

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Hamburger Straße-Südost", HA 132
Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem
Mittelweg und der Bebauung am Rebenring (Geltungsbereich A)
und
Gemarkung Rautheim Flur 5, Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 (je
tlw.) (Geltungsbereich B)
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.03.2017

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	09.03.2017	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (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.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des die Innenstadt begrenzenden Rebenringes in der zum Stadtbezirk Nordstadt gehörigen Gemarkung Hagen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teilbereiche des ehemaligen Grundstücks der Braunschweiger Zeitung.

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte ist der Bereich zwischen Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant geworden.

Die Stadt Braunschweig hat daher im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, sowohl Flächen für großflächigen Einzelhandel als auch für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens. Dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens von dem Einzelhandelsvorhaben. Der Wohnbauteil wird nun in dem separaten Verfahren „Mittelweg-Südwest“, HA 113, behandelt.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, entsprechend verkleinert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der bestandserhaltenden Büronutzung die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung zu geben, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebenen Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arrondiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben auch im Sinne des Zukunftsbildes 2030 ein positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

Um die Umsetzung des Projektes zu beschleunigen, sollen die im Bebauungsplan „Hamburger Straße-Süd“, HA 117, zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Hamburger Straße noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, gefällt werden. Die zu fällenden Bäume werden in der rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Kompensation berücksichtigt und können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 31. August bis 2. Oktober 2015 durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 5. August 2016 durchgeführt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) fordert in ihrer Stellungnahme, den Lebensmittelanteil der Verkaufsflächen von 70% auf 80% zu erhöhen. Zudem sieht sie hinsichtlich der Größe des Einzelhandelsvorhabens eine Abkehr von der bisher verfolgten kleinteiligen Nahversorgungskonzeption.

Zu den Bedenken der IHK bezüglich des zu geringen Lebensmittelanteils lässt sich feststellen, dass neben der Warengruppe Lebensmittel auch z. B. Reformwaren, Waren für Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen zu den Waren des periodischen Bedarfs gerechnet werden, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

zum Kernsortiment gehören. Das Planvorhaben umfasst die Neuschaffung von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche. Davon sind 3.295 m² (90%) dem periodischen Bedarf und nur 360 m² (10%) dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Die Bedenken der IHK, dass zu erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht primär der Nahversorgung dienen, können insofern entkräftet werden.

Hinsichtlich der Größe und des Standortes des Einzelhandelsvorhabens ist es aufgrund der großen Wohnungsbauprojekte in näherer Umgebung aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll, das Plangebiet zur Ergänzung des bestehenden Angebotes der Grundversorgung zu nutzen. Die hierfür erforderliche Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit der IHK und dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB). Mit Beschluss vom 4. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel beschlossen. Der Beschluss besagt, dass das Nahversorgungszentrum „nördliches Ringgebiet, Wendenring / Lampestraße“ zu einem „Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort „ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ darin aufgenommen wird.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind durch die CIMA gutachterlich untersucht wurden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu befürchten. Die Untersuchungsinhalte sowie das Ergebnis des Gutachtens sind in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der IHK, dem ZGB und der Stadt diskutiert worden. Dabei wurde zur Sicherung vorhandener Nahversorgungsstandorte die maximale Umverteilung in Höhe von 10% von allen Beteiligten akzeptiert. Die Vertreter der IHK haben diesbezüglich unterstrichen, dass für sie nicht allein die Frage der Umsatzverteilung und die daraus resultierende endgültige Größe des Einzelhandels Beurteilungsmaßstab ist. Vielmehr stellt die IHK die Frage, ob die Stadt das im Zentrenkonzept niedergelegte Prinzip der wohnortnahen, dezentralen Versorgung der Bevölkerung weiterverfolgen oder zugunsten weniger, großflächiger Standorte aufgeben will. Die Tendenz zu dieser Entwicklung sieht die IHK aufgrund des BraWoParks, der Diskussion um die HdL-Kaserne und des hier beschriebenen Projektes. Nach Auffassung der IHK sollten die Versorgungsbereiche in ihrer individuellen Situation bewertet und schwache Standorte besonders berücksichtigt werden.

Die IHK hat jedoch auch bestätigt, dass Sie das Einzelhandelsprojekt Hamburger Straße-Südost bei Einhaltung der vorgeschlagenen Umverteilungsquote nicht grundsätzlich ablehnt. Als gemeinsames Ziel der Abstimmungsgespräche wurde daher eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 6. Oktober bis 30. Oktober 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Hamburger Straße-Südost“, HA 132.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht und Schnitt, E-Center)
- Anlage 2.3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten E-Center)
- Anlage 2.4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Aldi)
- Anlage 2.5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Parkpalette)
- Anlage 2.6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 1)
- Anlage 2.7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 2)
- Anlage 2.8: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 3)
- Anlage 2.9: Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbeschreibung)
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht