsnutzungen zu nennen, die auch dem aktuellen Zentrenkonzept Einzelhandel entgegenstehen. Nach den Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig sollen Einzelhandelsbetriebe nur noch in den innerstädtischen Kerngebieten, in eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten oder in den örtlichen Versorgungszentren zulässig sein. Durch diese Funktionszuweisung können sowohl die Belange des Einzelhandels als auch der gewerblichen Wirtschaft berücksichtigt werden.

Bereits 1997 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan QU 59 mit vergleichbarer Zielsetzung gefasst. Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes QU 59 (Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses) und den Erlass einer Veränderungssperre ist eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung des Gebäudes eines mittlerweile aufgegebenen Nahversorgungsmarktes zu einem Markt, dessen Sortiment im Wesentlichen Non-Food-Artikel (wie Deko-, Büro- und Hobbyartikel, Haushaltswaren, Spielzeug, Kosmetika etc.) umfassen soll. Die beantragte Verkaufsfläche beträgt 774,6 m². Es wäre ein erheblicher zentrenrelevanter Sortimentsanteil zu erwarten, sodass die angefragte Nutzungsänderung zentrenschädliche Auswirkungen haben könnte.

Ziel des Bebauungsplanes QU 59 ist es, in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen durch bislang mögliche Ansiedlung von Einzelhandel sowie Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartiger Betriebe vorzubeugen. Gleichzeitig soll eine Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete gesichert werden, da innerhalb dieser Wohngebiete ausreichende Flächen erkennbar nicht zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sollen innerhalb einer Teilfläche am Bienroder Weg Betriebe der Nahversorgung ausnahmsweise zugelassen, in den übrigen Bereichen jedoch ausgeschlossen werden. Das Zentrenkonzept Einzelhandel und das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ bilden dabei die wesentlichen Abwägungsgrundlagen für die zukünftige Zulässigkeit dieser Nutzungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes QU 52 bleiben bestehen.

Die dargelegten Ziele sollen dadurch erreicht werden, dass das bisherige städtebauliche Recht durch entsprechende textliche Festsetzungen modifiziert wird. Das bedeutet, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Bienroder Weg-Nordwest‘, QU 52, erhalten bleiben, soweit nicht durch den Bebauungsplan QU 59 Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan QU 59. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Bienroder Weg-Nordwest II“, QU 59, als Satzung zu beschließen.

Leuer

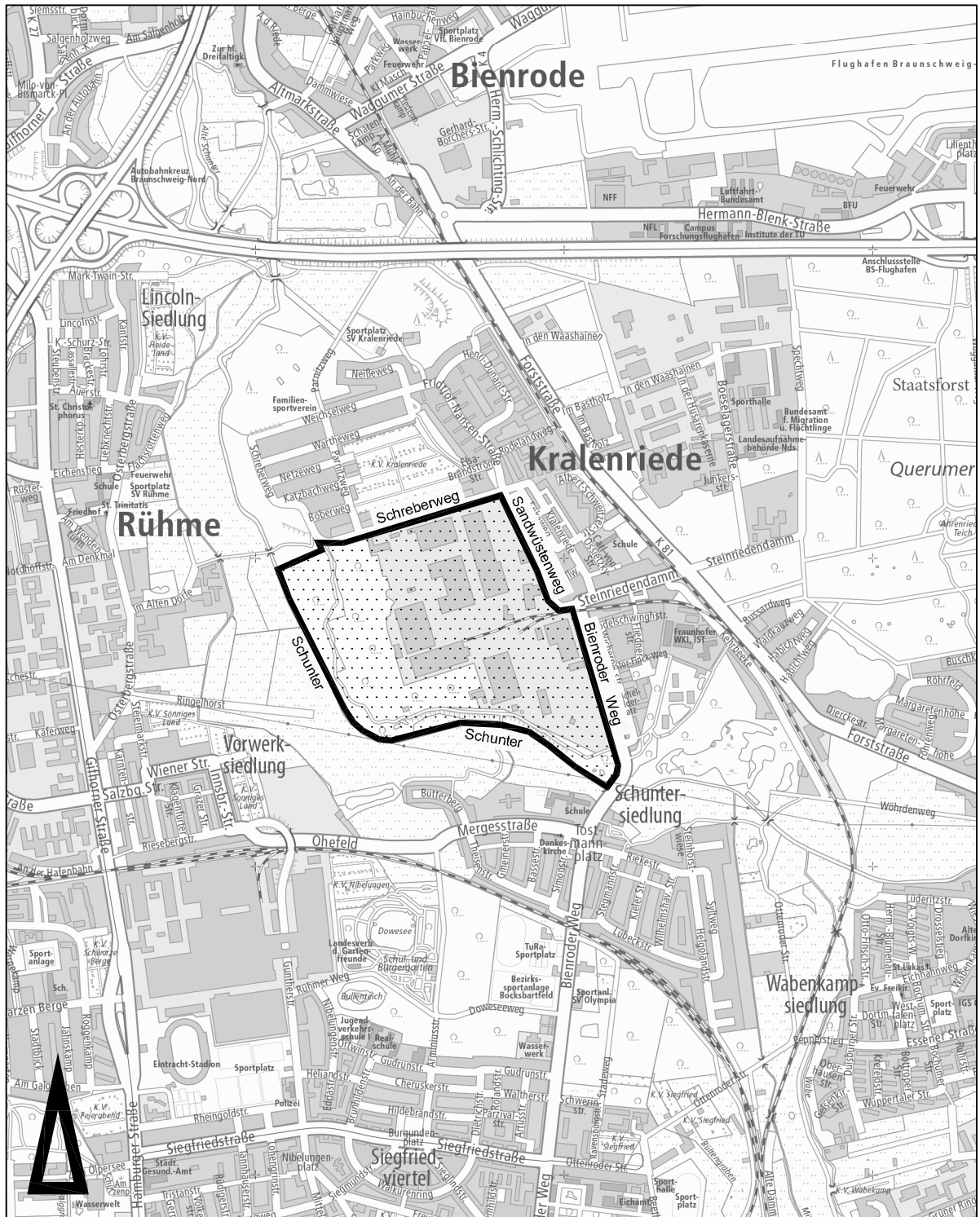
Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet
- Anlage 2a: Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
- Anlage 2b: Geltungsbereich

