

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hamburger Straße-Südost",  
HA 132****Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem  
Mittelweg und der Bebauung am Rebenring (Geltungsbereich A)  
Gemarkung Hondelage Flur 6, Flurstücke 167/2 und 188/2 sowie  
Flur 5 Flurstücke 167/1 und 188/1 und Gemarkung Querum Flur 12,  
Flurstück 2/5 (je tlw.) (Geltungsbereich B)****Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

01.08.2017

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

09.08.2017

15.08.2017

22.08.2017

*Status*

Ö

N

Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß § 4 a (3) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Das Gebiet liegt 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 wurde in dem separaten Verfahren „Mittelweg-Südwest“, HA 113, behandelt. Dieser Plan wurde am 20. Juni 2017 vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wurde 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 Entwicklung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebener 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 angeordnet. 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches A des Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, verbleibt trotz verschiedener eingriffsmindernder Maßnahmen ein Kompensationsdefizit. Dieses sollte zunächst durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen aus dem städtischen Eigentum ausgeglichen werden (Flurstücke 171/1 (tlw.) und 172/1 (tlw.), jeweils Flur 5, Gemarkung Rautheim), da die Vorhabenträgerin keine eigenen geeigneten externen Flächen bereitstellen konnte. Im Gegenzug wäre die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet gewesen, innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Stadt geeignete Flächen als Ersatz für die zur Verfügung gestellten städtischen Flurstücke unentgeltlich zu übertragen.

Da die Vorhabenträgerin nunmehr doch noch geeignete Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen kann, werden die Flächen aus dem städtischen Eigentum nicht mehr benötigt. Der Entwurf des Bauleitplanes ist nach den bereits durchgeführten Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) entsprechend geändert und eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB durchgeführt worden.

Der Geltungsbereich B für die externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nun innerhalb des Querumer Forstes. Durch die Änderung der Ausgleichsflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **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 Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 21. Februar 2017 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31. März 2017 bis 2. Mai 2017 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

## **Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB**

Die Änderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt auf Wunsch des Vorhabenträgers. Das durch das Vorhaben entstehende Kompensationsdefizit sollte ursprünglich auf Flächen aus dem städtischen Eigentum ausgeglichen werden. Diese Regelung kann nun entfallen, da der Vorhabenträger die erforderlichen Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stellen kann. Die Sicherung der Flächen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. Der Entwurf des Bauleitplanes ist nach den bereits durchgeführten Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) entsprechend geändert worden.

Die zuständigen Stadtbezirksräte wurden am 18. Mai 2017 (Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach) und am 22. Mai 2017 (Stadtbezirk 113 Hondelage) angehört. Von einer erneuten Auslegung wurde abgesehen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit wurden gemäß § 4 a (3) BauGB mit Schreiben vom 8. Juni 2017 erneut beteiligt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

## **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

- Im nordwestlichen Plangebiet wurde der Geltungsbereich an die dort in der Zwischenzeit vorgenommene Flurstücksteilung angepasst.
- In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich B an die geänderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angepasst. Der Geltungsbereich B für die externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nun nicht mehr innerhalb des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, sondern innerhalb des Querumer Forstes.
- In den Textlichen Festsetzungen A V 1 wurden die Festsetzungen, die sich auf die Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, bezogen, gestrichen und durch Festsetzungen ersetzt, die sich auf die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst beziehen.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A V 2 das Wort „Plangebiet“ durch das Wort „Geltungsbereich A“ ersetzt und der Satz um die Formulierung „und die Kontinuität der Nutzbarkeit des Lebensraumes“ ergänzt. Klargestellt wurde in der Auflistung zudem, dass die Anbringung der Nisthilfen auch für *Gebäudebrüter* und durch *deren Integration in die Bauweise* der Fassaden erfolgen kann.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A VI 1 ergänzt, dass es sich um die Begrünung der privaten Flächen *unter A IV* handelt und richtiggestellt, dass die Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nun unter A V 1.1. und 2. zu finden sind. Außerdem wurde der Satz „*Sie werden den Eingriffsvorhaben in Geltungsbereich A im Sinne von § 9 (1a) BauGB zugeordnet.*“ ergänzt, um die Zuordnung klarzustellen.

- In der Begründung wurde unter dem Punkt 4.8 b) die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf der Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, gestrichen und durch die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst ersetzt.
- In der Begründung wurde unter dem Punkt 5.5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf der Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, gestrichen und durch die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst ersetzt.
- In der Begründung wurde zur Klarstellung unter dem Punkt 8.2.1 „Grunderwerb. Straßenbau“ der Satz „*Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.*“ geändert in „*Durch die Maßnahmen dieses Vorhabens entstehen der Stadt keine Kosten.*“.
- In dem Vorhabenplan wurde die Legende zur Klarstellung um eine braune Fläche „Fuß-/Radweg“ ergänzt.
- In dem Vorhabenplan wurde die westliche Stützmauer nach Einmessung an die tatsächliche Lage angepasst.
- In dem Vorhabenplan wurde die westliche Fluchttreppe (außerhalb des Geltungsbereiches) nach Abstimmung mit der angrenzenden Ringgleisplanung um 90° gedreht.

## Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

## Anlage/n:

Anlage 1	Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
Anlage 1.1	Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
Anlage 2.1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
Anlage 2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 1
Anlage 2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 2
Anlage 2.4	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 3
Anlage 2.5	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 4
Anlage 2.6	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 01
Anlage 2.7	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 02
Anlage 2.8	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 03
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
Anlage 6	Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB
Anlage 7	Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB