

Betreff:

**Bebauungsplan "Stöckheim-Süd", ST 83;
Stadtgebiet zwischen Leiferdestraße, Leipziger Straße und der 110
KV-Leitung (Geltungsbereich A);
Stadtgebiet Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Flurstücke 94/2, 119 und
118/1 (Geltungsbereich B);
Stadtgebiet Gemarkung Leiferde, Flur 2, Flurstück 30
(Geltungsbereich C);
Stadtgebiet Gemarkung Rautheim, Flur 4, Flurstück 199/2
(Geltungsbereich D);
Stadtgebiet Gemarkung Rautheim, Flur 3, Flurstück 121
(Geltungsbereich E);
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

16.08.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Stöckheim-Leiferde (Anhörung)
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode
(Anhörung)
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

25.08.2016
30.08.2016
31.08.2016
06.09.2016

Status

Ö
Ö
Ö
N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) Satz 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14. Oktober 2014 vom Verwaltungsausschuss mit dem Ziel beschlossen, ein Wohnbaugebiet zu entwickeln, um den

Bedarf an zusätzlichem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes zu sichern.

Das Plangebiet schließt an die südliche Ortslage des Stadtteiles Stöckheim an. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnendhaltestelle und der guten infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles ist das Baugebiet für verdichteten Wohnungsbau geeignet. Um dem Standort gerecht zu werden, ist eine Differenzierung unterschiedlicher Bauformen und damit verbunden eine Staffelung der Bebauungsdichte und der Gebäudehöhen vorgesehen. So soll im Bereich der Stadtbahnendhaltestelle Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern und gereihten Stadthäusern realisiert werden. Im westlichen Plangebiet zur offenen Landschaft hin sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es sind ca. 300 Wohneinheiten (WE) geplant. Ca. 130 bis 150 WE können durch Einfamilienhäuser und gereichte Stadthäuser und ca. 150 bis 170 WE durch Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll von Norden über die Leiferdestraße und von Osten über die Leipziger Straße in Höhe der vorhandenen Kreisverkehrsanlage erfolgen.

Das Plangebiet wird durch eine Hochspannungsfreileitung nach Süden begrenzt. Dieser freizuhaltende Bereich wird zur qualitätvollen Ausgestaltung des neuen Ortsrandes herangezogen. In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet diagonal von einer Hauptversorgungswasserleitung gequert. Die Trasse ist freizuhalten und darf nicht überbaut werden. Diese Fläche wird in die Freiflächenstruktur integriert, die sowohl Kinderspielflächenangebote beinhaltet als auch eine räumliche Vernetzung des Baugebietes mit den umgebenden Grünstrukturen und Freizeitwegen ermöglicht. Die damit verbundenen großzügigen Grünstrukturen des Baugebietes wirken sich mindernd auf die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz aus. Es sind darüber hinaus jedoch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen auf externen Flächen innerhalb der Geltungsbereiche B, D und E ausgeführt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Feldhamster vorgefunden worden. Diese gelten naturschutzrechtlich als „streng geschützte Art“ und unterliegen nach bundesrechtlicher Regelung einem speziellen Schutz. Der Eingriff in ihren Lebensraum durch eine Bebauung erfordert die Sicherung einer geeigneten Ersatzfläche, die besondere spezifische Anforderungen erfüllt, und die Umsiedlung der Feldhamster, um den Verbotstatbestand zu vermeiden. Hierfür ist eine externe Fläche im Geltungsbereich C festgesetzt.

Um den Bedarf an zusätzlichen P+R-Parkplätzen zu decken, wird östlich der Stadtbahnendhaltestelle eine Fläche vorgehalten, auf der ca. 90 Parkplätze realisiert werden können.

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) soll als Erschließungsträgerin die Entwicklung des Baugebietes und die Vermarktung übernehmen. Der Zugriff auf maßgebliche Flächen ist bereits vertraglich gesichert worden. Einer der Eigentümer im Plangebiet wird einen Teil seiner Flächen selbst vermarkten.

Es ist beabsichtigt, bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit der GGB abzuschließen.

Es ist vorgesehen, dass 20 % der im Geschosswohnungsbau zulässigen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau realisiert werden. Diese Verpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag mit der GGB verankert werden. Es ist analog zum Vorgehen im Nördlichen Ringgebiet noch zu prüfen, welcher Anteil davon dem Markt über eine mittelbare Belegung zugeführt wird.

Der Plangeltungsbereich, wie er dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, muss erweitert werden. Dies betrifft insbesondere Flächen, die für die P+R-Anlage östlich der Leipziger Straße sowie zur Anpassung der neuen Erschließung des Baugebietes an die Leiferdestraße erforderlich werden. Darüber hinaus muss die Abgrenzung des Plangebietes im südöstlichen Bereich im Zusammenhang mit der Verlegung eines Entwässerungsgrabens angepasst

werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 15. Dezember 2015 bis 30. Januar 2016 durchgeführt.

Neben Aussagen und Hinweisen zu üblichen fachlichen Belangen wie Immissionsschutz, Artenschutz, Erschließung und Infrastruktur wurde bekannt, dass aufgrund von Oberflächenfunden archäologische Bodendenkmale in Form von Siedlungsresten aus verschiedenen Zeitepochen vermutet wurden. Um Aufschlüsse hierüber zu erlangen, wurde das Gelände mit rasterförmigen Sondierungsgräben untersucht. Es sind jedoch keine weiteren Hinweise auf die vermuteten Siedlungsreste gefunden worden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. Mai 2016 bis 24. Juni 2016 durchgeführt. Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Fachliche Belange und Wünsche wurden, soweit möglich, in das Planwerk eingearbeitet. Die nicht in vollem Umfang berücksichtigten Belangen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Die Harzwasserwerke als Träger der Hauptversorgungswasserleitung wünschen neben der eigentlichen Sicherung der Leitungstrasse die Freihaltung einer zusätzlichen Fläche als Arbeitsstreifen, um eine langfristig erforderliche Erneuerung der Leitung parallel zur vorhandenen Trasse realisieren zu können. Die gesamte Trassenbreite würde sich auf eine Tiefe von 18 m ausdehnen und dürfte nicht überbaut und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hierdurch würde die Gestaltung des Baugebietes relativ stark beeinträchtigt. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher die gewünschte Sicherung des Leitungsrechtes für einen zusätzlichen Arbeitsraum nur bedingt vor. Das Leitungsrecht wird entsprechend den Regelwerken mit 8 m festgesetzt und innerhalb eines öffentlichen Grünstreifens mit mindestens 10 m Breite eingebettet. Die öffentliche Grünfläche wird in Abständen flächig aufgeweitet. Hierdurch wird zusätzlicher Arbeitsraum zwar nicht durchgehend, aber doch in Abständen ermöglicht. Darüber hinaus kann die Grünfläche außerhalb des Leitungsrechtes angemessen begrünt und gestaltet und der für das Baugebiet erforderliche Spielplatz integriert werden.

Der Ortsheimatpfleger von Stöckheim wendet sich grundsätzlich gegen eine Erweiterung des Ortsteiles, da sich bei den Neubaugebieten in den zurückliegenden Jahren keine Stadtteilgemeinschaft gebildet habe. Er regt an, bei Realisierung des Baugebietes die historisch gewachsene Wegeführung des „Alten Weges“ als ehemals bedeutsame Heer- und Handelsstraße zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel durchgehend in seiner Breite und Nutzung zu erhalten. Der Bebauungsplanentwurf wurde so geändert, dass die Wegeführung in seiner Geradlinigkeit weitgehend erhalten bleibt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 15. Juni 2016 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Zusätzlich standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. bis 22. Juni 2016 zur Verfügung. Eine Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen und Einwände ist als Anlage 6 beigelegt.

Neben allgemeinen Verständnisfragen wurden insbesondere von Anliegern aus der

Nachbarschaft Befürchtungen vorgebracht, dass der zusätzliche Verkehr und der Baustellenverkehr zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen werden. Bezüglich des Baustellenverkehrs wird geprüft, ob dieser über die Leipziger Straße abgewickelt werden kann. Die Auswirkung des künftigen Verkehrs aus dem Neubaugebiet wurde im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht.

Ferner wurde der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Dachfarben und -formen sowie Materialien zur Fassadengestaltung ausdrücklich begrüßt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1 a: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A, B und C
- Anlage 1 b: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche D und E
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich C
- Anlage 3 d: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich D
- Anlage 3 e: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich E
- Anlage 3 f: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB