

Betreff:

Grundstück Madamenweg 91 - Zukünftige Nutzung

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

26.04.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

28.04.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 16. April 2021 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Das Grundstück Madamenweg 91 liegt in einem Bereich, für den es weder einen Bebauungsplan gibt noch liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Außenbereich können privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dazu zählen Vorhaben wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, Betriebe der Abwasserwirtschaft, Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung und ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie sowie der Kernenergie dienen.

Darüber hinaus können sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt jedoch unter anderem gemäß § 35 Abs. 3 BauGB bereits vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Grundstücks Madamenweg 91 „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“ und westlich angrenzend „Flächen für Wald“ dar.

Das Funktionsgebäude auf dem Grundstück wurde als privilegiertes Vorhaben für den Hochseil-Kletterpark gemäß § 35 Abs. Nr. 4 BauGB genehmigt, da die Funktion Kletterpark wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung (Wald/Bäume zum Klettern) bzw. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung an den Wald im Außenbereich gekoppelt ist.

Zu Frage 1

Da der Außenbereich grundsätzlich von baulichen Anlagen freigehalten werden soll, besteht der Grundsatz, dass Anlagen, die für den genehmigten Zweck nicht mehr benötigt werden, zurückzubauen sind, soweit keine andere genehmigungsfähige Nutzung gefunden werden kann.

In erster Linie sollte der Eigentümer deshalb versuchen, einen anderen Betreiber für den Kletterpark zu finden. In Anbetracht der fortschreitenden Impfkampagne ist ein Ende der

pandemiebedingten Schließung absehbar.

Gelingt dies nicht, so könnten theoretisch andere Nutzungen in Frage kommen, die gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind. Unter Berücksichtigung der Art von privilegierten Nutzungen (siehe Vorbemerkungen) kämen dabei nur Nutzungen in Betracht, die gemäß § 35 Abs. 4 wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung und ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Der Genehmigungsspielraum ist hier sehr begrenzt. Eventuell könnte hierunter eine Ökologische Station fallen (s. Frage 2).

Weitere Nutzungen, die eventuell als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden könnten, sind zurzeit nicht bekannt. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes müsste es sich um eine Nutzung handeln, die der Kleingartennutzung dient (Vereinsheim, Geräteraum o. ä.).

Zu Frage 2

Bei den Ökologischen Stationen handelt es sich um Einrichtungen des Landes. Fachlich/inhaltlich geht es vor allem um die Verbesserung der Vor-Ort-Betreuung von Natura-2000-Gebieten. Durch die Ökologische NABU-Station Aller/Oker (ÖNSA) erfolgt bereits eine Betreuung der Schutzgebiete Braunschweiger Okeraue, Mascheroder und Rautheimer Holz, Querumer Forst sowie Mehlkamp und Heinenkamp.

Allerdings soll gemäß den Vereinbarungen zum Niedersächsischen Weg die Vor-Ort-Betreuung über Ökologische Stationen des Landes zukünftig ausgeweitet werden, was jedoch nicht zwingend die Installation von neuen „Stationen“ voraussetzt. Dies kann z. B. auch durch Erweiterung von vorhandenen ökologischen Stationen erfolgen.

Sofern zukünftig aber tatsächlich eine neue Station seitens des Landes in Braunschweig angedacht werden sollte, wäre die Verortung einer solchen Station grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, da sich auch das Einsatzgebiet der Gebietsbetreuer*innen auf das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus (je nach Schutzgebietsfläche) beziehen würde. Somit wäre die Installation einer solchen Station grundsätzlich auch auf dem Grundstück Madamenweg 91 denkbar. Auf die Verortung der Ökologischen Stationen des Landes Niedersachsen hat die Stadt Braunschweig jedoch keinen direkten Einfluss. Gleichwohl werden entsprechende Initiativen zur Ausweitung der Schutzgebietsbetreuung seitens der Stadt Braunschweig - soweit möglich - befördert. Dies erfolgt aktuell bereits durch ein Unterstützungsschreiben der Verwaltung zur Initiative einer Naturschutzorganisation aus Hondelage für die Einrichtung einer neuen Station in ihrem Wirkungsbereich.

Entsprechend kann sich der Betreiber des Kletterparks gerne auch an das zuständige Niedersächsische Umweltministerium wenden, um seine Liegenschaft für eine Nutzung als Ökologische Station anzubieten, was die Verwaltung in diesem Fall auch gerne durch eine entsprechende Stellungnahme unterstützen würde.

Planungsrechtlich ist eine Biologie- oder Umweltstation als Betreuungseinrichtung für die Naturschutz- und naturnahen Gebiete in Braunschweig und Umgebung eventuell gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen seiner besonderen Zweckbestimmung vorstellbar. Die Genehmigungsfähigkeit kann jedoch erst nach Vorlage einer konkreten Betriebsbeschreibung abschließend beurteilt werden.

Zu Frage 3

Die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich ist planungsrechtlich nicht möglich und zwar unabhängig davon, um welche Art von Wohnsiedlung (Größe, Baustruktur, Eigentumsstruktur, eventuelle besondere ökologische oder soziale Ausrichtung) es sich handeln würde.

Die Bebauung würde übergeordneten und städtischen Zielsetzungen widersprechen.

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2008) liegt die fragliche Fläche im Übergangsbereich von Flächen, für die „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ bzw. „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ vorgesehen ist. Ferner ist das Gebiet im Rahmen von „Natura 2000“ als Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ dargestellt.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig verfolgt mit seinen Darstellungen von Grün- und Waldflächen das städtebauliche, landschafts- und freiraumplanerische Ziel, beiderseits des Madamenweges westlich der A 391 nur Flächen für Natur und Erholung vorzusehen.
- Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Braunschweig (1999/2014) verfolgt das Ziel, diese Flächen durch geeignete Maßnahmen im Sinne aller Umweltschutzgüter (insbesondere Tiere, Pflanzen, Biotopverbund) für Natur und Landschaft weiter zu entwickeln.

Leuer

Anlage/n:
keine