

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wallring-Ost", IN 235 Stadtgebiet zwischen Wolfenbütteler Straße, Hennebergstraße, Bürgerpark, Östlichem Umflutgraben der Oker, Bürgerbadepark, Augusttorwall, Lessingplatz, John-F.-Kennedy-Platz, Löwenwall, Magnitorwall, Theaterwall, Am Fallersleber Tore, Botanischer Garten, Kasernenstraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße und Campestraße
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.08.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

23.09.2015
29.09.2015
06.10.2015

Status

Ö
N
Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 5 und 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Wallring-Ost“, IN 235, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

Aufstellungsbeschlüsse und Planungsziel

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes umfasst den östlichen Bereich des Braunschweiger Wallrings, der - den Umflutgräben der Oker folgend - als durchgängiger Grünbereich die Braunschweiger Innenstadt umschließt. Aufgrund der hohen Bedeutung des Wallrings für die Gesamtstadt erfolgte die Formulierung der grundlegenden Planungsziele auf der Basis eines „Gesamtkonzeptes“, dem der Verwaltungsausschuss am 4. Mai 2010 zugestimmt hat. Das „Gesamtkonzept“ war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung und bildete die Grundlage für die Erarbeitung sämtlicher Bebauungspläne am Wallring.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit der Aufstellung der übrigen Wallring-Bebauungspläne ebenfalls am 4. Mai 2010 gefasst. Er soll gemeinsam mit den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen „Wallring-West“, IN 215, und „Wallring-Nord“, IN 234, die planungsrechtliche Grundlage zum Schutz der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten dieses Bereichs schaffen.

Bereits bei der Fassung der Aufstellungsbeschlüsse wurde sowohl von Seiten der Politik als auch von Seiten der Bürger angeregt, die Geltungsbereiche zu vergrößern und sich bei der Geltungsbereichsabgrenzung an den in der Wallringsatzung enthaltenen Straßenzügen zu orientieren. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss am 6. Dezember 2011 den Geltungsbereich um die außerhalb der Umflutgräben gelegenen Flächen sowie um Teilflächen des Bebauungsplanes „Wallring-Süd“, IN 236, erweitert.

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen nochmals geringfügig verändert. Der Verwaltungsausschuss fasste zur Planfassung der öffentlichen Auslegung einen entsprechenden Beschluss.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung haben sich der Stadtbezirksrat Innenstadt und der Planungs- und Umweltausschuss dafür ausgesprochen, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Fußwegeplanung zwischen Klint und Löwenwall stehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu belassen. Aufgrund dieses eindeutigen politischen Votums, den Weg trotz der veränderten finanziellen Situation weiterzuverfolgen, und dem Umstand, dass der Rat 2005 den Weg öffentlich gewidmet hat, hat sich der Verwaltungsausschuss diesem Vorschlag angeschlossen. Die damit im Zusammenhang stehenden Flächen verblieben im Geltungsbereich.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 12. August 2014 bis zum 12. September 2014 durchgeführt. Den eingegangenen Anregungen wurde teilweise gefolgt. Sie wurden bereits zum Beschluss der öffentlichen Auslegung thematisiert.

Von den angeschriebenen Stellen haben insbesondere die IHK und die TU Braunschweig Bedenken erhoben. Den Anregungen der TU Braunschweig wurde weitestgehend gefolgt. Den Bedenken der IHK, wonach die getroffenen Festsetzungen eine zu starke Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten darstellen, wurde nicht gefolgt, da die Sicherung der hohen städtebaulichen Qualitäten des Wallrings höher gewichtet wurden als die vollumfängliche Beibehaltung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke.

Zur langfristig geplanten Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark erhoben das Staatstheater selbst sowie das Staatliche Baumanagement Bedenken. Mit Überplanung der Flächen als öffentliche Grünfläche genießen die Theaterwerkstätten an diesem Standort zwar weiterhin Bestandsschutz, wesentliche bauliche Veränderungen/Erweiterungen wären jedoch künftig nicht mehr genehmigungsfähig. Da aus heutiger Sicht kurz- bis mittelfristig nicht mit einer Verlagerung der Werkstätten zu rechnen sei, wurde zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes gefordert, Neubaumaßnahmen in größerem Umfang auch künftig zuzulassen. Darüber hinaus wünscht das Staatstheater, das weitere Bebauungsplanverfahren von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig zu machen.

Der vorhandene Standort der Theaterwerkstätten ist nicht weiter ausbaufähig. Er entspricht weder den heutigen noch den künftigen Anforderungen an den Theaterbetrieb. Gewünschte Nutzungserweiterungen des Theaters sind am Standort nicht realisierbar. Vom Theater selbst wird daher ein Produktionszentrum an anderer Stelle im Stadtgebiet für sinnvoll

erachtet. Insofern stellt die Ausweisung öffentlicher Grünflächen in diesem Bereich keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Interessen des Theaters dar. Die Stadt wird das Theater seinen Möglichkeiten entsprechend bei der Suche nach einem Ersatzstandort unterstützen. Das weitere Bebauungsplanverfahren kann aber nicht von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig gemacht werden. Um bis dahin auch am jetzigen Standort eine Grundflexibilität beizubehalten, sind Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten in eingeschränktem Maß festgesetzt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bedenken aus den genannten Gründen nicht zu folgen. Dieser Vorschlag erfolgt in dem Wissen, dass hier ggf. eine Entschädigungspflicht für die Stadt entsteht. Mit dem neuen Bebauungsplan wird in die bisher festgesetzte und tatsächlich ausgeübte Nutzung eingegriffen. Daher richten sich etwaige Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach dem Planungsschadensrecht gemäß §§ 39ff BauGB. Allein die Kosten, die durch mögliche Entschädigungen/Übernahmeansprüche für das Theater entstehen, werden nach ersten Schätzungen mit ca. 750.000 Euro veranschlagt. Der Nutzen, der dadurch der Stadt entsteht, rechtfertigt aus Sicht der Verwaltung diese Kosten.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 28. April 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 12. Mai 2015 bis zum 12. Juni 2015 durchgeführt.

Bereits zur öffentlichen Auslegung wurde beschlossen, an dem öffentlichen Fußweg zwischen Klint und Löwenwall festzuhalten. Den Anregungen der Bürgerschaft „Magni“ wurde insofern bereits gefolgt.

Das Bürgerforum „Wallring“ wendet sich gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut, gegen die Festsetzung von Mischgebieten entlang der den Wallring kreuzenden Straßen sowie gegen die geplante Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall. Es bemängelt, dass ohne seine Einbindung die Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall wieder in die Planung aufgenommen und zur Abstimmung gestellt wurde. Dem Wunsch nach einem kompletten Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften haben sich 28 Bürgerinnen und Bürger angeschlossen.

Die Wallring-Planungen sind intensiv mit dem Bürgerforum Wallring abgestimmt worden. Das Bürgerforum hatte damit starken Einfluss auf die Planungsinhalte und wurde weit über die sonst üblichen und vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungen einbezogen. Allerdings ist die Arbeitsgruppe kein Entscheidungsgremium. Die Entscheidungen über die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes obliegen allein den politischen Gremien. Die Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall wurde daher ohne nochmalige Rücksprache mit dem Bürgerforum, dem Votum der politischen Gremien folgend, wieder in die Planung aufgenommen. Für die Umsetzung des geplanten Fußweges sind gesonderte Beschlüsse auf der Grundlage einer zu aktualisierenden Kostenschätzung notwendig.

Die Anregungen des Bürgerforums zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wurden ebenfalls bereits zum Beschluss der öffentlichen Auslegung thematisiert (vgl. DS Nr. 17392/15). Auch in Kenntnis der abweichenden Auffassung des Bürgerforums wurde die öffentliche Auslegung mit großer Mehrheit beschlossen. Die Verwaltung schlägt unverändert vor, den Anregungen des Bürgerforums nicht zu folgen. Schank- und Speisewirtschaften sind in Allgemeinen Wohngebieten ohne Einschränkungen zulässig und tragen nicht zuletzt zu deren Qualität bei. Ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen kann trotz der noch gültigen Wallringsatzung in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut städtebaulich nicht ausreichend begründet werden. Dort sollen Schank- und Speisewirtschaften und auch Läden

nur dann zulässig sein, wenn sie den Nutzungscharakter der Allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigen und sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Entlang der großen Magistralen, den Hauptein- und ausfahrtstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem im „Gesamtkonzept Wallring“ einvernehmlich formulierten Planungsziel, wonach sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie vor allem Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen. Die Festsetzung von Mischgebieten ist daher in diesen Bereichen folgerichtig, auch wenn teilweise im Bestand das Wohnen deutlich überwiegt.

Die o. g. Schreiben sind gemeinsam mit den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen in der Anlage Nr. 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Dem in der Stellungnahme Nr. 32 geäußerten Wunsch, die Art der baulichen Nutzung zwischen dem Klint und dem Löwenwall klarer voneinander abzugrenzen, soll entsprochen werden. Die Planzeichnung soll durch eine Nutzungsabgrenzung ergänzt werden. Es handelt sich um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen, so dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden kann. Darüber hinaus sind aus der öffentlichen Auslegung keine zwingenden Änderungserfordernisse für den vorliegenden Bebauungsplan hervorgegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 5 und 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Wallring-Ost“, IN 235, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB