

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Okeraue", WT 53;  
Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße  
(Geltungsbereich A);  
Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 84/5 (Geltungsbereich B)**

**Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Rücknahme  
von Teilen des Aufstellungsbeschlusses**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

12.09.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

19.10.2016

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

25.10.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

01.11.2016

Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Anhörungen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6, 7 und 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Okeraue“, WT 53, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, vom 8. Juli 2014 wird für die in Anlage 9 dargestellten Flächen aufgehoben.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Für das Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, beschlossen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Hochwasserschutz kann hier in der Nähe des Ortsteilzentrums ein kleines Wohngebiet in ruhiger und landschaftlich attraktiver Lage entwickelt werden. Es sind

sowohl Grundstücke für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ergänzend soll die Fläche für ein Jugendzentrum für die Ortsteile Watenbüttel und Völkenrode gesichert werden. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb von Watenbüttel und der Nähe zu anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für beide Ortsteile (Grundschule, Kita, Kirche) eignet sich der vorgesehene Standort gut für diesen Zweck.

Im Zuge der Planung und deren Umsetzung werden die für Naturschutz und den Hochwasserschutz bedeutsamen Flächen im nordöstlichen Bereich dauerhaft geschützt und entwickelt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 114. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17. Februar 2016 bis 31. März 2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Die Landwirtschaftskammer verweist auf den landwirtschaftlichen Betrieb Am Grasplatz 4, dessen Geruchsemissionen und Anforderungen an die Erschließung. Diese Belange sind in der Planung berücksichtigt worden.

Der Heimatpfleger von Watenbüttel weist darauf hin, dass die geplante Feuerwehrezufahrt, die von der Celler Heerstraße aus über den Wirtschaftsweg der Feldmarksinteressentschaft Watenbüttel in das Wohngebiet geführt werden soll, im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt. Zu dieser Notzufahrt gibt es keine Alternative, da alle Flächen Richtung Celler Heerstraße baulich genutzt werden. Das Risiko, dass gleichzeitig eine Vollsperrung der Straße Okeraue bzw. der Planstraße A, eine Überschwemmung in relevantem Umfang und ein Einsatzfall eintreten, wird insgesamt als gering eingeschätzt. Die Feuerwehr stimmt der vorgeschlagenen Lösung deshalb zu.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 6. Mai 2016 bis 9. Juni 2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Die Beteiligung betraf die zusätzlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich B).

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Landvolkes werden grundsätzliche Belange der Landwirtschaft aufgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 14. Juni 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 6. Juli 2016 bis 8. August 2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

In den Stellungnahmen werden im Wesentlichen folgende Themen genannt:

- Festsetzung maximaler Grundstücksgrößen
- Reduzierung der Grundflächenzahl und Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit
- Festsetzung der Flachdachbegrünung von Hauptgebäuden
- Festsetzung einer Baumpflanzung in privaten Hausgärten

- Berücksichtigung der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Okeraue“ (Schwermetallbelastung)
- Verbesserung der Erschließung Okeraue/Am Grasplatz

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde nach dem Auslegungsbeschluss nicht geändert. Die Hinweise wurden um einen Hinweis zum Bodenplanungsgebiet ergänzt (Anlage 4). Die Begründung wurde zu den Themen Bodenplanungsgebiet und städtebaulicher Vertrag ergänzt (Anlage 5). Diese Ergänzungen sind in den Anlagen markiert.

### **Teilweise Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 9 dargestellt, aufzuheben.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6, 7 und 8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Okeraue“, WT 53, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A und B
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 9: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses