

Betreff:

133. Änderung des Flächennutzungsplanes "Heinrich-der-Löwe-Kaserne"

Auslegungsbeschluss

Stadtgebiet zwischen der A 39, westlich des Gewerbegebietes Rautheim-Nord, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.05.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode
(Vorberatung)

Sitzungstermin

17.05.2016

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

18.05.2016

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

24.05.2016

N

Beschluss:

Dem Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlusszuständigkeit

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

Sachverhalt:

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Das Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne soll unter Berücksichtigung der wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung revitalisiert werden. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen, Flächen für hochwertige Büronutzung sowie ein Nahversorgungszentrum geschaffen. Den größten Teil des Areals nimmt ein gemischtes Wohnquartier ein, das sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs bis zur Braunschweiger Straße entwickeln soll und damit zusammen mit den bereits neu entstandenen Wohngebieten den Ortsteil städtebaulich abrundet. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten realisiert werden.

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans AW 100 und die 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“

beschlossen. Bei dem Gesamtprojekt „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ mit der Planung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen führte der umfangreiche Klärungs- und Abstimmungsbedarf für den südlichen Teil zur Trennung in zwei Bebauungsplanverfahren (Anlage 2).

Mit dem Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ werden im südlichen Teil des FNP-Geltungsbereiches die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnbaugebietes und eines Nahversorgungs-Standortes geschaffen. Um mögliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbegebiet Rautheim-Nord durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verhindern (u. a. Reduzierung der bisher zulässigen Emissionskontingente), wurden Teile des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans RA 22 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ mit in den Geltungsbereich des AW 100 aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ werden im nördlichen Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur vorwiegenden Büronutzung geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ durchgeführt.

Verkehrliche Erschließung

Als Grundlage der Planung wurde ein Verkehrskonzept bzw. -gutachten erstellt (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH). Hierzu wurden mehrere Alternativen auch unter Berücksichtigung einer Erschließung des Gebietes des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) entwickelt und geprüft.

Das zukünftige Wohngebiet wird im Süden über einen neu zu schaffenden Kreisverkehr an die Braunschweiger Straße angebunden. Die Anbindung des Gewerbegebietes sowie des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen vierarmig auszubauenden lichtsignalisierten Knoten von der Rautheimer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Über die geplante Stadtbahnverlängerung in die Bereiche Lindbergsiedlung, Südstadt und Mascherode sowie nach Rautheim wird das geplante Wohn- und Gewerbegebiet an den ÖPNV angebunden werden. Durch eine neu anzulegende Haltestelle ist das Gebiet auch über die bereits bestehende Busverbindung angebunden.

Mit den aufgezeigten Planungen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

Schalltechnische Situation

Auf die geplante Wohnbebauung wirken Gewerbe- und Verkehrslärm aus der Umgebung und der Lärm, der von den im Plangebiet selbst vorgesehenen gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen generiert wird, ein.

Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm der A 39 und an den straßennahen Bereichen, insbesondere im Bereich der Rautheimer und der Braunschweiger Straße, sind durch Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

Durch eine Reduzierung der Emissionskontingente des bestehenden benachbarten Gewerbegebietes Rautheim-Nord im Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und weiteren Lärmschutzmaßnahmen (ca. 6,5 Meter hoher Lärmschirm und ca. 80 Meter breiter Lärmschutzstreifen) wird eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Kasernen-Gelände möglich.

Ggf. auftretende Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet Nahversorgung auf das zukünftige Wohnquartier werden durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

Soziale Infrastruktur

Für das geplante Wohngebiet werden im parallelen Bebauungsplan Flächen für einen Spielplatz und einen Jugendplatz festgesetzt. Weiterhin wird eine Vorbehaltsfläche für eine 5- bis 6-Gruppen-Kita vorgesehen.

Einzelhandel

Bei dem geplanten Nahversorgungs-Standort sind ein Lebensmittelmarkt mit 1.500 m², ein Drogeriemarkt mit ca. 540 m² und ein Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Bis zu rd. 315 m² Verkaufsfläche sind für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Dienstleistungsangebote beabsichtigt, sodass das Gesamtangebot dem eines Nahversorgungszentrums entspricht.

Die gutachterliche Untersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandel (Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) hat dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) vorgelegen. Im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden zukünftigen Wohnbebauung mit ca. 400 Wohneinheiten erfüllt das Einzelhandelsvorhaben das Integrationsgebot des Regionalen Raumordnungsprogramms. Ein Raumordnungsverfahren ist nach Aussage des ZGB für dieses Vorhaben nicht notwendig. Die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandels-Ansiedlung zu den bestehenden Nahversorgern im Stadtbezirk wird in dem Gutachten bestätigt.

Es ist vorgesehen, mit dem Planbeschluss der 133. Änderung des Flächennutzungsplans einen Beschluss zur Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel herbeizuführen und den Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne als Nahversorgungsstützpunkt zu klassifizieren.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 11. bis 25. September 2015 durch Aushang und eine Informationsveranstaltung am 22. September 2015 stattgefunden. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14. August 2015 frühzeitig von der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 18. September 2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Februar 2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. März 2016 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigelegt.

Insgesamt ist das Projekt städtebaulich und funktional gut geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung im Südosten Braunschweigs zu leisten

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Änderungsplan
- Anlage 2: Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne AW 100 und AW 113
- Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4: Niederschrift

