

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Langer Kamp", HA 130
Stadtgebiet zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-
Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

06.07.2015

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet
(Vorberatung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.07.2015

08.07.2015

14.07.2015

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Beschluss über die Art des Verfahrens nach
BauGB, Auslegungsbeschluss

- "1. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von
§ 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130, vom
12. Mai 2009 wird, wie in der Anlage 7 dargestellt, geändert.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130,
sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch
(BauGB) öffentlich auszulegen."

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2
S. 1 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

Da der Krankenhausstandort an der Gliesmaroder Straße aufgrund des Zwei-Standorte-Konzeptes des Städtischen Klinikums entbehrlich geworden ist, steht das attraktive Areal für eine andere Nutzung zur Verfügung. Das Gelände bietet sich aufgrund seiner Lage und seiner Struktur dafür an, die durch das Quartier Sankt-Leonhards-Garten angestoßene Initiative des neuen Wohnens in Braunschweig – ähnlich dem in der Entwicklung befindlichen nördlichen Ringgebiet – fortzuführen.

Das bestehende Planungsrecht setzt derzeit noch ein Sondergebiet Krankenhaus fest. Die angestrebten Ziele lassen sich aus dieser Festsetzung nicht realisieren. Daher hat der Verwaltungsausschuss am 12. Mai 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes HA 130 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter (BGF 1.500 m²) und Büro- bzw. Dienstleistungsangeboten zu schaffen.

Als erster Schritt wurde von der Städtischen Klinikum Braunschweig GmbH ein städtebaulicher Investorenwettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro Giesler Architekten aus Braunschweig als Sieger hervorgegangen ist.

Weiterentwicklung der Planung

Am 16. März 2010 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Planung auf der Grundlage des ersten Preisträgerentwurfes weiterzuentwickeln und parallel dazu sowohl ein Interessenbekundungsverfahren zur Investorenfindung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Mit dem zwischenzeitlich ausgewählten Investor ist das Wettbewerbsergebnis im Folgenden konkretisiert worden. Das Planverfahren wurde zusätzlich durch einen Gestaltungsbeirat begleitet, der sich in mehreren Sitzungen zu einzelnen Themen der sich detaillierenden Planung geäußert hat, ohne dabei das Wettbewerbsergebnis grundsätzlich in Frage zu stellen.

So wurden unter anderem die im Wettbewerb geplanten 14 gereihten Stadthäuser durch einen Geschosswohnungsbau mit voraussichtlich 34 Wohneinheiten in gleicher Höhe wie die der Stadtvillen ersetzt. Damit wurde aus Sicht des Gestaltungsbeirates eine angemessene Verdichtung erreicht. Es können so auch alle erforderlichen Stellplätze bis auf die des Bestandsgebäudes in Tiefgaragen realisiert werden.

Auf Anregung des Gestaltungsbeirates sind ebenfalls diese, als einzige oberirdisch geplanten Stellplätze, aus dem Park an der Gliesmaroder Straße auf die Eingangsseite des Bestandsgebäudes nach Norden verlegt worden.

Zwei Stadtvillen am Langen Kamp wurden auf Veranlassung des Gestaltungsbeirates verschoben, um eine große Rotbuche erhalten zu können.

Die jetzt vorliegenden Planungen wurden dem Gestaltungsbeirat zuletzt am 29. Mai 2015 mit den u. g. wesentlichen Punkten vorgestellt.

Aufgrund des Baumschutzes muss einer der beiden Zugänge von der Gliesmaroder Straße zu der inneren Grünfläche entfallen. Die Bestandsmauer an der Gliesmaroder Straße kann nur vor dem Bestandsgebäude erhalten bleiben. In den Teilen westlich und östlich davon wird der Erhalt bzw. Wiederaufbau bis auf Sockelhöhe und darüber transparent mit Gitterfeldern mit Heckenpflanzungen zwischen einzelnen Mauerpfeilern erfolgen.

Das Bürogebäude im Norden an der Hans-Sommer-Straße soll neun- statt vorher fünfgeschossig werden. Die Gesamthöhe soll 30 m betragen inklusive oberstem (9.) Geschoss für die Technik.

Alle genannten Modifizierungen wurden vom Gestaltungsbeirat bestätigt und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren soll daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB konnte daher abgesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 15. August bis zum 17. September 2014 durchgeführt. Aus dem Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen hervorgegangen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung notwendig gemacht hätten. Von einzelnen Dienststellen und dem Gestaltungsbeirat wurde eingebracht, gerade die besonders erhaltenswerten Bäume in der Planung zu berücksichtigen. Es wurden daher die konkreten Möglichkeiten des Baumerhalts geprüft und zum Erhalt einzelner Großbäume an der Glesmaroder Straße und dem Langen Kamp eine Modifizierung der Planung vorgenommen. Dabei wurde die Grundstruktur aus dem Wettbewerbsergebnis beibehalten.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 7. Oktober bis zum 1. November 2010 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung über das Internet und einen Aushang der Unterlagen zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 3 (2) BauGB ist an den Abschluss des die Planung begleitenden städtebaulichen Vertrages gebunden. Hierzu wird dem Planungs- und Umweltausschuss eine separate Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Da der Vertrag noch nicht in allen Punkten abschließend mit dem Investor abgestimmt ist, kann sich der Auslegungsbeginn entsprechend verzögern.

Änderung des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Abstimmung des Wettbewerbsergebnisses und der weitergeführten Planung hat sich gezeigt, dass eine Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erforderlich ist. Dies resultiert aus dem Umstand, dass Teilflächen eines östlichen Nachbargrundstücks für die Planung nicht zur Verfügung stehen und dass der Investor mit der ebenfalls östlich benachbarten TU an der Nordostgrenze eine geringfügige Flächenveränderung vorgenommen hat. Im Kreuzungsbereich der Glesmaroder Straße mit dem Langen Kamp wurde der Geltungsbereich der Grundstückssituation angepasst.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB, die Änderung des Geltungsbereiches entsprechend der Anlage 7 und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130, in der jetzigen Fassung im Anschluss an die Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag durch den Planungs- und Umweltausschuss.

Leuer

Anlage/n: