

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Am Alten Bahnhof", WI 112****Stadtgebiet zwischen Frankfurter Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Theodor-Heuss-Straße, Fabrikstraße und Kramerstraße, sowie deren südliche Verlängerung bis Fabrikstraße
Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

13.11.2023

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 21.11.2023 Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung) 05.12.2023 Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung) 12.12.2023 N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Am Alten Bahnhof“, WI 112, beschlossen.“

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 Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) 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.

Planungsziel und Planungsanlass

Im Zusammenhang mit dem Rahmenprojekt R.04 „Europaviertel“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK unter dem Leitziel „die Stadt kompakt weiterbauen“ soll das Quartier südlich des Europaplatzes, beidseits der Straße Am Alten Bahnhof zu einem zukunftsorientierten urbanen Viertel transformiert werden.

Das Quartier wird derzeit durch Gewerbebetriebe geprägt, insbesondere durch Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe. Auch wenn es zu den besten Geschäftsadressen Braunschweigs zählt und eine besondere Lagegunst aufweist in Bezug auf die Innenstadtnähe, ist das Viertel baulich stark untergenutzt. Dies resultiert insbesondere daraus, dass für die Flächen östlich der Straße Am Alten Bahnhof in den derzeit noch verbindlichen Bebauungsplänen eine Trasse für Bahnverkehr vorgehalten wird und eine qualifizierte bauliche Entwicklung dieser Flächen bisher nicht möglich war. Die Flächen werden derzeit als Stellplatzfläche genutzt.

Die Trasse soll nunmehr aufgegeben werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, durch Umstrukturierung und Stapelung des ruhenden Verkehrs diese Flächen städtebaulich neu zu ordnen, mit hohem Potential für eine Nachverdichtung, sowie Belebung und qualitativen Aufwertung des Quartiers. Dabei fällt der Verbreiterung und Aufwertung der Straße Am Alten Bahnhof zu einem grünen Boulevard eine Schlüsselrolle zu. In Verbindung mit der Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs und qualitätsvollen Nachverdichtung eröffnet sich hier die Möglichkeit einer neuen Adressbildung auf der „Rückseite“ der Theodor-Heuss-Straße.

Der Bebauungsplan strebt grundsätzlich eine Nutzungsmischung an mit teilträumlichen Schwerpunkten. Im Bereich des übergeordneten Grünzuges Ekbertstraße soll ein Schwerpunkt mit Wohnnutzungen gesetzt werden. Entlang des grünen Boulevards ist ebenso ein Wohnanteil denkbar. Insgesamt wird aufgrund der bestehenden Gebietsprägung ein Schwerpunkt auf gewerblicher Nutzung bestehen bleiben. Es soll insbesondere sichergestellt werden, dass alteingesessene Gewerbebetriebe, wie beispielsweise BMA (Braunschweigische Maschinenbauanstalt), in ihrer Betriebsausübung nicht gefährdet werden.

Neben Nachverdichtung und nachhaltiger, zukunftsorientierter Nutzungsmischung sind als weitere Planungsziele die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten durch Gestaltung hochwertiger Grünanlagen, Straßenräume und Baufelder, sowie die Beachtung von Klimaschutz und Klimaresilienz zu nennen.

Als Grundlage und Leitfaden zur Entwicklung des Gebietes wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Planungsziele darstellt und näher erläutert. Ein Beschluss zum Rahmenplan durch den Rat der Stadt Braunschweig ist für die Sitzung am 19. Dezember 2023 vorgesehen.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden die im Rahmenplan dargelegten Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Insbesondere werden die immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Wahrung des Bestandsschutzes als auch dem Schutz künftiger Wohnnutzungen besonders zu beachten sein.

Die Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs durch Stapelung soll vornehmlich in Quartiersgaragen erfolgen. Dabei können die Quartiersgaragen auch als Mobilitäts-Hubs ausgebildet werden. Die Rahmenplanung stellt hierfür verschiedene Standorte als Alternativen dar. Für die Umsetzung und den Betrieb bestehen verschiedene Optionen. Welche der Optionen realisierbar sein wird, muss im späteren Verlauf mit betroffenen Beteiligten ausgelotet und abgestimmt werden. Im Zusammenhang mit künftigen Stellplatzbedarfen wird ein Mobilitätskonzept in Verbindung mit einem Stellplatzschlüssel für den Nachweis erforderlicher Stellplätze zu entwickeln sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet zunächst die gesamten Flächen, für die der Rahmenplan entwickelt wurde. Die Bestandsanalyse und konzeptionelle Entwicklung des Grundgerüsts und der Grundzüge des Bebauungsplanes sowie eines Mobilitätskonzeptes wird zunächst für die gesamte Fläche entwickelt. Das Gebiet umfasst jedoch unterschiedliche Teilräume mit unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten und Konfliktpotentialen. Sofern die Dynamik konkreter Entwicklungsabsichten von Grundstückseigentümern oder Vorhabenträgern es erfordert, kann nach Vorliegen eines Gesamtkonzeptes der Grundzüge des Bebauungsplanes über eine Teilung des Geltungsbereiches entschieden werden. Ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bereich ermöglicht die Planungssicherungsinstrumente in Form von Zurückstellung von Baugesuchen, die den Planungszielen widersprechen und dem Erlass einer Veränderungssperre.

Die Flächen der Theodor-Heuss-Straße sowie des Europaplatzes und des Busbahnhofs sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum einen befinden sich die Flächen in städtischem Eigentum, zum anderen ist die Entwicklung des Europaplatzes und sein Umfeld eine vom Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“ eigenständige

Entwicklungsmaßnahme mit einem abweichenden Zeithorizont.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“, „Sonderbauflächen Handel“ und auf einer kleinen Fläche an der Ekbertstraße „Wohnbauflächen“ dar. Sobald sich die Planung weiter konkretisiert hat und sich herausstellen sollte, dass für einen Teilbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wird ein entsprechendes Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Am Alten Bahnhof“, WI 112

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Geltungsbereich