

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rheinring/Elbestraße",
HO 48
Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße
Aufstellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

13.01.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Sitzungstermin

25.01.2017

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

08.02.2017

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

14.02.2017

N

Beschluss:

- „1. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:
 - Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote,
 - Abbruch des bestehenden Nahversorgungszentrums Rheinring und von zwei Garagenanlagen.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, aus dem Jahr 2009 wird für die in Anlage 4 dargestellten Flächen aufgehoben.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) 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.

Planungsziel und Planungsanlass

Für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Glanweg, Nahestraße, Rheinring und Elbestraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 10. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen. Als Planungsziele

wurden der teilweise Abbruch von Garagenanlagen mit dem Ziel verfolgt, einerseits das Wohnumfeld z. B. durch die Schaffung von Grünflächen aufzuwerten und andererseits das Nahversorgungszentrum Rheinring umzubauen. Anlass für den Aufstellungsbeschluss war ein Antrag auf Fördermittel für das Programm „Stadtumbau West“ beim Land Niedersachsen. Im benachbarten Bereich „Ilmweg/Saalestraße“ wurden mit diesem Programm Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Für das Gebiet Rheinring/Elbestraße konnten keine Fördermittel bereitgestellt werden. Die damaligen Planungsziele wurden deshalb zunächst nicht weiterverfolgt.

Es besteht jedoch nach wie vor Bedarf an einem Umbau des Nahversorgungszentrums. Dieses ist heute sehr klein und verfügt nur über ein sehr geringes Angebot. Darüber hinaus ist es mittlerweile durch Leerstände gekennzeichnet. Insbesondere fehlt ein attraktives Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Städtebaulich ist die starke Abkehr des Zentrums zu öffentlichen Räumen zu bemängeln: Das Zentrum öffnet sich weder zur Elbestraße noch zur Nahestraße; die drei Eingänge sind als solche kaum zu erkennen. Eine Erweiterung sowie eine Gestaltung, die eine bessere Anbindung an öffentliche Räume gewährleistet, kann die Weststadt in diesem Bereich deutlich aufwerten.

In den vergangenen Jahren hat ein Investor der Verwaltung Pläne für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes vorgelegt, der an das bestehende Zentrum angebaut werden sollte. Seitdem sich der Investor ca. 2014 aus dem Projekt zurückgezogen hatte, ruhten die Planungen.

Der Verwaltung liegt eine geänderte Planung der Grundstückseigentümerin, die Wiederaufbau Immobilien GmbH, vor (vgl. Anlage 3). Demnach soll das Nahversorgungszentrum abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Im Wesentlichen ist dabei ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² geplant. Ergänzend soll eine Ladenzeile mit verschiedenartigen kleinen Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 350 m² errichtet werden. In diesem Rahmen sollen nach Möglichkeit auch private Dienstleistungsangebote geschaffen werden.

Für die Neubauten und die dafür erforderlichen Stellplätze müssen zwei Garagenanlagen mit insgesamt ca. 150 Einstellplätzen abgebrochen werden. Es handelt sich dabei um bauordnungsrechtlich notwendige Einstellplätze, die den angrenzenden Wohnungen zugeordnet sind. Zusätzlich entsteht für das neue Nahversorgungszentrum – insbesondere für den Lebensmittelmarkt – ein wesentlich größerer Bedarf an Stellplätzen als bisher. Die insgesamt sowohl für die Wohnungen als auch für das Nahversorgungszentrum bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze sollen teilweise wieder auf dem Grundstück geschaffen und im Übrigen abgelöst werden. Ergänzend sollen im näheren öffentlichen Straßenraum einige öffentliche Parkplätze neu geschaffen werden.

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit nachzuweisen, dass das Vorhaben – insbesondere in Hinblick auf das Hauptzentrum Elbestraße – verträglich ist. Auch die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit in Hinblick auf die Stellplätze und die Anlieferung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

Im Plangebiet HO 48 gilt der Bebauungsplan HO 15 aus dem Jahr 1974. Er setzt die bestehenden Garagenanlagen als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen fest, sodass hier eine anderweitige Bebauung nicht zulässig ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen weder den heutigen Gebäudebestand des Nahversorgungszentrums noch die geplanten Bauflächen. Es ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Wiederaufbau Immobilien GmbH schließt mit der Stadt Braunschweig einen Planerkostenvertrag ab, in dem sie sich zur Übernahme aller Planungs- und Gutachtenkosten verpflichtet.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Es wird deshalb angestrebt, ihn als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Da der Bebauungsplan einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² zulassen soll, ist gemäß § 3 c UVPG i. V. mit Anlage 1 Nr. 18.6.2 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Ferner ist bei einer Stellplatzanlage mit über 0,5 ha Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG i. V. mit Anlage 1 Nr. 18.4.2 durchzuführen. Diese Vorprüfungen werden nach dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan durchgeführt werden. Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 48 wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2009 aktualisiert (s. Anlage 4). Er umfasst zusätzliche Flächen im öffentlichen Straßenraum, in denen auf Kosten des Investors öffentliche Parkplätze geschaffen werden sollen. Im Gegenzug kann der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2009 im Norden deutlich reduziert werden. Die Flächen der Wohnanlagen Glanweg 4, 6, 8 und 10 sowie Nahestraße 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17 sollen nicht mehr überplant werden.

Empfehlung

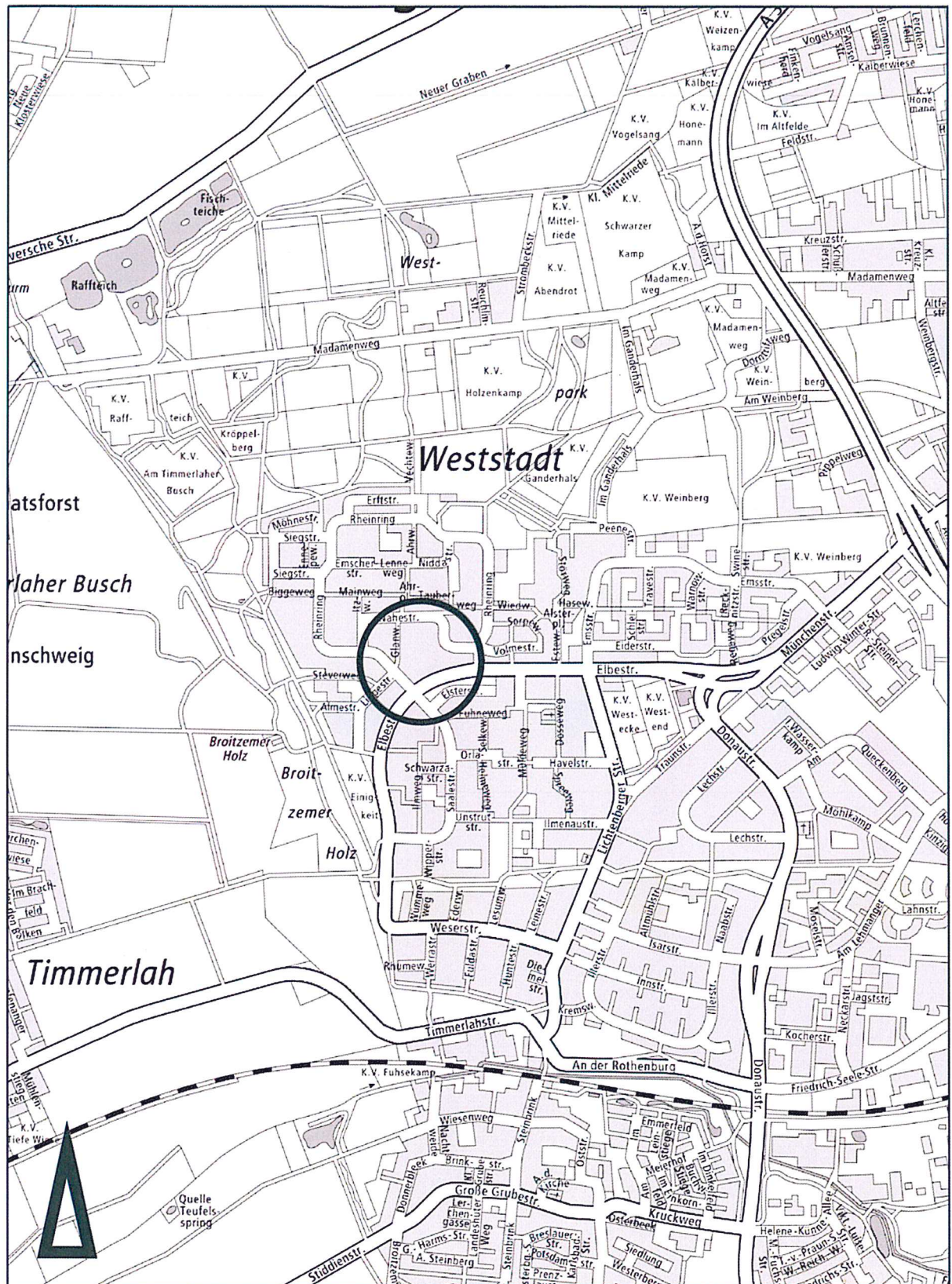
Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, mit den konkretisierten Planungszielen und dem geänderten Geltungsbereich.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Vorentwurf des geplanten Vorhabens
- Anlage 4: Teilweise Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses vom 10. Februar 2009

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Rheinring/Elbestraße
Übersichtskarte

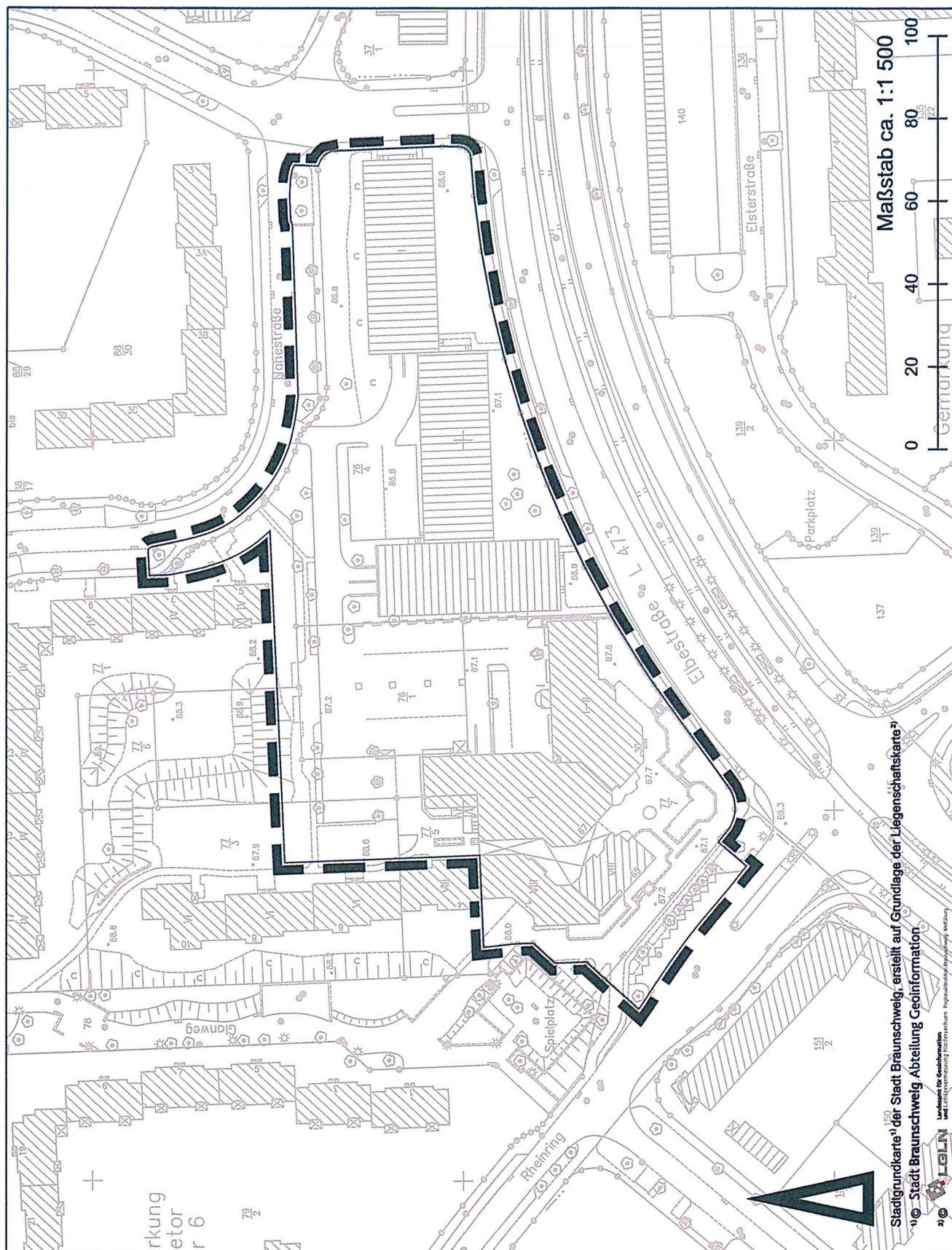
HO 48

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

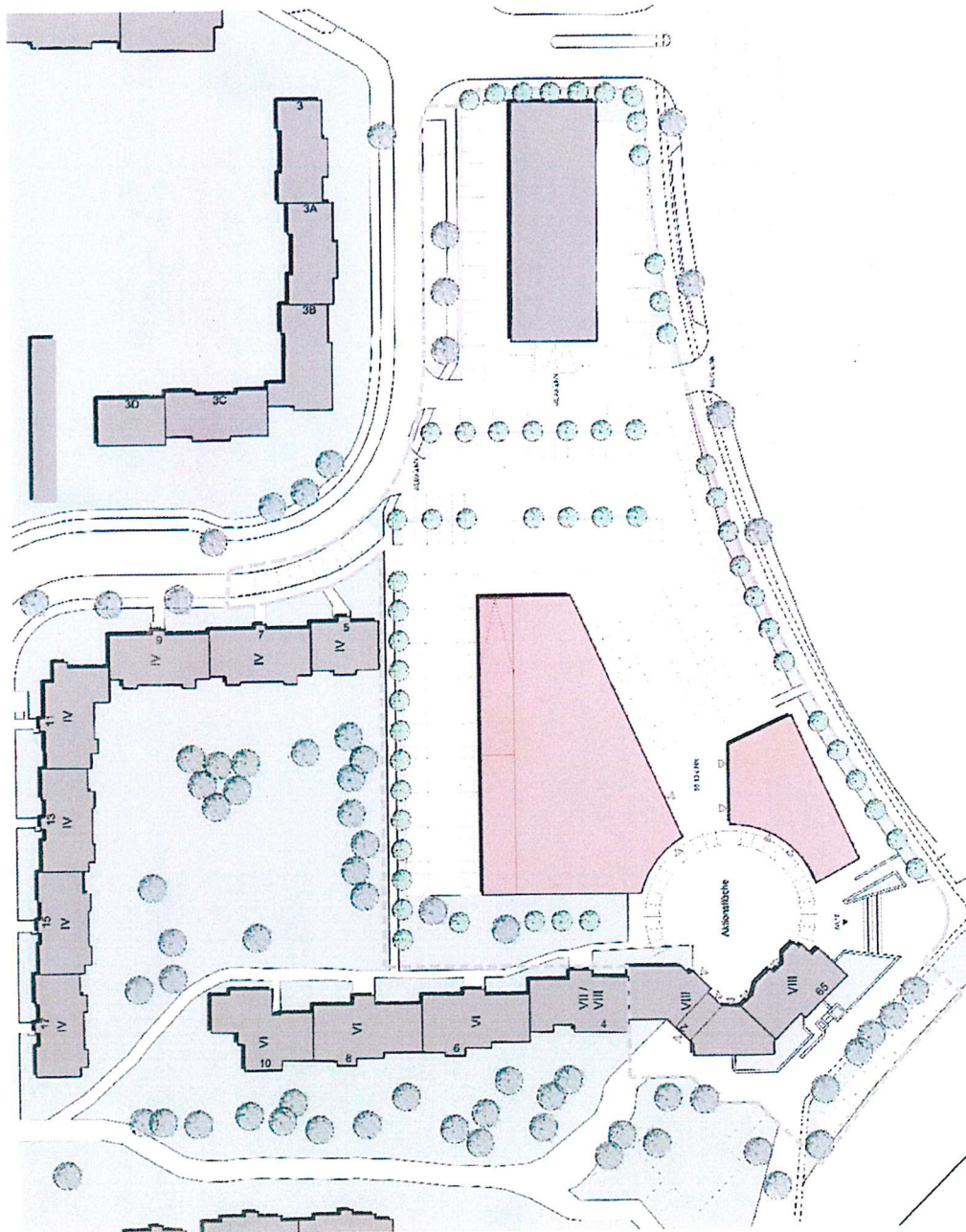
HO 48

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



Variante Wiederaufbau

EKZ GILDETURM IN BRAUNSCHWEIG



KEY FACTS

■ Grundfläche SB-Markt	2166 m ²
■ Grundfläche Shops	555 m ²
■ Grundfläche gesamt	2721 m²
■ Verkaufsfläche SB-Markt	1500 m ²
■ Verkaufsfläche Shops	350 m ²
■ Verkaufsfläche gesamt	1850 m²
■ Mietflächen SB-Markt	1900 m ²
■ Mietflächen Shops	450 m ²
■ Mietflächen gesamt	2350 m²
■ Einstellplätze erforderlich	330
■ Einstellplätze vorhanden	337

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Rheinring/Elbestraße

HO 48

Teilweise Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses vom 10. Februar 2009

