

Betreff:

**Verlängerung der 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 Geoinformation

Datum:

19.04.2021

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	13.04.2021	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	28.04.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	04.05.2021	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	11.05.2021	Ö

Beschluss:

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2 b dargestellt ist, wird gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr als Satzung beschlossen."

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Da aufgrund der Corona-Pandemie die Sitzung des Stadtbezirksrates 310 am 13. April 2021 ausfällt und erst wieder ein neuer Sitzungstermin für den 18. Mai 2021 anvisiert ist, ist eine Anhörung gemäß § 182 Abs. 2 Nr. 7 NKomVG vorgesehen. Die Veränderungssperre läuft am 4. Juli 2021 aus. Eine Ratsentscheidung am 13. Juli 2021 käme für eine lückenlose Gültigkeit (es gilt die Bekanntmachung im Amtsblatt) zu spät.

Begründung

Für das im Betreff genannte Stadtgebiet hat der Verwaltungsausschuss am 14. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, beschlossen. Hier soll ein neues gemischtes Quartier mit Wohnungen, 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 Ringleises erhalten werden sollen. Dieser Erhalt der Fassade ist neben der Entwicklung von neuen Nutzungen in diesem ehemaligen Gewerbebereich ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Rat der Stadt Braunschweig am 25. Juni 2019 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 5. Juli 2019 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre beträgt 2 Jahre.

Anlass für die Veränderungssperre war, dass aufgrund von schweren Sturmschäden im Februar 2019 das Dach des Verwaltungsgebäudes dringend gesichert werden musste. Es war zu befürchten, dass ein beabsichtigter Teilabriss der Gebäude im Ergebnis auch zum Abbruch der Fassadenabschnitte führt, die auf der Basis der Abstimmungen erhalten bleiben sollte. Zur Sicherung der Planung sollten deshalb keine Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden. Deshalb wurde die Veränderungssperre erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen wurden vorgenommen; die Gebäude sind bis heute erhalten geblieben.

Die Abstimmungen der Planung des Vorhabenträgers mit den zu berücksichtigenden Belangen (Städtebau, Freiraumplanung, Erschließung, Lärmschutz, Erhalt der Fassade usw.) stellen sich als ausgesprochen langwierig und komplex heraus. Seit Mai 2020 liegt dem Vorhabenträger eine Liste der konkret zu überarbeitenden Themen/Punkte (u. a. Verkehrs- und Schallgutachten, Straßenausbauplanung, Entwässerungsplanung einschließlich (Teil-)Öffnung der Schölke, Erhalt von Fassadenabschnitten, Anpassung der Art der Nutzung unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe usw.), vor. Ohne diese Fachbeiträge kann kein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt werden. Nennenswerte Aktivitäten sind von dessen Seite seitdem allerdings nicht erfolgt. Im Oktober 2020 wurde die Verwaltung über den Wechsel des Architekturbüros informiert, mit dem dann ein Übergabegespräch stattfand.

Die weiteren zeitlichen Abläufe bis zum Abschluss des Planverfahrens hängen allein vom Vorhabenträger ab. Deshalb ist zur Sicherung der Planung – insbesondere zur Sicherung des Erhalts der zu erhaltenden Fassadenabschnitte - die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

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

Empfehlung

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

Leuer

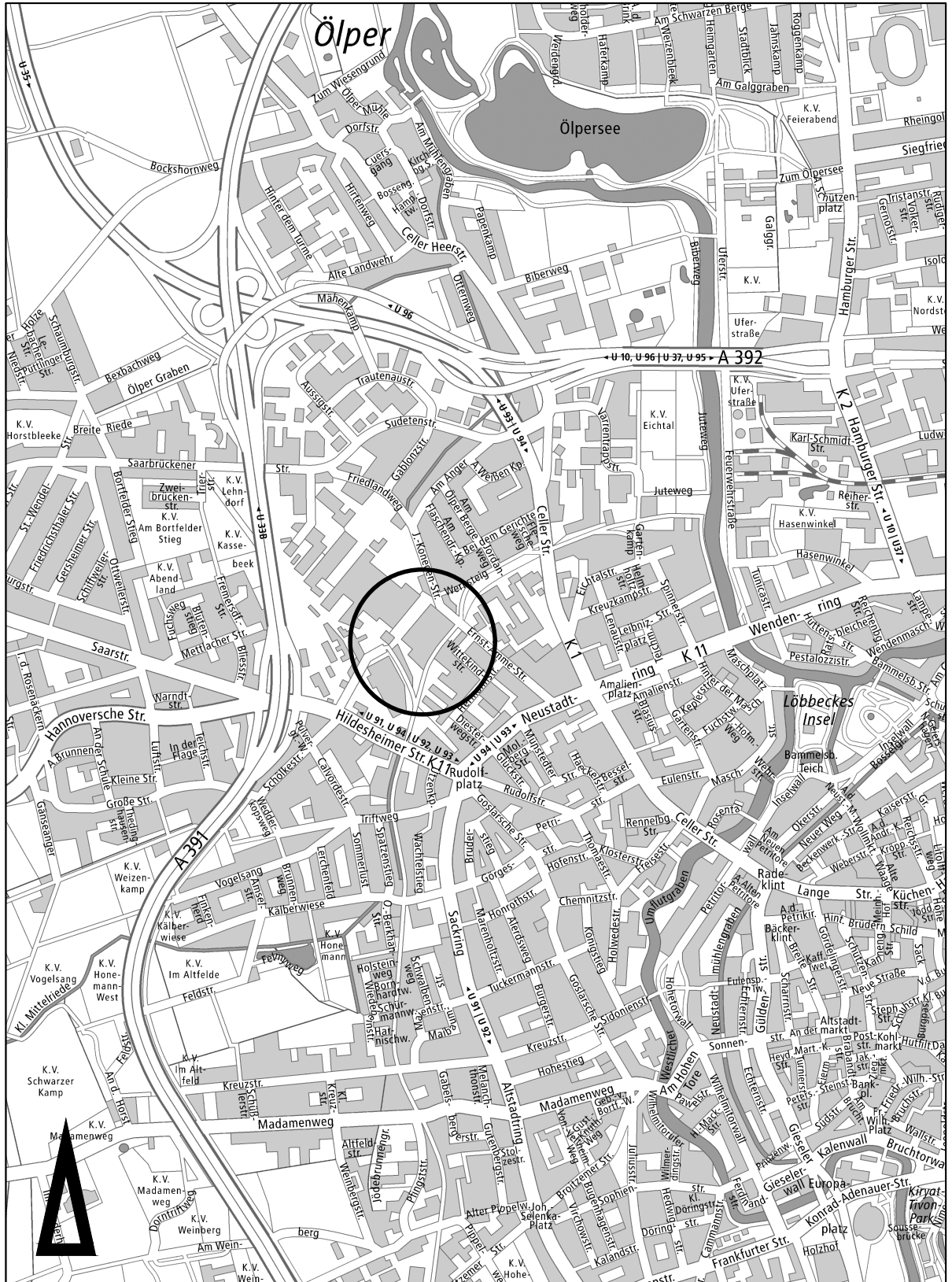
Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Verlängerung der Veränderungssperre
- Anlage 2 b: Geltungsbereich der Veränderungssperre

Veränderungssperre
Ernst-Amme-Straße-Nordwest

NP 45

Übersichtskarte



**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre vom 25. Juni 2019
für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**

Ernst-Amme-Straße-Nordwest

NP 45

- I. Aufgrund der §§ 14 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 11. Mai 2021 die Verlängerung der im Folgenden dargestellten Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen:
Stand Rechtsgrundlagen: 02.02.2021

„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 25. Juni 2019 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 Ringgleis, 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, den 2. Juli 2019

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
i. V.
Leuer
Stadtbaurat“

Die Satzung ist am 5. Juli 2019 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig Nr. 9 in Kraft getreten.

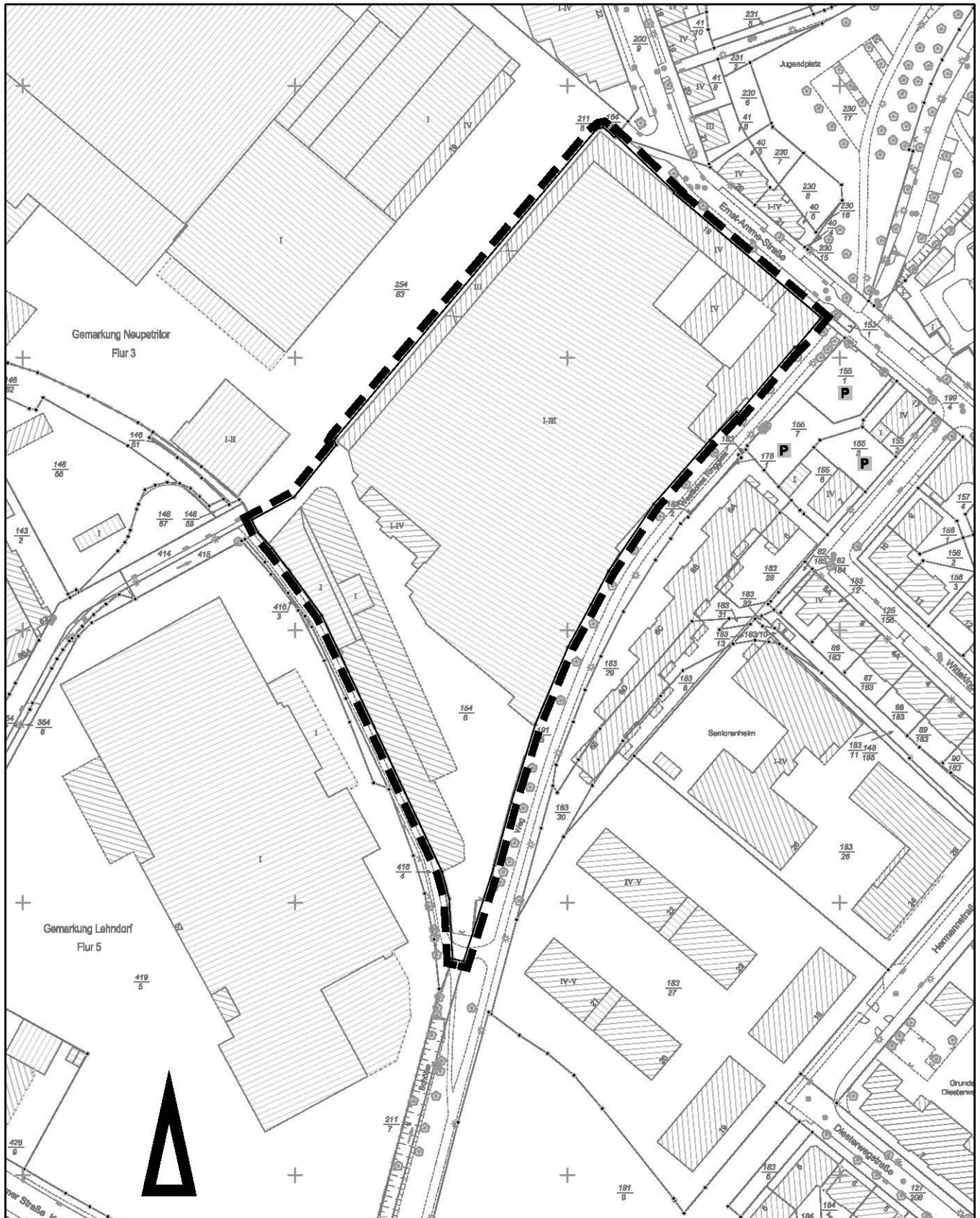
- II. Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am *Datum* in Kraft.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V. Leuer
Stadtbaurat

Veränderungssperre
Ernst-Amme-Straße-Nordwest
Geltungsbereich

NP 45



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen | Regionaldirektion Braunschweig-Verlburg

Maßstab ca. 1:2 000