

*Betreff:***Welfenhof, Abschluss eines Baudispensvertrages zur teilweisen Schließung und Einziehung der Packhofpassage***Organisationseinheit:*Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle*Datum:*

11.10.2021

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	13.10.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	09.11.2021	N

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Baudispensvertrages mit der LEA II GmbH zur teilweisen Schließung und Einziehung der Packhofpassage mit dem in der Anlage zur Drucksache 21-17035 vorgesehenen Inhalt wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, Änderungen vorzunehmen, die nicht grundsätzlicher Art sind.“

Sachverhalt:1. Hintergrund

Im Jahr 2017 sind erste Gespräche zwischen der Stadt und dem damaligen Eigentümer, der Allianz Real Estate, zur Weiterentwicklung der Passage Welfenhof aufgenommen worden. Nach dem Verkauf des Gebäudekomplexes an die Firma DIO (Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, Frankfurt) bzw. ihre Tochtergesellschaft LEA II GmbH im März 2020 konnten diese Gespräche deutlich intensiviert und konkretisiert werden.

Für die künftige Entwicklung des Welfenhofs ist nach übereinstimmender Einschätzung der Stadt und der DIO die Gewinnung eines Ankermieters als Frequenzbringer von entscheidender Bedeutung. Zu diesem Zweck beabsichtigt DIO im nordwestlichen Gebäudebereich die Einrichtung eines frequenzstarken Einzelhandelsbetriebs, voraussichtlich aus dem Lebensmittelsegment. Die Anlieferung wird über den Meinhardshof erfolgen.

Um eine ausreichend große Ladenfläche zu erhalten, soll nur die geradeaus, in Verlängerung der Straße Sack verlaufende Passage erhalten bleiben, während die „Schrägpassage“ in Richtung der Kreuzung Lange Straße/Meinhardshof entfallen soll. Zur Küchenstraße hin soll ein Fassadenrücksprung beseitigt werden.

Auf der Ostseite der verbleibenden Packhofpassage sollen die Ladenfronten soweit zurückgenommen werden, dass sie die Breite der Straße Sack aufnehmen. Dies wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Einzelne Mieter sollen erhalten bleiben (McDonald's, Die Brille). Das Passagendach soll entfernt werden, weil diese Gestaltung nicht mehr als zeitgemäß angesehen wird. Die Ausgestaltung des neuen offenen Durchgangs zwischen den beiden Gebäuden bedarf noch einer gestalterischen Abstimmung. Es liegen bisher keine aussagekräftigen Pläne vor.

2. Baudispensvertrag

Um den Investoren vorab ausreichende Sicherheit für die Umsetzbarkeit ihrer Planungen zu geben, ist der Abschluss eines Baudispensvertrags notwendig, der im Wesentlichen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, die beabsichtigte Einziehung von Verkehrsflächen sowie die Gegenleistung der DIO regelt.

a) Entfall eines Teils der bisherigen Passage

Die für den oder die Einzelhandelsbetriebe entfallende Abzweigung der Packhofpassage ist sowohl im Bebauungsplan als Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt als auch straßenrechtlich für den Fußgängerverkehr gewidmet. Um einen angemessenen Ersatz für die entfallende Wegefläche herzustellen, müssen die umliegenden Straßenverbindungen so weiter entwickelt werden, dass eine sichere und qualitätsvolle (Schul-)Wegebeziehung hergestellt wird. Da diese Maßnahmen maßgeblich durch das Bauvorhaben der DIO erforderlich werden, soll im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Baudispensvertrages eine Kostenbeteiligung der Investoren als Gegenleistung für die Zustimmung der Stadt zur bauplanungsrechtlichen Befreiung und straßenrechtlichen Einziehung der Passagenfläche erreicht werden. Der zu zahlende Betrag kann für die Fußwegverbindungen in den Straßen Meinhardshof, Höhe, Jöddenstraße, Schild oder Küchenstraße eingesetzt werden. Der Betrag wäre vor der abschließenden Gremiententscheidung zur straßenrechtlichen Einziehung der Passage zu zahlen. Falls die Passage doch erhalten bleibt, ist eine Rückzahlung an die Investoren vorgesehen, da der Anlass für den Vertrag damit entfiele.

b) Entfall von Parkplätzen in der Tiefgarage

Zur besseren Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebs ist der Einbau von zwei zusätzlichen Aufzugsanlagen von der Tiefgarage in den Markt vorgesehen. Außerdem werden im 2. Untergeschoss in der Nähe der Aufzüge Parkplätze ummarkiert, so dass sie breiter sind. Durch die Ummarkierung entfallen 50 Parkplätze, durch den Aufbau der Aufzüge weitere 14 Parkplätze. Diese Maßnahmen beruhen auf den Anforderungen eines potentiellen Marktbetreibers, mit dem DIO sich in fortgeschrittenen Gesprächen befindet.

Die Verwaltung unterstützt diese Maßnahmen, die als erforderlich angesehen werden, um einen frequenzstarken Betrieb im Welfenhof anzusiedeln und damit eine Belebung des nördlichen Teils der Fußgängerzone zu erreichen. Eine Vollauslastung der bisherigen Kapazitäten von über 1.000 Parkplätzen in der Tiefgarage Packhof wird nur an wenigen Tagen des Jahres und jeweils nur stundenweise erreicht. Einnahmeeinbußen der Stadt aus dem Tiefgaragenbetrieb werden daher nicht erwartet.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Baudispensvertrages hat die Firma DIO eine hinreichende Planungssicherheit, um die Verträge mit ihren Mietinteressenten zu finalisieren und einen Bauantrag für den Umbau des Welfenhofs einzureichen.

Nach Erteilung der Baugenehmigung unter Befreiung von der Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit wird die Verwaltung umgehend ein Verfahren zur straßenrechtlichen Einziehung der Passagenfläche einleiten. Über die Einziehung entscheidet am Ende des Verfahrens abschließend der Bauausschuss.

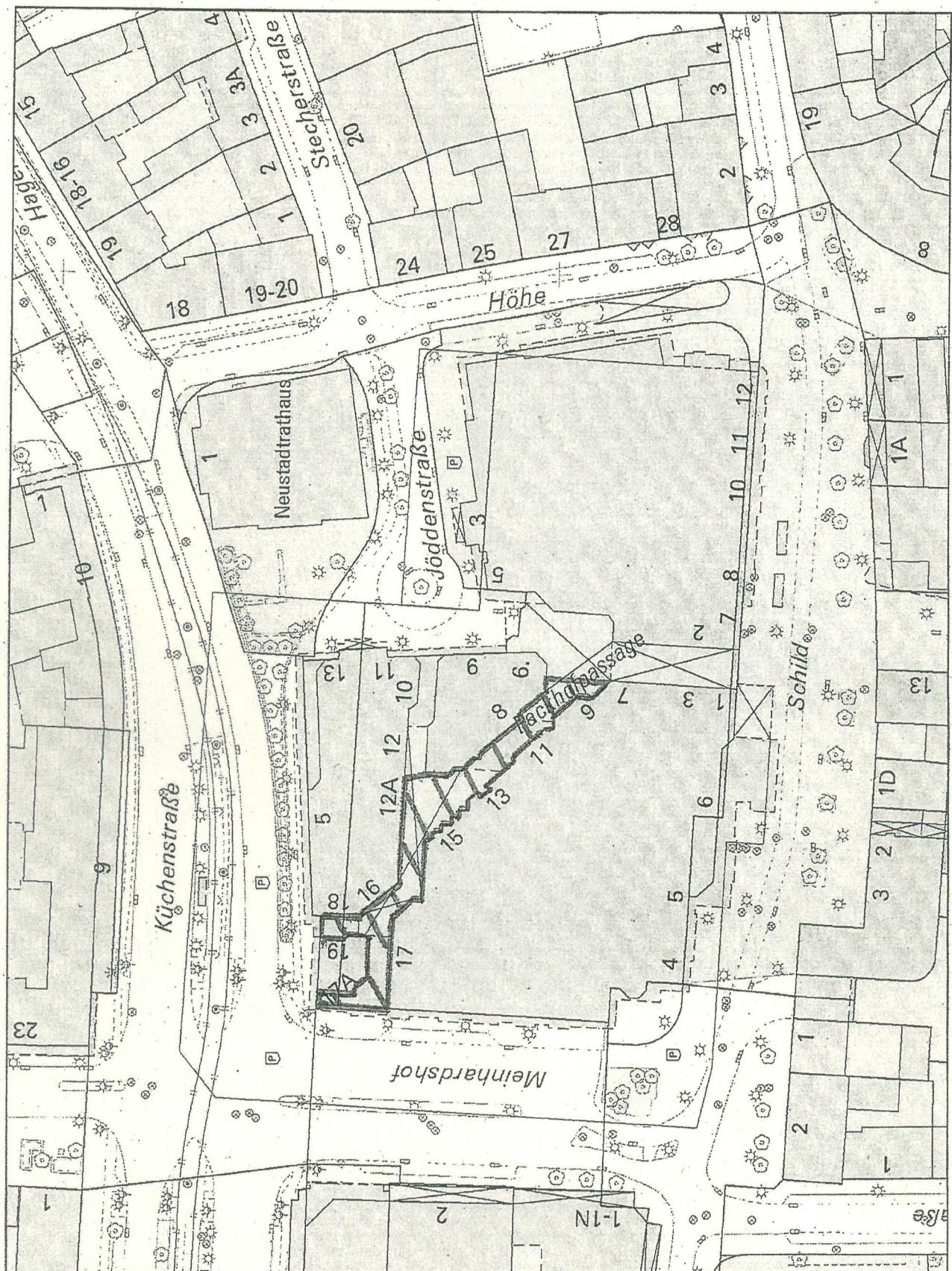
Für den Stadtbezirksrat 131 Innenstadt besteht kein Anhörungsrecht. Der Stadtbezirksrat erhält die Beschlussvorlage als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zur Kenntnis.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Ansichten

Anlage 1



Nur für den
Dienstgebrauch

Angefertigt: 22.07.2020

Maßstab: 1:1.000

Erstellt für Maßstab

0 5 10 20 30 Meter

Dar angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

Stadt



Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation



Visualisierung:
Hierbei handelt es sich um eine Entwurfsplanung. Änderungen sind dem Eigentümer vorbehalten.



Visualisierung:
Hierbei handelt es sich um eine Illustration. Keine Verpflichtung zum Bau! Eigentümer vorbehalten.