

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Alsterplatz", HO 51
Stadtgebiet zwischen Alsterplatz, Wiedweg, Rheinring, Wilhelm-
Bracke-Gesamtschule und Störweg
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

18.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

08.03.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

15.03.2016

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Anlage 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziele

Am 18. Mai 2011 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss gefasst, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Westpark, Störweg und Alsterplatz den Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, aufzustellen. Planungsziel war die Sicherung eines Standortes für den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem bisherigen Schulstandort. Aus zeitlichen Gründen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend auf die Schulflächen reduziert. Für das Wohngebiet soll auf den verbleibenden Flächen der Bebauungsplan „Alsterplatz“, HO 51, aufgestellt werden.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Basis des im Januar 2014 ermittelten Siegerentwurfes des Büros Deffner Voigtländer Architekten aus Dachau wurde die städtebauliche Planung konkretisiert und bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan.

Es sind ca. 220 Wohnungen unterschiedlicher Größe in drei- bis siebengeschossigen

Gebäuden sowie Dienstleistungs- und Versorgungsangebote am Alsterplatz geplant. Die Erschließung erfolgt über die Straße Rheinring. Alsterplatz und Störweg sollen im Zuge der Realisierung neu gestaltet werden.

Das Wohngebiet wird von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH entwickelt. Zur Regelung der Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 21. Oktober 2015 bis 23. November 2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Vorhandene Leitungen – insbesondere Fernwärme, Strom und Wasser – sind teilweise zu verlegen. Die Kostenübernahme durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH wird im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt. Die technischen Details werden im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 15. Dezember 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 28. Dezember 2015 bis 27. Januar 2016 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung wurden Planänderungen vorgenommen. Somit ist grundsätzlich eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen jedoch nicht berührt. Somit kann gemäß § 4 (3) Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden beschränkt werden.

Die Änderungen wurden im Sinne der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgenommen. Eine erneute Beteiligung dieser Stellen ist deshalb nicht erforderlich. Andere von den Änderungen betroffene Behörden sind nicht zu erkennen.

Weitere Änderungen wurden auf Basis der Stellungnahme der Nibelungen-Wohnbau-GmbH vorgenommen und berücksichtigen die von dieser Seite geplante Bebauung. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans wurde der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als von den Änderungen Betroffene zur Verfügung gestellt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Eine andere von den Planänderungen betroffene Öffentlichkeit ist nicht zu erkennen.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans wurden vorgenommen:

Zeichnerische Festsetzungen

- Änderung der Grenzen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 in Anpassung an die geänderten Textlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche.
- Wegfall der Linie zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, da Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.
- Ergänzung der Fläche für Anpflanzungen [2] im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.
- Ergänzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Träger der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Stadtentwässerung) zwischen der Grünfläche Störweg, dem Herbert-Langner-Weg, der Planstraße B und dem Heinrich-Rodenstein-Weg.

- Ergänzung von Standorten für Wertstoffcontainer und für eine Ortsnetzstation.

Textliche Festsetzungen (neue Festsetzungen sind markiert):

- Zulassung von Nebennutzungen im Erdgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zusätzlich zur dort vorgesehenen Kindertagesstätte.
- Neufassung und teilweise Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen.
- Ergänzung der Fläche für Anpflanzungen **2** im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.
- Zulassung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr innerhalb der öffentlichen Grünfläche Störweg zugunsten der neuen Wohnbebauung.
- Begrenzung der Flächenanteils für Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf den Dächern zur Sicherung der optischen Wirkung der Dachbegrünung (Einsehbarkeit).
- Sonstige Ergänzungen und Präzisierungen, überwiegend zu grünordnerischen Festsetzungen sowie in der örtlichen Bauvorschrift (Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen, Müllboxen, Trafostationen).

Das Nutzungsbeispiel und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in der Anlage 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen