

**Betreff:****Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Kurzekampstraße-Südwest", GL 53  
Stadtgebiet zwischen Kurzekampstraße, Berliner Straße und der  
Bahnanlage  
Auslegungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

27.04.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	16.05.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.05.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.06.2018	N

**Beschluss:**

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, sowie der Begründung 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**

Am 14. Juni 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, mit dem Ziel beschlossen, auf den Flächen des ehemaligen „Praktiker“-Geländes ein neues Baugebiet zu schaffen.

Aufgrund der Lage des Gebietes nahe der Innenstadt und der Technischen Universität Braunschweig ist das Gebiet für die Entwicklung eines verdichteten städtischen Quartieres geradezu prädestiniert. Insbesondere durch die zentrale Lage, die leistungsfähige Erschließung und die gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz kann eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungsangebote des näheren Umfeldes und der Stadt erreicht werden. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Durch die Schaffung einer angemessenen Nutzungsmischung innerhalb des Quartieres und einer guten Einbindung in die vorhandenen Strukturen der Innenstadt entsteht ein vitaler Stadtbaustein, von dem zu erwarten ist, dass er über die Plangrenzen hinaus positive Impulse auf die umliegenden Gebiete ausstrahlt. Die angestrebte Festsetzung als Urbanes Gebiet entspricht den Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in der Nahtstelle zwischen dem Giesmaroder Bahnhof und den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Ein vom Investor und Grundstückseigentümer vorgelegter Entwurf besteht aus einer fünfgeschossigen Randbebauung entlang der Berliner Straße mit Mischnutzung und einer drei- bis viergeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung Braunschweigs wird der Schaffung von Wohn- und Gewerbegebäuden eine hohe Priorität eingeräumt. Mit den Planungen zum Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ wird aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach zentral gelegenem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ein angemessenes Angebot geschaffen, das der für Braunschweig nachteiligen Stadt-Umlandwanderung entgegenwirkt und die Stadt als Ganzes in ihren vielfältigen Funktionen stärkt. Rund 65 % der geplanten Wohnungen werden als Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe unter 40 m<sup>2</sup> (Mikroappartements) konzipiert. Der vom Investor vorgeschlagene hohe Anteil an Mikroappartements ist vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zum Stadtzentrum und dem Unicampus an diesem Standort gut vorstellbar. Die Zielgruppe bilden nicht nur Studierende der benachbarten Universität, sondern auch Alleinstehende und ältere Menschen.

Der Anteil an sozialem Wohnungsbau ist in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger anhand des vom Rat beschlossenen kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen vorgesehen. Demnach soll der von der Stadt geforderte Anteil an Sozialwohnungen 20 % der gesamten Wohneinheiten betragen. Darüber hinaus deckt der Anteil von Mikroappartements weitere Wohnungen auf Basis der Gesamtmiethöhe ab.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die angefragte Fläche als eine Gewerbefläche dar und soll entsprechend gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Die bisherige Darstellung als Gewerbegebiet wird durch die Darstellung als Gemischte Baufläche ersetzt.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, (der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB) und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 21. Dezember 2017 bis zum 29. Januar 2018 durchgeführt.

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

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 1. November 2017 wurde eine Infoveranstaltung durchgeführt.

Kritik oder spezielle Anregungen wurden dabei nicht vorgebracht.

Darüber hinaus standen in der Zeit vom 25. Oktober 2017 bis zum 17. November 2017 die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung hat entschieden, dass im Rahmen des Auslegungsbeschlusses eine weitere Information der Bürgerinnen und Bürger bei der Sitzung des Stadtbezirksrates erfolgen wird. Dies wird im Vorfeld über eine gesonderte Pressemitteilung rechtzeitig angekündigt werden.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Niederschrift zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB