

## Tagesordnung öffentlicher Teil

### Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

---

Sitzung: Dienstag, 11.10.2022, 09:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100  
Braunschweig

---

#### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Mitteilungen
3. 160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg" und Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rautheim-Möncheberg", RA 29 Stadtgebiet zwischen den Straßen Lehmweg, Am Rautheimer Holze und der Ortslage Rautheim Aufstellungsbeschluss 22-19235
4. 22-19667 Neubau Kinder- und Teenyklub "Weiße Rose" Ludwig-Winter-Str. 4, 38120 Braunschweig hier: Kostenerhöhung
5. Anfragen

Braunschweig, den 4. Oktober 2022

Betreff:

**160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"**  
**und**  
**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rautheim-Möncheberg", RA 29**  
**Stadtgebiet zwischen den Straßen Lehmweg, Am Rautheimer Holze**  
**und der Ortslage Rautheim**  
**Aufstellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

24.08.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	08.09.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.09.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	20.09.2022	N

### **Beschluss:**

- „1. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ beschlossen.
2. Für das im Betreff genannte und in Anlage 3 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, beschlossen.
3. Für das im Betreff genannte und in Anlage 3 dargestellte Stadtgebiet wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südstadt/ Rautheim“, RA 15, aus dem Jahr 1992 aufgehoben.“

### **Sachverhalt:**

#### Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) 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.

#### Historie

Mit dem Ratsbeschluss vom 12. März 1991 wurde die Verwaltung der Stadt Braunschweig seinerzeit beauftragt, für den Bereich zwischen den Ortsteilen Südstadt und Rautheim, von der Roselieskaserne im Norden und vom Rautheimer Holz im Süden begrenzt, einen

städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit sollte den weiteren Planungen in diesem Teilbereich zugrunde gelegt werden.

Der Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen Rautheim, Mascherode und der Lindenbergssiedlung ist fast ausschließlich durch großflächige landwirtschaftliche Nutzungseinheiten geprägt. Im Rahmen der damaligen Entwicklung wurde der Schaffung von Wohnraum eine besonders hohe Priorität eingeräumt, die dem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen entgegengestellt wurde. Die seinerzeit favorisierte Lösung stellt eine Neugestaltung der Randbereiche der angrenzenden Ortslagen unter Berücksichtigung sozialer und wirtschaftlicher Anforderungen sowie des Umweltschutzes dar.

Am 25. August 1992 hatte der Rat der Stadt Braunschweig für das Gebiet zwischen dem Möncheweg, dem Rautheimer Holz, der Ortslage Rautheim und der Roselieskaserne (Lindenbergssiedlung) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Südstadt/ Rautheim“, RA 15, beschlossen mit dem Ziel, eine Wohnbebauung für ca. 2.500 Wohneinheiten auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes zu realisieren. Mit Aufstellung der Bebauungspläne „Weststraße“, RA 17, „Rautheim-Südwest“, RA 20, und „Roselies-Süd“, RA 27, erfolgte die Umsetzung der mit diesem Aufstellungsbeschluss vordefinierten Ziele für die Teilbereiche, für die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen war. Für den zentralen Bereich entlang des Möncheweges mit dem vorgesehenen Geschosswohnungsbau wurde die Bebauungsplanung jedoch nur noch mit einer nachrangigen Priorität betrieben, da zum damaligen Zeitpunkt kaum noch Nachfrage nach dieser Wohnform bestand. Lediglich für einen kleinen Teilbereich südlich der Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Südstadt und Rautheim sollte der Bebauungsplan „Möncheberg-Süd, 1. BA“, RA 19, aufgestellt werden. Dieses Verfahren wurde jedoch auf Grund einer negativen Stellungnahme bzgl. des erforderlichen Waldabstandes nicht weiterverfolgt.

#### Planungsziel und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Braunschweig hat im Februar 2013 beschlossen, das Stadtbahnnetz im Zuge der Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes auf Erweiterungen und Ergänzungen zu untersuchen. Das Projekt wird seit Herbst 2013 in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen bearbeitet. In diesem Zuge wurden auch großräumige Trassenalternativen der Stadtbahn in den Stadtteilen Lindenberg und Rautheim erneut untersucht. Die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen Siedlungskante von Rautheim soll nun weiterverfolgt werden. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ besteht die Absicht, die günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt nun insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität klimafreundlich zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Aufgrund der Nähe zu den Gewerbeflächen im nördlich an Rautheim angrenzenden Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ ergibt sich zudem ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, umfasst das ca. 33,5 ha große Gebiet westlich der Ortslage Rautheim zwischen der Straße Lehmweg im Norden, dem Ortsrand im Osten und der Straße Am Rautheimer Holze im Süden. Durch Realisierung des Bebauungsplanes „Weststraße“, RA 17, (rechtsverbindlich seit 1997) hat die Ortslage Rautheim seinerzeit eine Ergänzung von Wohnbebauung und öffentlichen Grünflächen erhalten. Am Ortsrand Rautheim haben die vorhandenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzüge des alten Kernbereiches in kurzen Stichstraßen mit Hausgruppen zur Landschaft hin einen städtebaulichen Endpunkt im Übergang zur westlichen Feldflur definiert. Mit dem Bebauungsplan „Rautheim-Südwest“, RA 20, (rechtsverbindlich seit 1999) südlich angrenzend an die Ortslage Rautheim, wurde ein Einfamilienhausquartier für ca. 200 Wohneinheiten unterschiedlicher Baudichte umgesetzt. Mit der Ausweisung der Flächen für die Stadtbahn innerhalb der großzügigen

Grünanlagen in diesem Bebauungsplan sollte die Option einer späteren Stadtbahnerweiterung offengehalten werden. Um die Nahtstellen zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und den bestehenden Siedlungsrändern entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse durch eine gezielte Gestaltung der baulichen und begleitenden Grünanlagen zu formulieren, werden Randbereiche der angrenzenden Bebauungspläne RA 17 und RA 20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29 mit aufgenommen. Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen zwei Freileitungen (100 kV und 50 kV). Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, (rechtsverbindlich seit 2012) ist hier am Rande der Freileitungen ein Grünzug als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems der Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue bereits umgesetzt worden und kann entsprechend weitergeführt werden. Damit werden die Grundzüge der partiell umgesetzten Freiraumplanung wiederaufgenommen.

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätvollen Stadtteils, entwickelt aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes. Der Rat der Stadt Braunschweig hat weiterhin am 5. Oktober 2021 einen Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 verabschiedet mit dem Ziel, schnellstmöglich Klimaneutralität, nach Möglichkeit bis 2030, zu erreichen. Das neue Wohnquartier soll einen eigenständigen Charakter erhalten, geprägt von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann. Angestrebt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim, sparsam im Verbrauch von Flächen, vernetzt mit dem umgebenden Landschaftsraum. Mit dem Aufgreifen der o. g. geplanten Stadtbahntrasse und dem verbundenen Anschluss in Richtung Innenstadt wird dies noch gestärkt. Im Plangebiet besteht das Potenzial für schätzungsweise ca. 800 Wohneinheiten. Durch die angestrebte Mischung von Einfamilienhausgruppen sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte angesprochen werden. Gemäß Ratsbeschluss vom 24.05.2022 sind 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Die künftig gute Anbindung an das Stadtbahnnetz wird einen Schwerpunkt der verkehrlichen Erschließung darstellen und ergänzt durch die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, die über die Straßen Am Rautheimer Holze, Zur Wabe und Braunschweiger Straße erfolgen soll. Darüber hinaus soll für Zufußgehende und Radfahrende eine gute Anbindung an den Ortskern von Rautheim und die dort vorhandene Infrastruktur sowie den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Der Radverkehr erhält darüber hinaus über eine derzeit in der Planung befindliche Veloroute eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt.

#### Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt nur einen Teilbereich der Fläche, basierend auf der Planung aus dem Jahr 1991, als Siedlungsfläche dar. Aus der weiter geltenden Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche kann die vorgesehene Nutzung nicht entwickelt werden. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet soll daher die 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ beschlossen werden.

Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RH 29, existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch der bereits genannte Aufstellungsbeschluss „Wohngebiet Südstadt/ Rautheim“, RA 15, aus dem Jahr 1992.

Für den in der Anlage 3 bezeichneten Teil des Gebietes soll der Aufstellungsbeschluss „Wohngebiet Südstadt/Rautheim“, RA 15, aus dem Jahr 1992 aufgehoben und das Verfahren für die-en Bereich unter der Bezeichnung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, fortgeführt werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes RA 29 werden die Bebauungspläne „Weststraße“, RA 17, und „Rautheim-Südwest“, RA 20, in den entsprechenden überlagerten Teilbereichen außer Kraft gesetzt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südstadt/ Rautheim“, RA 15, aus dem Jahr 1992 für die in der Anlage 3 dargestellte Fläche.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche im Stadtgebiet

Anlage 2: Geltungsbereich der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes RH 29

Anlage 4: Übersicht zur Lage der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungsplanverfahren

# 160. Änderung des Flächennutzungsplanes

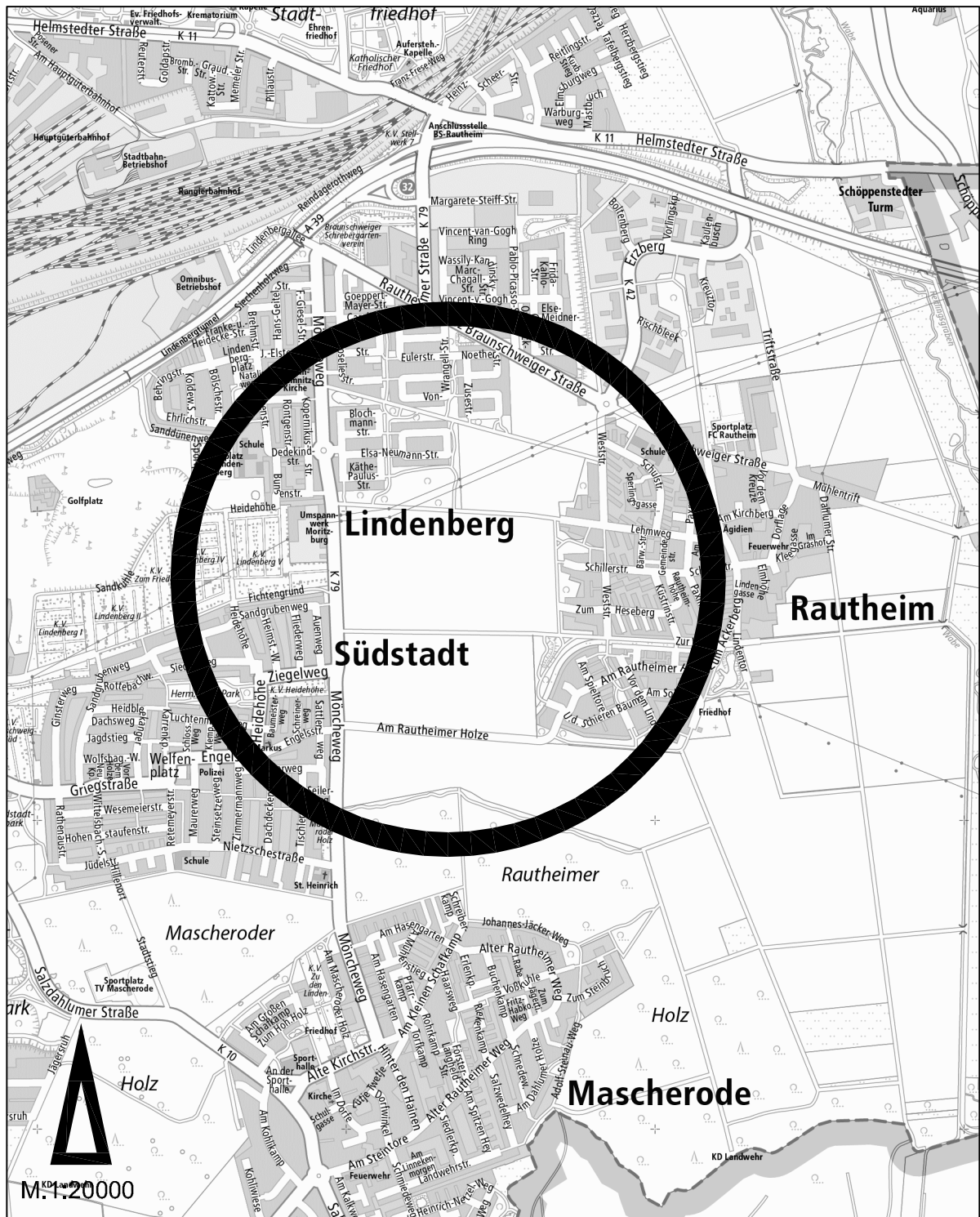
## Rautheim-Möncheberg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

## Rautheim-Möncheberg

RA 29

Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche im Stadtgebiet



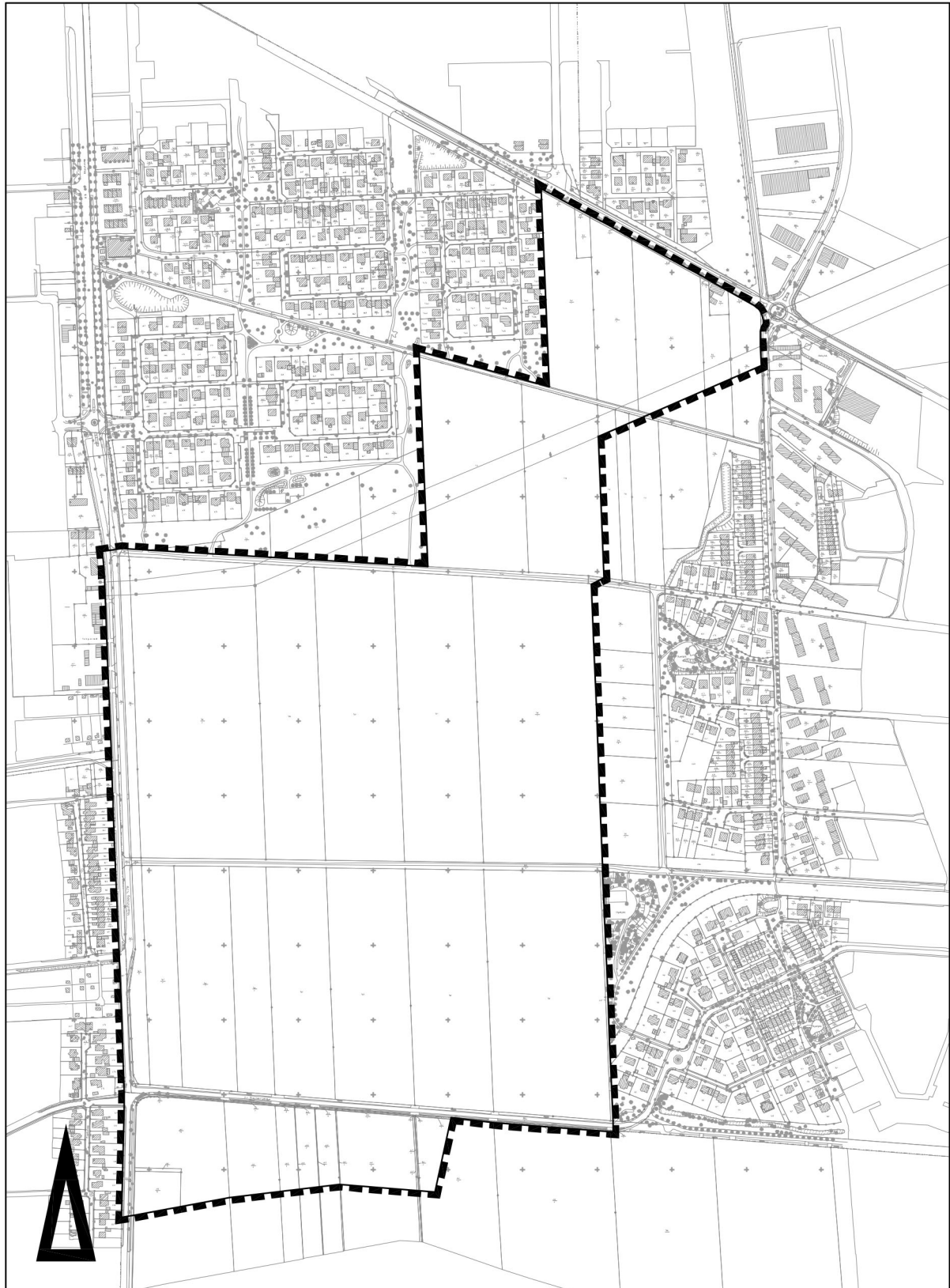


160. Änderung des Flächennutzungsplanes

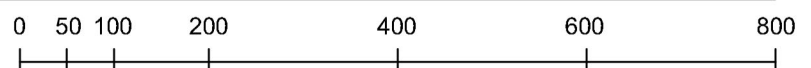
**Rautheim- Möncheberg**

**RA 29**

Geltungsbereich



Maßstab 1:8000



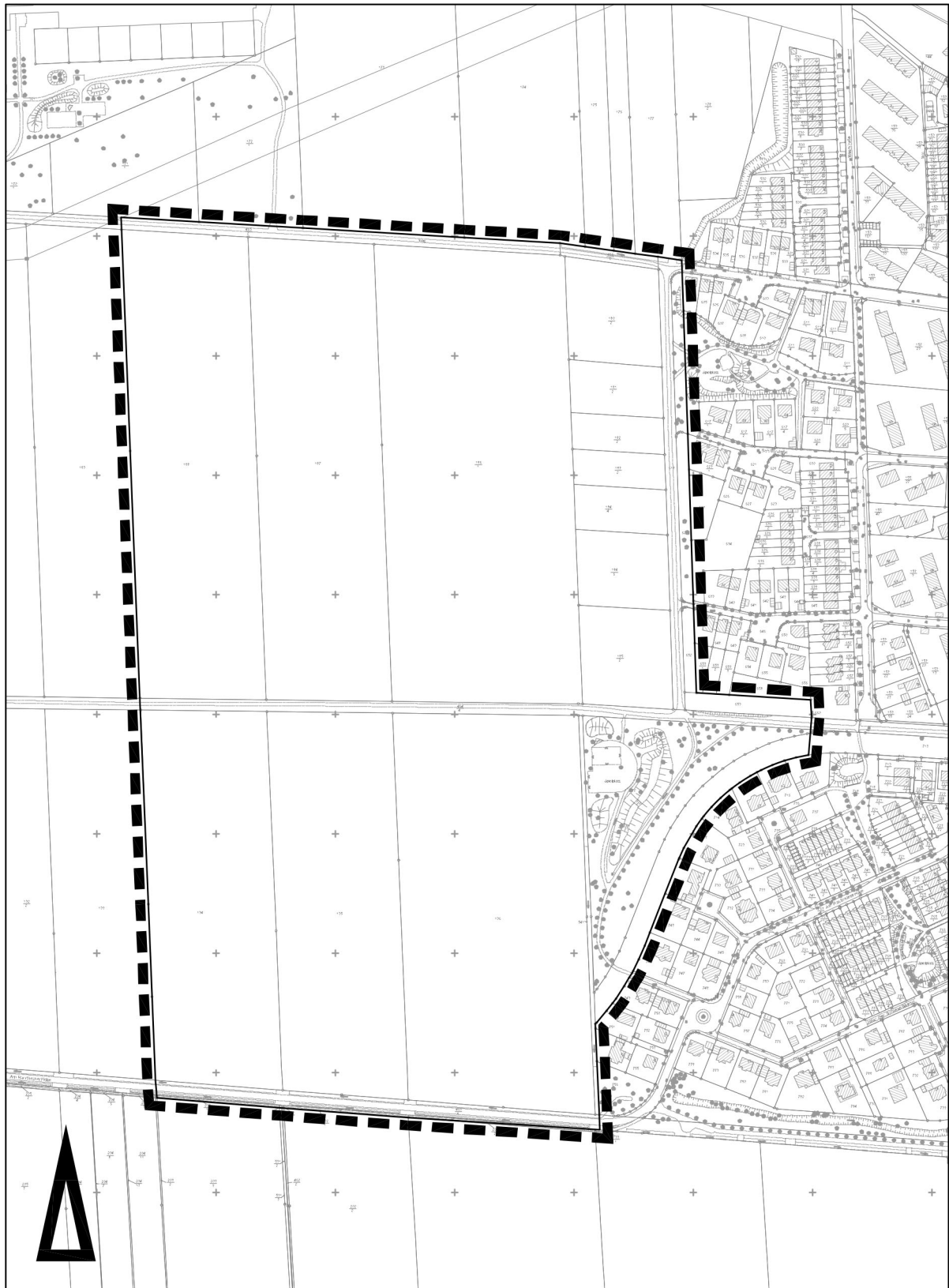
Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel 7 von 21 in Zusammenstellung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Rautheim- Möncheberg**  
Geltungsbereich

**RA 29**



Maßstab 1:5000



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 Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

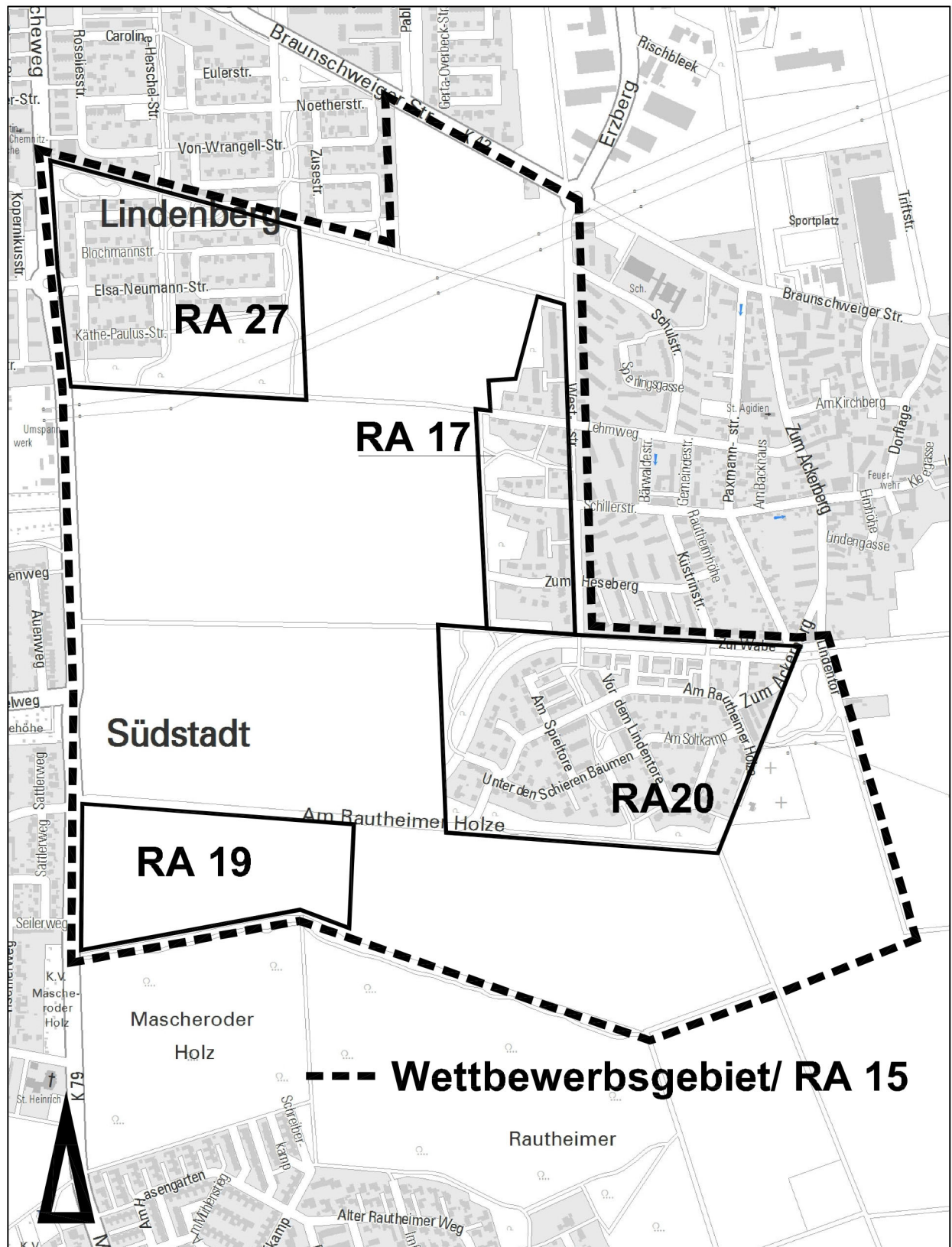


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Rautheim-Möncheberg**

**RA 29**

Übersicht zur Lage der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungsplanverfahren



Maßstab 1:10.000

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 Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Absender:

**SPD-Fraktion im Rat der Stadt /  
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im  
Rat der Stadt / CDU-Fraktion im Rat der  
Stadt**

**22-19235-03**  
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"  
und Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rautheim-Möncheberg", RA 29  
Stadtgebiet zwischen den Straßen Lehmweg, Am Rautheimer Holze  
und der Ortslage Rautheim  
Aufstellungsbeschluss-  
Änderungsantrag**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

07.10.2022

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

11.10.2022  
11.10.2022

Status

Ö  
N

### Beschlussvorschlag:

#### Beschlussvorschlag:

Ergänzend zum förmlichen Bauleitplanverfahren soll die Öffentlichkeit regelmäßig umfängliche Informationen zum Fortschritt der Planung erhalten und am Planungsprozess über die gesetzlichen Anforderungen hinaus beteiligt werden. Dazu wird ein umfassendes Bürgerbeteiligungskonzept erarbeitet.

Der Stadtbahnausbau darf sich durch Planung und Realisierung des Baugebiets Rautheim-Möncheberg nicht verzögern.

Die Verwaltung wird gebeten,

1. zeitnah (Anfang des Jahres 2023) eine Analyse des Wohnraumbedarfs vorzulegen und jährlich den betroffenen Stadtbezirksrat und den Ausschuss für Planung und Hochbau über den Fortschritt der Planungen zu informieren. Falls es vorher bereits Planungsergebnisse gibt, sind diese zwischen den jährlichen Berichten im Stadtbezirksrat und im Ausschuss darzustellen;
2. zu prüfen und Vorschläge zu erarbeiten, inwieweit die soziale Infrastruktur (wie Kita, Grundschule [etwa Erweiterung der Grundschule Rautheim durch Abriss der Turnhalle und Errichtung von Unterrichtsräumen an dieser Stelle sowie Neubau einer neuen Zweifeld-Turnhalle im Umfeld], Spielplätze, Familienzentrum, Nachbarschaftszentrum, Kultureinrichtung, Jugendeinrichtung, Ärztezentrum und mehr) und Feuerwehriinfrastruktur den steigenden Anforderungen im Bereich Rautheims angepasst und verbessert werden kann. Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass sich das neue Baugebiet sozialintegrativ in die bestehende Bebauung einfügt. Im Baugebiet ist darauf zu achten, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum im Sinne des baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (Vorlage 21-15042) und der „Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“ (Vorlage 22-19055-01) geschaffen wird, insbesondere für das mittlere Preissegment;
3. im Plangebiet Quartiersgaragen, z. B. als mehrgeschossige und begrünte Parkpaletten, ggf. auch in Kombination mit anderen Nutzungen, vorzusehen und in das lokale Mobilitätskonzept einzubinden. Mobilitäts-Hubs mit Sharingangeboten sollen mitgedacht werden. Ziel soll es sein, die Zahl der

Stellplätze im öffentlichen Raum auf ein Minimum zu begrenzen und ein autoarmes Quartier mit stellplatzfreien Bereichen zu planen.

4. bei der weiteren Planung Klimaschutzkonzepte zum Thema Wasserhaushalt und Entwässerung (Stichwort: Schwammstadt), PV-Anlagen und Energie zu berücksichtigen. Zumindest ein Teil der Niederschläge soll gesammelt und als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Die öffentlichen Freiflächen sollen klimafest und wasserspeichernd angelegt werden und von der Qualität her die Biodiversität fördern. Ziel sollte sein, dass die Klima- und Naturraum-Qualität (Artenvielfalt, Brut- und Rückzugsorte für Tiere) im Baugebiet insgesamt größer ist als beim derzeitigen Acker. In diesem Zusammenhang soll auch die Aufwertung oder Ergänzung des Naturschutzgebietes Mascheroder/Rautheimer Holz im Bereich südlich der Straße Am Rautheimer Holze bzw. des Baugebietes Rautheim-Südwest geprüft werden;

5. zu prüfen und Vorschläge zu erarbeiten, wie der bereits existierende und zukünftig steigende Bedarf an moderner Sportinfrastruktur (wie zusätzlicher Kunstrasensportplatz, Kalthalle, Gymnastikhalle, Sporthalle, ...) insbesondere im Schul- und Vereinssport in Rautheim erfüllt werden kann.

Das Baugebiet soll eine an die umliegende Siedlungsstruktur Rautheims angepasste hohe städtebauliche Dichte aufweisen. Der Flächenverbrauch soll auch durch eine möglichst geschlossene Bauweise, etwa durch Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise, reduziert werden.

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung ist notwendig, damit die Verwaltung ermächtigt ist, die für eine Planung erforderlichen Untersuchungsaufträge und externe Gutachten zu vergeben und entsprechende Aufträge auch bezahlen zu können. Ohne einen Aufstellungsbeschluss kann die Verwaltung daher die vielfältigen Fragen, die im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung von der interessierten Öffentlichkeit gestellt werden, nicht belastbar beantworten.

In der Regel folgen nach einem Aufstellungsbeschluss zum Ende der Planungen die öffentliche Auslegung eines B-Plan-Entwurfs und ein Ratsbeschluss, der zu einem rechtsgültigen Bebauungsplan führt. Im Falle des Baugebiets Rautheim-Möncheberg wird eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Beteiligung und Information der Öffentlichkeit gewünscht.

Der vorliegende Änderungsantrag ergänzt die Beschlussempfehlung der Verwaltung in der Ursprungsvorlage (Zusatz gem. § 20 Abs. 1 Satz 4 GO).

**Anlagen:** keine

Betreff:

**Änderungsantrag zum Änderungsantrag Vorlage 22-19235-03 - Rautheim Möncheberg**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

10.10.2022

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)11.10.2022  
11.10.2022

Status

Ö  
N**Beschlussvorschlag:****Beschlussvorschlag:**

Dem Änderungsantrag Vorlage - 22-19235-03 werden der Aufzählung 1. – 5. folgende Punkte hinzugefügt:

6. bei der Planung der verschiedenen Wohnungsbauformen des Bebauungsplans RA 29 die Einfamilienhäuser in den Gebieten der Bebauungspläne RA 17, RA 20 und RA 27 in Ansatz zu bringen. Die Anzahl der neu zu schaffenden Einfamilienhäuser in RA 29 ist entsprechend um die Gesamtanzahl der Einfamilienhäuser der Gebiete RA 17, RA 20 und RA 27 zu reduzieren.

7. die Planung des gesamten Gebiets des Bebauungsplanes RA 29 als Plus-Energie-Quartier vorzunehmen. Das entstehende Quartier hat demnach eine positive Jahres-Energiebilanz vorzuweisen und hinsichtlich seiner Infrastruktur auf ein System Erneuerbarer Energien hinzuwirken.

8. die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes RA 29 mit den Planungen des Stadtbahnausbaus nach Rautheim sowie der Herstellung der ersten Veloroute entlang der Helmstedter Straße so abzustimmen, dass vor Bezug der ersten Wohneinheiten im Baugebiet des Bebauungsplanes RA 29 sowohl die Stadtbahn-Trasse, als auch die Veloroute endgültig und uneingeschränkt in Betrieb genommen wurden.

9. bei der Planung des Baugebiets RA 29 einen besonderen Fokus auf die kleinräumige Vernetzung mit den Stadtteilen Rautheim, Lindenbergssiedlung, Südstadt und Mascherode zu legen. Bei der Planung ist sowohl eine enge Anbindung der Wohngebiete untereinander, als auch der Erhalt von und das Schaffen neuer Freiraumverbindungen und Zugänge zu Naherholungsgebieten zu realisieren.

**Sachverhalt:**

Zu 6.:

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses RA15 von 1992 wurden die Bebauungspläne RA 17, RA 20, und RA 27 aufgestellt und umgesetzt. Mit diesen drei Bebauungsplänen wurden im Plangebiet von RA 15 nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet, während der gemäß Aufstellungsbeschluss RA 15 ebenfalls vorgesehene Geschosswohnungsbau nicht realisiert wurde.

Durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses RA 15 und den Beschluss des Bebauungsplanes RA 29 ist zu befürchten, dass die Einfamilienhäuser in den Gebieten der Bebauungspläne RA 17, RA 20 und RA 27 zahlenmäßig in den Überlegungen zu RA 29 keine weitere Rolle spielen werden und auch in RA 29 wieder in erheblichem Maße Einfamilienhäuser geplant werden, anstatt hier nun durch den Bau von Mehrfamilienhäusern günstigen, klimafreundlichen und hinsichtlich der Energieversorgung effizienter zu beplanenden Wohnraum zu schaffen.

Zu 7.:

Durch das geplante Baugebiet des Bebauungsplanes RA 29 werden in erheblichem Maße Flächen versiegelt werden und landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen und es wird ein negativer Effekt hinsichtlich Umweltschutz und Wahrung der Biodiversität eintreten. Um den Beschluss des Bebauungsplanes RA 29 dennoch rechtfertigen zu können, muss das geplante Baugebiet konsequent auf eine Energiewende hinwirken und bedingungslos den angestrebten Zielen des Klimaschutzes genügen. Die Ausführung des Baugebietes als Plus-Energie-Quartier ist daher ein wichtiger Punkt, den es zu berücksichtigen gilt.

Zu 8.:

Um ein klimaneutrales Quartier auch hinsichtlich der genutzten Mobilitätsformen gewährleisten zu können, muss sichergestellt werden, dass den Einwohnenden des Baugebiets RA 29 von Beginn an alle Möglichkeiten zur Nutzung klimafreundlicher Mobilitätsformen zur Verfügung stehen. Dies kann nur gewährleistet werden, wenn beim zeitlichen Ablauf der verschiedenen Baumaßnahmen darauf geachtet wird, dass der Stadtbahnausbau sowie die Herstellung der Veloroute im Vorlauf zur Fertigstellung des Baugebietes erfolgen.

Zu 9.:

Die an das Baugebiet RA 29 angrenzenden Stadtteile sind bisher von ihrem Zugang zu der großen Freifläche des Planungsgebiets geprägt. Um sowohl für die bestehenden Stadtteile, als auch für das neu zu planende Baugebiet eine ausreichende Anbindung an umliegende Erholungsgebiete zu gewährleisten und ein soziales Zusammenwachsen mit dem neuen Baugebiet sicherzustellen, muss ein besonderer Fokus auf die Vernetzung der Gebiete gelegt werden.

#### **Anlagen:**



Betreff:

**Wohnungsbedarf Rautheim - Fragen der Fraktionen**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.10.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)  
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

11.10.2022  
11.10.2022

Status

Ö  
N

**Sachverhalt:**

Zu dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss wurden von den Fraktionen Fragen gestellt, zu denen nachfolgende Ausführungen erfolgen:

- Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

*Wie die Verwaltung als Konsequenz aus der letzten Wohnraumbedarfsprognose mitteilt, "strebt die Stadt an, von Mitte 2019 bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten als Zielzahl zu schaffen" (DS 19-11858)?*

1. *Für wie viele Wohneinheiten wurde im Zeitraum von Mitte 2019 bis Oktober 2022 in Braunschweiger Stadtgebiet bereits Planungsrecht geschaffen?*

Im Zeitraum ab 2020 bis heute wurde Planungsrecht für 1.150 Wohneinheiten geschaffen.\* Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum durch kleinräumige Entwicklungen nach § 34 BauGB 330 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht.

