

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Kurzekampstraße-Südwest", GL 53  
Stadtgebiet zwischen Kurzekampstraße, Berliner Straße und der  
Bahnanlage  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

13.08.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

21.08.2018

28.08.2018

04.09.2018

*Status*

Ö

N

Ö

**Beschluss:**

- „1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und sonstiger Stellen sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

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

**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 Quartiers 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 Gliesmaroder 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 Gewerbeflächen 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-Umland-Wanderung 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 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

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

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

Die Stellungnahmen sind der Anlage Nr. 6 zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

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

Am 5. Juni 2018 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 5. Juli 2018 bis 6. August 2018 durchgeführt.

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

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

### **Klarstellende Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A III 3 der Absatz „Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.“ gestrichen, da die beschriebene Anpassungsmaßnahme in dem Gebiet nicht eintritt.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen B III 1.2 ergänzt, dass nicht nur die den öffentlichen Flächen abgewandten Fassaden innerhalb der Baufenster A1 bis A4, sondern alle Fassaden der Gebäude innerhalb der Baufenster A1 bis A4 als Putz-, Klinkerfassade oder in Klinkeroptik auszuführen sind.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A V 2.10 ergänzt, dass für die Fassadenbegrünung der Parkgarage überwiegend Arten der Kletterpflanzen zu verwenden sind, die ein Nahrungsangebot für Insekten, Vögel und andere Kleintiere bieten, wie z. B. Efeu (*Hedera helix*).
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A I 2 ergänzt, dass im Baufenster C2 kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von **insgesamt** maximal 680 m<sup>2</sup> zulässig sind.

### **Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

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: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

