

Betreff:

Sachstand: Vertikale Nachverdichtung in Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.02.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

Sitzungstermin

07.02.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu dem Antrag der CDU-Fraktion vom 25.01.2024 zur Sitzung des APH am 07.02.2024 wird wie folgt Stellung genommen:

Bauland ist in Großstädten wie Braunschweig ein knappes und damit teures Gut und Ursache für den bestehenden Wohnraummangel. Ziel ist es daher, die vorhandenen Flächen optimal zu nutzen und auch bereits bestehende Wohnstrukturen durch eine gezielte Nachverdichtung wie die Aufstockung von Bestandsgebäuden und Dachgeschossausbau (vertikale Nachverdichtung) oder auch durch die Schließung von Baulücken oder Brachflächen (horizontale Nachverdichtung) besser auszunutzen. Damit kann zusätzlicher Wohnraum in den begehrten großstädtischen Siedlungsbereichen geschaffen und die wachsende Zersiedelung der Landschaft begrenzt werden. Zudem können architektonisch ansprechende Lösungen zur Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden. Allerdings sind der Umsetzung vielfach durch limitierende Faktoren, wie z. B. die Beschränkung durch bestehende Bebauungspläne, die Statik der betroffenen Gebäude oder auch die Beachtung von Grenz- und Abstandsvorschriften häufig Grenzen gesetzt. Weiterhin sind neben den geschilderten positiven Aspekten einer Nachverdichtung aber auch die Nachteile zu beleuchten und zu bewerten, da hoch verdichtete Räume zu Gesundheitsbeeinträchtigungen aufgrund von Schadstoffemissionen und Lärm führen können oder auch Verschattungen entstehen. Zudem werden Ausgleichsmöglichkeiten zur Abwehr von Extremwetterereignissen wie Starkregen, extreme Hitze und Trockenheit beschränkt, während gleichzeitig die Gefahr besteht, dass Infrastrukturen von Bussen, Bahnen, Straßen und öffentlichen Einrichtungen überlastet werden.

Diesen vorgenannten, zum Teil gegensätzlichen Aspekten hat sich die Stadt Braunschweig mit der Erstellung eines Dichtekonzeptes gestellt. Das Dichtekonzept ist als Maßnahme des Integrierten Flächenmanagements im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Braunschweig 2030 verankert. Es bildet damit die Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme, indem Zielwerte für die Dichteentwicklung von Stadtteilen, Quartieren und städtebaulichen Entwicklungsräumen definiert wurden die auch Grundlage für die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes sind und auch für die Beurteilung von angestrebten Verdichtungsmaßnahmen in Quartieren zugrunde gelegt werden.

Daneben werden auch weiterhin die bewährten Instrumente zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes, wie die Schaffung neuer Wohnbaulandflächen, durch die Ausweisung neuer Bebauungspläne weiterverfolgt. In diesen Kontext gehört auch der regelmäßige Austausch mit dem Bündnis für Wohnen sowie das im Jahr 2022 mit wissenschaftlicher Begleitung erstellte Baulandmodell für Wohnen und Gewerbe, dass jetzt auch unterlegt mit der notwendigen personellen Ausstattung, in die Umsetzung gebracht wird.

Der mit Ratsbeschluss gefasste Beschluss auf Umwidmung von ursprünglich für die Erstellung einer Konzeptstudie für serielles, modulares Bauen zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 € für eine Konzeptstudie zu vertikaler Nachverdichtung zielt in diese Richtung. In nachgehenden Gesprächen zur Konkretisierung des Vorhabens der Erstellung einer exemplarischen Konzeptstudie wurden die Möglichkeiten der Baulückenschließung bzw. die Umsetzung im Rahmen einer Energetischen Quartierssanierung durch die Verwaltung vorgestellt. Von der Antragstellerin wurde die Einbringung der Mittel in den Komplex der Energetischen Quartierssanierung und das Gebiet „Sackringviertel“ zur Umsetzung ausgewählt.

Dies vorausgeschickt wird die Anfrage wie folgt beantwortet:

Zu 1 und 2: Im Rahmen der angestrebten Energetischen Quartiersentwicklung im Sackringviertel sollten auch Potentiale einer Nachverdichtung geprüft werden – siehe Mitteilung 22- 19423 zur Antragstellung im KfW-Programm. Nach der Vornahme vorbereitender Maßnahmen kam es jetzt jedoch zu einem Förderstopp der KfW-Bank, so dass die vorgesehene Finanzierung der Maßnahme mit Fördermitteln derzeit nicht erfolgen kann und somit der Umfang der städtischen Beteiligung an der energetischen Quartierssanierung Sackringviertel neu bewertet werden muss.

Ergänzend kann mitgeteilt werden, dass in Einzelfällen auch jetzt schon Bauantragsverfahren zur Aufstockung von Wohngebäuden gestellt und auch genehmigt wurden. Im Übrigen sorgen die Marktmechanismen dafür, dass von den Vorhabenträgern bei Umnutzungsüberlegungen alle Möglichkeiten der vertikalen und sonstigen Nachverdichtung konzeptionell geprüft werden. Anschließend werden diese Nutzungsüberlegungen von der Verwaltung mit dem städtischen Dichtekonzept in Einklang gebracht.

Zu Frage 3: Es kann mitgeteilt werden, dass über die Beteiligung der Eigentümer von unmittelbaren Nachbargrundstücken zu Grenzabstandsfragen hinaus eine explizite Beteiligung der Bürgerinnen- und Bürger im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig ist. In den Fällen in denen zuvor eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes zu erfolgen hat, bestehen natürlich die allgemeinen Beteiligungen nach dem Baugesetzbuch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über vorgesehene Planverfahren und der sich anschließenden öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. In Einzelfällen sind auch darüberhinausgehende Beteiligungsformen möglich.

Leuer

Anlage/n: