

Betreff:**130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
"Stöckheim-Süd";
Stadtgebiet zwischen Leiferdestraße, Leipziger Straße und der 110-kV-Leitung**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 15.08.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Stöckheim-Leiferde (Vorberatung)	25.08.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	31.08.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	06.09.2016	N

Beschluss:

- „1. Dem Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Der Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 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.

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 14.10.2014 die Aufstellung der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan „Stöckheim-Süd - ST 83“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2014 frühzeitig von der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Mai 2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 24. Juni 2016 aufgefordert.

Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.06.2016 in Form einer Bürgerversammlung statt.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsplan

Anlage 2: Begründung und Umweltbericht

Anlage 3: Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

130. Änderung des Flächennutzungsplanes Stöckheim-Süd

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

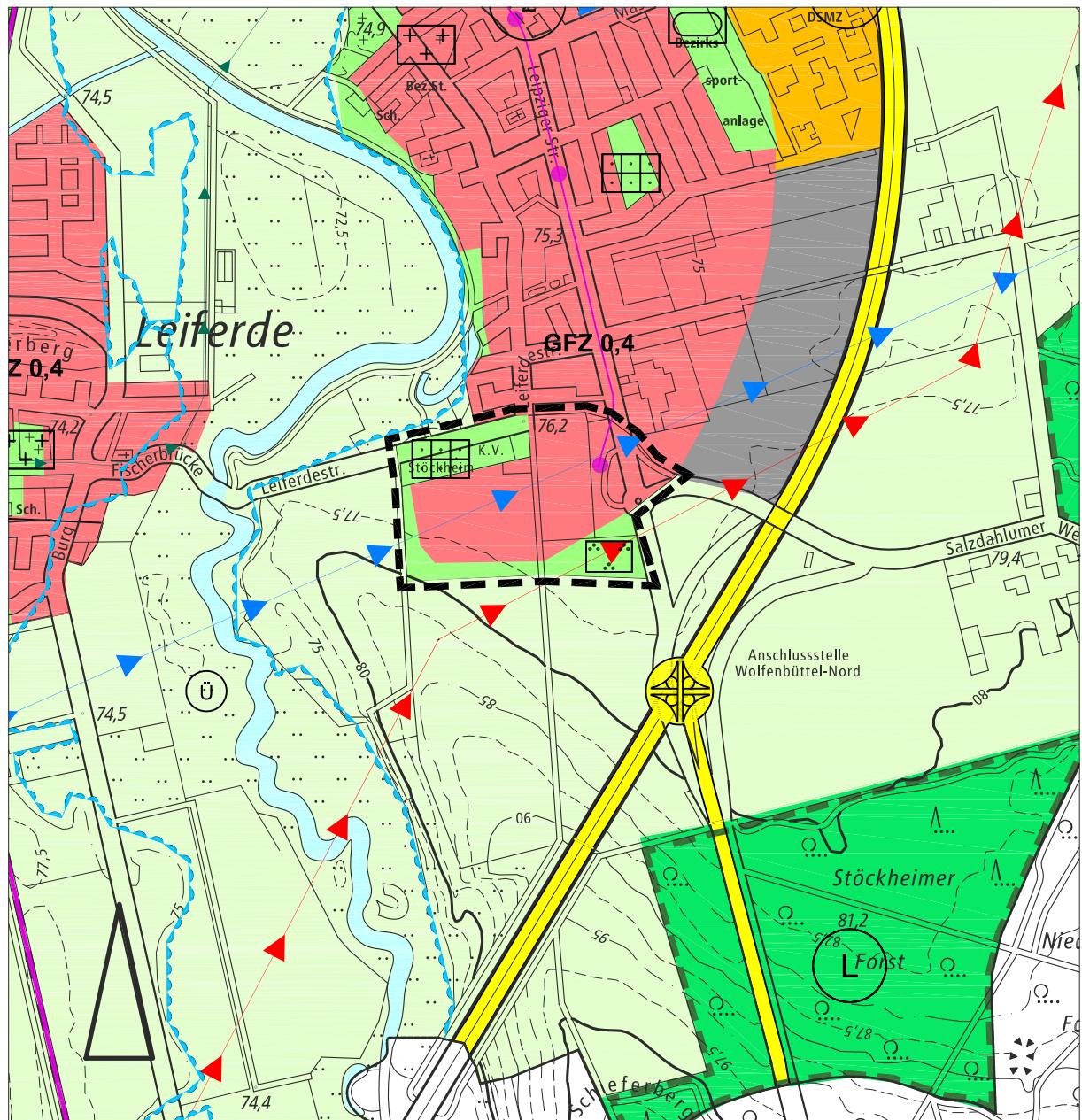
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Leiferdestraße, Leipziger Straße und 110 KV-Leitung

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs



Wohnbauflächen



Grünflächen



Trasse für den innerörtlichen Schienenverkehr mit Haltepunkten (Stadtbahn)



Hauptleitung Wasser



Dauerkleingärten

130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Stöckheim-Süd“

Begründung und Umweltbericht
Planungsstand Verfahrensschritt § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17. Februar 2016 -	2
2	Gegenstand der Änderung	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Darstellungen, Fazit	17
6	Verfahrensablauf	19

1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.5 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.6 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

1.7 **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt derzeit ca. 250.000 Einwohner und ist die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (in seiner aktuell gültigen Fassung vom 03.10.2012) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter sowie als Oberzentrum in Südostniedersachsen mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zur Minimierung der Stadt-Umland-Wanderung verbindlich festgelegt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Stöckheim (s. Bild 1) und hat eine Größe von ca. 19 ha. Das RROP weist ihn zum Teil als Siedlungsfläche, zum Teil als Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ und Vorbehaltsgebiet „Erholung“ aus.

Es gelten derzeit die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktueller Fassung

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bestehende Darstellungen

Die bestehenden Darstellungen im Änderungsbereich sind „Flächen für Landwirtschaft“, „Grünfläche, bes. Zweckbestimmung Dauerkleingärten“, „Trasse für den innerörtlichen Schienenverkehr mit Haltepunkt“ sowie die nachrichtliche Übernahme „Hauptleitung Wasser“. Die geplante Nutzung als Wohnstandort ist aus diesen Darstellungen nicht entwickelbar.

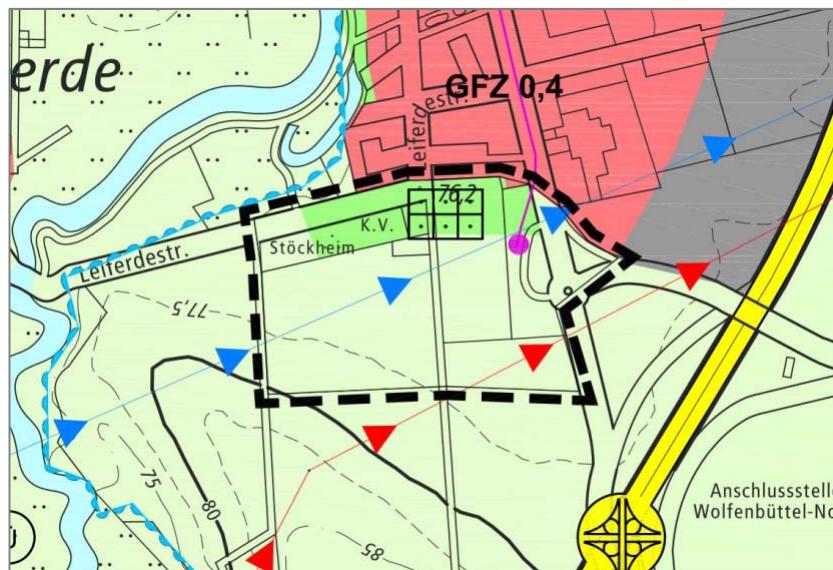


Bild 1: Bestehende Darstellung FNP

Bedarf der Neuplanung

Braunschweig ist eine wachsende Großstadt. Aktuelle Prognosen sagen bis zum Jahr 2030 ein anhaltendes Bevölkerungswachstum voraus. Dementsprechend ist auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt eine steigende Nachfrage zu verzeichnen, zusätzlich zu der Nachfrage nach Immobilien als Wertanlage.

Nach der 2013 aufgestellten Prognose des GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat Braunschweig einen Bedarf von 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2020, davon circa 1.300 im Einfamilienhausbau und ca. 3.700 im Geschosswohnungsbau.

Dieser Bedarf soll zum einen durch vermehrte Projekte der Innenentwicklung im Stadtgebiet gedeckt werden. Zusätzlich zur Innenentwicklung werden auch Standorte in den äußeren Stadtteilen, die infrastrukturell gut ausgestattet und verkehrlich gut an die Braunschweiger Kernstadt angeschlossen sind, entwickelt.

Die städtische Grundstücksgesellschaft GGB hat potentielle Wohnbauflächen im Geltungsbereich erworben. Damit eröffnet sich der Stadt die Chance, die städtebauliche Entwicklung und den Verkauf der Grundstücke gezielt zu steuern.

Im Stadtteil Stöckheim leben derzeit 6.369 Menschen. Es sind mehrere Kindertagesstätten, eine vier- bis fünfzügige Grundschule und ein Standort des Gymnasiums Raabeschule vorhanden.

Mit dem Nahversorgungsstandort „Stöckheimer Markt / Stöckheimer Ladenzeile“ und den Einzelhandelsangeboten an der Senefelder Straße ist eine überdurchschnittlich gute Nahversorgungssituation im Stadtteil gegeben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Haus- und Facharztpraxen, kirchliche Angebote etc.) sind im Stadtteil vorhanden.

Durch die Nähe zur A 395 mit der Anschlussstelle BS-Stöckheim ist eine gute Anbindung für den MIV vorhanden. Die Stadtbahnlinie M 1 bindet Stöckheim mit Fahrtzeiten zwischen 12 und 30 Minuten an den Hauptbahnhof und die Innenstadt an. In der Okeraue führt die Radwegeverbindung sowohl in Richtung Wolfenbüttel als auch in die Innenstadt Braunschweig.

Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung für alle Verkehrsarten und der vorhandenen Ortsstruktur ist die zur Verfügung stehende Fläche prädestiniert, auf ihr auch verdichtete Wohnhausformen zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes soll ein qualitätvolles Bebauungskonzept entwickelt werden, das dem Standort gerecht wird und eine Mischung von verdichteten Wohnformen wie gereihte Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser sinnvoll miteinander verbindet.

Je nach Mischung der verschiedenen Wohnformen ist von bis zu 300 neuen Wohneinheiten innerhalb des neuen Wohngebietes auszugehen.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Stöckheim. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 19 ha und wird landwirtschaftlich genutzt.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums im Stadtgebiet Braunschweig. Zu diesem Zweck sollen neue Wohnbauflächen im Plangebiet dargestellt werden. Im parallelen Bebauungsplanverfahren ST 83 werden diese Flächen detailliert beplant. Am Standort „Stöckheim-Süd“ ist sowohl der Bau von Eigenheimen als auch der Bau von Geschoßwohnungsbau geplant. Es wird mit einem Volumen von ca. 250 - 300 Wohneinheiten gerechnet.

Das Plangebiet wird im Süden durch eine Hochspannungsleitung begrenzt. Dieser von Bebauung freizuhaltende Bereich wird zur landschaftsplanerischen Ausgestaltung des südlichen Ortsrandes Stöckheims und Anlage eines öffentlich zugänglichen Fußweges genutzt.

4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, wurden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1 a) Bestand

Der Boden wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Gelungsbereich liegen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen.

4.3.1 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden derzeit als Ackerboden genutzte Flächen zum Teil bebaut und versiegelt, zum Teil zu Hausgärten und Grünflächen umgenutzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffs-Ausgleichsregelung kompensiert. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die ökologischen Aufwertungen auf Teilen der öffentlichen Grünflächen und Teilen der Maßnahmenflächen durch eine extensivere Nutzung des Bodens als ausgeglichen angesehen werden können.

4.3.1 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist am Standort mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung und keiner absehbaren Veränderung zu rechnen. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.1 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffs-Ausgleichsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

4.3.1 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Kampfmittel

Die Gefahrenforschung und die Beseitigung von Kampfmitteln wurden durchgeführt. Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen (Fläche um bestehende Scheune, Feldweg und Streifen Harzwasserleitung) ist bei einer Bebauung oder bei Erdarbeiten eine Bauaushubüberwachung auf Kampfmittel erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** sind bei Durchführung der Planung von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.2 Schutzwert Klima/Luft

4.3.2 a) Bestand

Das F-Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Nördlich wird es durch eine Kleingartensiedlung und den Ortsrand von Stöckheim begrenzt. Östlich bildet die Straßenbahnwendeschleife an der Leipziger Straße die Begrenzung. Im Westen fließt die Oker in relativer Nähe, von Süden her verläuft in nordöstlicher Richtung die A 39 in relativer Nähe. Das Gebiet liegt in Gänze auf ackerbaulichen Nutzflächen im Bereich der Börde.

Das Klima des Bereiches wird im Klimagutachten 2012 als Freilandklima mit ausgeprägten Tagesgängen von Strahlung, Temperatur und Feuchte beschrieben. Es herrscht Windoffenheit und eine intensive nächtliche Kalt- bzw. Frischluftproduktion. Das Gebiet weist eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion auf.

4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Klimatische Ausgleichsflächen gehen verloren. Lufthygienische Belastungen durch die A 39 sind aufgrund der ausreichenden Distanz nicht zu erwarten.

4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Änderung der Situation. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.2 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Minderung der Beeinträchtigung kann durch eine intensive Durchgrünung des Quartiers erreicht werden.

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre führen in den angrenzenden Quartieren zu einer höheren Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen. Die gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV minimiert diese Effekte. Eine sinnvolle Verkehrsinfrastruktur, insbesondere für Fahrräder, sollte diese Belastungen weiter minimieren.

4.3.2 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzwert Klima / Luft** sind bei Durchführung der Planung von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.3 Schutzwasser

4.3.3 a) Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den landwirtschaftlichen Flächen entsprechenden Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser durch Bodenbewirtschaftung/Erosion, Düng- und Pflanzenschutzmittel. Im Geltungsbereich befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete und keine Wasserschutzgebiete. Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung (Graben) mit geringer wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

4.3.3 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Damit verbunden sind die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und die Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Minderung/Änderung der Qualität des abfließenden Oberflächenwassers.

4.3.3 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist am Standort mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung und keiner absehbaren Veränderung zu rechnen. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.3 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erforderlich. Dieses muss die Belange Überflutung bei Starkregen, Rückhaltung, Versickerung und Sicherung der Qualitätsanforderungen an Niederschlagswasser vor der Einleitung in Gewässer/Grundwasser berücksichtigen.

4.3.3 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzwasser** sind bei Durchführung der Planung von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.4 Schutzwert Tiere und Pflanzen

4.3.4 a) Bestand

Das Planungsgebiet setzt am Siedlungsrand an, wo derzeit eine rein landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft mit bewegtem nach Süden ansteigendem Relief beginnt. Formale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Von besonderer Bedeutung ist der vorhandene Bestand des Feldhamsters bzw. dessen Lebensraumpotentials in dieser Insellage und seinem Metapopulationsraum zwischen der A 395 und der A 39/B 248.

4.3.4 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Eingriffsfolgen für das Schutzwert Tiere sind bei Durchführung der Planung im Gebiet selbst und angrenzend in der Insellage für den Feldhamster nicht und für andere Arten nur teilweise kompensierbar.

4.3.4 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird keine Änderungen des Landschaftsraumes und seiner Nutzungen erfolgen. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.4 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Detailaspekte des Schutzes von Tieren und Pflanzen sind im Rahmen einer umfassenden landschaftspflegerischen Begleitplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter auszuführen. Bestehende Gutachten und Vorgaben (Artenschutz, Landschaftsrahmenplan, Maßnahmenplanung für die Okeraue, LBP für den Bau der westlich neu errichteten Mehrzweckhallen als Bestandteil der Bauantragsunterlagen etc.) sind dabei zu beachten.

Für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters ist die Bereitstellung einer Ackerfläche mit einer für den Hamster günstigen Bewirtschaftung als dauerhaftes Kernbiotop (wie für die Metapopulationen bei Lamme und bei Broitzem) erforderlich. Diese dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche und führt auch zu einer Aufwertung der ausgeräumten Feldflur für die Naherholung.

Die Verdrängungseffekte durch die intensivere (Erholungs-) Nutzung der umgebenden Flächen für Arten mit höheren Fluchtdistanzen müssen durch qualitative Aufwertungen und Funktionstrennungen minimiert werden.

Bei Abarbeitung aller Belange ist eine materielle Kompensation durch eine qualitätvolle Landschafts- und Grünordnungsplanung, die den Landschaftsraum neu gliedert, vorstellbar und damit die Änderung des F-Planes vertretbar.

4.3.4 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzwert Tiere und Pflanzen** sind bei Durchführung der Planung von **mittlerer Erheblichkeit**.

4.3.5 Schutzbau Mensch

4.3.5 a) Bestand

Lärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der A 395 vorbelastet. Weitere Lärmemissionsquellen sind im Osten die K 29, die Straßenbahnwendeschleife und im Westen – vor allem zur Erntezeit – die beiden landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen. Des Weiteren ist von Frühjahr bis Herbst mit typischen Geräuschen aus dem nördlich angrenzenden Kleingartenverein (Rasenmäher, Heckenscheren, Häcksler, etc.) und saisonal mit landwirtschaftlich bedingtem Lärm durch Nutzung und Bewirtschaftung der südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Saisonal ist mit weiteren landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Geruch) durch Nutzung und Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, vor allem zur Erntezeit, zu rechnen. Das Gebiet wird im Süden von einer 110 kV-Hochspannungsleitung durchzogen.

Naherholung

Der „Alte Weg“ als historische Wegeverbindung zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel führt durch das Plangebiet und erschließt die freie Landschaft sowohl für die agrarische Bewirtschaftung als auch für die Naherholung. Als überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet ohne Anschluss an die Naherholungswege in der Okeraue hat der Bereich derzeit für die Naherholung nur untergeordnete Bedeutung.

4.3.5 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Lärm

Im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens Stöckheim-Süd (ST 83) wurde zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen eine schalltechnische Untersuchung bzgl. Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Freizeitlärm durchgeführt.

Dabei zeigte sich, dass der Straßenverkehrslärm – insbesondere der A 39 – im Plangebiet großflächig zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (nach DIN 18005) für ein potenzielles Wohngebiet führt. Ebenso führen die beiden westlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude vor allem zur Erntezeit zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Aufgrund des Schienenverkehrs sind hingegen keine Überschreitungen innerhalb der zum Wohnen vorgesehenen Bereiche im Plangebiet zu erwarten.

Allein aufgrund der notwendigen Erschließung des Plangebiets sowie der Stellplatznutzung sind nennenswerte Geräuschemissionen zu erwarten. Außerdem sind der geplante P+R-Parkplatz und der Jugendplatz als Geräuschquelle zu berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebiets ST 83 'Stöckheim-Süd' als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen im Vorhinein auszuschließen.

Um Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den beschriebenen Lärmeinträgen zu vermeiden, werden auf Ebene der verbindli-

chen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz wie z. B. Abstandsflächen, Lärmschutzwall oder die Anordnung des Jugendplatzes oder des P + R Platz im Plangebiet geplant.

Im Zusammenhang mit diesen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche“ realisierbar.

Emissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet sind keine weiteren Emissionen als die unter „Lärm“ aufgeführten zu erwarten.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen sind jedoch nachfolgende weitere Immissionen nicht im Vorhinein auszuschließen:

a) Geruch

Grundsätzlich ist wie schon im Bestand aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit saisonal bedingten Geruchsimmissionen (Düngezeit) zu rechnen. Im Zusammenhang mit der Pferdeausbildung in einer der benachbarten landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen ist südlich der beiden Hallen eine Mistlagerfläche mit wöchentlicher Leerung - zur Unterbringung des Mistes in umliegende landwirtschaftliche Flächen angelegt. Entsprechend kann es im Plangebiet bei ungünstigen Wind- und Wettersituationen zu Gerüchen kommen. Eine erhebliche Geruchsbelästigung ist jedoch nicht zu erwarten.

b) Staub

Beeinträchtigungen durch Staub sind vor allem durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als auch – insbesondere zur Erntezeit – durch die westlich benachbarte Getreidehalle (Mehrzweckhalle) lediglich saisonal zu erwarten.

Die unter a) und b) genannten Immissionen sind in unmittelbarer Wohnnachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen als ortstypisch zu bezeichnen und daher im Allgemeinen hinzunehmen. Des Weiteren ist bei einem vorauszu-setzenden ordnungsgemäßen Betrieb dieser landwirtschaftlichen Nutzungen/ Anlagen mit keinen erheblichen Belästigungen zu rechnen, die bzgl. Geruch oder Staub maßgebliche Richt- oder Grenzwerte überschreiten.

c) Elektromagnetische Felder

Das Baugebiet wird im Süden von einer 110 kV-Hochspannungsleitung tangiert. Der rechtlich erforderliche Sicherheitsabstand beträgt 10,0 m zwischen dem jeweils äußeren ruhenden Leiter und angrenzenden Wohngebäuden. Aufgrund nicht vollständig erforschter Langzeitwirkungen und unter frei-raumplanerischen Gesichtspunkten wurde im Jahr 2000 von den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Braunschweig ein einheitlicher Abstand von 30 m vom äußeren ruhenden Leiter zu den nächstgelegenen Wohngebäuden bei Neuplanungen vereinbart. Innerhalb dieses sogenannten Sicherheitsstreifens ist eine Grünanlage vorgesehen. Beeinträchtigungen durch die 110 kV Leitungen auf die Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

4.3.5 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Es sind keine relevanten Änderungen der Situation im Gebiet zu erwarten. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.5 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Lärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Stöckheim-Süd“ (ST 83) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

a) Straßenverkehrslärm:

Insbesondere der Verkehr auf der A 39 und in untergeordneter Größe der Leiferdestraße (K 50) führt im Plangebiet zu Beeinträchtigungen.

Entsprechend werden im Bebauungsplan zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im Plangebiet gegenüber dem Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen wie Mindestabstände, Gebäude- / Raumorientierung, Fassadendämmung und fensterunabhängige Belüftungen festgesetzt.

b) Schienenverkehrslärm:

Lediglich in unmittelbarer Nähe zur Wendeschleife der Straßenbahn sind Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Durch einen baulichen Abstand von mehr als 15 m zu den Gleistrassen können gesunde Wohnverhältnisse gegenüber dem Schienenverkehrslärm erreicht werden. Alle zum Wohnen vorgesehenen Bereiche liegen deutlich außerhalb dieses 15 m Abstandes.

c) Gewerbelärm:

Vom Gewerbelärm ist lediglich der westliche Bereich des Plangebiets betroffen. Unter Berücksichtigung eines im Bebauungsplan festgesetzten rd. 4,5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind die maßgeblichen Orientierungswerte auf den westlichen Freiflächen und im Bereich der Erdgeschosse eingehalten. Für die oberen Geschosse treten hingegen dennoch zum Teil Überschreitungen auf. Entsprechend wurden bzgl. schutzbedürftiger Wohnräume weiterführende Schallschutzmaßnahmen in Form von Gebäude- / Raumordnungen und fensterunabhängiger Belüftungen im parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

d) Freizeitlärm - Jugendplatz:

Im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens wurden die Emissionen des neu anzulegenden Jugendplatzes schalltechnisch untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass eine Einhaltung der maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte nach 63 m erreicht wird. Entsprechend wurden in der Planung die zum Wohnen vorgesehenen Flächen unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 65 m zum Jugendplatz angeordnet.

Sonstige Emissionen/Immissionen

a) Geruch

Eine erhebliche Geruchsbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Des Weiteren würde wirkt der aufgrund des Gewerbelärms festgesetzte Wall gegenüber auftretenden Geruchsemisionen aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen und der Pferdemistlagerstätte ausbreitungshemmend.

b) Elektromagnetische Felder

Der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 10 m zwischen dem jeweils äußeren ruhenden Leiter und dem nächstgelegenen Wohngebäude wird mit dem vorgesehenen 30 m Abstand deutlich überschritten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind.

Naherholung

Mit der Ausformung des südlichen Ortsrandes Stöckheim wird die wohnortnahe Naherholung für die Bewohner des potentiellen Wohngebietes und die ansässigen Bewohner Stöckheims ausgebaut. Dieser Effekt ist positiv und bedarf keiner ausgleichenden Maßnahmen.

4.3.5 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Mensch sind bei Durchführung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohne Minderungsmaßnahmen von großer Erheblichkeit.

Jedoch reduzieren sich **durch entsprechende Schutzmaßnahmen** (s. o.) die Eingriffsfolgen auf das **Schutzgut Mensch** auf eine geringe Erheblichkeit.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

4.3.6 a) Bestand

Das Planungsgebiet setzt am Siedlungsrand an, wo derzeit eine rein landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft mit bewegtem nach Süden ansteigendem Relief beginnt. Der „Alte Weg“ als historische Wegeverbindung zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel führt durch das Plangebiet und erschließt diese freie Landschaft sowohl für die agrarische Bewirtschaftung als auch für die Naherholung. Formale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

4.3.6 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Erlebbarkeit dieses im Stadtgebiet seltenen bewegten Reliefs und des klaren Übergangs in die Landschaft mit sehr weitreichenden Aussichtsperspektiven direkt ab dem derzeitigen Siedlungsrand ginge bei Durchführung der Planung verloren.

4.3.6 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergäbe sich keine Veränderung der Situation im Planungsgebiet. Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.6 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Detailaspekte der Landschaftsplanung sind im Rahmen einer umfassenden landschaftspflegerischen Begleitplanung weiter auszuführen unter Berücksichtigung bestehender Planungen und Gutachten (Landschaftsrahmenplan, Maßnahmenplanung für die Okeraue, Bauantragsunterlagen für den Bau der westlich neu errichteten Mehrzweckhallen etc.) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der neue Übergang in die freie Landschaft und die Aussichtsmöglichkeiten sind im Verlauf des Alten Weges und durch neue Wegeführung sowie Landschaftsgestaltung in einer landschaftspflegerischen Begleitplanung adäquat zu verbessern und attraktiv zu gestalten.

Geprüft werden sollte dabei, ob der durch die A 395 unterbrochene Verlauf durch eine Fuß- und Radwegebrücke wieder hergestellt werden kann. In dem Maße könnten auch Teilabschnitte der bisherigen Umgehung entsiegelt und für die Landschaftspflege bzw. den Naturschutz entwickelt werden.

4.3.6 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Planung von **mittlerer Erheblichkeit** und erfordern eine entsprechende Kompensation.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.3.7 a) Bestand

Im Plangebiet bestehen keine bekannten Kultur- und Sachgüter. Der Verdacht auf archäologische Bodendenkmäler wurde durch Grabungen im Planungsgebiet überprüft, konnte aber nicht bestätigt werden. Die Grabungen ergaben keine Befunde.

4.3.7 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung würden keine derzeit bekannten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Etwaige im Verlauf der Durchführung zu Tage tretende Bodenfunde wären nach § 14 NDSchG den zuständigen Stellen zu melden, vorübergehend zu schützen und ggf. durch die zuständigen Stellen zu bergen.

4.3.7 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergäbe sich keine Veränderung der Situation im Planungsgebiet.

Stadtweit ist bei der Nicht-Entwicklung von geeigneten Wohnbau-Standorten mit einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

4.3.7 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der nicht vorhandenen Schutzgüter sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

4.3.7 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der stadtweiten Wohnflächenversorgung werden derzeit bereits ausgeschöpft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweig ist die Entwicklung des Standortes „Stöckheim-Süd“, der stadtstrukturell und infrastrukturell gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, erforderlich.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** haben bei Durchführung der Planung **keine Erheblichkeit**.

4.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den, soweit bereits erfolgt, unter dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Informationen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung geringe Umweltauswirkungen hat, erfolgt keine gesonderte Überwachung.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorläufige Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar.

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung
Boden	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit

Insgesamt wird die Durchführung der 130. FNP-Änderung geringe Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter haben.

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 130. Änderung wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses geringfügig erweitert.



Bild 2: Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

Grund für die Erweiterung im nordwestlichen Teil war, dass die Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ entsprechend ihrer tatsächlichen Ausdehnung dargestellt werden soll.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches im östlichen Teil diente dazu, im Flächennutzungsplan einen pauschalisierten, aber dem Maßstab des FNP angemessenen klaren Abschluss der Wohnbaufläche darstellen zu können. Aus diesem Grund wurde der Bereich der zur Wohnbaufläche gehörigen Erschließungsflächen im Osten in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden ist der Geltungsbereich um die erweiterte Grünfläche ergänzt worden.



Bild 3: Geplante Darstellung FNP

Wohnbaufläche

Wie unter „Bedarf der Neuplanung“ beschrieben, ist Stöckheim generell als Wohnstandort gut ausgestattet und geeignet. Für den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Braunschweig ist, neben den Maßnahmen der Innenentwicklung, auch die Entwicklung infrastrukturell und verkehrstechnisch geeigneter Standorte im Außenbereich erforderlich.

Die städtische Grundstücksgesellschaft GGB hat potentielle Wohnbauflächen im Geltungsbereich erworben. Damit eröffnet sich der Stadt die Chance, die städtebauliche Entwicklung und den Verkauf der Grundstücke gezielt zu steuern. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und der vorhandenen Ortsstruktur ist die zur Verfügung stehende Fläche prädestiniert, auf ihr auch verdichtete Wohnhausformen zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes soll ein qualitätsvolles Bebauungskonzept entwickelt werden, das dem Standort gerecht wird und eine Mischung von verdichteten Wohnformen wie gereihte Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser sowie klassische freistehende Einfamilienhäuser sinnvoll miteinander verbindet. Nach ersten überschläglichen Ermittlungen war bisher von mindestens 160 Wohneinheiten ausgegangen worden. Je nach Mischung der verschiedenen Wohnformen kann die Anzahl der Wohneinheiten auch auf bis zu 300 WE steigen.

Aus diesem Grund soll der infrastrukturell gut ausgestattete und verkehrlich gut angebundene Standort „Stöckheim-Süd“ mit der vorliegenden 130. Änderung als Wohnstandort in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Grünfläche – besondere Zweckbestimmung Parkanlage

Um einen abschließenden Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft am südlichen Rand Stöckheims gestalten zu können, soll eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ in die Darstellungen aufgenommen werden. In ihr ist der Verlauf eines Fußweges zu Zwecken der Naherholung geplant. Auch die Einrichtung eines Jugendplatzes ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb der Grünfläche geplant.

Dieser südliche „grüne Ortsrand“ liegt im östlichen Bereich zudem innerhalb der unter 4.3.5 b) „Elektromagnetische Felder“ beschriebenen Schutzzone der südlich verlaufenden 110 kV-Leitung.

Grünfläche – besondere Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Der bestehende Kleingartenverein „K. V. Stöckheim“ erstreckt sich tatsächlich weiter nach Westen, als derzeit im FNP dargestellt. Aus diesem Grund wird die Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung nach Westen dargestellt.

Trasse für den innerörtlichen Schienenverkehr mit Haltepunkt

Nachrichtlich übernommen wird die planfestgestellte Trasse der Stadtbahn mit dem Endhaltepunkt „Salzdahlumer Weg“.

Hauptwasserleitungen

Nachrichtlich übernommen wird die im Geltungsbereich verlaufende Hauptleitung Wasser. Die Freihaltung der Leitungstrasse von Überbauung ist für den Maßstab des FNP nicht darstellbar und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen gesichert.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung des zukünftigen Wohnstandortes „Stöckheim-Süd“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt. Der Standort „Stöckheim-Süd“ ist aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung für eine Wohnbaunutzung sehr gut geeignet.

Mit der Darstellung trägt die Planung dem steigenden Bedarf an Wohnungsbau im Stadtgebiet Braunschweig Rechnung.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.10.2014 die Aufstellung der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „ST 83 Stöckheim-Süd“ beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. Dezember 2014 mit Frist bis zum 31.01.2015 zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 15.06.2016 in Form einer Bürgerversammlung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Mai 2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 24. Juni 2016 aufgefordert.

Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen.

130. Änderung des Flächennutzungsplans sowie
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Stöckheim-Süd“

ST 83

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer 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.

Bürgerversammlung

Ort: Außenstelle der Raabeschule Stöckheim, Siekgraben 46

Zeit: Mittwoch, den 15.06.2016, 18:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Bartels, 61.12
Frau Weikum, 61.12
ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Zur Information waren folgende Pläne ausgehängt:

- Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes
- städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes ST 83

Frau Weikum eröffnet die Veranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Zunächst wird der vorgesehene Ablauf der Informationsveranstaltung und Verfahrensschritte eines Planverfahrens erläutert.

Anschließend werden anhand der ausgehängten Pläne die Planungsabsichten der Stadt Braunschweig vorgetragen. Dabei wird ebenso auf die äußeren Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben eingegangen.

Im Anschluss an den Vortrag werden Fragen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger erörtert. Die nachfolgenden Beiträge sind themenweise zusammengefasst

1. **Frage / Stellungnahme: Wird die Anzahl der Wohneinheiten bei den Einfamilienhausgrundstück beschränkt, damit auf Nachbargrundstücken keine Mehrfamilienhäuser entstehen?**

Antwort: Auf den Flächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE beschränkt.

2. **Frage / Stellungnahme: Im nordwestlichen Planbereich hat die geplante Baugrenze einen Abstand von 7 m zur Grenze der Kleingartenanlage. Im nordöstlichen Planbereich zur Grenze der Altbebauung Waldblick sind nur 5 m vorgesehen.**

Antwort: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange hatte der Kleingartenverein eine Hecke an der Grundstücksgrenze gefordert. Daher wurde ein größerer Abstand vorgesehen.

3. **Frage / Stellungnahme: Es wird in Bezug auf den Abstand der Baugrenze zu den Grundstücken der Nachbarbebauung Gleichbehandlung eingefordert. Darüber hinaus wird gewünscht, dass die an die vorhandene Bebauung angrenzende neue Wohnhausbebauung auf I Vollgeschoss begrenzt wird.**

Antwort: Die Forderung wird im weiteren Verfahren geprüft.

4. **Frage / Stellungnahme: Welche Größe haben die Einfamilienhausgrundstücke?**

Antwort: Die Einfamilienhausgrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 600 m².

5. **Frage / Stellungnahme: Gibt es Regelungen zur zulässigen Grundfläche eines Gebäudes?**

Antwort: Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Bei den Einfamilienhausgrundstücken beträgt die GRZ 0,3. Das bedeutet, dass 30 % der bebaut werden darf. Bei den Grundstücken für Geschoßwohnungsbau und Reihenhausbebauung beträgt die vorgesehene GRZ 0,4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten dürfen diese bis zu einer bestimmten Größe überschreiten.

6. **Frage / Stellungnahme: Ist der Bau von Kellern möglich?**

Antwort: Der Bau von Kellern ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Es gibt aber Regelungen zu Sockelhöhen bei Gebäuden. Damit wird geregelt, wie weit ein Keller die Geländeoberfläche überragen darf. Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der Bodenverhältnisse zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Bei der Ausführung von Kellergeschossen sind daher besondere bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

7. **Frage / Stellungnahme: Es wird gewünscht, dass in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude kein „2. Lamme“ entsteht.**

Antwort: Es ist eine örtliche Bauvorschrift vorgesehen, um das vielfältige Spektrum an heutzutage verfügbaren Baumaterialien einzuschränken. Dabei sollen sich die Vorschriften zur Gestaltung auf Regelungen zu Fassadenmaterialien und –farben, zu Dachformen und –materialien und zu Einfriedungen beschränken. Da in dem Baugebiet abschnittsweise sehr unterschiedliche Bauformen vorgesehen sind, sollen als verbindendes Element bei der Gestaltung von Fassaden weißer Putz und/ oder roter Vormauerziegel vorgesehen werden.

8. **Frage / Stellungnahme: Der Einsatz einer örtlichen Bauvorschrift wird ausdrücklich begrüßt, da die Gestaltung eines Baugebietes für wichtig gehalten wird.**

Antwort: Die positive Resonanz auf den vorgesehenen Einsatz einer örtlichen Bauvorschrift wird zur Kenntnis genommen.

9. **Frage / Stellungnahme: Welche Dachform ist im nordöstlichen Einfamilienhausbereich vorgesehen?**

Antwort: Hier sind ebenso wie im südwestlichen Bereich geneigte Satteldächer ohne Krüppelwalm vorgesehen.

10. **Frage / Stellungnahme: Wird die Dachneigung vorgeschrieben?**

Antwort: Ja. Es wird eine gängige Dachneigung festgelegt, die den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Vorgesehen ist eine Neigung von 35° bis 45°.

11. Frage / Stellungnahme: Wird die Dachfarbe vorgeschrieben?

Antwort: Es ist vorgesehen, die Dachfarbe zu regeln, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzeugen. Es bestanden die Optionen entweder rote oder anthrazitfarbene Dachziegel festzulegen. Da aus der benachbarten Ortslage keine Präferenz für eine Dachfarbe ableitbar ist, sollen dem derzeitigen Zeitgeist folgend graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen werden.

12. Frage / Stellungnahme: Sind im nordwestlichen Bereich auch Zeltdächer möglich?

Antwort: Zeltdächer sollen nicht zugelassen werden. In diesem Abschnitt sind nur Flachdachgebäude vorgesehen.

13. Frage / Stellungnahme: Sind Parkplätze im Bereich der Stadtbahnendhaltestelle vorgesehen?

Antwort: Auf der Ostseite der Leipziger Straße gegenüber der Endhaltestelle sind ca. 80 bis 90 Parkplätze als P+R-Anlage vorgesehen. Die Anlage soll abschnittsweise nach Bedarf ausgebaut werden. Damit können die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Geschäfte an der Leipziger Straße südlich des Marktplatzes entlastet werden.

14. Frage / Stellungnahme: Der landwirtschaftliche Verkehr zu den südlich angrenzenden Ackerflächen sollen direkt am geplanten Kindergarten vorbei durch das Wohngebiet geführt werden. Dies wird sehr skeptisch gesehen, weil es hier zu Konflikten kommen kann.

Antwort: Dies ist nicht die Vorzugsvariante der Stadtplanung. Da die betreffende Wegefläche sich noch nicht im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Grundstücksgesellschaft (GGB) befindet. Ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers angewiesen. Dieser besteht auf die Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftsweges.

15. Frage / Stellungnahme: Besteht die Möglichkeit, dass bei Konflikten der landwirtschaftliche Verkehr im Rahmen eines Klageverfahrens eingestellt werden könnte?

Antwort: Das Ergebnis eines etwaigen Klageverfahrens kann nicht vorab eingeschätzt werden. Sollte es ggf. dazu kommen, muss dann situationsabhängig darauf reagiert werden. Es muss auf jeden Fall die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Ackerflächen gewährleistet sein.

16. Frage / Stellungnahme: Werden Parkplätze auf den Grundstücken festgesetzt?

Antwort: In den Ausführungsbestimmungen zu § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf privaten Grundstücken abhängig von der Art der baulichen Nutzung des Grundstückes geregelt. Dabei werden für den Bedarf Maximal- und Minimalwerte genannt. Für Wohnnutzungen sind danach 1 bis 2 Einstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift kann für den Einzelfall der Bedarf konkret geregelt werden. Dies ist hier im Rahmen der geplanten örtlichen Bauvorschrift vorgesehen. So sollen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenendhäuser 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser ist 1 Stellplatz pro Wohnein-

heit nachzuweisen. Bei Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, reduziert sich der Stellplatzbedarf auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum zusätzlich ca. 0,33 Parkplätze pro Wohneinheit vorgehalten.

17. **Frage / Stellungnahme: Durch das geplante Neubaugebiet wird sich die Verkehrsbelastung auf der Leiferdestraße und der Leipziger Straße erhöhen. Hierdurch erhöht sich auch die Lärmelastung der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Wie ist das bei der Planung berücksichtigt worden.**

Antwort: Im Rahmen eines Lärmgutachtens ist neben den Lärmeinwirkungen auf das Neubaugebiet auch die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die vorhandene Bebauung durch Zunahme des Verkehrs untersucht worden. Es werden hierbei die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten. Insofern werden keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Lärmgutachten kann später im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

18. **Frage / Stellungnahme: Auf der Leiferdestraße ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben. Wird das in Zukunft so bleiben.**

Antwort: Die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

19. **Frage / Stellungnahme: Ist für die Strecke zwischen Baugebiet und der Grundschule die Verkehrszunahme auf dem Alten Weg untersucht worden?**

Antwort: Für die Lärmberechnung wurden Grundannahmen bezüglich der zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen Leiferdestraße und Leipziger Straße vorgenommen. Es sind keine Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten anzunehmen. Daraus ergibt sich, dass im weiteren Verlauf ebenfalls keine Überschreitungen anzunehmen sind. Eine Verkehrsuntersuchung wurde nicht vorgenommen, da keine unverhältnismäßigen Verkehrszunahmen zu erwarten sind.

20. **Frage / Stellungnahme: Wieviel wird der Verkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen zunehmen?**

Antwort: Im Lärmgutachten wird von einer Annahme von ca. 5 PKW-Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit (WE) ausgegangen. Für das Baugebiet werden ca. 300 WE erwartet. Der prognostizierte Verkehr wird sich auf die Leiferdestraße und Leipziger Straße aufteilen. Die genaueren Daten können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

21. **Frage / Stellungnahme: Ist es möglich, das Baugebiet ausschließlich von der Leipziger Straße aus zu erschließen? Damit würde die Bebauung im Umfeld der Leiferdestraße entlastet.**

Antwort: Ein Baugebiet in dieser Größenordnung ausschließlich nur über die Leipziger Straße aus zu erschließen, ist nicht sinnvoll. Damit würde durch eine alleinige Belastung der Altbebauung an der Leipziger Straße zu einer Ungleichbehandlung führen. Darüber hinaus entstehen innerhalb des Neubaugebietes Bereiche die sehr ruhig sind, im Zufahrtsbereich des Baugebietes werden die Grundstücke entlang der Haupterschließungsachse jedoch doppelt belastet. Durch eine Erschließung des Baugebietes von 2 Seiten werden die Belastungen, die durch Verkehr verursacht werden gleichmäßiger verteilt. Mit der Entwicklung eines Neubaugebietes sind Veränderungen und Auswirkungen auf die Altbebauung unumgänglich. Die unterschiedlichen Belange werden bewertet und ggf. gegeneinander abgewogen. Die Abwägung werden in der Begründung zum

Bebauungsplan dargelegt und können zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

- 22. Frage / Stellungnahme: Die von der Leiferdestraße abzweigende Straßen Am Schiffhorn und Waldblick sind kleine Sackgassen. Die Anwohner sind zum Teil aufgrund ihres Alters in der Beweglichkeit eingeschränkt und auf Rollator angewiesen. Der mit dem Baugebiet zu erwartende Baustellenverkehr wirkt sich auf diese Anwohner besonders negativ aus. Ist es möglich den Baustellenverkehr ausschließlich über die Leipziger Straße abzuwickeln?**

Antwort: Maßnahmen zum Baustellenverkehr können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das Anliegen wird an den Fachbereich Tiefbau und Verkehr weitergeleitet und geprüft.

- 23. Frage / Stellungnahme: Besteht die Möglichkeit die Leipziger Straße über die vorhandene Kreisverkehrsanlage an die Autobahn anzuschließen.**

Antwort: Theoretisch denkbar aber unrealistisch. Hierfür wäre ein Planfeststellungsverfahren notwendig.

- 24. Frage / Stellungnahme: Werden weitere Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, z.B. an der Autobahn?**

Antwort: An der Autobahn sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes haben entsprechende Maßnahmen aufgrund des Abstandes zur Autobahn eine geringe Wirksamkeit. Durch passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissausrichtung kann eine ausreichende Qualität des Wohngebietes sichergestellt werden.

- 25. Frage / Stellungnahme: Es sollten nicht übermäßig Bauträger zum Zuge kommen.**

Antwort: Die städtische Grundstücksgesellschaft (GGB) wird als Erschließungsträger auftreten und den Großteil der Flächen vermarkten. Die Flächen für Einfamilienhausbebauung werden direkt an private Bauherren ohne Bauträgerbindung veräußert.

- 26. Frage / Stellungnahme: Werden für die Reihenhausbebauung Bauträger auftreten?**

Antwort: Die GGB wird die Flächen für Reihenhausbebauung, die sie vermarkten wird, Bauträgern anbieten. Inwieweit auch private Bauherrengruppen berücksichtigt werden können, ist nicht geklärt und ist noch abzustimmen.

- 27. Frage / Stellungnahme: Sind die Grundstückspreise bereits bekannt?**

Antwort: Nein. Die Vermarktung erfolgt für einen Großteil der Flächen über die GGB. Die Kostenkalkulation wird üblicherweise erst zu Beginn der Vermarktung ermittelt, nachdem die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen vorliegen.

- 28. Frage / Stellungnahme: Wird es bestimmte Kriterien für die Auswahl der Bewerber geben?**

Antwort: Bei den letzten durch die GGB vermarkteten Baugebieten überstieg die Anzahl der Bewerber deutlich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke. Die Vergabe der Grundstücke wurde daher in der Regel ausgelost. Es ist anzunehmen, dass das auch hier der Fall sein wird. Eine abschließende Aussage ist nicht möglich, da die GGB die Vermarktung in eigener Verantwortung durchführt.

29. Frage / Stellungnahme: Wird es bei der Vermarktung der Grundstücke einen Familienrabatt geben?

Antwort: Ob die GGB für die Flächen, die sie vermarkten wird, einen Familienrabatt gewähren wird, ist derzeit nicht bekannt.

30. Frage / Stellungnahme: Werden die Grundstücke bauträgerfrei veräußert?

Antwort: Ein Teil der Baugrundstücke im östlichen Planbereich verbleiben in privater Hand. Die Vermarktungskonditionen hierfür sind nicht bekannt. Einfamilienhausgrundstücke, die von der GGB vermarktet werden, werden bauträgerfrei veräußert. Die Flächen für Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau, die von der GGB vermarktet werden, werden voraussichtlich an Bauträger veräußert.

31. Frage / Stellungnahme: Werden bei der Vergabe von Grundstücken Braunschweiger Bürger bevorzugt?

Antwort: Bisher wurden bei der Vermarktung von Baugebieten durch die GGB Braunschweiger Bürger nicht bevorzugt.

32. Frage / Stellungnahme: Wie ist der Zeitplan für das Baugebiet?

Antwort: Nach derzeitigem Zeitplan ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für den kommenden Herbst, der Satzungsbeschluss ist für das I. Quartal 2017 vorgesehen. Die Erschließung wird dann im Anschluss erfolgen.

33. Frage / Stellungnahme: Die Grundschule wird durch die neue Bebauung weiteren Zuzug verkraften müssen. Ist das bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden. Bereits jetzt gibt es Engpässe bei der Schulkindbetreuung.

Antwort: Im Vorfeld des Planverfahrens wurde die Fachdienststelle mehrfach beteiligt. Nach bisheriger Berechnung der Fachdienststelle reicht die vorhandene Kapazität der Grundschule aus, um die Versorgung an Grundschulplätzen für den aus dem Neubaugebiet Stöckheim-Süd resultierenden Bedarf sicherzustellen. Das Thema Schulkindbetreuung ist ein wichtiges Thema, ist aber keine Pflichtaufgabe der Gemeinde und wird daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geprüft.

34. Frage / Stellungnahme: Wieviel Kita-Plätze sind vorgesehen?

Antwort: Der Bebauungsplan sieht eine Fläche für eine dreizügige Kita vor.

35. Frage / Stellungnahme: Wie ist die Aussage „der Parkplatz der Kleingartenanlage ist noch unbeplant“ zu verstehen. Heißt das, dass die Fläche des Kleingartenvereins überplant werden soll?

Antwort: Die Fläche des Kleingartenvereins ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird derzeit nicht aktiv überplant. Eine zukünftige Überplanung ist denkbar, sofern kein Bedarf an der Kleingartennutzung mehr besteht.

36. Frage / Stellungnahme: Stimmt es, dass der Kleingartenverein sich erweitern möchte?

Antwort: In der Vorplanungsphase des Bebauungsplanentwurfes hatte der Kleingartenverein den Wunsch geäußert, dass Flächen für eine Erweiterung berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren hatte der Verein jedoch mitgeteilt, dass eine Erweiterungsfläche nicht mehr erforderlich ist.

37. Frage / Stellungnahme: Ist abzusehen, dass über das geplante Baugebiet hinaus noch weitere Wohnbauflächen entwickelt werden?

Antwort: Nach derzeitiger Einschätzung nicht. Im Westen gibt es Einschränkungen durch das Überschwemmungsgebiet der Oker und im Südosten durch die Autobahn. Südlich des Neubaugebietes verläuft die 110 kV-Hochspannungsleitung. In deren Umfeld sind nach der 26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Fortsetzung der Bebauung mit einer breiten Schneise zur restlichen Bebauung wäre städtebaulich nicht sinnvoll.

38. Frage / Stellungnahme: Die Wassertransportleitung soll erneuert werden. Wann ist damit zu rechnen?

Antwort: Der Zeithorizont ist sehr vage. Nach Einschätzung des Leitungsträgers kann der Zeitpunkt nicht weiter konkretisiert werden. Es wird derzeit mit einer Zeitspanne von 10 bis 30 Jahren gerechnet.

Die Veranstaltung wurde um 20:05 Uhr beendet.

Stellungnahmen außerhalb der Bürgerversammlung

Die Eigentümerin der beiden nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke beabsichtigt ihre rückwärtigen Grundstücksteile ebenfalls zu bebauen. Sie wünscht daher, dass diese Teilflächen in den Plangeltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen werden und diese von der Planstraße aus erschlossen werden. Darüber hinaus werden Bedenken bezüglich der angrenzenden 3-geschossigen Bebauung und deren Abstand zur nördlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze geäußert. Gewünscht wird hier eine freistehende Einfamilienhausbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung: Nach Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die betreffenden Grundstücksflächen sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Sobald die Bebauung des angrenzenden Bebauungsplanes realisiert ist, verändert sich der baurechtliche Status und die Flächen wären dann einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen, sodass hier ebenfalls eine Bebauung ohne die Einbeziehung in den Bebauungsplangeltungsbereich möglich ist, soweit die verkehrliche Erschließung über die vorderliegenden Grundstücke gesichert ist.

Die 3-geschossige Bebauung wird den erforderlichen Grenzabstand nach NBauO einhalten. Dem erforderlichen Grenzabstand wird nachbarschützenden Charakter zugeschrieben. Darüber hinaus besteht kein Abwehranspruch. Im Übrigen bildet die geplante 3-geschossige Bebauung mit der weiter südlich anschließenden ebenfalls 3-geschossigen Bebauung als städtebauliche Kante den östlichen Abschluss des Baugebietes.

gez.

Weikum