

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA" WE 63
Anhörung des Stadtbezirksrats 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023
Fragen und Anträge der CDU/FDP-Gruppe

Fragen

1. **Anlage 2.1:** In WA 3 und WA 4 sowie MU 1 und MU 2 betragen die Gebäudehöhen 13,5 m.
Das bedeutet, dass diese Gebäude zur Gebäudeklasse 5 gehören, für die keine Begrenzung bei der Anzahl der Nutzeinheiten gilt.
 - Welche **Anzahl an Wohneinheiten** ist bei einer maximalen Ausnutzung bei einer Befreiung von dieser Begrenzung möglich?
 - Wie wird sichergestellt, dass nicht über die Erhöhung der Anzahl kleinerer Wohneinheiten die anvisierte **Einwohnerzahl** von 1500 überschritten wird?
2. **Anlage 2.1 und Anl. 5, S. 30, 6. Abs.: Kindertagesstätte**
 - Wie viele Plätze sind in den beiden Kitas jeweils für Krippenkinder (U3) vorgesehen?
3. **Anlage 2.1 und 2.6 und Anl. 5, S. 12, 3. Abs.: Platz für Veranstaltungen / Festplatz**
 - Wie viele Veranstaltungen/Jahr sollen neben dem Volksfest maximal zugelassen werden?
4. **Anlage 5, Seite 10, 5. Abs.:** „Insgesamt ist im Plangebiet eine Quote von mindestens 30% des Wohnraumes eine **Belegungs- und Mietpreisbindung** vorgesehen.“
Zusätzlich „10% des Wohnraums im mittleren Preissegment“ (**DS 23-22314, S. 2**)
 - Gilt diese Bindung auch für die Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäuser?
 - Wenn diese Bindung nicht für die genannten Hausarten gilt, wird dann der nicht umgelegte Anteil, dann den Mehrfamilienhäusern zugeschlagen, wodurch sich die Belegungs- und Mietpreisbindung für diese Gebäude auf deutlich über 40% erhöhen würde?
5. **Seite 61, 4. Abs.:** „Aufgrund der exponierten Lage werden **Wohnungsnutzungen im Erdgeschoss zur Veltenhöfer Straße** ausgeschlossen“.
 - Wie soll unter dieser Vorgabe dem geplanten Nahversorger eine ausreichende Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden, ohne eine Wohnungsnutzung im Erdgeschoss auch zur Planstraße B1 bzw. C1 zumindest einzuschränken?
6. **Seite 65, letzter Abs.:** „Städtebauliches Ziel ist es, die Grundstücke weitgehend vom platzraubenden 'ruhenden Verkehr' zu befreien“. Diese Aussage widerspricht jedoch dem Ziel **Elektromobilität** zu fördern.
Die Einfamilienhäuser an der Planstraße C1 verfügen über eine Zufahrt zum Grundstück inkl. eines PKW-Stellplatzes. (**siehe Anl. 2.1 und 2.6**)
Die Grundstücke für die Reihenhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht in ihrer Erreichbarkeit durch einen Entwässerungsgraben eingeschränkt.
 - Weshalb wird nicht für diese Grundstücke ebenfalls die **Zufahrt inkl. eines PKW-Stellplatzes** ermöglicht, um hauseigenen PV-Strom direkt nutzen zu können?
7. **Seite 66, 3. Abs.:** „... besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in der südlichen Quartiersgarage auch Stellplätze für Park+Ride Verkehr vorzusehen.“ „Ein ausgewiesener P&R ist im Gebietsumfeld aktuell nicht geplant.“
 - Wie viele **Stellplätze würden für den Park+Ride Verkehr** benötigt und würden ggf. dann zur Nutzung für die Wohneinheiten im Baugebiet nicht mehr zur Verfügung stehen?

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA" WE 63
Anhörung des Stadtbezirksrats 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023
Fragen und Anträge der CDU/FDP-Gruppe

8. **Seite 66, 5.+ 6. Abs.:** Die Quartiersgarage im Norden soll über eine geplante Kapazität von ca. 400 Stellplätzen bzw. im Süden von ca. 350 Stellplätzen verfügen. „Zudem soll in den **Quartiersgaragen** auch Ladeinfrastruktur für Elektromobilität installiert werden.“
 - Wie hoch ist die **Anzahl der Ladepunkte** bzw. der prozentuale Anteil der Ladepunkte an den Stellplätzen in der jeweiligen Quartiersgarage?
9. **Seite 67, 2. Abs.:** „Um langfristig die Quartiersgarage, dem Bedarf entsprechend, nutzen zu können, sind ausnahmsweise auch Büronutzungen (z. B. **Coworking-Spaces**) möglich.“
 - Führt dies zu einer **Reduzierung an Stellplätzen** und wenn ja, wie hoch wäre die Anzahl an Stellplätzen, die entfallen würden, um die erforderliche Bürofläche zu generieren?
 - Unter welchen Bedingungen/Umständen könnte es zu einer solchen Umnutzung kommen?
10. **Seite 67, 3. Abs:** Neben der nördlichen Quartiersgarage ist im Sondergebiet SO2 eine Energiezentrale mit einem 15 Meter hohen Speicher vorgesehen. Diese Energiezentrale soll auch eine Anbindung an eine **Freiflächen-PV-Anlage** außerhalb des Planungsgebietes erhalten. Zugleich sind für eine wirtschaftliche Nutzung einer Flächen-PV-Anlage jedoch kurze Leitungswege sinnvoll.
 - Inwieweit ist Vorsorge getroffen, dass PV-Freifläche nicht die Erweiterungsmöglichkeit des Lessinggymnasiums einschränkt?
 - Wo befindet sich die vorgesehene Freifläche, da dies auf die Entscheidung über die Position der Energiezentrale innerhalb des Baugebietes einen entscheidenden Einfluss hat?
 - Welche Schritte müssen formal noch erfolgen, damit die außerhalb des Plangebiets liegende PV-Freifläche zeitschienengerecht mit dem 2. BA umgesetzt werden kann?
11. **Seite 65-67, 5.1.4 Sondergebiet Quartiersgarage:**
 - Sind bei den Quartiersgaragen auch **Batteriespeicheranlagen** vorgesehen, um eine wirtschaftliche Nutzung der PV-Anlagen auf den Garagen zu gewährleisten? Wenn ja, wo? Wenn nein, warum nicht?
12. **Seite 67, letzter Abs.:** Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Das bedeutet, dass 40% der Grundstückfläche überbaut werden dürfen.
 - Wie hoch ist die **Geschossflächenzahl (GFZ)**, aus der die zulässige Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstückfläche und somit die ungefähre Anzahl von Wohnungen je Geschoss bzw. multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Geschosse die Gesamtzahl von Wohnungen je Gebäude ermittelt werden können?
13. **Seite 69, 5.3.4, Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden:** „Mit Festsetzung der höchstzulässigen **Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden** durch eine Verhältniszahl wird die Wohndichte des Baugebietes gesteuert.“
 - Wo steht diese Verhältniszahl, bzw. wie lautet sie?
 - Könnte alternativ die höchstzulässige Wohnungsanzahl je Gebäude angegeben werden?

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA" WE 63
Anhörung des Stadtbezirksrats 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023
Fragen und Anträge der CDU/FDP-Gruppe

14. **Seite 71, 2. Abs.:** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind für die Doppel- bzw. Reihenhäuser private **Gemeinschaftsflächen für Carports** (z. B. Solarcarports) geplant. Für jedes Wohnhaus ist ein Solarcarportstellplatz vorgesehen. Um eine ausreichende PV-Ladeleistung für einen PKW zu gewährleisten, ist eine Baugröße von ca. 7 x 4 Metern nötig.
 - Wurde diese Carportgröße bei der Planung der Stellplatzfläche berücksichtigt?
 - Wie wird ein einheitliches Erscheinungsbild bei den „aufgereihten“ Carports gewährleistet?
 - Wie viele derartige Stellflächen soll es geben?
15. **Seite 73, 3. Abs.:** „Insgesamt wird die Erschließungsfläche auf das notwendige Maß reduziert und unnötige Versiegelungen vermieden.“
 - Welche Art von **Straßenbelag** ist bei den Planstraßen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen?
 - Ist davon auszugehen, dass die **Straßenreinigung** auf die Anlieger übertragen wird?
 - Wie und von wem werden die **Muldenflächen** gereinigt und gepflegt, um eine Regenwasseraufnahme, Versickerung bzw. Ableitung bei Starkregen zu sicherzustellen?
16. **Seite 73, 5. Abs.:** „Im Bereich der Neusalzstraße/Bunzlaustraße ist die Herrichtung eines zusätzlichen **Übergangs über das Stadtbahngleis** vorgesehen, um dem Fuß- und Radverkehr zwischen Bestand und Neubaugebiet die sichere Querung zu erleichtern.“
 - Wie wird dieser Übergang abgesichert bzw. ist dann von einer regelmäßigen Signalabgabe der Stadtbahn bei Annäherung an diesen Übergang auszugehen?
17. **Seite 74, 3. Abs.:** „Für die Verortung der Wohnwege, die als private Gemeinschaftsanlage der angrenzenden Grundstücke erstellt und unterhalten werden sollen, wurde die Festsetzung als **Gemeinschaftswohnwege** gewählt.“
 - Können diese Wohnwege im Zuge eines Mehrheitsentscheids der Gemeinschaft für die Öffentlichkeit gesperrt bzw. geschlossen werden?
 - Wer ist für die Verkehrssicherheit, Wartung/Instandsetzung dieser Wohnwege zuständig?
18. **Seite 77, 5.6.1.4: Dach- und Fassadenbegrünung:**
 - Die Fassadenbegrünung wird nicht näher erläutert – weshalb nicht?
 - Wer kontrolliert wann und wie, ob Vorgaben zur Begrünung eingehalten wurden?
19. **Seite 80, 6. Abs.:** „Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen **passive Schallschutzmaßnahmen** durchzuführen.“
 - Welche Art von Schallschutz ist an den an den Fassaden vorgesehen und wie wird dieser dauerhaft gewährleistet (z. B. kein Fassadenanstrich zulässig)?
 - Wer kontrolliert wann und wie, ob die Schallschutzaflagen eingehalten wurden?
20. **Seite 81, 5. Abs.:** „In der Nacht treten im gesamten Plangebiet Geräuschimmissionen über 45 dB (A) durch Verkehrslärm auf.“ „Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei Schlafräumen werden daher planerische bzw. baulich-technische Maßnahmen (fenster-unabhängige **Belüftung von Schlafräumen**) als textliche Festsetzung aufgenommen.
 - Bedeutet dies, dass in allen Schlafräumen des Baugebietes der Einbau einer Lüftungsanlage verpflichtend vorgeschrieben ist, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten?
 - Für welche Bereiche des Baugebiets gilt das ggf.?

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA" WE 63
Anhörung des Stadtbezirksrats 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023
Fragen und Anträge der CDU/FDP-Gruppe

21. **Seite 84, letzter Abs.:** „Es ist wird daher festgesetzt, dass Gebäudezugänge (Haustüren, Terrassentüren und Treppenabgänge) sowie Lichtschächte bei Kellergeschossem im gesamtem Plangebiet mit einem **Sicherheitszuschlag von 40 cm** gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen versehen, hergestellt werden müssen.“
 - Wie kann ein **behinderten- bzw. rollstuhlgerechter Zugang zu den Gebäuden** gewährleistet werden?
 - Sind Rampenflächen vorgesehen oder zulässig und werden diese ggf. bei der überbaubaren Fläche in Abzug gebracht?
22. **Seite 86, 5. + 6. Abs.:** Für die Wärmeversorgung der Energiezentrale sind rund 300 Bohrungen für **Geothermie-Sonden** in den beiden öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Eine „vertiefte“ Machbarkeitsstudie zur Beurteilung der Umsetzbarkeit liegt jedoch nicht vor.
 - Wann ist mit der Machbarkeitsstudie zu rechnen, da diese für die weitere Planung bzw. den Beschluss über das Baugebiet erforderlich ist?
 - Wie tief soll gebohrt werden und inwieweit ist sichergestellt, dass es bei Durchbrüchen wasserführender Schichten (wie im 1. BA) nicht zu Überflutungen an der Oberfläche kommt?
23. **Seite 88, letzter Abs.:** Es sind drei **Wertstoffcontainerstationen** im Plangebiet vorgesehen. Die südliche ist als Unterflurstation vorgesehen.
 - Warum ist die nördliche Station nicht auch als Unterflurstation vorgesehen, obwohl sich auch hier Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe befindet und der Abstand zu der Containeranlage nicht viel größer ist als bei der südlichen?
24. **Allgemein:** Wie schnell sollen neben den Wohngebäuden auch **Sozialeinrichtungen** (DGH, Kitas, Jugendplätze, Festplatz, etc.) zur Verfügung stehen?
25. **Allgemein:** Gemäß dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sind für jedes Baugebiet 1-2 geeignete Grundstücke für **gemeinschaftliches Wohnen** vorzusehen (DS 23-22276).
 - Welche Planungen bestehen diesbezüglich für Wenden-West im 2. BA?
26. **Allgemein:** Welche Überlegungen (ggf. in Absprache mit dem Behindertenbeirat) gibt es für **Barrierefreiheit im gesamten Planungsgebiet**, u. a. zur Ausweisung von barrierefreien Parkplätzen im Öffentlichen Raum, zur inklusiven und barrierefreien Gestaltung öffentlicher Grünflächen, insbesondere Spiel- und Jugendplätzen, und die barrierefreie Freiraum- und Verkehrsgestaltung im Bereich sozialer Einrichtungen?
27. **Allgemein:** In der Stellungnahme der Verwaltung (DS 18-07427-01) zum Antrag des früheren Stadtbezirksrates 323 vom 27.02.2018 hieß es: „Es kann daher gegenwärtig nicht bestätigt werden, dass alle bestehenden **Kleingärten** im Bereich zwischen dem Heideblick und der Veltenhöfer Straße in das Wohngebiet Wenden-West integriert werden können.“
 - Welche der vorhandenen Kleingärten im Plangebiet können erhalten bleiben bzw. in den Grüngürtel integriert werden und inwieweit sind die Pächter informiert?
28. **Allgemein:** Welche Überlegungen hinsichtlich der Notwendigkeit einer Erweiterung des **Kinder- und Jugendzentrums Wenden** in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es?

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA" WE 63
Anhörung des Stadtbezirksrats 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023
Fragen und Anträge der CDU/FDP-Gruppe

Anträge

1. Zu Anl. 5, s. 86, 5.10.1 Energieversorgung

Wir bitten darum die vertiefte **Machbarkeitsstudie zur Geothermienutzung** nach Fertigstellung umgehend dem Bezirksrat 322 zur Kenntnis zu geben und vorab darzustellen, welche **Alternativen** („Plan B“) im Falle eines negativen Ergebnisses der Machbarkeitsstudie zur Verfügung stehen, um die „geforderte CO₂-Neutralität“ zu erreichen.

2. Zu Anl. 2.1 und 2.6

Auch wenn es sich im Falle von Anl. 2.6 nur um ein „Nutzungsbeispiel“ handelt, bitten wir darum bei den **Reihenhäusern auf der Südseite der Planstraße C1** von vornherein eine Versetzung um ca. 6 m nach Süden vorzunehmen, um die **Errichtung von Carports** (mit PV-Anlage und Lademöglichkeit für E-Autos) zu ermöglichen.

3. Zu Anl. 2.1 und 2.6

Wir bitten darum, die **Lage des Festplatzes** (Lage WSW) und der Wohnanlage WA4 (Lage ONO) zu **tauschen**.

Begründung: Die Lage für einen Festplatz am äußersten Rand eines Ortes mit zugleich schlechter Verkehrsanbindung ist denkbar ungünstig und unattraktiv. Hingegen wäre die Lage direkt neben der Telekommunikationsstation an der Stadtbahnhaltestelle „Veltenhöfer Straße“ sowohl unter Verkehrs- als auch unter Lärmschutzgesichtspunkten besser geeignet.

4. Zu Anl. 5, S. 10, 4. Abs.:

Wir bitten darum, die zu erwartenden **Anzahlen neuer Wohneinheiten und Einwohnern** nicht nur schätzungsweise mit „rund 700“ bzw. „rund 1500“ anzugeben, sondern mit angemessenen Obergrenzen **festzuschreiben**.

Begründung: Erfahrungen aus anderen Baugebieten lassen befürchten, dass Zuwächse, die noch als sozial verträglich angesehen werden, deutlich überschritten werden könnten.

5. Zu Anl. 5, S. 12, 5. Abs.:

Wir bitten neben der angestrebten Erweiterung der Grundschule und dem Ausbau des Lessinggymnasiums auch zu prüfen, ob eine **Erweiterung des Schulangebots** durch eine **Oberschule (OBS)**, eventuell in Zusammenarbeit mit OBS'n in Nachbarlandkreisen, als **interkommunales Schulangebot** ermöglicht werden kann.

Begründung: Die Beschlussvorlagen zur Erweiterung des Lessinggymnasiums und der GS Wenden (DS 23-21673) und zum Teilkonzept für den Ganztagsbetrieb der GS Wenden (DS 23-21759) geben klare Hinweise auf die zu erwartenden Schülerzahlen infolge der Baugebiete Wenden-West (1. und 2. Bauabschnitt), wobei für die GS Wenden Schülerzahlen von 80 – 100 im 4. Jahrgang zu erwarten sind. Geht man von Übergangszahlen zum Gymnasium wie bisher (DS 23-22257) aus, dann müssten jeweils 40 – 50 Schülerinnen und Schüler nach dem 4. Jahrgang eine weiterführende Schule außerhalb des Stadtbezirks besuchen – mit allen damit verbundenen Erschwernissen und Schülertransporten.

Gäbe es neben dem Gymnasium ein weiteres Schulangebot im Sekundarbereich I (5. bis 10. Jahrgang) wie z.B. eine Oberschule in Wenden, dann würde das viele lange Schulwege und Schülertransporte ersparen. Ein interkommunales Schulangebot könnte (in Anlehnung an das interkommunale Gewerbegebiet Waller See) wegweisend und beispielhaft sein.