\* Abweichende Zeiträume ergeben sich aus dem Abschluss des vorangegangenen Wohnraumversorgungskonzeptes: 31.12.2019. Zahlengerüst setzt ab da neu an.

2. *Wie viele Wohnungen sind bis 2025 aufgrund der aktuell laufenden Bauleitplanungen bis 2025 noch zu erwarten?*

Nach derzeitigen Stand sind im Zeitraum von heute bis zum Ende des Jahres 2025 Baugebiete mit einem Gesamtvolumen von ca. 2.140 Wohneinheiten in Planung.

Hinzuzurechnen sind Wohnungen, die im Zuge der Innenentwicklung im Zuge des § 34 BauGB ohne Bauleitplanverfahren entstehen. Schätzungsweise können in den Jahren von 2022 bis 2025 etwa 500 Wohneinheiten auf diese Weise durch kleinräumige Entwicklungen realisiert werden zuzüglich 100 WE durch das Baugebiet Wilhelmstraße und 60 WE durch das Baugebiet Am Lehmanager. (Anhang: Übersicht Wohnbaulandentwicklung bis 2025).

Mit Blick auf die in der BZ am 1. Sept. 2022 veröffentlichte Karte ist festzuhalten, dass Baugebiete nicht in der Übersicht enthalten sind, deren Fortgang und Abschluss nicht absehbar sind (z.B. Baugebiet Ernst-Amme-Straße und Rennelbergstraße.) Zudem werden im Zeitungsartikel kleinere Entwicklungen aufgeführt, die pauschal in der Übersichtsliste unter der Rubrik § 34 auftauchen.

3. *Wie viele Wohneinheiten wurden davon in der Innenentwicklung und wie viele in der Außenentwicklung geschaffen?*
4. *Wo wurden diese Wohneinheiten konkret geschaffen?*

Die jährlich erscheinende Übersicht der geplanten und in Realisierung befindlichen Wohnbaugebiete bzw. auch der aktuelle Zeitungsartikel der Braunschweiger Zeitung vom 1. September zeigen deutlich auf, dass die Mehrzahl aller Wohneinheiten inzwischen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

Seit 2019 wurden vor allem Planungsrecht im Zuge der Innenentwicklung geschaffen, und zwar in den Baugebieten Holzmoor-Nord, Dibbesdorfer Straße Süd, Feldstraße-Süd und An der Schölke.

Im Rahmen der Außenentwicklung befindet sich das Baugebiet Wenden-West 1. BA im Bau.

Dieses Baugebiet ist durch den schienengebundenen Nahverkehr optimal erschlossen.

5. *Wie viele davon sind Sozialwohnungen, wie viele im mittleren Preissegment? (Bezug Mitte 2019 bis Okt. 2022)*

Laut Evaluation des Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum sind ab 2016 bis 2020 bereits 150 Wohnungen mit Mietpreis - und Belegungsbindung geschaffen worden. Im Zeitraum Mitte 2019 bis Okt. 2022 wurde für drei Wohnbaugebiete Planungsrecht geschaffen, deren Realisierung noch aussteht. Hier gilt noch die 20%-Quote, was zusammen 230 Wohneinheiten entspricht.

Planungen, die eine 30%-Quote für den geförderten Wohnraum und eine 10%-Quote für das mittlere Preissegment vorsehen, liegen noch nicht vor. Der Ratsbeschluss dazu wurde erst im Mai 2022 gefasst. Das Baugebiet Rautheim-Möncheberg hat das Potenzial, die im Baulandbeschluss definierten Quoten (30 % Sozialer Wohnungsbau, 10% für das mittlere Preissegment) zu realisieren. Auch für die verbleibenden 60% wird Wert daraufgelegt, dass kein hochpreisiger, sondern bezahlbarer Wohnraum entsteht.

6. *Die Verwaltung wird gebeten, darzustellen, welche Potenzialflächen für innerstädtischen Wohnraum in Braunschweig vorhanden sind. Ferner sind die jeweiligen Bewertungskriterien für eine etwaige Realisierung zu benennen bzw. mögliche Hemmnisse je Potenzialgebiet abzubilden.*

Als bedeutsamste Potenzialflächen für innerstädtischen Wohnraum, die im Grundsatz politisch bekannt und getragen werden, sind zu nennen:

- Bahnhofsquartier
- Bahnstadt
- Klinikum Holwede
- Nordstadt-Jütenring
- Campus Nord

Die Verwaltung prüft im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weiterhin eine Vielzahl von Optionen, wo neues Wohnbauland vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung entstehen kann. Dazu werden siedlungsstrukturelle Kriterien herangezogen (Außen-/Innenentwicklung), Kriterien der Freiraum- und Umweltplanung bzw. der Klimaanpassung, der Mobilität und der technischen Infrastruktur und der Umsetzung (Eigentum, Zeitliche Aspekte).

Die Verwaltung beabsichtigt, mit der ersten öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein konsistentes Gesamtkonzept für alle Nutzungsarten vorzulegen incl. der verwendeten Bewertungssystematik für das Bauland. Die Veröffentlichung aller angedachten Baupotenziale zum jetzigen Zeitpunkt bewirkt unmittelbar eine

Wertsteigerung aller benannten Flächen, auch wenn später im Entwurf in der Gesamtabwägung nur ein Teil als Wohnbaugebiet dargestellt wird. Eine Vorabnennung von Baupotenzialen ohne politische Grundzustimmung ist somit nicht zweckdienlich.

Die Benennung von Entwicklungshemmnissen ist erst dann möglich, wenn konkrete Planungsüberlegungen vorliegen und diese im Zuge des Bauleitplanverfahrens in den Beteiligungsprozess gegeben werden.

7. *Wie viele Wohneinheiten in der Innenentwicklung könnten durch Flächenumnutzungen, veränderte Verkehrsführungen, Rückbau von Straßen oder ähnliche Maßnahmen neu geschaffen werden?*
8. *Welche konkreten Maßnahmen ließen sich hierbei beispielhaft realisieren?*
9. *Wie lang sind die Umsetzungszeiträume dieser exemplarischen Maßnahmen?*

Eine genaue Zahl möglicher Wohnungskapazitäten kann nicht genannt werden, da zum einen die Potenziale erst benannt werden können, wenn hierfür ein Aufstellungsbeschluss bzw. ein positives Votum der dafür zuständigen Gremien vorliegt (siehe Antwort zu Frage 6), zum anderen erst im Rahmen einer Planung ermittelt werden muss, wieviel Wohneinheiten sich tatsächlich voraussichtlich realisieren lassen.

Umsetzungszeiträume lassen sich generell nicht pauschal angeben, da Bauleitplanverfahren immer ergebnisoffen angelegt sind und die Verfahrensdauer je nach zu lösenden fachlichen Problemen bzw. je nach Dauer der politischen Willensbildung stark voneinander abweichen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Voraussetzung für die Herstellung von Wohnraum geschaffen. Das Bauleitplanverfahren ist dabei durch gesetzliche Vorgaben klar strukturiert und nimmt durch die verschiedenen Planungsphasen, die Beteiligungszeiträume und die Einbindung der politischen Gremien Zeiträume in Anspruch. Aktuell ist zudem eine Zurückhaltung auch auf Investorensseite zu erkennen, was die Realisierungszeiträume beeinflusst.

Innenentwicklungen sind in der Regel zeitaufwändiger als dies bei freien Flächen der Fall ist. Durch die integrierte Lage ergeben sich im Umkehrschluss erhöhte Anforderungen bei der Berücksichtigung des Umfeldes oder bei der bisherigen Ausgestaltung des Entwicklungsraumes. Vor diesem Hintergrund kann als Orientierung von Umsetzungszeiträumen zwischen vier und sechs Jahren ausgegangen werden.

Nach dem Umweltportal des Landes Niedersachsen ([numis.niedersachsen.de](http://numis.niedersachsen.de)) werden die landwirtschaftlichen Flächen, die für das Baugebiet Rautheim-Möncheberg überplant werden sollen, charakterisiert als "sandiger Lehm/hohe Leistungsfähigkeit/Lössböden" und mit der Bodenzahl 70 (von 100) angegeben.

10. *Wie bewertet die Verwaltung den Wert dieser landwirtschaftlichen Flächen?*

Der Wert der Flächen ist unzweifelhaft hoch. In die Abwägung ist aber einzustellen, dass mit einem öffentlichen Aufwand in zweistelliger Millionenhöhe hier eines der am besten mit dem ÖV erschlossenen Wohngebiete entstehen kann, was umweltfreundlich, klimaneutral und nachhaltig ist.

11. *Welche Möglichkeiten gibt es, den Verlust dieser Flächen in den Abwägungsprozess anhand objektiver Kriterien einfließen zu lassen?*

Die genannte Bodenwertzahl ist nach Auffassung der Verwaltung das geeignete objektive Kriterium zur Einstellung in die Abwägung. Auf der anderen Abwägungsseite ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Nichtentwicklung des Gebietes Rautheim-Möncheberg Wohngebiete in den umliegenden Landkreisen entstehen. Damit einher geht dann mindestens eine Verdopplung des Flächenverbrauches. Dauerhaft entstehen

dadurch dann in der Region und insbesondere in Braunschweig Pendlerverkehre, deren Verkehrsleistung sich aufaddiert über die Jahre in Millionen von Kilometern beziffern lässt, unnötiger Verkehr, der die Umwelt belastet und durch zusätzlichen Lärm vorhandene Wohngebiete entwertet.

12. *Gibt es in der Verwaltung bereits Überlegungen zu möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen?*

13. *Falls hierfür auch landwirtschaftliche Flächen genutzt werden sollen: Welche Größe und Bodenzahlen haben diese Flächen?*

Bislang gibt es noch keinen Aufstellungsbeschluss zum Baugebiet Rautheim-Möncheberg. Dementsprechend hat bis auf allererste Überlegungen die Planung noch nicht begonnen. Konkrete Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren geprüft. Es wird angestrebt, die entstehenden Ausgleichsbedarfe möglichst ortsnahe im entsprechenden Funktionsrahmen abzudecken.

Die Kompensationsflächen müssen im Laufe des Planverfahrens noch definiert werden. Bislang gibt es dazu noch keine Erkenntnisse.

14. *Welche Überlegungen gibt es innerhalb der Verwaltung aktuell zu weiteren Baugebieten auf landwirtschaftlichen Flächen?*

15. *Gibt es neben den in der Vorlage 22-19055-03 genannten Flächen noch weitere Überlegungen?*

16. *Wie sind die Bodenzahlen für diese Flächen?*

Die Fragen zu diesem Themenkomplex beantwortet die Verwaltung im nicht öffentlichen Teil.

17. *Wie hat sich die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den letzten zehn Jahren auf den Bestand landwirtschaftlicher Flächen im Stadtgebiet ausgewirkt?*

Einzeldaten zu den jeweiligen Baugebieten liegen nicht vor und können ad hoc auch nicht ermittelt werden. Statistische Daten für die Gesamtflächen der Landwirtschaft in Braunschweig liegen für den Zeitraum 2017 bis 2021 vor. Die davorliegenden Daten sind statistisch anders aufbereitet und lassen sich nicht vergleichen:

- 2017: 7.064 ha
- 2018: 6.983 ha
- 2019: 6.959 ha
- 2020: 6.967 ha
- 2021: 6.966 ha

(Quelle: Braunschweig in der Statistik, Statistisches Jahrbuch, 01\_07 Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung)

18. *Wie viele Flächen wurden überplant bzw. bereits überbaut?*

Die Stadt Braunschweig hat seit 2012 verschiedene Bebauungspläne für Wohn- oder Gewerbegebiete aufgestellt, die mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden waren. Durch insgesamt 15 Bebauungspläne wurde landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Mit diesen Bebauungsplänen wurden insgesamt ca. 119 ha überplant, darin allerdings nur ca. 59,9 ha für baulich nutzbare Gebiete. Die übrigen Flächen dienen i.d.R. den örtlichen Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen oder Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes.

19. *Wie viele Flächen wurden als Ersatz- und Kompensationsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen?*

Für die vorgenannten Plangebiete wurden ca. 31,9 ha als planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die überwiegend auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden.

Außerdem wurden ca. 25,8 ha landwirtschaftliche Flächen als externe Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen vorgesehen, bei denen das eigentliche Baugebiet keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen hat.

20. *Wie viel Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen gab es in Braunschweig im Jahr 2012 insgesamt, wie viel sind es heute?*

Vergleichbare Zahlenwerte für das Jahr 2012 liegen nicht vor.

Im Zusammenhang mit der Thematik "Umstellung der städtischen Flächen auf biologische Landwirtschaft" wird argumentiert, dass die Erträge bei der biologischen Landwirtschaft viel niedriger seien als bei der derzeitigen - konventionellen - landwirtschaftlichen Nutzung. Die Landwirte seien in Ihrer Existenz gefährdet, wenn Flächen unter den Vorgaben biologischer Landwirtschaft zu bewirtschaften sind.

21. *Wie ist es um die Existenz der Landwirte bestellt ist, wenn immer mehr landwirtschaftliche Flächen durch Baugebiete ganz verloren gehen?*

Seit Jahrzehnten ist bundes- und weltweit ein Verstädterungsprozess im Gang, der im Ergebnis dazu führt, dass insbesondere in den Großstädten die Zahl der Vollerwerbsbetriebe abnimmt und die landwirtschaftlichen Flächen weniger werden.

Die städtebauliche Entwicklung steht grundsätzlich im Konflikt mit dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen. Aus diesem Grund ist es am Ende jedes Planverfahrens rechtlich erforderlich, im Rahmen der Abwägung die entgegenstehenden Belange sachgerecht zu würdigen. Dabei ist es unumgänglich, dass einzelne Belange zurücktreten, weil andere Belange als wichtiger eingestuft werden.

Übergeordnetes landes- und regionalplanerisch verbindliches Leitbild bei der Planung ist die Dezentrale Konzentration. Durch konzentrierte Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten in den Mittel- und Oberzentren ergibt sich insgesamt die flächensparendste Lösung auch für die Landwirtschaft, weil in den Großstädten bei Bauprojekten in aller Regel deutlich weniger Flächen in Anspruch genommen werden und eine Zerstückelung der landwirtschaftlichen Flächen in den umliegenden Landkreisen dadurch am besten vermieden wird.

Mit dem oberzentralen Versorgungsauftrag kann die Landwirtschaft in einer Großstadt wie Braunschweig nicht die Bedeutung entfalten, wie dies in den benachbarten Umlandgebieten der Fall ist.

- Fraktion SPD

*Wir bitten um Darstellung des aktuellen Wohnraumbedarfs und der Perspektive, mit welchen in Planung oder Umsetzung befindlichen Baugebieten der Bedarf gedeckt werden soll. Aus der Darstellung soll hervorgehen:*

22. *wann und wie viele Wohneinheiten in den Jahren 2022 bis 2030 durch welche vorhandenen Baugebiete und geplante Baugebiete erstellt werden sollen bzw. das entsprechende Baurecht geschaffen werden soll;*

Ziel laut derzeit geltenden Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von



Planungsrecht von 2020 bis 2030: 8.000 WE bzw. von 6.000 Wohneinheiten von 2020 bis 2025.

Für den Zeitraum von 2025 bis 2030 können noch nicht alle Baugebiete, die zur Bedarfsdeckung beitragen werden, genannt werden, sondern nur die, für die ein Aufstellungsbeschluss und damit ein Auftrag an die Verwaltung vorliegt, ein Planverfahren zu betreiben.

Im Zeitraum 2020 bis 2025 sind Bauleitplanverfahren für insgesamt 2.140 Wohneinheiten aufgelegt, Baugebiete Hinter dem Bergein Hondelage, Alte Gärtnerei in Rautheim, Glogaustraße-Süd in Meverode, Jütenring in der Nordstadt, Wenden-West 2.BA, Umfeld Hauptbahnhof (Bahnhofsquartier) und Klinik Holwedestraße.

Hinzuzurechnen sind Wohnungen, die im Zuge der Innenentwicklung im Zuge des § 34 BauGB ohne Bauleitplanverfahren entstehen. Schätzungsweise können in den Jahren von 2022 bis 2025 etwa 500 Wohneinheiten auf diese Weise durch kleinräumige Entwicklungen realisiert werden zuzüglich 100 WE durch das Baugebiet Wilhelmstraße und 60 WE durch das Baugebiet Am Lehmanger.

*23. wie groß die Lücke zu den Zielwerten bis 2025/26 und 2030 ist;*

Die Bedarfslücke bis 2025 beträgt ohne das potenzielle Baugebiet Rautheim Möncheberg 1.343 Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2030 beträgt die Bedarfslücke 3.343 Wohneinheiten.

*24. durch welche neuen Baugebiete diese Lücke geschlossen werden soll;*

Angaben zu den Jahren bis 2030 sind nicht machbar, weil jeweils noch keine Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden sind.

*25. welche Quellen oder Dokumente die Grundlagen für die Wohnraumbedarfsanalyse sind und ob diese öffentlich sind.*

Wohnungsbedarfsprognose 2019; DS 19-11858

*26. Warum wird dieses Baugebiet mit 800 WE in einem Stück und nicht in einzelnen Bauabschnitten geplant? Wird so geplant, dass eine spätere Umsetzung in mehreren Bauabschnitten möglich ist?*

Die Planung erfolgt sinnvollerweise für das ganze Gebiet, damit es ein stimmiges Gesamtkonzept gibt. Die spätere Umsetzung wird in mehreren Bauabschnitten möglich sein.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Wohnbauentwicklung bis 2025

Anlage 2 - Wohnbaugebiete Stand 07-2022

## Wohnbauentwicklung bis 2025

<b>Geschaffenes Baurecht für neue WE aus Vorperiode 01.01.2013 - 31.12.2019</b> <b>(Zielzahl gem. Wohnungsbedarfsprognose 2013/ Wohnraumversorgungskonzept 2015: Baurecht für 5.000 neue WE bis Ende 2020)</b> <i>Hinweis: Im Jahr 2019 wurde die bis Ende 2020 gesetzte Zielzahl bereits übertroffen, so dass der Umsetzungsbeginn der neuen Zielzahlen aus der Wohnungsbedarfsprognose 2019 um ein Jahr auf den 01.01.2020 vorgezogen werden konnte.</i>				
<b>Überschuss für aktuelle Periode anrechenbar</b>	<b>377 WE</b>			
<b>Geschaffenes Baurecht für neue Wohneinheiten aus aktueller Periode 01.01.2020 - 31.12.2025</b> <b>(Zielzahlen gem. Wohnungsbedarfsprognose 2019: Baurecht für 6.000 neue WE bis Ende 2025)</b>				
<b>über B-Plan 2020-2021</b>	<b>WE gesamt</b>	<b>WE MFH</b>	<b>WE EFH</b>	
AP 23 Feldstraße 1. BA	320	320	0	
WE 62 Wenden-West 1. BA, Wenden	180	155	25	
GL 51 Holzmoor-Nord, Querum	650	650	0	
<b>Summe</b>	<b>1.150</b>	<b>1.125</b>	<b>25</b>	
<b>gemäß § 34 BauGB 2020-2021</b>	<b>330</b>			
Prognose 2022 bis Ende 2025	500			
Wilhelmstraße Nord, Innenstadt	100	100	0	§ 34
Am Lehmanager Mitte, Weststadt	60	60	0	§ 34
<b>Summe</b>	<b>990</b>			
<b>Summe B-Plan u. § 34 BauGB</b>	<b>2.140</b>			
<b>Aktuelle Baugebiete in Planung bis Ende 2025</b>				
<b>über B-Plan 2022-2025</b>	<b>WE gesamt</b>	<b>WE MFH</b>	<b>WE EFH</b>	
HL 48 Hinter dem Berge, Hondelage	60	0	60	
AW 116 Alte Gärtnerei, 1. BA, Rautheim	160	140	20	
ME 69 Glogaustraße Süd, Melverode	120	80	40	
HA 137 Jütenring, Nordstadt	300	300	0	
Wenden-West, 2.BA, Wenden	700	465	235	
AW 118 Umfeld Hauptbahnhof ("Bahnhofsquartier")	500	500	0	
Klinik Holwedestraße, Westliches Ringgebiet	300	300	0	
<b>Summe</b>	<b>2.140</b>	<b>1.785</b>	<b>355</b>	
<b>insgesamt 2020-2025 inkl. Überschuss Vorperiode</b>	<b>4.657</b>			
<b>Prioritäre FNP-Potenzialflächen für Erreichung Zielzahl 2025 (Umsetzung ab 2022)</b>	<b>WE gesamt</b>	<b>WE MFH</b>	<b>WE EFH</b>	
Rautheim - Möncheberg	800	-*	-*	
<b>Summe</b>	<b>800</b>	<b>-*</b>	<b>-*</b>	
<b>Summe gesamt</b>	<b>5.457</b>			

Auch mit dem Baugebiet Rautheim-Möncheberg ist die Zielzahl von 6.000 WE bis 2025 noch nicht erreicht.

\* konzeptabhängig



