Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

18-09442
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
150. Änderung des Flächennutzungsplanes "Alte Gärtnerei Rautheimer Straße" und Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Alte Gärtnerei Rautheimer Straße", AW 116 Stadtgebiet zwischen Rautheimer Straße und der A 39 Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	12.11.2018

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	20.11.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.12.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	11.12.2018	N

Beschluss:

„1. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alte Gärtnerei Rautheimer Straße“ beschlossen.
2. Für das im Betreff genannte und in Anlage 3 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Alte Gärtnerei Rautheimer Straße“, AW 116, beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Der Gärtnereibetrieb an der Rautheimer Straße wurde 2016 von dem Eigentümer aufgegeben. Eine Fortführung des Betriebes ist nicht beabsichtigt.

Gesamtstädtisch betrachtet liegt der Standort im bebauten Zusammenhang des Stadtteiles Lindenberg. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,6 km Luftlinie. Im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes ist eine Streckenführung in direkter Nachbarschaft der

angrenzenden „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ vorgesehen. Insgesamt ergibt sich dadurch eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Das Betriebsgelände zeichnet sich insbesondere durch einen Komplex von Gewächshäusern und dazugehörige Grünflächen aus. In den südlich und östlich angrenzenden Bereichen ist Wohnbebauung vorhanden, weiterhin schließen sich die neuen Wohngebiete „Roselies-Kaserne“ und „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ an. Nordwestlich grenzen Kleingärten und dahinter ein Abstandsgrünstreifen der A 39 an. Südlich davon liegt die ehemalige Gärtnerei an der Rautheimer Straße, von der aus das Gelände erschlossen wird.

Vor diesem Hintergrund und der bereits vorhandenen Prägung dieses Bereiches durch die angrenzende Wohnbebauung sowie der großen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Braunschweig ist eine Entwicklung als Wohnstandort sinnvoll. Damit wird der politisch beschlossenen Wohnungsbauoffensive, bis 2020 Planungsrecht mindestens 5.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, Rechnung getragen. Auch im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), das u. a. zum Ziel hat, die Stadt kompakt weiterzubauen und Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (z. B. durch die Konversion brachliegender Flächen), ist der Bereich der alten Gärtnerei als Potentialfläche für Wohnbebauung dargestellt.

Die grundsätzlich günstigen Standortfaktoren und die zentrale gut erschlossene Lage bergen ein großes Potential zur kurzfristigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Eigentümer der Fläche unterstützt eine solche Entwicklung und hat bereits ein angrenzendes Grundstück erworben, das in den geplanten Geltungsbereich mit aufgenommen wurde. So stehen insgesamt etwa 20.000 m² Fläche zur Verfügung, auf der nach aktueller Einschätzung mindestens 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 22 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden können (siehe Anlage 4). Eine potentielle spätere Erweiterung des Bereiches ist denkbar und wird bei der Planung mitberücksichtigt.

Um eine passende städtebauliche Entwicklung dieses Standortes für eine Wohnbebauung zu steuern, ist das Erfordernis gegeben, die zukünftige Nutzung über einen Bebauungsplan zu regeln. Das aktuelle Planungsrecht, das hier noch ein Sondergebiet für die Erwerbs-gärtnerei festsetzt, muss dementsprechend in ein Wohngebiet geändert werden. Im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche ist hierbei die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren erfolgen, so dass der mit dem Planvorhaben umzusetzende Wohnbedarf zügig realisiert werden kann. Ein zeitlich-räumlicher Zusammenhang mit anderen Planungen besteht nicht.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alte Gärtnerei Rautheimer Straße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Alte Gärtnerei Rautheimer Straße“, AW 116.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet
Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift
Anlage 3: Geltungsbereich der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes
Anlage 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Bebauungskonzept

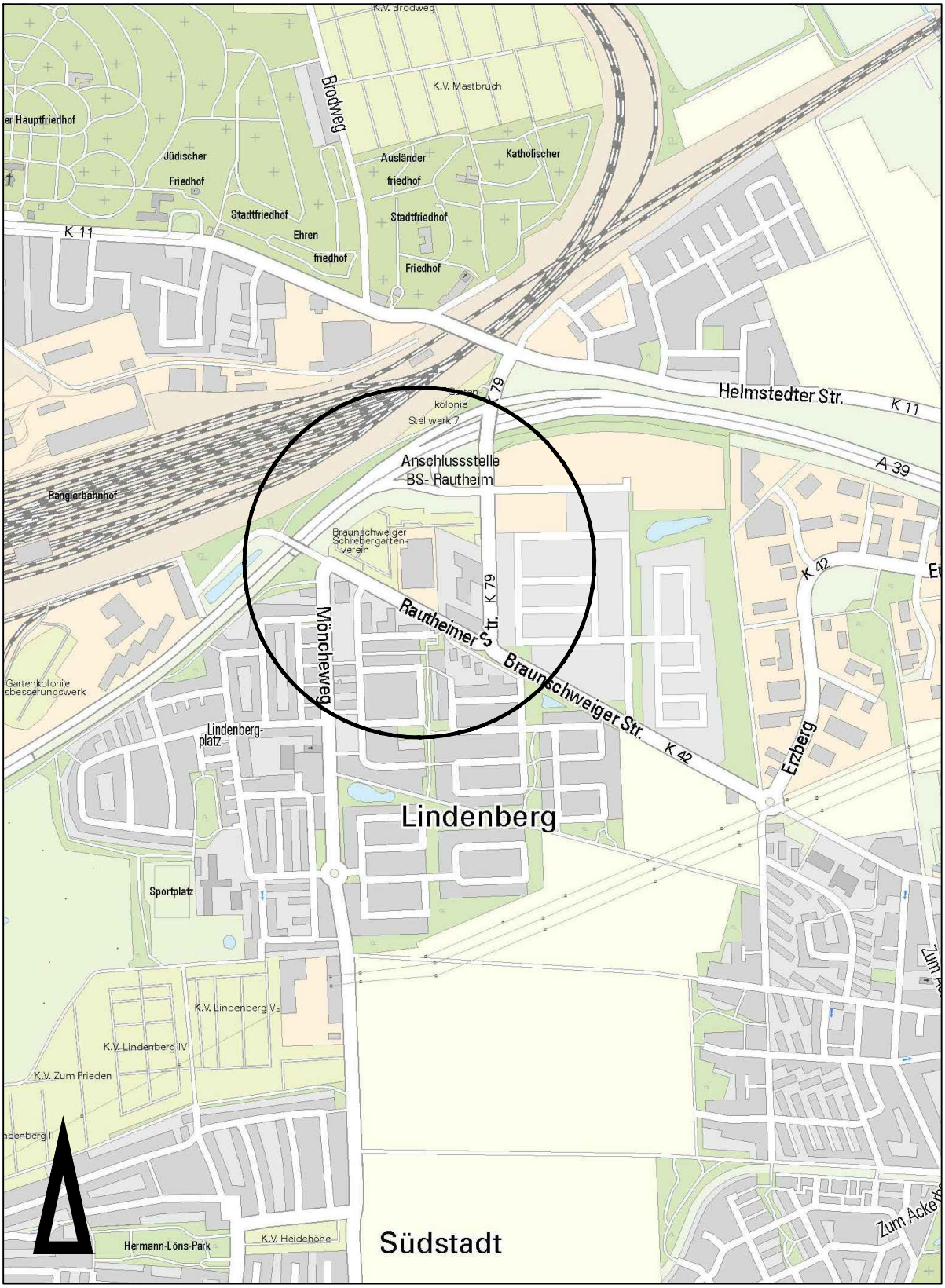
Stadt Braunschweig

Anlage 1

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alte Gärtnerei Rautheimer Straße **AW116**

Übersichtskarte, Stand: 1. November 2018, § 2 (1) BauGB



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Maßstab 1:12500

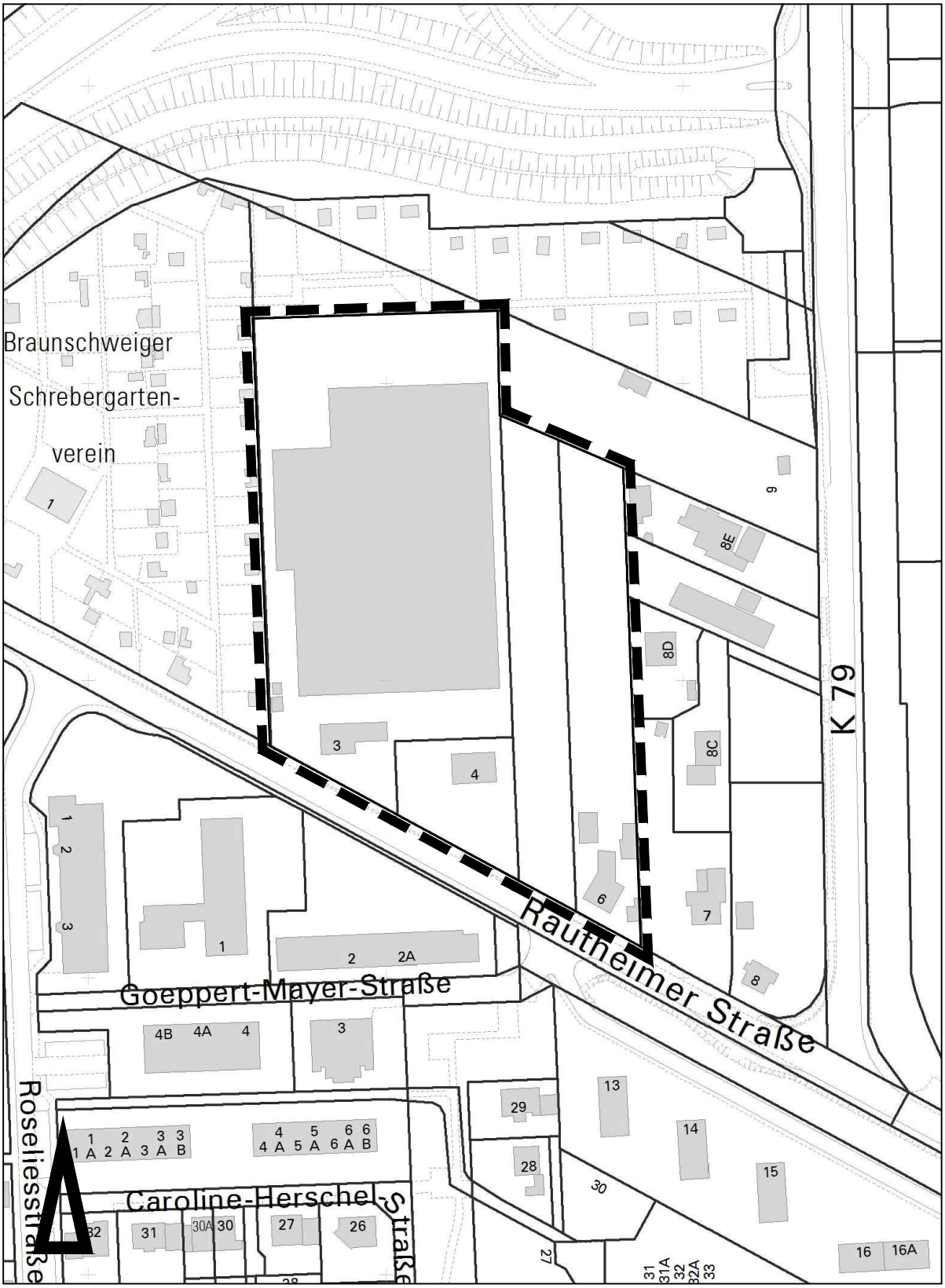
Stadt Braunschweig

Anlage 2

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alte Gärtnerei Rautheimer Straße **AW116**

Geltungsbereich, Stand: 1. November 2018, § 2 (1) BauGB



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100

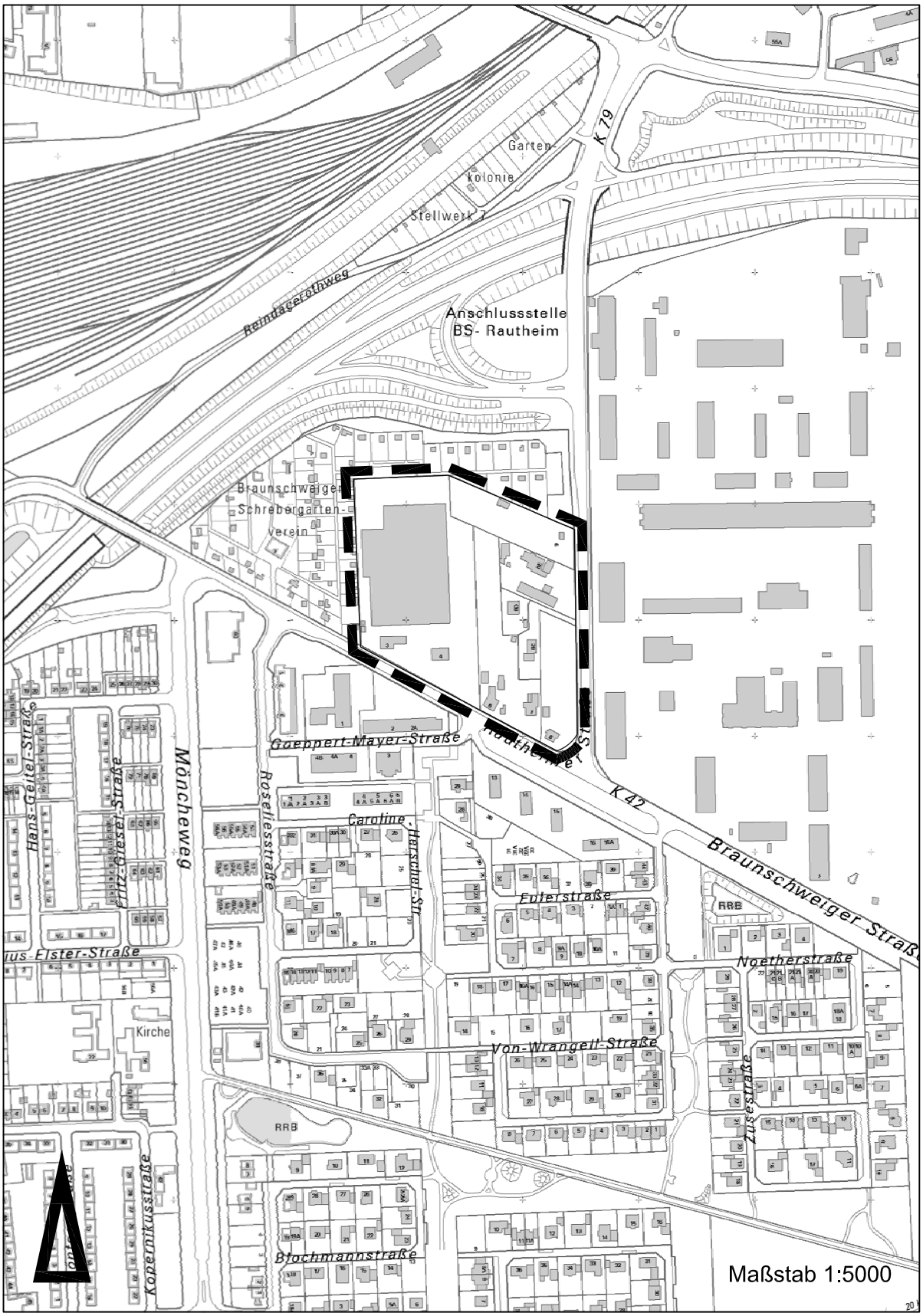
Stadtgrundkarte[1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[2]
[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
[2] © LGLN

Stadt Braunschweig

150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig

Alte Gärtnerei Rautheimer Straße

Geltungsbereich, Stand: 1. November 2018, § 2 (1) BauGB



Datenquelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, <2017>, Lizenz: dl-de/by-2-0

Stadt Braunschweig

Anlage 4

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alte Gärtnerei Rautheimer Straße **AW116**

Geltungsbereich, Stand: 1. November 2018, § 2 (1) BauGB

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100

Stadtgrundkarte[1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[2]

[1] © Stadt **Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg