

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Glogaustraße-Süd",**ME 69****Stadtgebiet zwischen Glogaustraße, Bezirkssportanlage Melverode und Lübenstraße (Geltungsbereich A)****Stadtgebiet zwischen Mittellandkanal, Oker und Pillmannstraße (Geltungsbereich B)****Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

04.08.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (Anhörung)	22.08.2023	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (Anhörung)	31.08.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.09.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	12.09.2023	N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift "Glogaustraße-Süd", ME 69, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen."

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Das Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/Okeraue entsprechend § 94 NKomVG bezieht sich auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes (Anlage 3b).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem wichtigen Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ soll die Stadtteilentwicklung in den Ortsteilen gefördert werden, so auch in Melverode. Dabei sollen die dort vorhandenen günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen ausgenutzt werden.

Im Zuge der Sportstättenbedarfsprüfung wurde für die Bezirkssportanlage Melverode festgestellt, dass nicht mehr erforderliche Flächen der Sportanlage für eine Umnutzung bereitgestellt werden können. Auf der Basis des Modernisierungsbeschlusses des Sportausschusses vom 06.02.2020 (DS 20-12532) konnte eine Neu- und Umstrukturierung der Sportanlage Melverode erfolgen.

Für die nicht mehr benötigten Flächen wurde vom Verwaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Glogaustraße-Süd", ME 69, gefasst und am 17.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in seiner derzeitigen Fassung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Er muss im Parallelverfahren geändert werden. Zukünftig ist eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan lässt insgesamt ca. 153 Wohneinheiten (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) bzw. bis zu ca. 181 Wohneinheiten (tlw. Sonderwohnformen) zu.

Im nördlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im mittleren Bereich soll ein Angebot für eine klassische, verdichtete Reihenhausbebauung geschaffen werden.

Im südlichen Bereich soll eine Fläche für individuelle Wohnmöglichkeiten z.B. in Form von TinyHouses bereitgestellt werden. Damit folgt die Stadt Braunschweig an dieser Stelle den erkennbaren Interessen nach alternativen Wohnformen. Für solche Wohnformen oder TinyHouses besteht keine abschließende Definition. Sie können sich z.B. durch besonderes Wohnen auf kleinster Fläche, in besonderen Zusammenschlüssen der Bewohnerinnen und Bewohner oder in anderer Art auszeichnen. Für die südliche Fläche besteht aus einer Bevölkerungsgruppe ein gezieltes Interesse, das dort bedient werden soll.

Der Bebauungsplan reagiert darauf, indem er neben einem flexibleren Festsetzungskatalog auch veränderte Ansprüche an die Wohndichte oder den ruhenden Verkehr berücksichtigt. Insbesondere ist im Falle von sehr kleinen Wohneinheiten mit unter 40 m² Wohnfläche eine höhere Anzahl der Wohneinheiten zulässig. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans soll insbesondere bei der nachträglichen Grundstücksveräußerung auf diese Interessen eingegangen werden. Auch außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans stehen vertragliche Möglichkeiten zur Verfügung, solche individuellen Wohnmöglichkeiten so zu bestimmen, dass sie einerseits als Teilelement der Gesamtentwicklung wahrgenommen werden, andererseits auf die Individualinteressen der zukünftigen Bewohner eingehen. Für den Fall eines Scheiterns bietet der Bebauungsplan gleichwohl einen ausreichenden planungsrechtlichen Rahmen, um auch eine konventionelle Wohnbebauung in Form einer Reihenhausbebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan lässt auch ergänzende, mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbare Nutzungen zu.

Es ist vorgesehen, dass das Baugebiet durch die Grundstücksgesellschaft mbH (GGB) der Stadt Braunschweig entwickelt wird. Dabei ist beabsichtigt, dass die anschließende Grundstücksvergabe durch die GGB über Konzeptvergaben in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen soll. Zur Regelung der Kostenübernahme für die technische, soziale und grüne Infrastruktur wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan mit der GGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend in Bezug auf die Kosten zum Satzungsbeschluss noch ergänzt.

Da nicht alle mit der Planung im Geltungsbereich A verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen werden können, werden im Geltungsbereich B im Stadtbezirk Nördliche Schunter-/Okeraue zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 11.06.2020 bis 13.07.2020 (Geltungsbereich A) und in der Zeit vom 07.09.2022 bis 26.09.2022 (Geltungsbereich B) durchgeführt.

Die Leitungsträger haben Hinweise zur leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bzw. zu vorhandenen Leitungen gegeben. Weitere Hinweise betrafen Schallemissionen der A 36, Waldflächen in der näheren Umgebung, den Schutz von vorhandenen Tieren und Gehölzen sowie Belange einer regenerativen Energieversorgung.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 31.03.2023 bis 20.05.2023 durchgeführt.

Die wesentlichen Stellungnahmen beziehen sich auf eine möglichst sparsame Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, auf technische Hinweise und Auskünfte zu Leitungen und möglichen Anschlüssen und enthalten Anregungen zum Artenschutz, zur Energieversorgung, zum Umgang mit Wasser und zur Durchlüftung.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufgrund der damaligen schwierigen Corona-Situation wurde keine Bürgerversammlung durchgeführt. In der Zeit vom 12.01.2021 bis zum 27.01.2021 standen die Unterlagen zur Planung der Öffentlichkeit in Form eines Aushangs sowie im Internet zur Verfügung.

Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen von 25 interessierten Bürgerinnen und Bürgern stammen fast ausschließlich aus der Nachbarschaft an der Lübenstraße und der Trebnitzstraße. Die Fragen/Stellungnahmen liegen als Zusammenfassung mit kurzen Antworten der Verwaltung als Niederschrift als Anlage bei.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift "Glogaustraße-Süd", ME 69.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1a: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)

Anlage 1b: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)

Anlage 2: Nutzungsbeispiel

Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)

Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)

Anlage 3 c: Planzeichenerklärung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB