

**Stadt Braunschweig**

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-B 11	Drucksache 15987/13	Datum 20.03.2013
---	------------------------	---------------------

**Vorlage**

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 132 Viewegsgarten-Bebelhof Planungs- und Umweltausschuss	08.04.2013	X					
Verwaltungsausschuss	10.04.2013	X					
	16.04.2013		X				
<b>Rat</b>	23.04.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 132	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Erneute Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Heinrich-Büssing-Ring-Südost“, AW 89**

Stadtgebiet zwischen Böcklerstraße, Heinrich-Büssing-Ring, Berliner Platz und der Bahnlinie

## Satzungsbeschluss

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2.2 dargestellt ist, wird gemäß § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr als Satzung beschlossen."

Für den Bereich südlich des Heinrich-Büssing-Rings, der im Wesentlichen die Flächen zwischen dem Ringcenter und der Böcklerstraße erfasst, hat der Verwaltungsausschuss am 16. Juni 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans AW 89 „Heinrich-Büssing-Ring-Südost“ beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 11. Mai 2010 eine Veränderungssperre erlassen. Derzeit gilt hier der Bebauungsplan AW 37, der am Heinrich-Büssing-Ring ein Kerngebiet (MK-Gebiet) und für die Flächen südlich davon und an der Böcklerstraße ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) festsetzt. Im Rahmen dieser Festsetzungen ist die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen aller Einzelhandelsortimente ohne Größenbegrenzung zulässig. Ebenso wäre entlang des Heinrich-Büssing-Rings eine bis zu zwölfgeschossige Bebauung möglich.

Ein Grundstück am Heinrich-Büssing-Ring ist zurzeit nicht bebaut und wird als Parkplatz für das Ringcenter genutzt. Aufgrund der Nähe zum Center und der guten verkehrlichen Anbindung besteht seitens des Eigentümers der Wunsch, auf diesem Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit ca. 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde am 28. Februar 2009 eingereicht.

Ziel des Bebauungsplans AW 89 ist es, das Plangebiet entsprechend seiner überwiegenden Prägung als Gewerbegebiet zu entwickeln und dabei städtebaulich neu zu ordnen. In Abhängigkeit von weiteren Planungsüberlegungen soll im Aufstellungsverfahren geprüft werden, mit welcher Nutzungsart und welchem Maß der Nutzung gerade am Heinrich-Büssing-Ring eine sinnvolle Schließung der seit langem bestehenden Bebauungslücke erfolgen kann. Die städtebauliche Konzeption des Ringcenters und seines Umfeldes aus den 70er Jahren ist funktional nicht mehr tragfähig. Insbesondere können Ringcenter und Atrium-Bummel-Center aufgrund veränderter Flächenanforderungen und eines gewandelten Nutzerverhaltens ihre Aufgabe als umfassend ausgestattetes Stadtteilzentrum schon seit Langem nicht mehr erfüllen. Auch in der Urfassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 1990 war bereits die entwicklungsplanerische Absicht formuliert, Bebauungspläne mit überholten MK-Festsetzungen hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu überprüfen.

Um die Ziele des neuen Bebauungsplans nicht zu gefährden, wurde die Bauvoranfrage zunächst gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 3. Juli 2010 zurückgestellt. Da bis zum Ablauf dieser Frist das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen war, wurde zur Sicherung der Planung am 11. Mai 2010 eine Veränderungssperre beschlossen. Gegen die Zurückstellung des Antrags wurde ein Widerspruch eingelegt. Der Antrag wurde bisher nicht zurückgezogen oder modifiziert, allerdings wurde das Widerspruchsverfahren aufgrund der aufgenommenen Abstimmungen auf Antrag des Antragstellers ruhend gestellt.

Im Herbst 2010 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung, die auch das Ringcenter und dessen Umfeld umfasst, beschlossen. Die Rahmenplanung sollte die entsprechende Grundlage für die zukünftige Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung im gesamten Umfeld des Hauptbahnhofes bilden. Die Rahmenplanung wurde im Mai 2012 fertiggestellt und am 6. Juni 2012 den Gremien vorgestellt.

Der Eigentümer des Ringcenters ist um ein sinnvolles Nachnutzungskonzept bemüht. Ein abschließendes Nutzungskonzept, das eine Neubebauung des Parkplatzes mit einschließt, liegt allerdings noch nicht vor. Die Verwaltung ist derzeit mit dem Eigentümer im Gespräch, inwieweit eine räumliche Umverlagerung der bereits heute bestehenden Lebensmittel-Verkaufsflächen bei gleichbleibender Größe zukünftig akzeptiert und in städtebaulich verträglicher Art angesiedelt werden kann.

Solange diese Nutzungsüberlegungen nicht abgeschlossen sind, gleichzeitig aber noch ein laufendes Antragsverfahren über den o.g. Lebensmittelmarkt nicht abgeschlossen ist, bleibt es erforderlich, die Ziele des Bebauungsplans AW 89 durch die erneute Verlängerung der Veränderungssperre weiterhin zu sichern.

Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Heinrich-Büssing-Ring-Südost“, AW 89, als Satzung zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1: Satzung über die erneute Verlängerung der Veränderungssperre
- Anlage 2.2: Geltungsbereich

I. A.

gez.

Hornung