

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:

07.09.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

08.09.2023

Status

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:

In seiner Sitzung am 31.08.2023 hat der Stadtbezirksrat 211-Braunschweig-Süd im Rahmen der Anhörung zum Bebauungsplan "Glogaustraße-Süd", ME 69, die Vorlage 23-21729 mit dem Änderungsantrag 23-22012 der CDU-Fraktion im Stadtbezirksrat 211 - Braunschweig-Süd und den Protokollnotizen einstimmig beschlossen.

Zum Änderungsantrag 23-22012 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

„1. Es muss zwingend und rechtlich eindeutig sichergestellt sein, dass die zulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht überschritten wird. Auch eine im Nachgang durch den Bauträger veranlasste Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ist rechtssicher auszuschließen.“

Das Anliegen wurde in den textlichen Festsetzungen (TF) im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Im Punkt A IX „Zahl der Wohnungen“ sind jeweils für die verschiedenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 konkrete Werte zur maximalen Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstückfläche festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die erwartete Anzahl an Wohnungen nicht überschritten werden kann. Auch in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass nur im WA 3 bei besonderen Wohnformen, wie etwa wohnraumreduziertem Wohnen, die Wohnungszahl noch leichte Erhöhungen möglich sind. Die Anzahl der Personen und in der Folge die Bedarfe an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird sich damit nicht ändern.

„2. Die Wärmeversorgung des neuen Baugebiets erfolgt durch den Anschluss an das Fernwärmennetz.“

Eine Wärmeversorgung des Baugebietes mittels einer Fernwärmeleitung ist aufgrund der

räumlichen Nähe naheliegend. Ein Anschluss des nördlichen Geschosswohnungsbaus im WA 1 an die Fernwärmeleitung ist einer ersten Einschätzung nach voraussichtlich aus wirtschaftlicher und klimaschutzfachlicher Sicht eine sinnvolle Option, da hier im Vergleich mit der restlichen Bebauung mit verhältnismäßig hohen Wärmeabnahmemengen zu rechnen ist.

Für die restliche Bebauung (WA 2 und 3) sollte ein Anschlusszwang an das Fernwärmennetz aus wirtschaftlicher Sicht nicht festgelegt werden. Die Reihenhaus- und die angedachte Bebauung mit reduziertem Wohnraumbedarf geht aufgrund des mittlerweile hohen Gebäude-Effizienzstandards mit sehr geringen Wärmebedarfen einher, sodass die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmennetz schwerer darstellbar ist und sich alternative Wärmeversorgungsstrategien anbieten. Aus klimaschutzfachlicher Sicht bestehen verschiedene, teils unabhängige Optionen zur Wärmegewinnung, wie beispielsweise die Erzeugung von Solarstrom i.V.m. Wärmepumpen, Geothermie oder Umweltwärme. Diese können im Rahmen der beabsichtigten Konzeptvergaben geprüft und im Grundstückskaufvertrag schriftlich vorgeschrieben werden.

„3. Der vorzuhaltende Parkplatzschlüssel pro Wohneinheit ist so zu wählen, dass eine Mehrbelastung durch erhöhten Parkdruck auf der Glogaustraße ausgeschlossen wird. In diesem Zusammenhang ist der gesamte Verkehrsraum auf der Glogaustraße hinsichtlich der Parksituation neu zu betrachten und zu bewerten.“

Die örtliche Bauvorschrift setzt textlich im Punkt B V konkret fest, dass mindestens ein Stellplatz je Wohnung herzustellen ist. Damit ist, auch entsprechend der Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), im Grundsatz davon auszugehen, dass hinreichend Parkraum bereitgestellt wird, ohne einen zusätzlichen Parkdruck zu erzeugen. Die abweichend zulässigen Reduzierungen sind nur in Verbindung mit einem mit der Stadt Braunschweig abgestimmten und vertraglich geregelten Mobilitätskonzept entsprechend anderer Braunschweiger Baugebiete möglich. Der Bereich des Sportparkplatzes ist ausdrücklich vom Neubaugebiet räumlich getrennt worden. Wegfallende öffentliche Parkplätze am Einmündungsbereich in die Glogaustraße wurden durch die Einplanung von senkrecht angeordneten Parkplätzen ersetzt. Ein übergeordnetes Parkraumkonzept für den gesamten Verkehrsraum um die Glogaustraße ist daher nicht vorgesehen.

„4. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass es nicht zu versehentlichen Eingriffen in den Baumbestand der erhaltenswerten Bäume kommen kann. Dafür ist durch den Bauträger ein fester Ansprechpartner vor Ort zu benennen, der z. B. durch Anlieger direkt vor Ort angesprochen werden kann.“

Grundsätzlich sind alle von der Stadt Braunschweig oder von privaten Erschließungsträgern beauftragten Baufirmen verpflichtet, Schäden an Bestandsbäumen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

Regelmäßig werden auf den zu errichtenden Bauschildern auch Ansprechpersonen genannt. Der Wunsch nach einer dauerhaften Anwesenheit einer Ansprechperson unmittelbar vor Ort kann geprüft werden, absehbar steht dies jedoch wirtschaftlich nicht im Verhältnis zur gewünschten Wirkung. Die Belange der Bauabwicklung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

„5. Im Zuge der Erschließung der Entwässerung für das Neubaugebiet sind die Bestandsgebäude im Bereich Lübenstraße und Trebnitzstraße, wo auch bei leichtem Niederschlag eine enorme "Wasserproblematik" vorzufinden ist, an diesen Entwässerungskanal anzuschließen.“

Der Wunsch wird an die Stadtentwässerung Braunschweig mit der Bitte um Prüfung im weiteren Verfahren weitergeleitet. Die Entwässerung der benachbarten Siedlung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für einen möglichen Anschluss von weiteren Gebäuden / Grundstücken muss zu gegebener Zeit erst noch eine fachliche Ursachen- und Wirkungsüberprüfung vorgenommen werden.

Die Forderungen im Änderungsantrag 23-22012 sind entweder bereits im Bebauungspla-

nentwurf berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Auslegungsbeschluss unverändert zu fassen.

Leuer

Anlage/n:

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