

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63  
Stadtgebiet zwischen der Straße Heideblick, der Stadtbahntrasse und der Veltenhöfer Straße  
Aufstellungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

17.01.2022

*Beratungsfolge*

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (zur Kenntnis)	18.01.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	26.01.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	08.02.2022	N

## **Beschluss:**

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, beschlossen.“

## **Sachverhalt:**

Dem Aufstellungsbeschluss für den jetzt vorgelegten 2. Bauabschnitt wurde seitens des Stadtbezirksrates nicht zugestimmt. Die Beweggründe hierfür wurden in der Sitzung des Stadtbezirksrates 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (ehemalige Bezeichnung des zuständigen Stadtbezirksrates) am 21.09.2021 ausführlich dargelegt und diskutiert und mündeten in Forderungen zur Anpassung des Aufstellungsbeschlusses für den 2. Bauabschnitt (Antrag, DS-Nr. 21-17132 - Interfraktionelle Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63).

Mit dem Ziel einen Konsens herbeizuführen, hat am 11.01.2022 ein Gespräch zwischen den Mitgliedern des Stadtbezirksrates und Angehörigen der Verwaltung stattgefunden, in dem die Verwaltung dargelegt hat, wie sie auf die Wünsche des Stadtbezirksrates eingehen will.

Im Einzelnen wurde den Forderungen wie folgt entsprochen.

- Der Stadtbezirksrat wünscht das Gebiet zwischen A2, Veltenhöfer Str. und Kanal ganzheitlich zu betrachten und in einem einzigen 2. Bauabschnitt zu planen

Der ganzheitlichen Betrachtung kann seitens der Verwaltung entsprochen werden.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Gebietes wird die Entwicklung allerdings in Bauabschnitten erfolgen. Eine Flächenverfügbarkeit der nördlich und westlich des Heideblicks liegenden Flächen ist derzeit nicht gegeben. Diese Flächen wurden daher nicht in den Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes aufgenommen. Auch wenn sie nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses sind, werden sie in den

städtebaulichen Planungen als Baulandpotenzial für weitere Bauabschnitte bereits mitbedacht. Weitere Bauabschnitte sind derzeit jedoch noch nicht in Planung.

- Der Stadtbezirksrat fordert ein Mobilitätskonzept unter Darstellung der zu erwartenden Mobilitätsströme

Diesem Wunsch kann aus Sicht der Verwaltung ebenfalls entsprochen werden.

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Mobilitätsströme und deren Auswirkungen für Wenden und den Stadtbezirk werden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht. Zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität wird die zu beauftragende Aktualisierung des Verkehrsgutachtens darüber hinaus um ein Mobilitätskonzept ergänzt.

Das Mobilitätskonzept wird dabei verstärkt Maßnahmen zu alternativen Mobilitätsbausteinen untersuchen, welche den Umweltverbund stärken und somit die Pkw-Nutzung reduzieren sollen. Es sollen sowohl „harte“ infrastrukturelle als auch „weiche“ organisatorische Maßnahmen geprüft werden, mit denen die verkehrsbedingten Umweltbelastungen, die Inanspruchnahme von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Baugebiet minimiert werden sollen. Insbesondere in diesem neuen Plangebiet sollen auch Aspekte der klimafreundlichen Mobilität wie Bike- und Car-Sharing-Angebote, Ladestationen für E-Mobilität sowie die Anbindung des Radverkehrs an das Radverkehrsnetz eingebracht werden.

- In Anbetracht der Beschlüsse zum Integrierten Klimaschutzkonzept IKSK 2.0 regt der Stadtbezirksrat ein integriertes ökologisches Konzept an („Braunschweigs erste klimaneutrale Siedlung“)

Dem Wunsch kann im Wesentlichen ebenfalls entsprochen werden.

In Sinne eines integrierten ökologischen Konzepts wird seitens der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren ein besonderes Augenmerk auf die integrierte Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept IKSK 2.0 zur klimagerechten Baulandentwicklung gelegt werden. Wie bereits im 1. Bauabschnitt gehört dazu die konsequente Umsetzung der Leitlinie „Klimagerechte Bauleitplanung“.

Als Maßnahmen sind neben der klimafreundlichen Mobilität u. a. eine möglichst flächensparende Bauweise, die Erstellung eines Klimagutachtens, die Schaffung von Ausgleichsräumen, die umfassende Durchgrünung im Straßenraum wie auch Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas sowie eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung vorgesehen.

Zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen soll der Wärmebedarf im Plangebiet „Wenden-West“ daher über ein klimafreundliches Nahwärmenetz abgedeckt werden, dessen Anschluss idealerweise an das BHKW im 1. Bauabschnitt erfolgen wird. Zudem wird im 2. Bauabschnitt die Nutzung von Solarenergie verpflichtend hinzukommen.

Erstmals wird im Sinne eines sensiblen und zukunftsfähigen Umgangs mit Regenwasser auch eine wassersensible Straßenraumgestaltung mitgedacht werden, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Auch werden Ausgleichsräume für die Naherholung und den Naturschutzausgleich mitbedacht.

- Der Stadtbezirksrat wünscht sich im 2. Bauabschnitt einem angemessenen Mix aus 1-2-Familienhäusern (inkl. Reihenhäusern und Doppelhäusern) und Mehrfamilienhäusern

Dem Wunsch kann mit der aktuellen Planung für den 2. Bauabschnitt vollumfänglich entsprochen werden.

Geplant ist ein Mix aus Einfamilienhäusern (inkl. Reihen- und Doppelhäusern) und Mehrfamilienhäusern, wobei eine Quote von mindestens 20 % des Wohnraumes mit Belegungs- und Mietpreisbindung vorgesehen ist. Auch besondere Angebote für gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationswohnen bis hin zu betreuten Wohnformen sollen vorgesehen werden.

- Der Stadtbezirksrat regt zudem an den Zuwachs an Einwohnern für Wenden so sozialverträglich wie möglich auszurichten

Diesem Wunsch kann insofern entsprochen werden, als dass parallel zum Wohnungsbau mit dem 2. Bauabschnitt auch der Ausbau der Infrastruktur erfolgen wird.

So sind u. a. der Ausbau an Kinderbetreuungsplätzen, weitere Kinder- und Jugendspielflächen, Freizeit- und Begegnungsräume und der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses geplant. Auch der Bedarf an dem Ausbau der Schulplätze wird im Verfahren noch einmal geprüft.

Auf Wunsch des Stadtbezirksrates soll in Wenden zukünftig zudem ein Volksfestplatz bereitgestellt werden. Die Fläche, auf dem sich der Volksfestplatz derzeit befindet, hat Bestandsschutz und kann, bis ein neuer Volksfestplatz gefunden wurde, weiterhin genutzt werden. Das entsprechende Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Bebauung des Volksfestplatzes „Lindenstraße/ Rathenowstraße“ ist nicht geplant.

Vor dem Hintergrund zusätzlich geplanter Wohneinheiten wird darüber hinaus die Angemessenheit zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes im Verfahren geprüft. Ein Hauptaugenmerk soll aber auf der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Hauptstraße gelegt werden.

- Ein wesentlicher Kritikpunkt des Stadtbezirksrates betrifft die angedachte Anzahl von ca. 700 Wohneinheiten. Insbesondere sollte der Zuwachs aus Sicht des Stadtbezirksrates die Einwohnerzahl Wendens nicht um mehr als 50 Prozent übersteigen. Zudem fordert er eine Begrenzung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

Die Siedlungserweiterung nördlich der Veltenhöfer Straße bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 700 Wohneinheiten - das entspricht einem Zuwachs von schätzungsweise maximal 1500 Einwohnern.

Da die Flächenreserven für die Wohnraumentwicklung in der gesamtstädtischen Perspektive knapp sind und die dafür erforderliche Infrastruktur für das Gemeinwesen bezahlbar bleiben muss, sollten die am Standort „Wenden-West“ bestehenden Potenzialflächen aus Sicht der Verwaltung genutzt werden, um die Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebotes in Braunschweig zu erweitern.

Das Plangebiet verfügt aufgrund der guten ÖPNV- Anbindung (Endhaltestelle Stadtbahn) und der vorhandenen infrastrukturellen Ressourcen (Schulen, Kitas, Grundversorgung etc.) über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Nutzung. Aufgrund der Nähe zu den Gewerbeflächen entlang der Bundesautobahn ergibt sich darüber hinaus ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Die vom Stadtbezirksrat als kritisch erachtete städtebauliche Dichte und Geschossigkeit der Bebauung werden daher bei der Ausarbeitung des Entwurfs im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen und zu diskutieren sein.

- Um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen hatte der Stadtbezirksrat im Antrag einen vorgeschalteten Städtebaulichen Wettbewerb angeregt.

Ein Städtebaulicher Wettbewerb ist seitens der Verwaltung nicht vorgesehen, allerdings sollen bei der Planung die Aspekte des Klimaschutzes besondere Beachtung finden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Stadtbezirksrat im weiteren Bebauungsplanverfahren wie üblich eingebunden und beteiligt.

Leuer

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

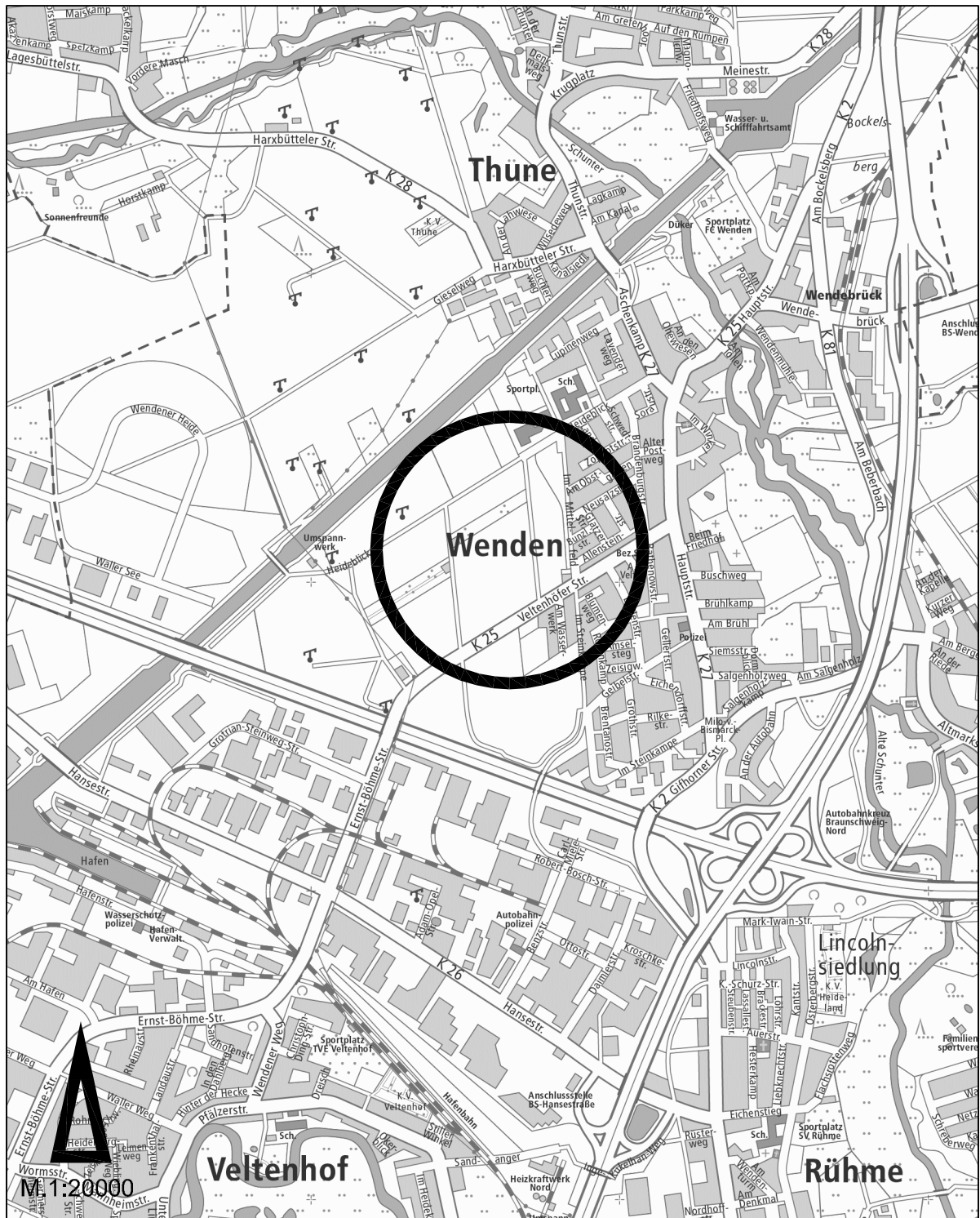
Anlage 2: Geltungsbereich

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Wenden-West, 2. BA**

**WE 63**

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

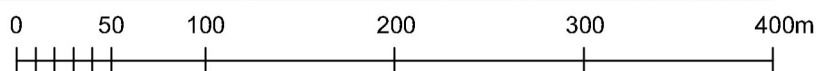
**Wenden-West, 2. Bauabschnitt**

**WE 63**

Geltungsbereich



Maßstab 1:4000



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Verlburg