

*Betreff:*

**Veränderungssperre "Ernst-Amme-Straße-Nordwest", NP 45  
Stadtgebiet zwischen Ernst-Amme-Straße, Westliches Ringgleis,  
Grundstück Hildesheimer Straße 57 und Grundstück Ernst-Amme-  
Straße 19  
Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

27.05.2019

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	05.06.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	12.06.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	25.06.2019	Ö

**Beschluss:**

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2 b dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen."

**Sachverhalt:**

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

**Begründung**

Für das im Betreff genannte Stadtgebiet hat der Verwaltungsausschuss am 14. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, beschlossen. Hier soll ein neues gemischtes Quartier mit Wohnungen, einer Kindertagesstätte und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entstehen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planungsgrundlagen wurde festgestellt, dass die Bürogebäude entlang der Ernst-Amme-Straße und des Westlichen Ringgleises aus stadtbaugeschichtlicher und architektonischer Sicht erhaltenswert sind. Ihre Bedeutung reicht jedoch nicht aus, um die Gebäude formal unter Denkmalschutz zu stellen. Deshalb wurde mit dem Investor abgestimmt, dass zumindest die Fassaden entlang der Ernst-Amme-Straße und in einem geringen Teilabschnitt entlang des Westlichen Ringgleises erhalten werden sollen. Dieser Erhalt der Fassaden ist neben der Entwicklung von neuen Nutzungen in diesem ehemaligen Gewerbebereich ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Das Dach des Verwaltungsgebäudes an der Ernst-Amme-Straße 18 hat im Februar 2019 einen schweren Sturmschaden erlitten und musste dringend gesichert werden. Dementsprechend hat der Fachbereich Bauordnung und Brandschutz im März 2019 eine Anordnung zur Sicherung des Daches erlassen und als Lösung auch die Anbringung eines

Sicherheitsnetzes akzeptiert.

Die Grundstückseigentümerin hat daraufhin im April 2019 bekundet, als finanziell günstigere Lösung das Verwaltungsgebäude in Gänze sowie weitere Gebäudeteile entlang des Westlichen Ringgleises abzurechen. Der Erhalt der von Seiten der Bauverwaltung als erhaltenswert eingestuften Fassade würde dabei „geprüft“.

Aufgrund der Höhe und Länge ist aus Sicht der Verwaltung ein isolierter Erhalt der Fassaden über einen längeren Zeitraum kaum realistisch. Es ist mit großen Schwierigkeiten in Bezug auf Statik, Sicherheit und Kosten zu rechnen. Deshalb ist zu befürchten, dass der Teilabbruch der Gebäude im Ergebnis auch zu dem Abbruch der Fassadenabschnitte führt, die auf Basis der bisherigen Abstimmungen erhalten bleiben sollen. Zur Sicherung der Planung sollen deshalb keine Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen am Dach sind auf eine geeignete Weise bis zum Abschluss des Planverfahrens zu gewährleisten.

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass u.a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Da dem Erhalt der Fassaden in der städtebaulichen Planung für diesen Bereich eine große Bedeutung beizumessen ist, soll von diesem planungsrechtlichen Sicherungsinstrument Gebrauch gemacht werden. Damit kann der Abbruch oder Teilabbruch der Bürogebäude für die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan NP 45 untersagt werden.

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

#### **Empfehlung:**

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, als Satzung zu beschließen.

Leuer

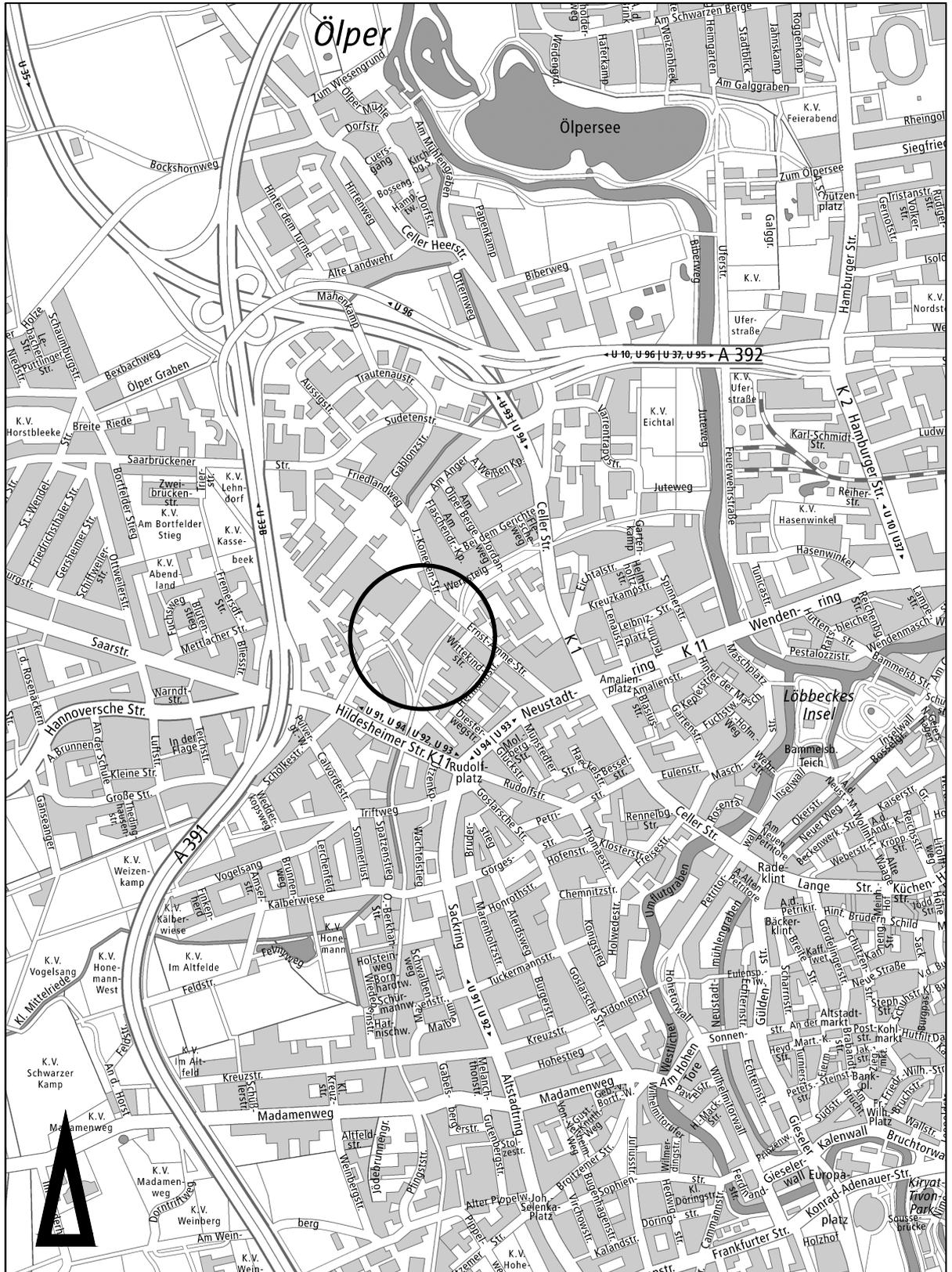
#### **Anlage/n:**

Anlage 1:	Übersichtskarte
Anlage 2 a	Satzungstext Veränderungssperre
Anlage 2 b:	Geltungsbereich Veränderungssperre

Veränderungssperre  
**Ernst-Amme-Straße-Nordwest**

NP 45

Übersichtskarte



**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom .....**  
für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Ernst-Amme-Straße-Nordwest** **NP 45**

---

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Stadt Braunschweig am ..... diese Veränderungssperre als  
Satzung beschlossen:

**Stand Rechtsgrundlagen: 10. April 2019**

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 14. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Ernst-Amme-Straße, Westliches Ringleis, Grundstück Hildesheimer Straße 57 und Grundstück Ernst-Amme-Straße 19 betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

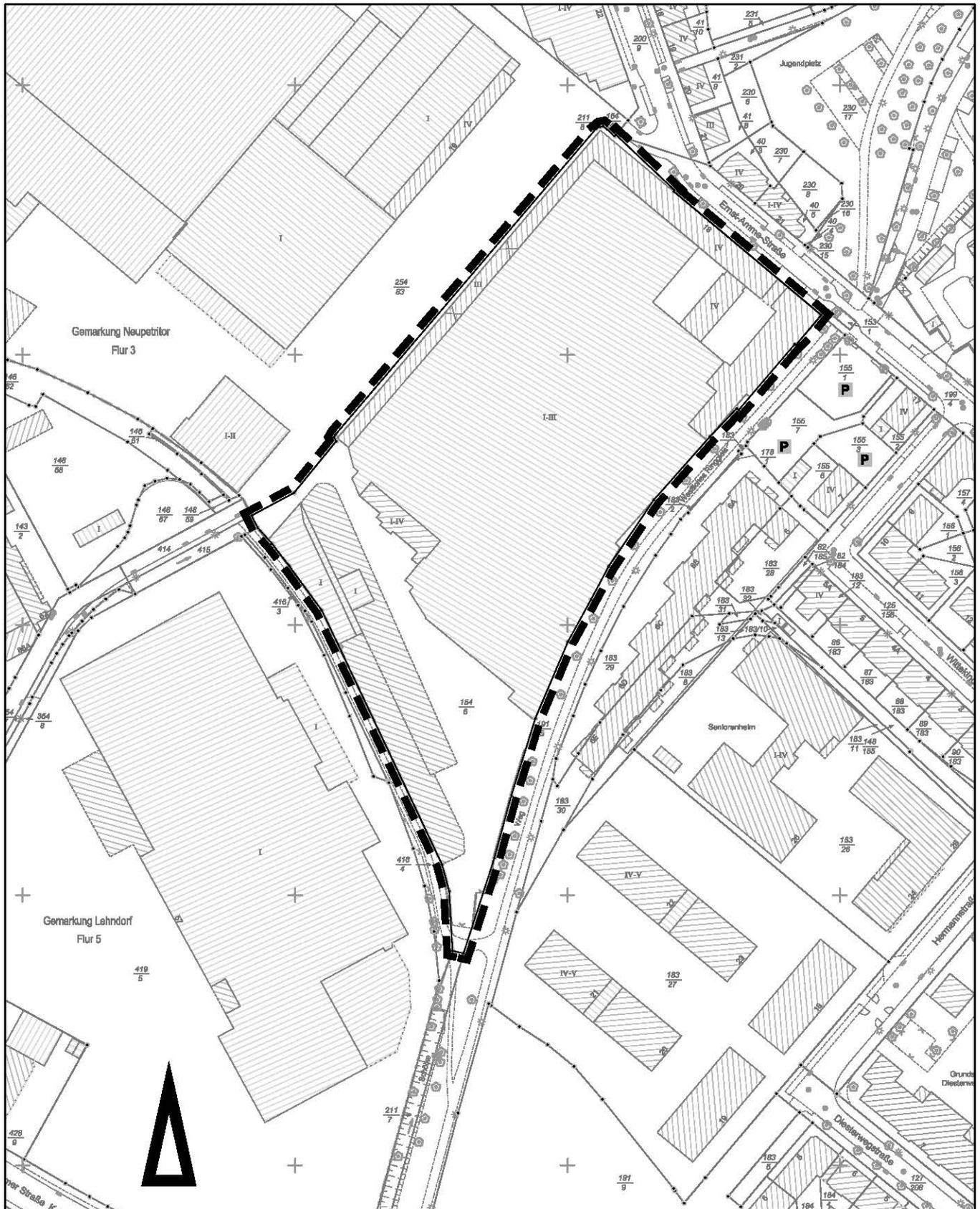
Braunschweig,

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer  
Stadtbaurat

**Veränderungssperre**  
**Ernst-Amme-Straße-Nordwest**  
Geltungsbereich

**NP 45**



Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen | Regionaldirektion Braunschweig-Verlburg

Maßstab ca. 1:2 000