

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Nordanger", HA 136  
Stadtgebiet zwischen Lampadiusring, Nordanger, Ringgleis und  
dem BS-Energy-Gelände (Geltungsbereich A)  
Stadtgebiet Gemarkung Dibbesdorf Flur 7, Flurstück 100 (tlw.)  
(Geltungsbereich B)  
Auslegungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

10.11.2017

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)

*Sitzungstermin*

20.11.2017

*Status*

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

23.11.2017

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

06.12.2017

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

12.12.2017

N

**Beschluss:**

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Nordanger“, HA 136, 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 Kommunalverwaltungsgesetz (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**

Am 12. Februar 2013 hat der Verwaltungsausschuss (VA) den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Taubenstraße und südlich der Mitgaustraße aufzustellen. Auf Grundlage einer Rahmenplanung wurde 2013 ein europaweiter städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet nördlich der Taubenstraße ausgelobt. Am 11. März 2014 beschloss der VA, den Entwurf des Wettbewerbsgewinners, des Büros Ackers-Partner-Städtebau, als Basis für die weitere Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, zu verwenden. Mit dem im Frühjahr 2015 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, wurde das Fundament für die

Entwicklung des ersten Bauabschnittes eines Wohnbaugebietes in verdichteter Bauweise mit nach gegenwärtigem Stand 485 Wohneinheiten geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, sollen nun die planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung dieses Baugebietes geschaffen werden. In diesem zweiten Bauabschnitt können zusätzlich noch einmal etwa 500 Wohneinheiten in innenstadtnaher Lage entstehen. Beide Bauabschnitte (HA 135 und HA 136) umfassen somit insgesamt etwa 1000 Wohneinheiten und stellen damit einen wichtigen Baustein zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig dar. In einem späteren dritten Bauabschnitt sind zusätzlich noch einmal 200 Wohneinheiten möglich.

Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136, ist der Bau der Stadtstraße-Nord, die eine Verbindung zwischen Bienroder Weg und Hamburger Straße vorsieht. Die Planungen zur Stadtstraße-Nord sind abgeschlossen. Allerdings sind vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) Klagen gegen den Planfeststellungsbeschluss anhängig, die noch abgearbeitet werden müssen. Mit einem Baubeginn der Stadtstraße-Nord wird daher ab Juni 2018 gerechnet.

Mit dem Zukunftsbild für Braunschweig wurde im Juni 2016 vom Rat einstimmig das städtebauliche Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ beschlossen. Zur Erreichung des Ziels soll als strategischer Ansatz die Innenentwicklung Braunschweigs zukünftig deutlich intensiviert werden.

Die Stadt Braunschweig hat den dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Wohngebiete erkannt. Einschlägige Prognosen (GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose, Prognose Referat Stadtentwicklung und Statistik u. a.) sagen Braunschweig ein moderates Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 voraus. Damit mittel- und langfristig der entsprechende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann, müssen geeignete Standorte für die künftige Entwicklung von Wohnbauland gefunden werden. Der Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, ist Teil des städtischen Zieles, bis 2020 gut 5000 neue Wohneinheiten zu entwickeln.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über die im Norden im Bebauungsplan HA 135 gesicherten Flächen über eine an den Mittelweg angebundene Erschließungsstraße vor, die Teil der künftigen Stadtstraße-Nord sein soll. Das prägende Element des neuen Gesamtquartiers ist ein zentraler Stadtanger westlich der Straße Nordanger (ehemals Spargelstraße). Durch seine Lage entlang der schon jetzt stark frequentierten Radwegeverbindung wirkt er auch über die Quartiersgrenzen hinaus. Im Westen zu den bestehenden Anlagen von BS|ENERGY wird eine Parkraumachse als Pufferzone zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aufgebaut. Zwischen Stadtanger und Parkraumachse spannen sich analog zum Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen.

Da die angrenzenden öffentlichen Grünflächen „Stadtanger“ und „Nordpark“ bereits im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, planungsrechtlich gesichert wurden, sind in der vorliegenden Planung keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Auch die dem Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, zuzuordnenden Spiel- und Jugendplätze wurden bereits in dem Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, planungsrechtlich gesichert. Wird das Gesamtgebiet betrachtet, werden für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner somit umfangreiche öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet zwischen der gründerzeitlich geprägten Bebauung an der Nordstraße und dem Siegfriedviertel aus den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts bietet als innenstadtnahe Fläche ein großes Potenzial für eine höherwertige Nutzung mit Wohngebäuden, wohnverträglichem Gewerbe und hochwertigen Freiflächen. Durch die Nähe zur Innenstadt und zur Universität ergeben sich große Potenziale, das Gebiet im Sinne des Leitbildes einer dichten europäischen Stadt zu entwickeln und ein Quartier mit hoher Lebensqualität für seine Bewohnerschaft sicherzustellen. Schwerpunktmäßig soll hier ein städtisch geprägtes Wohngebiet mit mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Gebäuden entstehen.

Vorgesehen sind Wohnungen in einzelnen Stadtvillen entlang des Nordparks, Geschosswohnungsbau an der Parkraumachse und dem Stadtanger bis hin zu gereihten Stadthäusern in den zentralen Innenbereichen der Baublöcke. Ziel ist es außerdem, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Erschließung erfolgt analog zum ersten Bauabschnitt „Taubenstraße“, HA 135, durch die Nibelungen Wohnbau GmbH.

Auf den im Eigentum der Erschließungsträgerin (Nibelungen Wohnbau GmbH) stehenden Bauflächen ist nach dem vor der Auslegung des Bebauungsplanes abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ein Anteil geförderten Wohnraums herzustellen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Grundstücke von Fremdanliegern und die für gereichte Stadthäuser vorgesehenen Bereiche. Neben der Nibelungen Wohnbau GmbH haben auch die Baugenossenschaft Wiederaufbau e. G. und die Braunschweiger Baugenossenschaft Interesse, die Bauflächen zu entwickeln. Die Verpflichtungen aus dem parallel den Gremien zum Beschluss vorgelegten städtebaulichen Vertrag gehen bei einem Weiterverkauf von Flächen an die genannten Baugenossenschaften oder Private im Wege der Rechtsnachfolge von der Nibelungen Wohnbau GmbH an diese über.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt finden die abschließenden Verhandlungen mit einem im Planbereich ansässigen Fremdanlieger statt. Eine Einigung zum Flächentausch konnte in den Grundzügen getroffen werden. Eine Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt erst nach der notariellen Beurkundung, die noch für dieses Jahr geplant ist, zu den verhandelten Konditionen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23. November 2015 bis 8. Januar 2016 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 14. März 2016 bis 18. April 2016 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

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**

Am 27. April 2016 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Darüber hinaus standen in der Zeit vom 18. April 2016 bis 6. Mai 2016 die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Stellungnahmen, die während dieser Frist schriftlich bei Stadt eingegangen sind, werden im Anhang der Niederschrift zur Bürgerversammlung dem Sinn nach wiedergegeben und beantwortet.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Nordanger“, HA 136.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A und B
- Anlage 2.1: Nutzungsbeispiel
- Anlage 2.2: Nutzungsbeispiel im Gesamtzusammenhang
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 3.3: Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB