

Betreff:**Aufstellung Bebauungsplan und Veränderungssperre für den
derzeit gültigen Bebauungsplan ST32, Leipziger Straße in
Stöckheim****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

05.11.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	14.09.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	20.09.2022	N

Im Antrag DS 22-19143 für den Verwaltungsausschuss hat der Stadtbezirksrat 211 Braunschweig-Süd beschlossen, dass für den Bereich der Ladenzeile Stöckheim ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Dabei wird Bezug genommen auf den dort noch geltenden Bebauungsplan ST 32 aus dem Jahr 1954, der durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Dieser setzt eine „Vorbehaltfläche für Ladenbauten“ fest. Diese Festsetzung ist in rechtlicher Hinsicht keine eindeutige Festsetzung einer Nutzungsart (s. Mitteilung DS 22-18739), so dass sich die Art der zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB richtet. Die Ladenzeile Leipziger Straße wird dementsprechend als Mischgebiet (MI) eingestuft.

Diese Einstufung als Mischgebiet aufgrund des Bestandes ist eine adäquate Zuschreibung, auf deren Basis Nutzungsänderungen ausreichend beurteilt werden können. Auch in einem neuen Bebauungsplan würde keine andere Einstufung vorgenommen werden können.

Da ein Bebauungsplan nur ein „Angebotsplan“ ist und keine Verpflichtung enthält, bestimmte zulässige Nutzungen anzusiedeln (z.B. zwingende Einrichtung einer Bäckerei oder eines Nachbarschaftszentrums), würde auch ein neuer Bebauungsplan nicht zu einer Änderung des heutigen städtebaulichen Bestandes führen. Ein Bebauungsplan darf jedoch nur aufgestellt werden, sobald und soweit er erforderlich ist.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist aktuell nicht erforderlich, da kein Antrag für ein Bauvorhaben oder eine Nutzungsänderung vorliegt, der wichtigen städtischen Zielsetzungen widersprechen und ein solches Eingreifen erforderlich machen würde. Auch der Erlass einer Veränderungssperre, der in die Eigentumsrechte eingreift, ist nur zulässig, wenn hierfür gewichtige Gründe vorliegen.

Sollte sich anlässlich einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages das Erfordernis eines planungsrechtlichen Einschreitens (Bebauungsplan, Veränderungssperre) herausstellen, so wird die Verwaltung hierauf reagieren und den politischen Gremien entsprechende Beschlussvorschläge unterbreiten.

Es wird deshalb empfohlen, für den Bereich der Ladenzeile Leipziger Straße in Stöckheim keinen Bebauungsplan aufzustellen und keine Veränderungssperre zu beschließen.

Unabhängig davon wird die Verwaltung jedoch im Herbst 2022 die Eigentümer der Grundstücke der Ladenzeile Stöckheim zu einem Gespräch einladen. In diesem Gespräch können die jeweiligen Belange und Interessen der Eigentümer ermittelt und Möglichkeiten von koordinierten Verbesserungsmaßnahmen erörtert werden. Über das Ergebnis wird im Stadtbezirksrat 211 Braunschweig-Süd berichtet.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Ladenzeile Leipziger Straße

Anlage 2 - Bebauungsplan ST 32,1954