

Betreff:

**Überarbeitete Programmanmeldung Stadtumbau - Bahnstadt**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

16.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	16.01.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.01.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.02.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.02.2019	Ö

**Beschluss:**

„1. Das in Anlage 1 beschriebene Gebiet zwischen Bahnhof und A 39 soll durch Stadtumbaumaßnahmen umstrukturiert und mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen neu entwickelt werden. Nach Gesprächen mit dem Fördergeber wurde der Umgriff des beantragten Fördergebietes gegenüber dem in der Vorlage 18-08153 beschriebenen zunächst verändert und auf ein geringeres Flächenvolumen festgelegt. Das in Anlage 1 dargestellte Gebiet wird gemäß § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. Der Beschluss vom 12. Juni 2018 wird mit diesem Beschluss aufgehoben.

2. Die Stadt Braunschweig erklärt ihre Bereitschaft für die Durchführung der durch den Bund und das Land Niedersachsen geförderten Stadtumbau-Gesamtmaßnahme in diesem Gebiet und ist bereit, ein Drittel der förderfähigen Kosten in Höhe von rund 7 Mio. Euro sowie die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. € nachzeitigem Stand der Planung aufzubringen. Die aufzubringenden Mittel verteilen sich voraussichtlich auf 15 Jahre Laufzeit.“

**Sachverhalt:**

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 NKomVG, wonach ausschließlich der Rat über grundlegende Ziele der Entwicklung der Kommune und über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln entscheidet.

Sachstand

In der Beschlussvorlage zur Programmanmeldung „Bahnstadt“ (vgl. 18-08153) wurden Mängel und Missstände, Sanierungs- und Entwicklungsziele sowie eine Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung für das 2018 beantragte Stadtumbaugebiet dargestellt. Der ursprüngliche Antrag unterteilte den Gebietsumgriff in vier Bausteine: Südliches Ringgleis (A), Hauptbahnhof Süd (B), Urbanes Stadtquartier am Hauptgüterbahnhof (C) und ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (D).

Wie in der Vorlage 18-08153 dargelegt, entscheidet sich erst nach der Prüfung des Antrages durch den Fördergeber, das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) ob und welche Bausteine und Maßnahmen Aussicht auf Erfolg haben.

Dazu haben u.a. eine Besichtigung des Stadtumbaugebietes sowie mehrere Gespräche

sowohl mit dem Amt für regionale Landesentwicklung als auch mit dem MU stattgefunden. Im Ergebnis hat der Abstimmungsprozess zu einer Veränderung der Gebietsabgrenzung und der Förderschwerpunkte geführt. Es wurden Teile aus dem Umgriff herausgenommen und andere ergänzt.

Für die Förderfähigkeit entscheidend ist, dass der Schwerpunkt im Stadtumbaugebiet „Bahnstadt“ auf der Revitalisierung von brachgefallenen Bahnflächen und deren Umnutzung zu Wohnbauland liegt. In Wohnneubaugebieten wird seitens des Landes ein Anteil von 30% sozialem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gefordert. Die Erschließung und Neuordnung von gewerblichen Flächen musste daher zugunsten des Wohnens reduziert werden. Darüber hinaus spielt die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes eine wesentliche Rolle bei der Aufwertung des Bebelhofes und der Wohngebiete an der Ackerstraße.

Die im Juni noch vorgesehenen Maßnahmen im früheren Baustein A (Ringgleis inklusive Brücken) können dagegen nach Aussagen des Fördergebers derzeit nicht innerhalb des Förderprogrammes „Stadtumbau“ berücksichtigt werden. Da der frühere Baustein A nun nicht mehr Teil des zu beantragenden Stadtumbaugebietes ist, sind derzeit keine städtischen Finanzmittel für den Ankauf oder den Unterhalt der Brücken erforderlich. Für diese Maßnahmen wird parallel mit dem Fördergeber nach alternativen Fördermöglichkeiten gesucht um diese zu einem späteren Zeitpunkt oder ggf. im Rahmen eines anderen Förderprogramms anzumelden.

Eine Aufnahme von derzeit aktiven Bahngleisen (z.B. das DB Regio-Ausbesserungswerk) in den Gebietsumgriff kann erst nach Aufgabe der Gleisnutzung erfolgen. Dementsprechend kann die Aufnahme dieser Bereiche in das Stadtumbaugebiet erst später, mittels Gebietserweiterungen, beantragt werden.

Die Altlastensanierung betrifft überwiegend Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig befinden. Die Sanierung von Altlasten hat generell durch den Verursacher zu erfolgen weshalb seitens der Stadt Braunschweig zunächst keine Mittel zur Altlastensanierung vorzusehen sind.

#### Neue Gebietsabgrenzung

Aufgrund der neuen Gebietsabgrenzung wird das Gebiet nicht mehr, wie in der ursprünglichen Vorlage, in die Bausteine A, B, C, D sondern in die drei Bereiche Nord, Mitte und Süd unterteilt.

Der in Anlage 1 dargestellte Gebietsumgriff beinhaltet nach wie vor im Bereich Nord den Hauptbahnhof Südeingang mit attraktiven Flächen für öffentliche Nutzungen und Potenzialen für neue Bürostandorte, die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers am Hauptgüterbahnhof und einer Entlastungsstraße. Neu in den Gebietsumgriff aufgenommen wurde das Wohngebiet an der Ackerstraße entlang der Straßen Tilsit-, Tannenbergr-, Masuren- und Königsberger Straße.

Im Bereich Mitte sind, wie in der Programmanmeldung vom Juni 2018, unverändert die Maßnahmen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der stillgelegten Gleisharfe in Verbindung mit dem Abbruch der Stützmauer an der Borsigstraße zur Öffnung des Bebelhofes zum neuen Quartier enthalten.

Der südliche Bereich umfasst das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks sowie den Bereich zwischen Bebelhof und der A 39 mit Kleingärten und Sportanlagen. Neu aufgenommen wurde hier ein Teil des Wohngebietes Bebelhof entlang der Straßen Borsigstraße, Limbeker Straße, Frieseweg, Kruppstraße, Rischkampweg und Schefflerstraße. In diesem neu aufgenommenen Bereich sind Wohnumfeldverbesserungen geplant.

Als weitere Maßnahme im südlichen Bereich ist weiterhin der Neubau einer

Entlastungsstraße vorgesehen, um das Wohngebiet Bebelhof und insbesondere die Borsigstraße vom Durchgangsverkehr zu befreien.

Die in der Beschlussvorlage 18-08153 aufgeführten Sanierungsziele wurden aktuell entsprechend dem neuen Gebietsumgriff überarbeitet und angepasst (s. Anlage 3).

Das überarbeitete IEK wird dem Rat nach Abstimmung mit dem Ministerium als Mitteilung vorgelegt.

#### Finanzrahmen

Für den neuen Umgriff werden derzeit Ausgaben von rd. 23 Mio. € für das Gesamtprojekt veranschlagt. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Erschließungsbeiträgen, die nach aktuellem Planungsstand auf ca. 2,5 Mio. € geschätzt werden.

Im Saldo ergibt sich ein Fördervolumen von ca. 21 Mio. € (3/3), das zu gleichen Teilen von Bund, Land und der Stadt Braunschweig zu tragen ist und sich voraussichtlich auf 15 Jahre verteilt. Der städtische Anteil an den Städtebaufördermitteln würde demnach ca. 7 Mio. € betragen. Zusätzlich werden Mittel für nicht förderfähige Kosten (NFK) in Höhe von ca. 2,5 Mio. Euro aus städtischen Mitteln veranschlagt. Haushaltsmittel für den städtischen Anteil der Fördermittel sind bereits im Haushaltsplan 2019 unter 4S.610044 eingestellt worden.

Die Anpassung der Finanzraten sowohl hinsichtlich der Reduzierung der Gesamtausgaben / Gesamteinnahmen als auch wegen der zusätzlichen städtischen Kostenanteile (nFK-Mittel) erfolgt zum nächstmöglichen Haushalt.

#### Termine

Die Bürgerinnen und Bürger werden im Nachgang zum Ratsbeschluss über den veränderten Gebietsumgriff im Zuge einer Informationsveranstaltung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Der überarbeitete Antrag muss zur Fristwahrung bis spätestens Ende Februar 2019 dem Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vorliegen. Ein Beschluss über die Aufnahme in das Förderprogramm ist nach der Sommerpause 2019 zu erwarten.

#### Fazit:

Mit dem vorliegenden Stadtumbaugebiet, das eine Größe von ca. 82 ha und ein Fördervolumen von ca. 21 Mio. Euro hat, wird in Braunschweig eines der größten Stadtumbaugebiete Niedersachsens entstehen. Dieses Gebiet mit seinen Chancen, Potentialen und seinen modularen Erweiterungsmöglichkeiten wird ein wichtiger Baustein der Braunschweiger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren sein.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss des Stadtumbaugebietes in der neuen Fassung.

Leuer

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Stadtkarte mit Stadtumbaugebietsabgrenzung

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht „Bahnstadt“ (Stand Januar 2019)

Anlage 3: Sanierungsziele