

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: Mittwoch, 01.11.2023, 15:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Mitteilungen
- 2.1. Sachstand Studie "Festivalgelände" (Vortrag)
3. Anträge
- 3.1. Umsetzung der globalen Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023 in den Teilhaushalten FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle und FB 61 Stadtplanung und Geoinformation / Aufnahme in die TO der Sitzung am 01. November 2023 23-22182
- 3.1.1. Umsetzung der globalen Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023 in den Teilhaushalten FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle und FB 61 Stadtplanung und Geoinformation / Aufnahme in die TO der Sitzung am 01. November 2023 23-22182-01
- 3.2. Einrichtung eines Tagesordnungspunktes "Baulandmodell Wohnen" 23-22295
4. Antrag der Braunschweiger Baugenossenschaft eG auf kommunale Wohnraumförderung 23-22058
5. Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 vom 01.12.1970 sowie des Bebauungsplanes WI 47 vom 20.06.1968 23-22172
Stadtgebiet: Grundstück Am Lehmanager 14
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
6. 23-22299 GS Stöckheim - Sanierung und Einrichtung GTB, Rüniger Weg 11, 38124 Braunschweig
7. Zustimmung zur Anmietung von Flächen im Welfenhof Braunschweig, Packhofpassage 3 und Jöddenstraße 11, 1. OG für das Referat 0300 23-21355
8. Zustimmung zur Anmietung von Hallen-Flächen in der Donaustraße 20 für FB 37 (Feuerwehr) für die Einrichtung eines Bevölkerungsschutz-Lagers 23-21718
9. Anfragen
- 9.1. Globale Minderausgabe - Reduzierung der Personalaufwendungen für die Beratungsstelle des FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle 23-22135

Braunschweig, den 25. Oktober 2023

Betreff:

**Umsetzung der globalen Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023 in
den Teilhaushalten FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle
und FB 61 Stadtplanung und Geoinformation / Aufnahme in die TO
der Sitzung am 01. November 2023**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

27.09.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

01.11.2023

Status

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, gemäß § 49 (2) der Geschäftsordnung vom 16. November 2021 (für den Rat, den VA, die Ausschüsse und die Stadtbezirksräte der Stadt BS) in die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 01. November 2023 den Punkt „Globale Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023“ aufzunehmen. Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes wird die Verwaltung gebeten, die Umsetzung der globalen Minderausgabe in Höhe von aktuell 16.509.868 Euro im Haushaltsjahr 2023 (siehe Mitteilung 23-22033 vom 01.09.2023) für die Teilhaushalte FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle und FB 61 Stadtplanung und Geoinformation näher zu erläutern.

Diese Erläuterung sollte insbesondere folgende Fragen beantworten:

1. Wie kommen die jeweiligen Minderaufwendungen oder Mehrerträge der einzelnen Sparmaßnahmen zustande?
2. Welche Auswirkungen auf die Arbeit der Fachverwaltung haben die geplanten Einsparungen, insbesondere die beim Personalaufwand?
3. Werden durch die geplanten Einsparungen wichtige Aufgaben und Projekte, die vom Rat politisch beschlossen wurden, behindert oder verzögert?

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat dem Rat der Stadt Braunschweig am 01.09.2023 die Mitteilung außerhalb von Sitzungen 23-22033 „Haushalt 2023/2024 – Umsetzung der globalen Minderausgabe in Höhe von 16,0 Mio. € im Haushaltsjahr 2023“ zur Kenntnis gegeben. Darin wurde die Ausgangssituation geschildert und das weitere Vorgehen bei der Sachkostensperre dargestellt. In Anlage 2 dieser Mitteilung wurden insgesamt 130 Sparmaßnahmen aufgelistet, ohne diese näher zu erläutern. Für den Teilhaushalt FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle sind dies die Maßnahmen mit der lfd. Nr. 23 bis 25, für den Teilhaushalt FB 61 Stadtplanung und Geoinformation die Maßnahmen 26 und 27.

Anlagen:

keine

Betreff:

Umsetzung der globalen Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023 in den Teilhaushalten FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle und FB 61 Stadtplanung und Geoinformation / Aufnahme in die TO der Sitzung am 01. November 2023

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

23.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.11.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Zum Antrag der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 27.09.2023 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Im Zuge der Umsetzung der Globalen Minderausgabe im Haushaltsjahr 2023 mussten sämtliche Fachbereiche anteilig berechnete Beträge einsparen. Der Anteil von FB 60 betrug dabei 101.301 € und der des FB 61 79.949 €. Es wurde den Dezernaten und Fachbereichen freigestellt, ob diese überzählige Planmittel oder reale Kürzungen innerhalb des eigenen Bereiches oder innerhalb des Dezernates als Einsparungen anbieten. Alternativ wurde es ermöglicht, in Absprache mit dem Fachbereich Personal, Einsparungen bei den Personalkosten einzubringen. Von dieser Alternative haben die Fachbereiche 60 und 61 Gebrauch gemacht.

Dies vorangestellt werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1)

Die Sparmaßnahmen betreffen ausschließlich eingesparte Personalkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Personalstellen, die nicht oder nur teilweise im Jahr 2023 besetzt waren bzw. voraussichtlich nicht besetzbar sind. Insofern wurde keine tatsächliche Reduzierung vorgenommen, sondern nur real ersparte Personalkosten zur Haushaltsdeckung herangezogen. Es wurden damit lediglich Personalkosten „eingespart“, die nicht benötigt wurden.

Zu Frage 2)

Bei den Personalkosteneinsparungen handelt es sich um Einsparungen aufgrund vorgelegener und vorübergehender Vakanzen. Die sich dadurch ergebenden konkreten Einsparungen waren somit nicht geplant, da insbesondere keine Nachbesetzungen bewusst verzögert umgesetzt wurden. Insofern sind Auswirkungen, welche sich insbesondere aus unbesetzten Stellen ergeben, nicht aus den Sparvorgaben begründet, sondern waren hiervon unabhängig. Jedoch konnten diese Einsparungen zur Realisierung der globalen Mindereingaben genutzt werden.

Zu Frage 3)

Nein, siehe vor – ursächliche Auswirkungen auf die Umsetzung von Aufgaben oder Projekten ergeben sich aus der Sparvorgabe nicht.

Leuer

Anlage/n:
keine

Betreff:

Einrichtung eines Tagesordnungspunktes "Baulandmodell Wohnen"

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

19.10.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

01.11.2023

Status

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, in die Tagesordnung für die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 1. November 2023 den Punkt „Baulandmodell Wohnen“ aufzunehmen und über den aktuellen Sachstand zu informieren.

Die folgenden Punkte sollen dabei schwerpunktmäßig beleuchtet werden:

1. Entwicklung der Mietpreise, der Verkaufspreise für Bauland und der Verkaufspreise für fertiggestellten Wohnraum (differenziert nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern seit 01.01.2022)
2. Darstellung der „ermittelten Erwerbspreise“ sowie der sozialen Kriterien als Vergabegrundlage für Einfamilienhäuser
3. Bearbeitungsstand zum Aufbau des angekündigten Monitorings
4. Umsetzungsstand des erhöhten Personalbedarfs innerhalb der Verwaltung
5. Auswirkungen der aktuellen Zinsanstiege, gestiegener Baupreise und sonstiger Einflüsse auf die Bautätigkeiten
6. Darstellung der seit Juni 2022 begonnenen Entwicklung neuer Wohnbauflächen inklusive Anzahl der avisierten Wohneinheiten sowie der benötigten Konzepte
7. Erfahrungswerte mit der kommunalen Förderung für Familien mit Kindern und deren mögliche Weiterentwicklung
8. Sachstand zum verstärkten Einsatz von Erbbaurechten

Sachverhalt:

Nachdem in der Ratssitzung am 9. Februar 2021 der Baulandpolitische Grundsatzbeschluss (DS.-Nr. 21-15042) gefasst und am 5. Juni des vergangenen Jahres das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen über einen Ratsbeschluss (DS.-Nr. 22-19055-01) konkretisiert wurde, sollte die Verwaltung nun über den aktuellen Sachstand berichten. Denn nach einer rund anderthalbjährigen Gültigkeit, sollten die Auswirkungen dieser beiden Beschlüsse sichtbar werden. Zumal mit dem in der letzten Ratssitzung beschlossen Wohnraumversorgungskonzept neue Zielmarken für die Entwicklung von Wohnraum – insbesondere bezahlbarem Wohnraum – festgelegt worden sind. Die in den beiden o.g. Beschlüssen formulierten Ziele wie u.a. sozialgerechte Stadtentwicklung, zügige Entwicklung von Wohnbauflächen, Aufbau eines Monitorings, festgelegte Preise und soziale Kriterien als Voraussetzungen für die Vergabe städtischer Grundstücke für Einfamilienhäuser und Einbeziehung von Vergaben nach Erbbaurechtskriterien haben aufhorchen lassen und

sowohl Hoffnungen geweckt als auch Befürchtungen genährt.

Anlagen:
keine

*Betreff:***Antrag der Braunschweiger Baugenossenschaft eG auf kommunale Wohnraumförderung***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

18.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

01.11.2023

Status

Ö

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

02.11.2023

Ö

Beschluss:

Der Braunschweiger Baugenossenschaft eG wird für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in der Schuntersiedlung (Simonstraße, Bassestraße, Gmeinerstraße) vorbehaltlich der Gewährung von Landesfördermitteln eine Zuwendung i. H. v. bis zu 444.738,00 Euro gewährt.

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in Verbindung mit § 6 Nr. 1c Hauptsatzung der Stadt Braunschweig obliegt die Beschlussfassung dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Hintergrund

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) plant in der Schuntersiedlung den Neubau von sechs Gebäuden mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Die Neubauten werden baugleich im Bereich der Simonstraße, Bassestraße und Gmeinerstraße als sozialer Wohnraum mit Belegungsbindung entstehen (s. Anlagen). Es entstehen 26 2-Zimmerwohnungen, acht 3-Zimmerwohnungen und eine 4-Zimmerwohnung. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42 und 99 m².

Förderfähigkeit des Projekts

Das kommunale Wohnraumförderprogramm soll als ein Instrument des Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig (Drucksache 17-03839 und 19-11251) einen finanziellen Anreiz für Investoren bieten, neuen bezahlbaren Wohnraum mit entsprechender Belegungsbindung zu schaffen.

Die BBG hat für dieses Projekt einen Antrag auf kommunale Wohnraumförderung gestellt. Die kommunale Wohnraumförderung ist subsidiär. Voraussetzung für ihre Gewährung ist die Gewährung von Landesfördermitteln. Der Antrag auf Landesförderung wurde gestellt. Eine Entscheidung über den Antrag liegt bisher nicht vor.

Es sind 35 Wohnungen förderfähig. Davon sollen 17 Wohneinheiten (WE) für Berechtigte gem. § 3 NWoFG (B-Schein bei geringem Einkommen; Mietpreis 6,10 Euro /m²) sowie 18 WE für Berechtigte gem. § 5 DVO-NWoFG (B-Schein bei mittlerem Einkommen; Mietpreis 7,50 Euro/m²) entstehen.

Unter Zugrundelegung der förderfähigen gesamten Wohnfläche von 1.966 m² ergibt dies eine max. Zuschusshöhe von 444.738 Euro.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 7.962.560,00 Euro.

Die Finanzierung soll sich wie folgt gestalten:

Eigenmittel:	1.462.560,00 Euro
Landesförderung Zuschuss (beantragt):	864.320,00 Euro
Landesförderung Darlehen (beantragt):	5.190.942,00 Euro
Kommunale Wohnraumförderung:	444.738,00 Euro

Zweckbindungsdauer und Haushaltsmittel

Sämtliche Wohneinheiten werden nach Fertigstellung der Objekte gemäß den derzeit gültigen Landesbestimmungen sowie auf Grundlage der Förderrichtlinie der Stadt für die Zweckbindungsdauer von 30 Jahren für Wohnberechtigungsscheinempfänger zur Verfügung gestellt.

Unter dem Projekt „Kommunale Wohnraumförderung“ (4S.000022) stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Finanzierung zur Verfügung.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag in voller Höhe zu entsprechen.

Leuer

Anlage:

Genehmigte Ansicht der Baumaßnahme Simonstraße 13; baugleich mit den Neubauten Bassestraße und Gmeinerstraße



Höhen Abstandsflächen:

First: 10,875m => 5,40m relevante Höhe

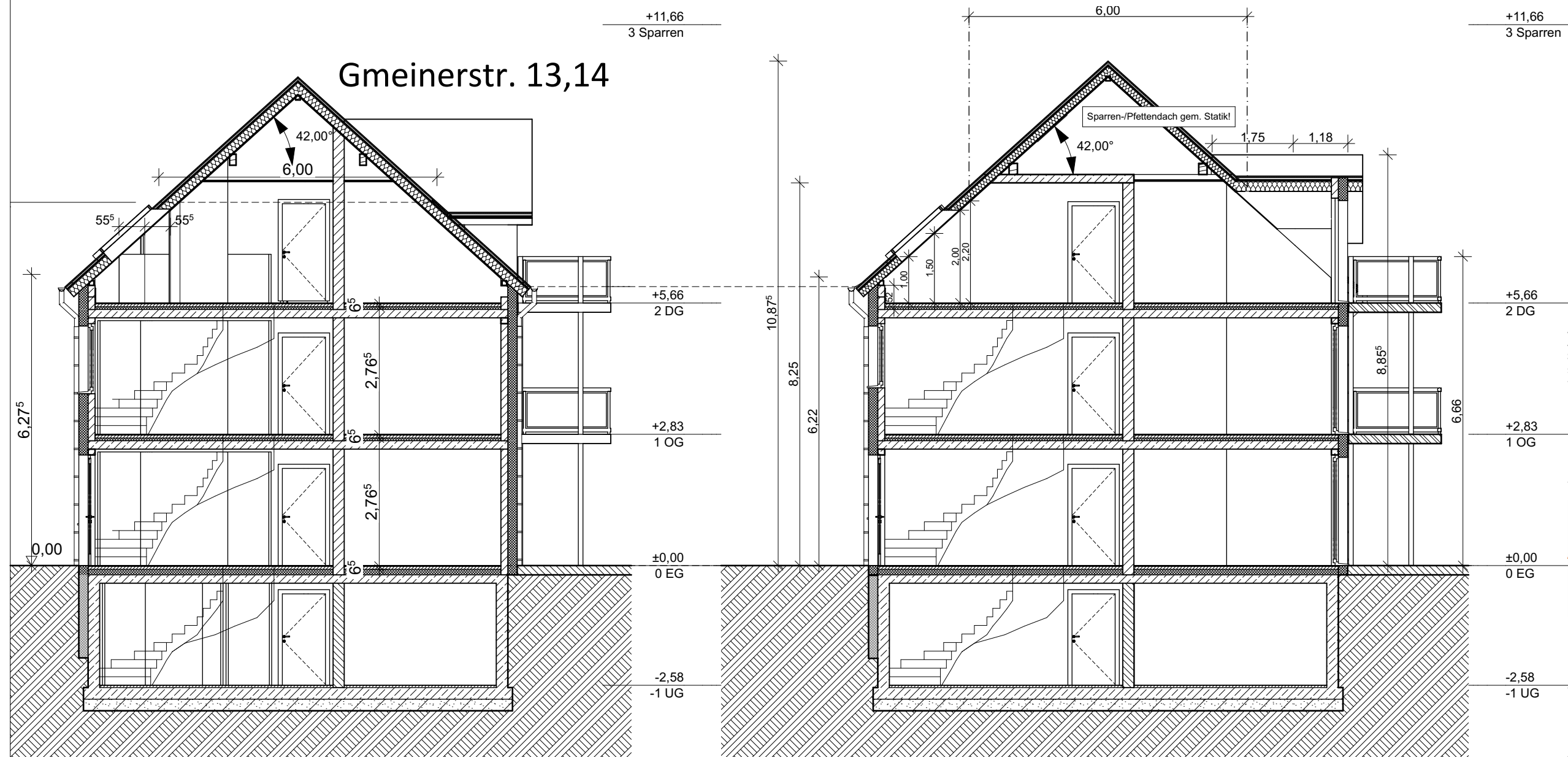
Dachdurchstoßpunkt: 6,22m => 3,10m relevante Höhe

Giebel 6m Breite: 8,25m \Rightarrow 4,1m relevante Höhe

Balkon: 6,66m => 3,30m relevante Höhe

Gaube First: 8,855m => 4,40m relevante Höhe

Traufe Gaube: 7,28m => 3,60m relevante Höhe



Alle Höhen beziehen sich auf OKFF
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Statische/ Fachplanerische Angaben sind zu beachten
± 0,00 = #Höhe m üNN = OK FFB EG

Bauvorhaben:

**Neubau Mehrfamilienhaus
Gmeinerstr. 15,16
38108 Braunschweig**



BBG

Wohnen in Braunschweig

Braunschweiger Baugenossenschaft eG
 Celler Str. 66-69, 38114 Braunschweig
 Tel: 0531-2413 0, Fax: 0531-2413 250
 Internet: www.baugenossenschaft.de
 E-Mail: welcome@baugenossenschaft.de

Plan:

Schnitt

Zeichnungs - Nr: **BA_S01** Projekt - Nr: **70021**

Flurstück: Gemarkung: Hagen
 Flur: 9
 Flurstück: 39/103

GEZ.: Maßstab
 Sap 1:100 - DinA3

Index: A DATUM: 17.01.2022

Betreff:

**Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes
WI 50 vom 01.12.1970 sowie des Bebauungsplanes WI 47 vom
20.06.1968**

Stadtgebiet: Grundstück Am Lehmanager 14
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

18.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

01.11.2023

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

07.11.2023

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

14.11.2023

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gem. den Anlagen Nr. 6 zu behandeln.
2. Die Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der in der Sitzung ausgehängten Bebauungspläne WI 50 "Weststadt 5. Nachbarschaft" (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, 2. Änderung, vom 01. Dezember 1970, und des Bebauungsplanes WI 47 "Weststadt 5. Nachbarschaft" (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, Urfassung, vom 20. Juni 1968 wird gem. § 1 (8) in Verbindung mit § 10 (1) BauGB beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung zur Aufhebungssatzung wird beschlossen."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

Planungsziel

Die in dem aufzuhebenden Teilbereich der Bebauungspläne WI 50 sowie WI 47 befindliche Erwerbsgärtnerei wurde aufgegeben. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das derzeitige Planungsrecht setzt ein Sondergebiet Erwerbsgärtnerei fest und steht dem entgegen. Mit der Aufhebungssatzung wird sowohl das derzeit gültige Planungsrecht des Bebauungsplanes WI 50 als auch des davor geltenden Bebauungsplanes WI 47 für den jeweiligen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14 aufgehoben. Somit findet nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben der § 34 BauGB Anwendung.

Auf der Grundstücksfläche soll im Anschluss eine Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzungsansprüche entwickelt werden, einschließlich kleiner, dem Gebiet dienender sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein Büro für das Quartiersmanagement. Diese Nutzungen

sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB realisierbar.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es möglich, die Entwicklung einer qualitätsvollen Bebauung im Rahmen einer Konzeptvergabe zu steuern.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 13.04.2023 bis zum 15.05.2023 durchgeführt. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme von BS-Netz sowie BS-Energy mit Hinweisen zur Beachtung bei der späteren baulichen Entwicklung der Grundstücksfläche eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 20.06.2023 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Insofern ist ein Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6 aufgeführten Stellungnahmen dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend zu behandeln und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 sowie des Bebauungsplanes WI 47 für die Fläche des Grundstückes Am Lehmanager 14 als Satzung, sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

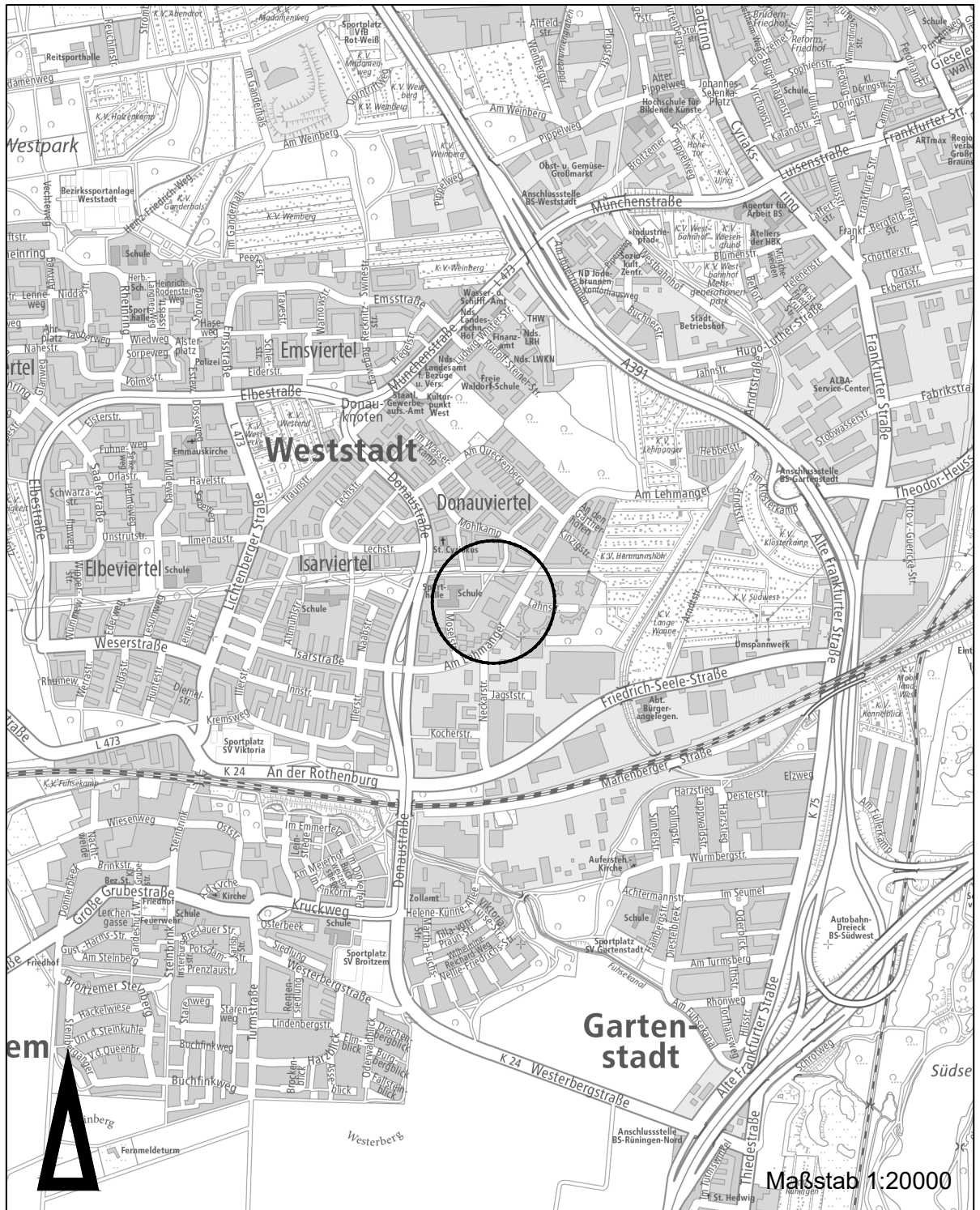
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Aufhebungssatzung
- Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4 a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 50
- Anlage 4 b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 50
- Anlage 5 a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 47
- Anlage 5 b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 47
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne

WI 50 und WI 47

Übersichtskarte



Antlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

©Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation



Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne

WI 50 und WI 47

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung am **Datum** beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 06.09.2023

§ 1 Der Bebauungsplan WI 50 „Weststadt, 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b) nördlicher Teil, 2. Änderung vom 01. Dezember 1970, sowie der Bebauungsplan WI 47 „Weststadt, 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b) nördlicher Teil, Urfassung, vom 20.06.1968 werden für den in § 2 näher beschriebenen Teilbereich aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Grundstück Am Lehmanager 14 (Gemarkung Wilhelmitor, Flur 10, Flurstück 34/798) betroffen. Die Fläche befindet sich im Stadtgebiet Weststadt zwischen der Straße Am Lehmanager, der nördlichen Grenze der an der Moselstraße gelegenen Wohnbebauung, der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie dem nordöstlich angrenzenden Garagenhof.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist in der Anlage dargestellt.

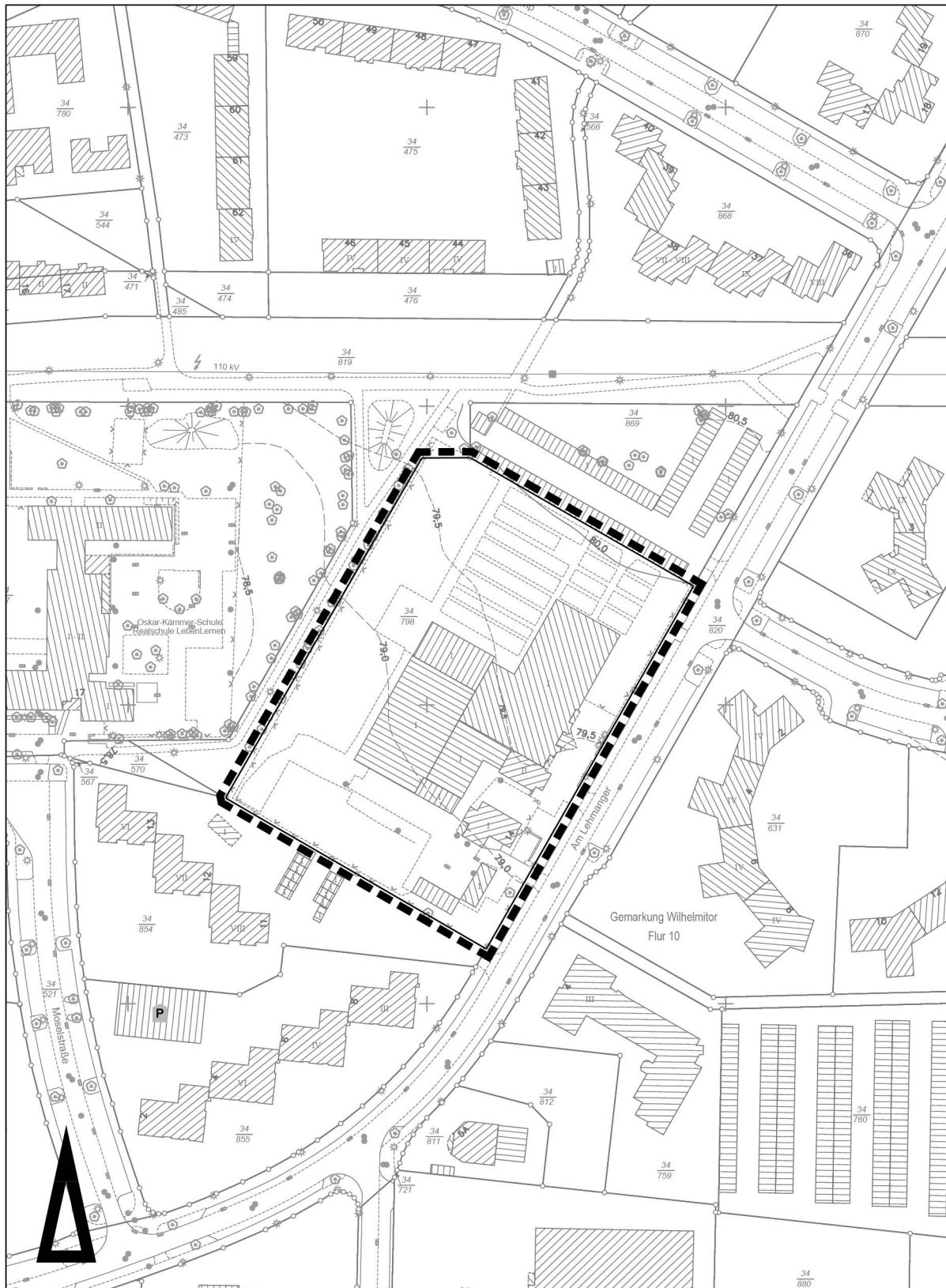
§ 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Baubauungspläne WI 50 und WI 47
Geltungsbereich



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

**Aufhebungssatzung
für einen Teilbereich der Bebauungspläne**
Begründung

WI 50 und WI 47

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	5
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	6
6	Umweltbelange	6
7	Gesamtabwägung	8

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: **06.09.2023** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

1.2 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

1.5 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3905)

1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I. S. 2240) m. W. v. 14.12.2022

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

1.8 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

1.9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

1.10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

1.11 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)

vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

1.12 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47, der durch diese Satzung aufgehoben wird, wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung erfolgt im RROP 2008 keine ausdrückliche Darstellung.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Bebauungsplan WI 50 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, 2. Änderung

Rechtskraft: 01. Dezember 1970
Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968
Bundesbaugesetz (BBauG) 1960

Stadtgebiet: westlich Am Lehmanager zwischen Möhlkamp 28 bis 32, den Flurstücken 34/446, 34/477 und 34/482, Volksschule Am Lehmanager, Flurstück 34/528 und Am Lehmanager 14

Der Bebauungsplan WI 50 verfolgt das städtebauliche Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kirche. Darüber hinaus wurde der Bestand der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bereits bestehenden Erwerbsgärtnerei planungsrechtlich gesichert. Hierzu wurde ein „Sondergebiet Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt. Der aufzuhebende Teilbereich betrifft diese Sondergebietsfläche.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan WI 50 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand der Bebauungsplanfestsetzungen abschließend möglich.

Die Aufhebungssatzung betrifft ausschließlich den Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14.

2.3.2 Bebauungsplan WI 47 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, Urfassung

Rechtskraft: 20. Juni 1968
Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968
Bundesbaugesetz (BBauG) 1960
Stadtgebiet: beiderseits Am Lehmanager zw. den Grundstücken 3 - 4 einschl. Fl. 34/2, 34/26, 34/28 und zwischen den Grundstücken 14 - 16 einschließlich der westlich davon gelegenen Flächen bis zur Westgrenze der Flurstücke 34/441 bis 34/445, 34/449, 34/468, 34/469, 34/470 und 34/486

Nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 würde nach allgemeiner Rechtsauffassung ein zeitlich davorliegender Bebauungsplan wiederaufleben und seine Rechtswirkung erneut entfalten. In diesem Falle wäre der Bebauungsplan WI 47 beachtlich. Dieser setzt für den betreffenden Teilbereich ebenfalls ein Sondergebiet für Erwerbsgärtnerei fest. Die weiteren Festsetzungen sind bis auf die südliche Baugrenze und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) identisch. Bei dem Bebauungsplan WI 47 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf der Südseite nicht durch eine Baugrenze begrenzt, sondern dehnt sich bis zur Grundstücksgrenze aus. Die GFZ ist mit 0,6 deutlich höher als die GFZ des Bebauungsplanes WI 50 mit 0,35.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes WI 47 „nördl. und südl. Teil ‚Weststadt‘ 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), Urfassung, betrifft eine Fläche östlich der Straße Am Lehmanager und ist insofern im Zusammenhang mit der Aufhebungssatzung nicht relevant.

Die Aufhebungssatzung betrifft sowohl den Bebauungsplan WI 50 als auch den Bebauungsplan WI 47 jeweils für den identischen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Die in dem aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 befindliche Erwerbsgärtnerei wurde aufgegeben. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das derzeitige Planungsrecht steht dem entgegen. Mit der Aufhebungssatzung wird sowohl das derzeit gültige Planungsrecht des Bebauungsplanes WI 50 als auch des davor geltenden Bebauungsplanes WI 47 für den jeweiligen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14 aufgehoben. Somit findet nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung der § 34 BauGB Anwendung für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben.

Auf der Grundstücksfläche soll eine Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzungsansprüche entwickelt werden, einschließlich kleiner, dem Gebiet dienender sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein Büro für das Quartiersmanagement. Diese Nutzungen sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB realisierbar.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es möglich, die Entwicklung einer qualitätvollen Bebauung im Rahmen einer Konzeptvergabe zu steuern.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Aufhebung unberührt.

4.2 Bebauungsplan WI 50

Die Aufhebungssatzung betrifft lediglich einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50. Für den von der Aufhebung betroffenen Teilbereich setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet Erwerbsgärtnerei fest. Für die weiterhin geltenden Teilbereiche des Bebauungsplanes WI 50 sind Wohngebiete (WR) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Schule festgesetzt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wirkt sich auf den verbleibenden weiterhin geltenden Bereich des Bebauungsplanes nicht negativ aus und löst diesbezüglich kein Planerfordernis aus.

Die nähere Umgebung wird überwiegend von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Eine Entwicklung der Fläche mit Wohnbebauung auf der Basis eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles löst daher weder bodenrechtliche Spannungen aus, noch werden etwaig vorhandene verstärkt. Das Grundstück befindet sich direkt an der Straße Am Lehmanager, die Erschließung ist somit gesichert. Auch werden Belange gesunder Wohnverhältnisse nicht negativ berührt.

Sofern bei der künftigen Entwicklung der Grundstücksfläche bauliche Strukturen angestrebt werden, die von dem Rahmen abweichen, der aus der näheren Umgebung abzuleiten ist, wird zu prüfen sein, ob ggfs. zur Realisierung eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich ist.

4.3 Bebauungsplan WI 47

Da für den Teilbereich des Bebauungsplanes WI 47, der durch den Bebauungsplan WI 50 überplant wurde, nicht explizit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde, würde dieser mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wieder seine Rechtskraft entfalten. Da die entsprechenden Festsetzungen weitgehend identisch sind, würden diese ebenso den Planungszielen entgegenstehen und werden daher ebenfalls aufgehoben.

5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Entschädigungsansprüche, die sich aus den Teilaufhebungen der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 ergeben, sind nicht erkennbar, da die Fläche sich in städtischem Eigentum befindet und der Betrieb aufgegeben wurde.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Teilaufhebungen der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Wassertransportleitung DN 400. Im Bebauungsplan WI 50 ist für die Leitung ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungstrasse kann nach Entfall der Festsetzung, bei Verkauf der Grundstücksfläche an einen Investor, grundbuchrechtlich gesichert werden.

6 Umweltbelange

6.1 Beschreibung der Planung

Die Teilaufhebungen erfolgen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Maßnahme dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogel-schutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt. Insofern dürfen die Verfahrensvorschriften für ein vereinfachtes Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund der Aufhebungssatzung zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in Berührung stehen, dargelegt.

6.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Für die Aufhebung eines Bebauungsplanes gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bezüglich des Verfahrens als auch der inhaltlichen Prüfung der Auswirkungen, sowie der Abwägung. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Für das Aufhebungsverfahren können diese jedoch vernachlässigt werden. Nach den Bebauungsplänen WI 50 und auch WI 47 besteht bereits ein Baurecht, zwar mit einer Einschränkung bezüglich der Nutzungsart. Gleichwohl sind auf dieser Grundlage durch eine Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft möglich mit entsprechenden umweltrelevanten Auswirkungen. In Folge der Bebauungsplanaufhebung sind im Rahmen der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vergleichbare Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.3 Betrachtete Umweltbelange

Flora und Fauna

Da die bisherige Nutzung auf der Grundstücksfläche aufgegeben wurde und diese nunmehr einige Jahre brachliegt, ist zwischenzeitlich eine Sukzessionsfläche mit Ruderalflächen und Baumvegetation entstanden. Nach Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen von Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sind. Aus diesem Grund wurde im Hinblick auf die Entwicklung einer zukünftigen Wohnbauplanung die Erfassung von Flora und Fauna beauftragt, um die artenschutzrechtlichen Belange angemessen beurteilen zu können. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Sofern mit der artenschutzrechtlichen Kartierung geschützte oder besonders geschützte Arten erfasst werden, sind deren Belange bei der Entwicklung und Realisierung einer Bebauung grundsätzlich zu beachten und zu berücksichtigen.

Bezüglich der Baumvegetation wurde unter Beteiligung der Landesforstverwaltung geprüft, ob hier bereits Waldeigenschaften im Sinne des Waldrechtes vorliegen. Dies konnte nicht bestätigt werden. Insbesondere lässt die vorhandene bauliche Situation eine langfristige natürliche Waldentwicklung nicht zu.

Lärm

Auf die betreffende Fläche wirken Lärmimmissionen von den umgebenden öffentlichen Straßen, der Stadtbahntrasse in der Donaustraße sowie der Bahnstrecke östlich der Friedrich-Seele-Straße ein. Inwieweit bei einer künftigen Wohnbebauung Schutzmaßnahmen zu treffen sind, ist im Rahmen von Bauanträgen zu prüfen.

Kampfmittel

Aufgrund von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Dies steht aber nicht im Widerspruch zu den geplanten Aufhebungen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet der Aufhebungssatzung befinden sich keine Gebäude, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgeführt sind.

6.4 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zu dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bestehen derzeit keine parallel laufenden Planverfahren, von denen wesentliche Umweltauswirkungen ausgehen.

6.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die mit der Aufhebungssatzung bezweckte Wiedernutzbarmachung eine konkrete Fläche betrifft, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Ein Verzicht auf die Änderung der planungsrechtlichen Situation durch die Aufhebungssatzung ist nicht angezeigt, da die festgesetzte Erwerbsgärtnerei aufgegeben wurde und die Ansiedlung einer neuen Gärtnerei nicht vorgesehen ist.

6.6 Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 ist bereits eine Bebauung der betreffenden Fläche zulässig. Mit der Aufhebungssatzung sind Bauvorhaben weiterhin zulässig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Umweltbelange, die Flora und Fauna betreffen, werden durch eine aufgrund der Aufhebungssatzung ermöglichte Bebauung nicht weiter beeinträchtigt, als durch eine auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes zulässige Bebauung.

Die Bebauungspläne WI 50 und WI 47 beinhalten keine Regelungen zum Immissionsschutz. Die Aufhebungssatzung beeinträchtigt insofern keine immissionsschützenden Belange.

Damit ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen. Sollte sich zukünftig für die Umsetzung einer neuen Bebauung ein Planerfordernis ergeben, so kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den dann maßgeblichen städtebaulichen, umweltbezogenen und sonstigen Zielvorstellungen entspricht.

7 Gesamtabwägung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wirkt sich auf den verbleibenden weiterhin geltenden Bereich des Bebauungsplanes nicht negativ aus und löst diesbezüglich kein Planerfordernis aus. Das gleiche gilt entsprechend für den außer Kraft getretenen Bebauungsplan WI 47 auch für den Fall, dass dieser durch entsprechende Umstände wieder seine Rechtskraft erlangen würde.

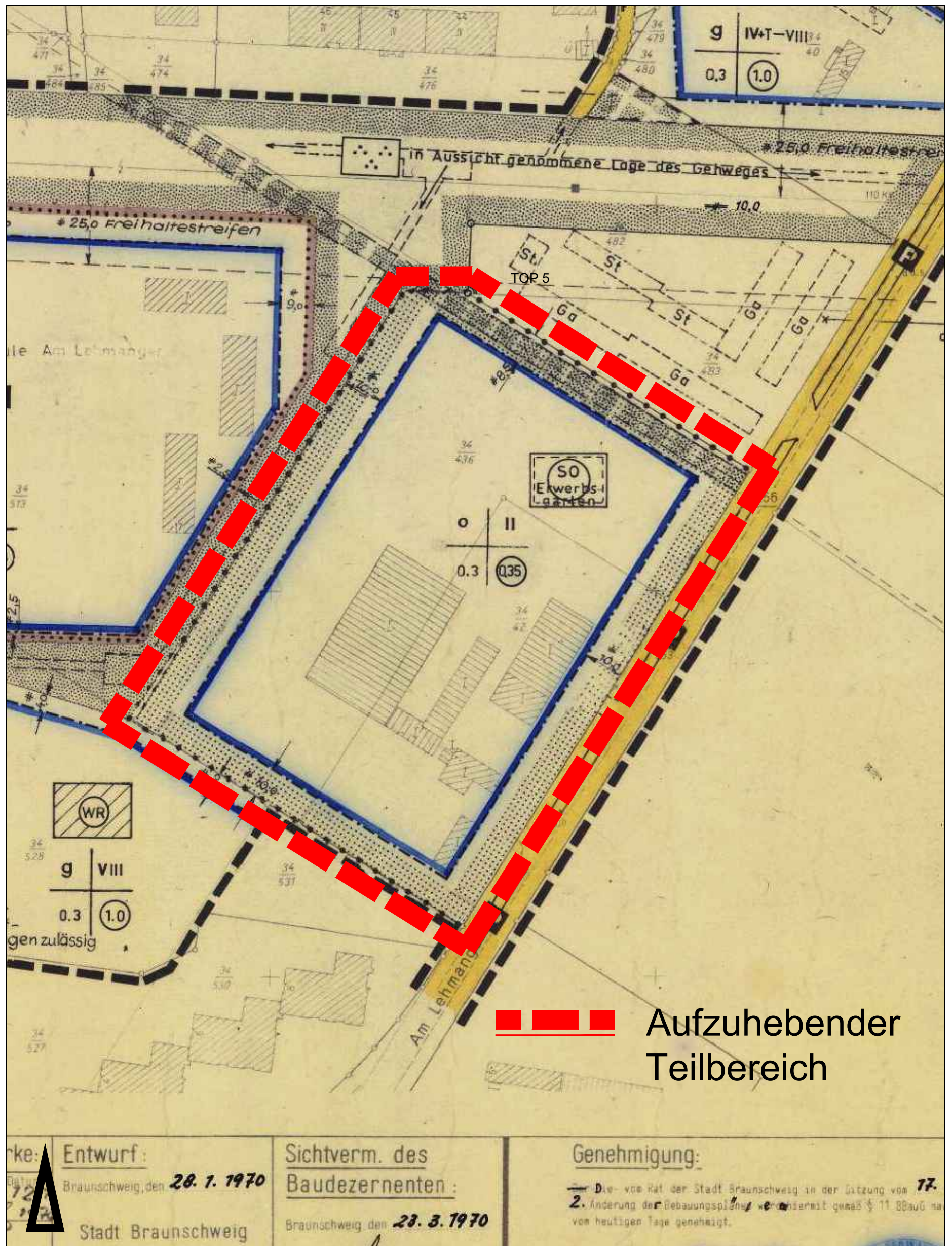
Durch die Aufhebung des derzeit geltenden Planungsrechtes auf der Grundlage der Aufhebungssatzung werden eigentumsrechtliche Belange nicht negativ berührt. Zum einen wurde die bisher ausgeübte Nutzung aufgegeben und soll nicht weiter fortgesetzt werden. Zum anderen hat die Stadt Braunschweig das Erbbaurecht an der Grundstücksfläche zurückerworben, sodass die Fläche sich im Eigentum der Stadt befindet.

Umweltbelange werden durch die Aufhebungssatzung ebenfalls nicht negativ berührt.

Die vorliegende Aufhebungssatzung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung und ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans
Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

WI 50





Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans

WI 50

Textliche Festsetzungen

63/3 b-nördl. und südl. Teil, 2. Änderung

WI 50
(BauNVO 1968)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im reinen Wohngebiet nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Gebiet SO ist bestimmt für Erwerbsgärtnereien. Zulässig sind zweckgebundene Betriebsgebäude und Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen innerhalb der mit Baugrenzen versehenen überbaubaren Flächen.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung werden im reinen Wohngebiet wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

Garagen, Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Anlagen für Kleinkinderspielflächen und Müllboxen.

Alle übrigen Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche für das Baugebiet WR IV + T - VIII sind der Fläche dieses Baugebietes die Flächen der Flurstücke 34/483 und Teilflächen von 34/482, für die als Nutzung nur "Garagen und Stellplätze" festgesetzt sind, zuzurechnen, wenn die Vereinigung zu einem Grundstück im Rechtssinne erfolgt.
2. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen, und zwar im Umfange der Beteiligung an den Gemeinschaftsanlagen.

Sonstige Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden zeichnerischen Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKFE - bei ebenem Gelände nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung des Möhlkamps (ggf. Gehweg) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus, gesehen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

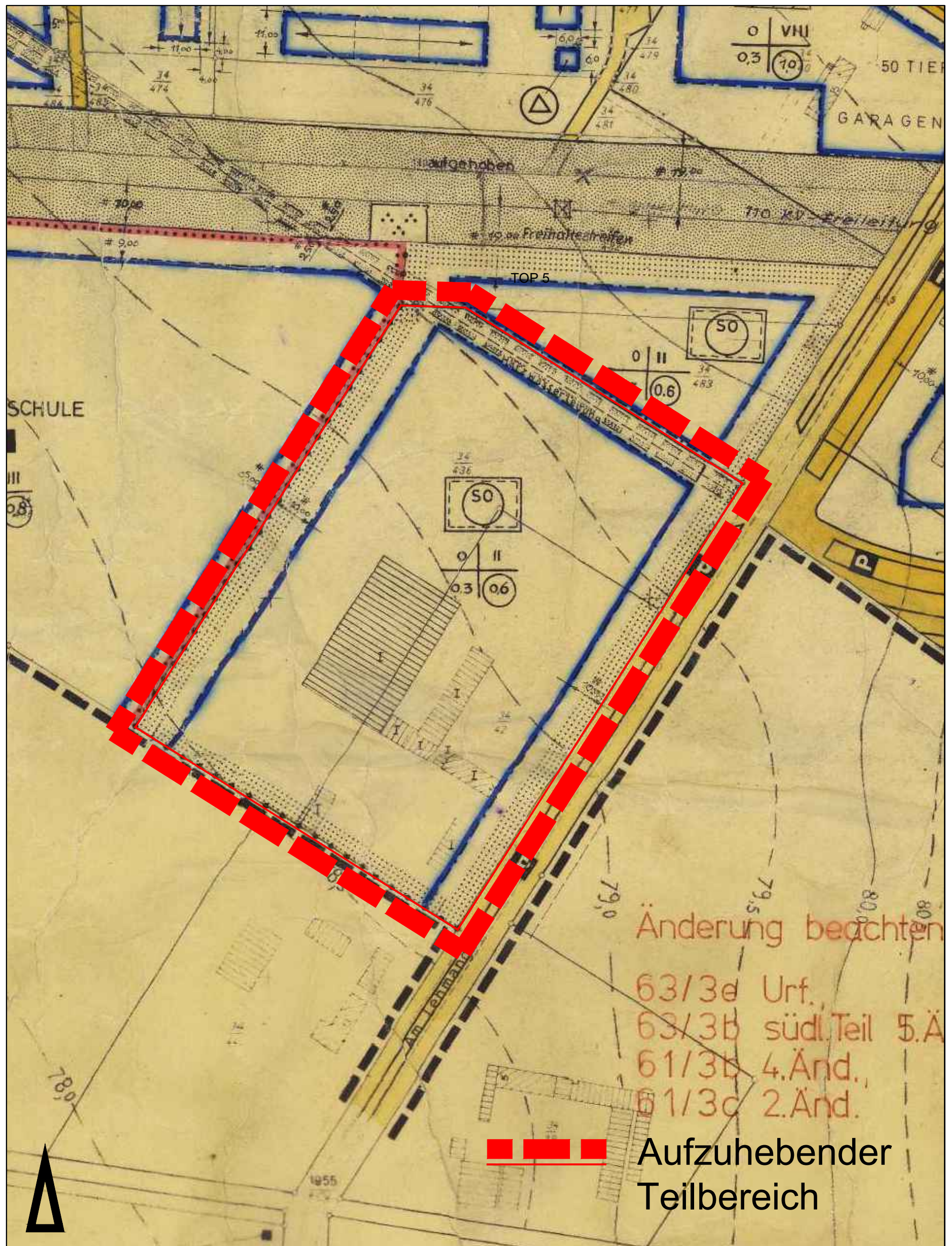
Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite ab, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

2. Die Leitungsrechte dienen der Versorgung der anliegenden Baugrundstücke. Begünstigte sind die jeweiligen Versorgungsträger (Stadtwerke Braunschweig).
3. Der gesetzlich vorgeschriebene Freihaltestreifen von 25,0 m kann im Bereich der Baugrundstücke für Gemeinbedarf (Schule und Kirche) im Einvernehmen mit dem Leitungsträger (Stadtwerke) bis zu der festgesetzten Baugrenze auf 19,0 m verringert werden.

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans
Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

WI 47



Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans

WI 47

Textliche Festsetzungen

63/3 b-nördl. Teil

WI 47

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im Baugebiet WR § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind in den Baugebieten WR und SO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Gemäß § 14 (2) der Baunutzungsverordnung sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
4. Das Gebiet SO ist bestimmt für Erwerbsgärtnerereien. Zulässig sind zweckgebundene Betriebsgebäude und Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen innerhalb der mit Baugrenzen versehenen überbaubaren Flächen.

**Aufhebungssatzung
für einen Teilbereich der Bebauungspläne**

WI 50 und WI 47

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 13.04.2023 bis 15.05.2023

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

BS-Netz GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig, Schreiben vom 17.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zu der oben genannten Anfrage nehmen wir für die Sparten Gas-, Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/Breitbandversorgung wie folgt Stellung: Die aufgeführten Betriebsmittel der Wasser- und Wärmeversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/ Breitbandversorgung stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG und die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der Versorgungsanlagen. Die Betriebsmittel der Gas- und Stromversorgung stehen im Eigentum der Braunschweiger Netz GmbH.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Stromversorgung:</u> Für die zukünftige Stromversorgung des Entwicklungsgebietes sind ein Standort für eine Transformatorstation (ca. 4m x 5m) sowie Trassenräume für Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich. Diese Anforderung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Die Anforderung wird bei der späteren konkreten Projektentwicklung berücksichtigt.</p>
<p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan WI 113 Alte Gärtnerei vom 16.12.2021.</p>	<p>Die zitierte Stellungnahme vom 16.12.2021 ist bezüglich der Ausführungen zur Gas- und Wasserversorgung identisch mit der Stellungnahme vom 17.05.2023</p>
<p>Im Geltungsbereich der alten Gärtnerei, südlich des anschließenden Garagenhofes, verläuft eine Wassertransportleitung DN 400. Sie versorgt einen Großteil der Weststadt mit Trinkwasser und muss Bestand haben. Wir bitten um Berücksichtigung und Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechts in den geplanten Bebauungsplan. Sollte das Gelände für die Erschließung an einen Investor verkauft werden, so ist die Wasserleitung inkl. des dargestellten Schutzstreifens (s. Anlage) grundbuchlich zu sichern.</p>	<p>Für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Bei der späteren baulichen Entwicklung der Grundstücksfläche wird die Leitungstrasse berücksichtigt. Bei einem Verkauf der Grundstücksfläche wird die Leitungstrasse grundbuchlich gesichert.</p>

Gasversorgungsleitungen sind im Gebiet des Bebauungsplanes WI 113 nicht vorhanden.	Für die Aufhebungssatzung nicht relevant.
<u>Fernwärme:</u> Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung. Das Gebiet kann aus der vorhandenen Fernwärmeleitung "Im Lehmanger" erschlossen werden.	Für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren baulichen Entwicklung der Grundstücksfläche berücksichtigt.
<u>Breitband- und Kommunikationstechnik:</u> Zur zukünftigen Versorgung des Entwicklungsgebietes mit Glasfaser sollten zwei Standorte für einen Außenschrank (ca. 1,4 m x 1,4 m x 0,4 m) sowie Trassenräume von 0,3 m Breite vorgehalten werden.	Für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren baulichen Entwicklung der Grundstücksfläche berücksichtigt.
Bezüglich der Aufhebung von Teilen der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 bestehen aus unserer Sicht keine weiteren Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange sind für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Die Trasse der Wassertransportleitung wird bei einem Verkauf der Grundstücksfläche grundbuchlich gesichert. Die Anforderungen bezüglich der technischen Infrastruktur sind bei der späteren baulichen Entwicklung der Grundstücksfläche zu berücksichtigen und mit der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG und der Braunschweiger Netz GmbH abzustimmen.
BS-Energy, Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig, Schreiben vom 17.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
Zu der oben genannten Anfrage nehmen wir für die Wärmeversorgung wie folgt Stellung: Für das Stadtgebiet „Am Lehmanger 14“ bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösung die Realisierung einer Fernwärmeversorgung an. Denn unsere Braunschweiger Fernwärme wird schon jetzt in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich ab Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk erzeugt. Zudem weist das Fernwärmeversorgungssystem Braunschweig der BS-ENERGY einen besonders günstigen Primärenergiefaktor von derzeit nur 0,27 sowie besonders geringe CO ₂ -Emissionen auf. Diese Wärmeversorgung ist für Neubauten zu empfehlen, um somit einen Beitrag zu den umweltpolitischen Zielen der Stadt Braunschweig zu leisten.	Wird zur Kenntnis genommen.

<p>In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (am östlichen Rand der Straße Am Lehman-ger) befindet sich unter anderem eine Fern-wärmehauptleitung DN 200 und über Haus-anschlüsse werden mehrere andere Ge-bäude versorgt.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn wir die Grund-stückseigentümer mit unserer klimafreundli-chen Fernwärme versorgen dürfen.</p>	<p>Für die Aufhebungssatzung nicht relevant. Wird zur Kenntnis genommen und bei der späteren baulichen Entwicklung der Grund-stücksfläche berücksichtigt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragenen Be-lange sind für die Aufhebungssatzung nicht relevant.</p>

Betreff:

**Zustimmung zur Anmietung von Flächen im Welfenhof
Braunschweig,
Packhofpassage 3 und Jöddenstraße 11, 1. OG für das Referat 0300**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

25.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.11.2023

Status

Ö

Beschluss:

Der Anmietung von Flächen im Welfenhof, Packhofpassage 3 und Jöddenstraße 11 für einen festen Zeitraum von 15 Jahren, mit dreimaliger Option um jeweils weitere fünf Jahre zu verlängern, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Aufgrund der Gesamtmieten über die Festlaufzeit handelt es sich bei diesen Anmietungen nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, daher ist der Ausschuss für Planung und Hochbau nach § 76 Abs. 2 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit i der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig für die Entscheidung zuständig.

Ausgangslage

Durch die beschlossene umfassende Sanierung des Rathaus-Neubaus ist es notwendig, dass für den geplanten Umbauzeitraum sukzessive die dort ansässigen Organisationseinheiten vorübergehend in bereits angemietete Flächen bzw. in neu anzumietende Flächen umziehen müssen.

Insbesondere wegen der Bedarfe der Verwaltungsbibliothek gestaltete sich die Suche nach einer passenden Fläche für das Rechtsreferat Ref. 0300 schwierig, da vor allem die künftigen Räume über eine ausreichende Größe verfügen und genügend Traglast für die Ausstattung der Bibliothek aufweisen müssen. Um eine Erreichbarkeit für alle Verwaltungsbereiche aufrechtzuerhalten sollte Ref. 0300 zudem in der Nähe des Rathauses verbleiben. Mehrere besichtigte Standorte schieden aus, weil sie entweder nicht ausreichend Fläche boten (Bohlweg 55) oder Schwierigkeiten bei der Traglast gesehen wurden (Rathaus-Altbau, 2. Stock). Die angebotene Fläche im Welfenhof erfüllt dagegen alle genannten Anforderungen.

Das Objekt soll für eine feste Mietdauer von fünfzehn Jahren angemietet werden. Im Anschluss an diese Festlaufzeit wird der Stadt Braunschweig ein einseitiges Optionsrecht eingeräumt, dreimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Diese Absicht muss dem Vermieter neun Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitgeteilt werden.

Die Mietfläche mit Büro- und Bibliotheksflächen wurden so gestaltet, dass auch nach dem Auszug des Ref. 0300 die Bibliotheksflächen entweder in moderne offene Arbeitswelten umgewandelt oder ggf. weitere Büros mit Leichtbauwänden geschaffen werden können.

Durch die ideale Lage in der Innenstadt (Rathausnähe) und barrierefreien WC Anlagen können langfristig kleinteilige Anmietungen ohne Barrierefreiheit aufgelöst und in dieser Mietfläche verortet werden. Eine Nachnutzung der Fläche wird damit sichergestellt.

Die Mietfläche umfasst ca. 715 m² und liegt im 1. Obergeschoß des Objekts. Die Fläche muss den Anforderungen des Referates entsprechend vermietetseitig umgebaut werden, insbesondere auch wegen der Aufnahme der Verwaltungsbibliothek.

Vorgesehen ist ein Mietvertrag nach Fertigstellung der Fläche und Übergabe dieser in einem Zeitraum vom 01.02.2024 bis 31.01.2039 mit einer festen Laufzeit von 15 Jahren.

Das Objekt liegt innenstadtnah und ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Der Mietbereich ist barrierefrei.

Die IT-Anbindung an das städtische Daten- und Telefonnetz ist bereits durch die Nutzung der anderen Einheiten im Gebäude vorhanden und muss also hieran nur noch angeschlossen werden.

Die Miethöhe ist aus vorgenannten Gründen als angemessen zu betrachten.

Herlitschke

Anlage/n:

keine

Betreff:

Zustimmung zur Anmietung von Hallen-Flächen in der Donaustraße 20 für FB 37 (Feuerwehr) für die Einrichtung eines Bevölkerungsschutz-Lagers

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

18.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.11.2023

Status

Ö

Beschluss:

Der Anmietung von Flächen in der Donaustraße 20 für die Einrichtung eines Bevölkerungsschutz-Lagers für einen festen Zeitraum von 10 Jahren, mit der Option einmal um 5 Jahre zu verlängern, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Aufgrund der Gesamtmiete über die Festlaufzeit handelt es sich bei dieser Anmietung nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, daher ist der Ausschuss für Planung und Hochbau nach § 76 Abs. 2 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit i der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig für die Entscheidung zuständig.

Ausgangslage

Die Stadt Braunschweig unterhält als Untere Katastrophenschutzbehörde ein Katastrophenschutz-/Bevölkerungsschutz-Lager an den Standorten „In den Rosenäckern“ und „Eisenbütteler Straße“. Aufgrund der grundlegend geänderten sicherheitspolitischen Lage und den zukünftigen Herausforderungen des Klimawandels ist die Vorsorgeplanung und Lagerhaltung im Bereich des Bevölkerungsschutzes an die aktuelle Lage anzupassen und damit erheblich zu erweitern, siehe dazu auch Ds. 22-19793. Die vorhandenen Lagerflächen und Fahrzeugabstellplätze reichen derzeit nicht aus. Notwendige Beschaffungsvorhaben werden derzeit nicht umgesetzt, da keine Lagerflächen im Bestand nutzbar sind.

Weiterhin muss mit der kurzfristigen Zuweisung von weiteren Ausrüstungssätzen und Fahrzeugen für den Bereich des Bevölkerungsschutzes jederzeit durch Bundes- und Landesdienststellen gerechnet werden. Ohne Nachweis der vorgesehenen Lagermöglichkeiten bzw. -bedingungen könnte das Land/der Bund von weiteren Materialzuweisungen absehen, was einen erheblichen wirtschaftlichen und sicherheitsrelevanten Nachteil für die Stadt Braunschweig zur Folge hätte.

Das Objekt soll für eine feste Mietdauer von 10 Jahren ab 01.12.2023 angemietet werden. Es ist für die Einrichtung eines Bevölkerungsschutzlagers vorgesehen. Im Anschluss an diese Festlaufzeit wird der Stadt Braunschweig ein einseitiges Optionsrecht eingeräumt, einmal um 5 Jahre zu verlängern. Diese Absicht muss dem Vermieter zwölf Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitgeteilt werden.

Die Mietfläche umfasst ca. 3.229 m² (alter und neuer Hallenteil) inklusive Ladebrücken vor dem angemieteten Gebäudeteil. Eine unentgeltliche Mitnutzung der WC-Anlagen und des Sanitätsraumes ist möglich. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Büroräume. Die Fläche wird vermietetseitig den Anforderungen entsprechend umgebaut werden. D. h. u. a. muss zur Verbesserung der Zufahrt zum Sektionaltor bzw. zu den Ladebrücken das Pflaster abgesenkt werden, es muss der Einbau weiterer Traversen für das Hochregal vorgenommen werden, es muss ein Gitterrostboden für Paletten-Einstellplätze eingebracht werden, der Zaun im hinteren Hallenbereich im Übergang zu den WC-Anlagen muss erhöht und mit einem Übersteigschutz versehen werden, es muss ein LKW-Port vor einer der Ladebrücken zur Unterstellung eines Gliederzuges in Leichtbauweise erstellt werden.

Vorgesehen ist ein Mietvertrag ab dem 01.12.2023 mit einer festen Laufzeit bis zum 30.11.2033.

Die Miethöhe ist aufgrund der Lage, der Ausstattung und des Gebäudezustandes als angemessen zu betrachten.

Herlitschke

Anlage/n:
keine

Betreff:

Globale Minderausgabe - Reduzierung der Personalaufwendungen für die Beratungsstelle des FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

20.09.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

01.11.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Mit der Mitteilung 23-22033 wurde der Rat am 01.09.2023 über die Umsetzung der globalen Minderausgabe in Höhe von 16 Mio. Euro, in diesem Jahr, informiert. Dazu erfolgte in der Sitzung des FPDA am 07.09.2023 eine mündliche Erläuterung vom Ersten Stadtrat Geiger. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass sich die globalen Minderausgaben sowohl aus überzähligen Planmitteln, aber auch aus realen Kürzungen, zusammensetzen würden. Die Konkretisierung der einzelnen Minderausgaben, so erläuterte der Erste Stadtrat aufgrund einer entsprechenden Bitte, könne durch die Kämmerei nicht erfolgen, dies müsse in dem jeweiligen Fachausschuss geschehen.

Aufgrund dieser Erläuterung stellen wir jetzt im zuständigen Ausschuss die folgende Anfrage zum Thema Reduzierung der Mittel für die Personalaufwendungen der Beratungsstelle des FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle. Hier sollen die Mittel um 29.552 Euro reduziert werden.

Dazu wird die Verwaltung gefragt:

1. Handelt es sich hierbei um überflüssige Planmittel oder um eine Kürzung von Leistungen?
2. Falls es sich um überflüssige Planmittel handelt: Welche Beträge wurden für die Personalkosten aus dem Bereich Beratungsstelle des FB 60 Bauordnung und Zentrale Vergabestelle in den Jahren 2018 – 2022 jeweils nicht benötigt?
3. Falls es sich um Kürzungen von Leistungen handelt: Welche konkreten Leistungen werden gekürzt oder ganz eingestellt?

Anlagen:

keine