Satzung über die Anordnung einer Veränderungsperre für den Bebauungsplan
Bienroder Weg-Nordwest II

QU 59

Übersichtskarte



M.1:20000

Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom 5. Oktober 2021
für den Bebauungsplan
Bienroder Weg-Nordwest II

QU 59

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2020 (BGBl. I S. 2939) hat der Rat der Stadt Braunschweig am 5. Oktober 2021 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:
Stand Rechtsgrundlagen: 28. Juli 2021

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 28. September 2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Bienroder Weg, Sandwüstenweg, Schreiberweg und Schunter betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

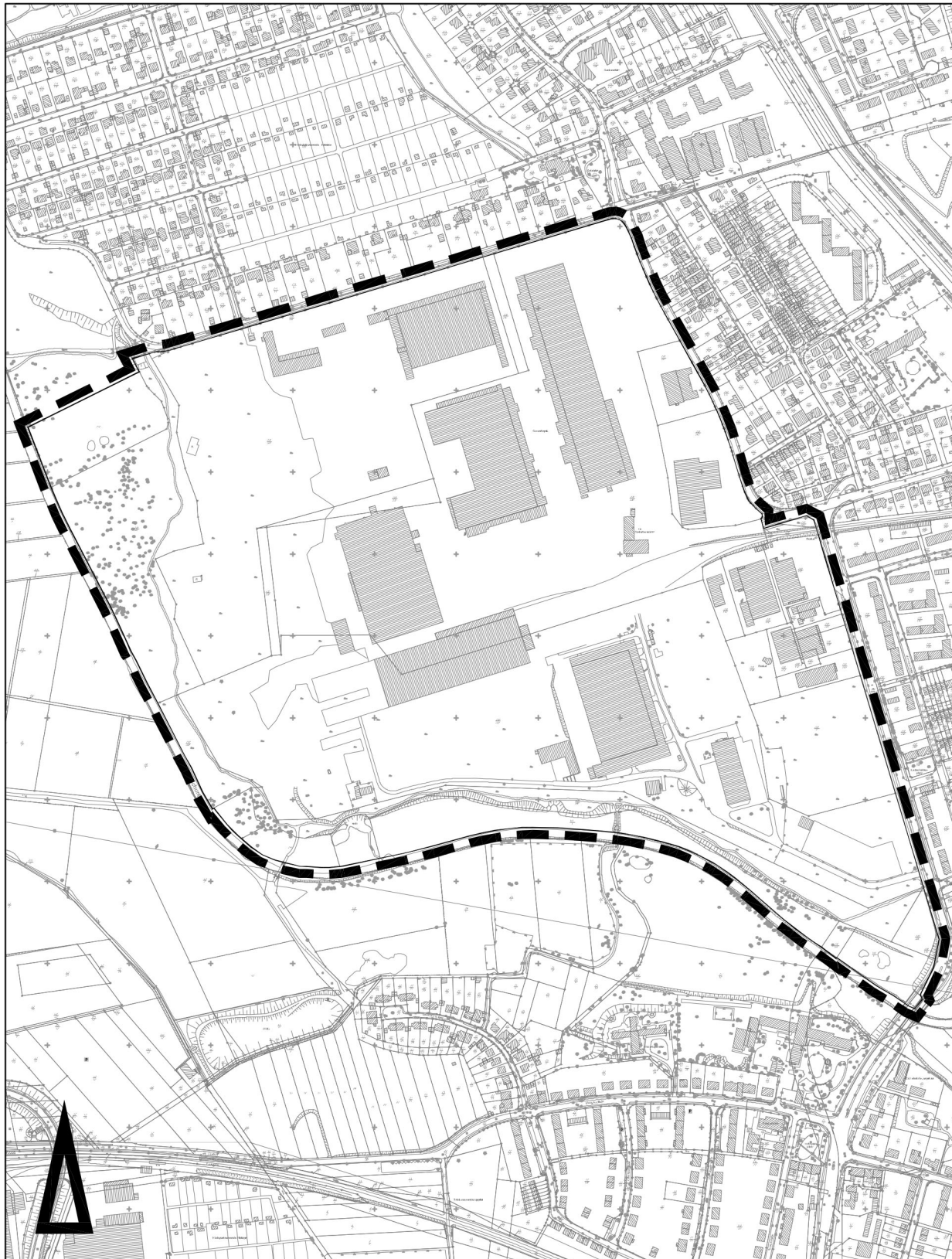
I. V. Leuer
Stadtbaurat

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan

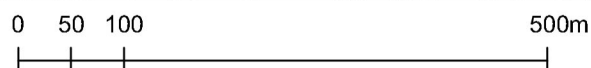
Bienroder Weg-Nordwest II

QU 59

Geltungsbereich




Maßstab 1:7000



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LAGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg