

Betreff:

Baugebiete ohne politische Einflussnahme

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.01.2022

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)

Sitzungstermin

25.01.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu der interfraktionellen Anfrage 22-17747 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Unter breiter Beteiligung aller wohnungspolitischen Akteure wurde das **Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“** vom Rat 2017 beschlossen und wird seitdem sukzessive umgesetzt. Im Jahre 2020 wurde eine Evaluierung des Konzeptes vorgenommen. Gemäß diesem Konzept werden Investoren von Wohnbaugebieten durch städtebauliche Verträge verpflichtet, 20% des Wohnraums als Sozialwohnraum zu realisieren.

Folgende rechtliche Regeln muss die Stadt dabei beachten:

- die Stadt darf Bebauungspläne nur dann aufstellen, wenn es städtebaulich erforderlich ist.
- Städtebauliche Verträge kann die Stadt nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes begründen.
- Investoren können nur auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu einer derartigen Sozial-Quote verpflichtet werden.

Im Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“ wurde seinerzeit festgelegt, dass in anstehenden bzw. künftigen Planungen, die nach 2017 eingeleitet wurden, die o. genannte Quotenregelung auch angewandt werden.

Um das Baugeschehen nicht unnötig zu behindern, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit gem. § 34 BauGB eröffnet, für Grundstücke im bebauten Innenbereich Baugenehmigungen ohne Bebauungsplan zu erteilen.

Für kleinere Bauvorhaben, bedeutet dies: Wenn Planungsrecht auf Grundlage des § 34 BauGB gegeben ist, ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, den Bauantrag zu genehmigen. Nur in den Fällen, wo es gewichtige städtebauliche Gründe gibt, einen neuen B-Plan aufzustellen, kann die Stadt einen Bauantrag zurückstellen und mit einem B-Plan neues Planungsrecht schaffen. Der wohnungspolitische Wunsch, mehr Sozialwohnraum zu generieren, ist da allein nicht ausreichend.

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu1.

Die Verwaltung arbeitet derzeit daran, das Flächenmanagement der Stadt neu aufzustellen. Ein wesentlicher Punkt dabei ist, Planverfahren zur Baurechtschaffung nur dann zu begin-

nen, wenn die Stadt Braunschweig mindestens über 50 % des künftigen Baulandes verfügt. Hierzu gibt es bereits seit dem 23. März 2021 ein Baulandpolitisches Grundsatzbeschluss des Rates. Das Bauland soll künftig entsprechend der Zielsetzungen der Stadt über Konzeptvergaben vergeben werden. Die Bauträger bzw. Erwerber verpflichten sich vertraglich, preisgünstigen Mietwohnraum zu erstellen bzw. maßgeschneiderte Angebote für das sog. mittlere Preissegment auch im Eigentumsbereich zu machen.

Zu 2.

Im Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 hat der Rat der Stadt Braunschweig beschlossen, stadtweit - und somit auch in den Stadtbezirken - Klimaneutralität bis möglichst 2030 herzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, erarbeitet die Stadt Braunschweig gerade das Klimaschutzkonzept 2.0, welches bis Mitte dieses Jahres zur Vorlage an die Gremien vorgesehen ist. Auf Grund der mit dem Richtungsbeschluss nochmalig verschärften Zielsetzung, werden derzeit das dem Klimaschutzkonzept zu Grunde liegende Szenario neu berechnet und die Maßnahmen entsprechend nachgeschärft. Nach Fertigstellung des Konzeptes wird dieses vollständig dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Daraus werden sich sodann die konkreten Maßnahmen für die Stadt Braunschweig sowie entsprechend für den Stadtbezirk ergeben.

Bereits mit dem Richtungsbeschluss sind sogenannte prioritäre Maßnahmen beschlossen worden (vgl. Drs. 21-16510). Beispielhaft seien die Förderung und der Ausbau von Solar-energie, die Gründung der Energieerzeugungsgesellschaft und der Betrieb und Ausbau der Braunschweiger Energieberatung genannt. Das bereits gut etablierte Förderprogramm für erneuerbare Energie fördert vorbehaltlich der Haushaltsbeschlüsse auch weiterhin Projekte in allen Stadtteilen.

Weitere auch für den Stadtbezirk Westliches Ringgebiet relevante Maßnahmen, wie die Erzeugung klimafreundlicher Fernwärme, liegen allerdings nicht im Verantwortungsbereich der Verwaltung selbst. Gleichwohl werden Möglichkeiten, wie etwa im Zusammenhang mit dem Energiekonzept zum Bahnhofsquartier, das zur Ökologisierung der Fernwärme beitragen soll, genutzt. Insgesamt ist festzustellen, dass das Ziel der Klimaneutralität eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung darstellt, die nicht durch die Verwaltung allein sichergestellt werden kann.

Zu 3.

Die Unternehmensgruppe Realique hat im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage gestellt zur Klärung der Frage, ob eine Wohnbebauung zulässig ist auf dem Grundstück des bisherigen Getränkehandels, nördlich der Eichthalstraße im Straßenabschnitt östlich der Spinnerstraße (Eichthalstraße 13). Für die Grundstücksfläche besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich entsprechend § 34 BauGB danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und keine bodenrechtlich relevanten Spannungen durch die Zulassung des Vorhabens entstehen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dabei unerheblich und können nicht entgegengehalten werden. Das Grundstück ist Teil einer Gemengelage nördlich der Eichthalstraße mit vorwiegend gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie ein Anteil an Wohnnutzungen. Wobei das südlich der Eichthalstraße gelegene Wohnbauprojekt, das innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans realisiert wurde, sich ebenfalls auf den zu beurteilenden Rahmen der näheren Umgebung zu Gunsten einer Wohnnutzung auswirkt.

Sofern die genannten Kriterien eingehalten werden, besteht ein Rechtsanspruch des Planungsbegünstigten auf eine Genehmigung. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Erlass einer Veränderungssperre eine Genehmigung verhindert werden. Wohnungsbaupolitische und klimapolitische Grundsatzbeschlüsse können allerdings nicht als Kriterien einer städtebaulichen Fehlentwicklung herangezogen werden, sondern nur solche, die bodenrechtlich relevante Span-

nungen auslösen können. Sollten sich zukünftig weitere Umnutzungsabsichten nördlich des in Rede stehenden Gebäudes an der Eichtalstraße abzeichnen, würde daraus ein Planerfordernis entstehen und damit die Notwendigkeit, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Schmidbauer

Anlage/n:

keine