

<b>Stadt Braunschweig</b>		TOP
Der Oberbürgermeister	Drucksache	Datum
FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-312/B-Plan 2-B 31	12888/09	26. Okt. 09

**Vorlage**

Beratungs folge	<i>Sitzung</i>	<i>Beschluss</i>							
		<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert	
Planungs- und Umweltausschuss		4. Nov. 09	X						
<b>Verwaltungsausschuss</b>		10. Nov. 09		X					
Stadtbezirksrat 213 - Südstadt-Rautheim-Mascherode - als Mitteilung außerhalb von Sitzungen -									
Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR						
Braunschweig Zukunft GmbH									
		Ja	X	Nein			Ja	X	Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Kohliwiese“** **MA 66**

Planungsbeschluss

„Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in der Anlage dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohliwiese“, MA 66, beschlossen.“

Die Vorhabenträgerin ist im Jahr 2008 mit der Absicht an die Stadt Braunschweig heran-getreten, im Stadtgebiet der Stadt Braunschweig im Ortsteil Mascherode ein Golfresort mit drei 18-Loch-Golfplätzen und einem zugehörigen Hotel der gehobenen Klasse zu realisieren. Im Zuge der weiteren Abstimmungen zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Braunschweig wurde die Planung durch die Vorhabenträgerin um zwei Wohngebiete südlich und südwestlich des Ortsteils Mascherode erweitert, mit dem Ziel, hier hochwertiges Wohnen mit ca. 200 Wohneinheiten zu realisieren. Die geplante Wohnbebauung soll ein spezielles Golf-Klientel ansprechen und u. a. temporär mietbare Ferienhäuser umfassen.

Die gewünschte Wirtschaftlichkeit ist aus Sicht des Antragstellers nur in Verbindung mit der gleichzeitigen Vermarktung zweier großer, hochwertiger Wohnbaugebiete zu erreichen. Der Golfplatz wurde von der Vorhabenträgerin auf Grund der Grundstücksverfügbarkeiten auf zwei 18-Loch-Golfanlagen mit Hotel sowie eine öffentlich zugängliche 6-Loch-Anlage reduziert.

Nach Auskunft der Vorhabenträgerin wird der Zweckverband Großraum Braunschweig ein Raumordnungsverfahren durchführen, um die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung festzustellen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 15.10.2009 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag der Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Realisierung des Hauptprojektes Golfresort Mascherode soll im Rahmen eines gesondert geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich einer Durchführungsverpflichtung abgewickelt werden. Damit verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, zu einem bestimmten Zeitpunkt und in einer abgestimmten Art und Weise das Projekt zu planen und herzustellen. Die Stadt Braunschweig wird dabei von allen Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten freigestellt.

Eine Realisierung der Wohngebiete soll anders als das Golfresort in einem „normalen“ Bebauungsplanverfahren als Angebotsplanung durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Wohngebiet zu entwickeln und die erschlossenen Grundstücke an Bauwillige zu veräußern. Eine Realisierung des Wohngebiets oder einzelner Objekte durch die Vorhabenträgerin ist nicht vorgesehen. Daher kann die Durchführungsverpflichtung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier nicht greifen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt zur Erweiterung des Ortsteils Mascherode in südwestlicher Richtung. Dieser Teil erweitert den Siedlungsbereich westlich der Straße Kohliwiese. Dieser Bereich soll nach Auskunft der Vorhabenträgerin ca. 100 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 12 ha umfassen.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, die beiden Wohngebiete zur Vermeidung größerer Brachflächen im Falle einer nicht den Erwartungen entsprechenden Vermarktung im Einvernehmen mit den Vorhabensträgern in zwei separaten Aufstellungsverfahren zu entwickeln. Damit kann eine städtebaulich nicht gewünschte Zersplitterung der Siedlungserweiterung verhindert werden. Deswegen soll dieser Bebauungsplan „Kohliwiese“ als ein zweiter Bauabschnitt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeführt werden. Wenn sich aus der Vermarktung des so genannten ersten Bauabschnitts des Wohngebietes „In den Springäckern Süd“ deutlich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen erkennen lässt, beabsichtigt die Verwaltung, diesen Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen.

Als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind im zeitlichen Vorlauf ein Raumordnungsverfahren zur Prüfung der Raumordnungsverträglichkeit beim Zweckverband Großraum Braunschweig sowie eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren notwendig. Das Bebauungsplanverfahren kann jedoch schon jetzt vorzeitig eingeleitet werden, hat aber im weiteren Fortschritt die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens zu beachten.

Die Vorhabenträgerin hat sich in einem städtebaulichen Vertrag (Planerkostenvertrag) gegenüber der Stadt verpflichtet, die anfallenden Planungskosten sowie Kosten für etwaige Gutachten zu übernehmen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage:

- Anlage 1:      Übersichtsplan
- Anlage 2:      Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohliwiese“, MA 66
- Anlage 3:      Projektskizze Wohngebiet Kohliwiese der Vorhabenträgerin

I. V.

gez.

Zwafelink