

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63**

**Stadtgebiet zw. d. Str. Heideblick, der Stadtbahntrasse und der Veltenhöfer Str. (Geltungsb. A), Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 3, Flurst. 152/3 (Geltungsb. B), Stadtgebiet Gem. Veltenhof Fl. 7, Flurst. 34/3 tlw. (Geltungsb. C), Stadtgebiet Gem. Waggum Fl. 3, Flurst. 47/5 tlw. (Geltungsb. D), Stadtgebiet Gem. Rünigen Fl. 4, Flurst. 90/5 tlw. (Geltungsb. E)**

**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

05.12.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

05.12.2023

12.12.2023

*Status*

Ö

N

**Sachverhalt:**

Zu den in der Anlage aufgeführten Fragen der CDU-/FDP-Gruppe im Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter-/Okeraue nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

zu Frage Nr.1:

Mit den Gebäudeklassen hat die Anzahl an Wohneinheiten weniger zu tun. Die Regelung zur Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten in Wohngebäuden findet sich in den Textlichen Festsetzung Teil A III Nr. 4:

- *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4\* ist in Wohngebäuden demnach max. 1 Wohnung je angefangene 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.*
- *Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 60 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.*
- *Im Urbanen Gebiet MU 2 ist in Wohngebäuden max. 1 Wohnung je angefangene 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.*

\* ist durch Ergänzungsvorlage korrigiert bzw. ergänzt worden.

Die Anzahl an Wohneinheiten ist über die relative Festsetzung (Zahl der WE je Grundstücksfläche) begrenzt. Die getroffene Regelung ist vom Rechtsreferat als rechtmäßig eingestuft worden. Die Anzahl an Einwohnern kann im Bebauungsplan hingegen nicht geregelt werden.

zu Frage Nr. 2:

Der durch Erfahrungswerte errechnete Bedarf an Betreuungsplätzen beträgt etwa 79 Kindergartenplätze und 62 Krippenplätze. Es soll an den zwei Standorten jeweils eine 5-Gruppen-Kindertagesstätte und eine 4-Gruppen-Kindertagesstätte errichtet werden.

zu Frage Nr. 3:

Auf der dafür vorgesehenen Fläche dürfen Veranstaltungen wie das Volksfest – als sogenannte seltene Ereignisse - maximal 18-mal im Jahr stattfinden und nur an zwei Wochenenden in Folge.

zu Frage Nr. 4:

Die Quote von 30% Belegungs- und Mietpreisbindung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und soll für die Fläche aller Wohneinheiten (auch EFH, DH, RH) des Baugebietes gelten. Umgesetzt werden sie allerdings nur in den Mehrfamilienhäusern, so dass die dortige Quote rechnerisch höher ist. Bei den 10% mittleres Preissegment kann die Quote auch über die Reihenhäuser mit abgedeckt werden.

zu Frage Nr. 5:

Wohnnutzungen sind im Urbanen Gebiet nur in den Obergeschossen zulässig (siehe Textliche Festsetzungen Teil A I Nr. 2), so dass dem Nahversorger eine ausreichende Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

zu Frage Nr. 6:

Städtebauliches Ziel ist es die Grundstücke weitgehend vom platzraubenden ruhenden Verkehr zu befreien, die Stellplätze zu bündeln und den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu begrenzen. So sind die Grundstücke für die Reihenhäuser zwar nicht in ihrer Erreichbarkeit durch einen Entwässerungsgraben eingeschränkt, eine Versiegelung durch zusätzliche Stellplätze hätte jedoch Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad und somit auch auf die zu entwässernden Flächen. Statt der Versiegelung der Vorgärten ist daher je ein Stellplatz pro Reihenhaus in den Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Dort sollen auch entsprechende Ladestationen für Elektroautos entstehen.

zu Frage Nr. 7:

Park + Ride ist grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen im Sondergebiet Quartiersgarage zulässig, wird derzeit aber nicht geplant. Ein entsprechender Bedarf ist von Seiten der Fachverwaltung nicht benannt worden. Es wird zugesagt, dies noch einmal zu prüfen.

zu Frage Nr. 8:

Quartiersgaragen sind in Braunschweig aktuell absolutes Neuland. Die tatsächlich erforderliche Anzahl der Stellplätze bzw. an Ladestationen kann daher noch nicht benannt werden. Die Bedarfe werden derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie detaillierter untersucht. Die Studie untersucht Konzeptüberlegungen zur Bewirtschaftung solcher Quartiersgaragen bzw. für ein Betreibermodell.

zu Frage Nr. 9:

Die Quartiersgaragen sollen vorrangig der Deckung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfes dienen. Sollte sich herausstellen, dass aufgrund der Mobilitätswende doch nicht so viele Stellplätze benötigt werden, können auch Büronutzungen ergänzend vorgesehen werden. Diese bieten dann die Möglichkeit, die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der Quartiersgaragen zu erhöhen.

zu Frage Nr. 10:

Die erwähnte Freiflächen-PV-Anlage wird sicher einige hundert Meter von der Energiezentrale entfernt sein und ist definitiv nicht auf Schulgebäuden und in den weiteren Bauabschnitten geplant.

Zur Umsetzung des Energiekonzepts wird aktuell eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die weiteren Schritte zur Realisierung der PV-Freifläche sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu prüfen.

zu Frage Nr. 11:

Batteriespeicheranlagen sind aktuell nicht vorgesehen. Sie wären aber im Rahmen der Festsetzungen möglich. Das Thema wird weiter geprüft.

zu Frage Nr. 12:

Die Geschossflächenzahl wird in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus der Regelung „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ (siehe Textlichen Festsetzung Teil A III Nr. 4). Eine Zuordnung zu den einzelnen Geschossen lässt sich daraus nicht ableiten.

zu Frage Nr. 13:

Die relative Festsetzung „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Textlichen Festsetzungen Teil A III Nr. 4 zu finden. Die getroffene Regelung ist vom Rechtsreferat als rechtmäßig eingestuft worden.

Zwar besteht die Möglichkeit auch die „Zahl der Wohnungen je Wohngebäude“ zu regeln, allerdings kann die Gesamtzahl an Wohngebäuden nicht festgesetzt werden. Um zu vermeiden, dass viele Wohngebäude mit Kleinstwohnungen entstehen und dadurch ein unvorhergesehener Infrastrukturbedarf oder unvorhergesehene Verkehrsentwicklungen entstehen, ist es daher ratsam, die die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstücksfläche zu begrenzen.

zu Frage Nr. 14:

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind für ihren Zweck ausreichend dimensioniert. Die Anlagen sollen nach Möglichkeit gemeinschaftlich gebaut werden, so dass ein einheitliches Bild entsteht. Pro Haus ist ein Stellplatz vorgesehen. Dieser kann bei Bedarf mit einer Lademöglichkeit ausgestattet werden. Die entsprechende Vorbereitung soll im Rahmen der Konzeptvergaben sichergestellt werden.

zu Frage Nr. 15:

Der Straßenbelag und der Unterhalt sind keine Regelung eines Bauleitplans. Eine Festlegung erfolgt erst im Rahmen der Ausführungsplanung.

zu Frage Nr. 16:

Die Querung liegt außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Nach Planung der BSVG soll die Querung nicht signalisiert werden, sondern ist in Form einer Z-Querung vorgesehen.

zu Frage Nr. 17:

Die als Gemeinschaftswohnwege festgesetzten privaten Flächen dienen der Zugänglichkeit anliegender Grundstücke (siehe Textliche Festsetzungen Teil A IV Nr. 4). Die Gemeinschaftswohnwege sind nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen. Die Eigentümergemeinschaft ist für die Pflege und Unterhaltung der Wege ebenso wie für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen zuständig.

zu Frage Nr. 18:

Die Fassadenbegrünung ist in den Textlichen Festsetzungen Teil A V Nr. 4 beschrieben:

- *In den Sondergebieten Quartiersgarage (SO 1 und SO 2) sind mindestens 50 % der Außenwände von Gebäuden, zu begrünen.*
- *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4, auf der Gemeinbedarfsfläche und in den urbanen Gebieten sind mindestens 20 % der Außenwände von Gebäuden, zu begrünen.*
- *Bei einer bodengebundenen Fassadenbegrünung ist pro 1,5 lfd. m Wandlänge mind. eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden.*

Die Prüfung dazu erfolgt beim Bauantragsverfahren.

zu Frage Nr. 19:

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Lärm mindern. Hierzu zählen insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume, Wände, Dächer etc. Schutzbedürftige Räume sind alle Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

zu Frage Nr. 20:

Das Bundesrecht schreibt vor, dass zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes fensterunabhängige Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen getroffen werden müssen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Die entsprechende Regelung dazu findet sich auch in den Textlichen Festsetzungen Teil A VI Nr. 2.1:

*Schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Alternativ können besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch Laubengänge, vorgesetzte Fensterläden oder Gebäudevorsprünge) ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.*

Da die Geräuschemissionen im gesamten Plangebiet auftreten, gelten auch die Regelungen im gesamten Plangebiet.

zu Frage Nr. 21:

Ein behinderten- bzw. rollstuhlgerechter Zugang zu den Gebäuden ist möglich. Der Zugang zum Haus kann niveaugleich zum Grundstück erfolgen, sollte jedoch über Straßenniveau liegen, um bei Starkregenereignissen und anstauendem Wasser vor Überflutung geschützt zu sein (Überflutungsvorsorge). Dies ist z. B. durch Aufschüttung des Grundstücks oder auch Anrampung der Zuwegung möglich. Wie die Eigentümer dies umsetzen, bleibt ihnen frei.

zu Frage Nr. 22:

Die Machbarkeitsstudie für Geothermie liegt der Verwaltung noch nicht vor, daher kann derzeit auch noch keine Aussage zur Umsetzbarkeit gemacht werden. Spätestens zum Planungsbeginn der Erschließung sollte sie vorliegen.

zu Frage Nr. 23:

Bei den Wertstoffcontainerstationen werden im Bebauungsplan nur die Stationen, nicht aber die Ausführung der Container festgesetzt. Die südliche Station befindet sich auf dem Quartiersplatz und in direkter Wohnnähe, weshalb sie als Unterflurstation vorgesehen ist. Ein Standort am Heideblick ist bereits vorhanden (Bestandssicherung), eine zweite Station ist nördlich des Sondergebiets SO 1 vorgesehen.

zu Frage Nr. 24:

Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kindergärten sollen in enger zeitlicher Beziehung zur Bebauung des Gebiets errichtet werden. Die anderen Sozialeinrichtungen wie Festplatz oder Jugendplätze werden üblicherweise erst errichtet, wenn das Gebiet überwiegend bebaut ist.

zu Frage Nr. 25:

Grundstücke für gemeinschaftliches Wohnen werden gemäß städtebaulichen Vertrag geregelt bzw. vorgehalten.

zu Frage Nr. 26:

Konkrete Maßnahmen der barrierefreien Gestaltung sieht der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können

zwar Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf z. B. Menschen mit Behinderungen in Festsetzungen aufgenommen werden, sofern ein spezifischer Wohnbedarf besteht z. B. ebenerdiger Zugang. Dies beinhaltet aber keine Festsetzungsmöglichkeiten zu konkreten Maßnahmen.

Auch für den Bau von barrierefreien Parkplätzen im öffentlichen Raum bzw. die barrierefreie Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spiel- und Jugendplätze bietet der Festsetzungskatalog keine Rechtsgrundlage. Sie sind in der Regel Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen und dort allgemein zulässig. Die Belange der Inklusion und Barrierefreiheit werden insofern vorrangig im Rahmen Ausführungsplanung zu berücksichtigen sein. Eine Barrierefreiheit für das gesamte Plangebiet kann in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden.

Es wurden bereits Gespräche mit dem Behindertenbeirat geführt, wie in der Sitzung des StBezR am 28.11.2023 zugesagt. Die Festsetzung des Bebauungsplans „Wenden-West 2. BA“, WE 63, stehen der barrierefreien Gestaltung nicht entgegen.

zu Frage Nr. 27:

Die im Plangebiet befindlichen kleingartenähnliche Nutzungen werden aufgelöst. Die Kleingartenanlage selbst liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und kann vorerst bestehen bleiben.

zu Frage Nr. 28:

Das Jugendzentrum liegt außerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der Auskömmlichkeit des Jugendzentrums sind keine Hinweise aus der Fachverwaltung gekommen.

Hinweis: Von den ebenfalls in der Anlage aufgeführten Anträgen wurden lediglich die Anträge 2 und 5 in der Sitzung des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/Okeraue beschlossen. Hierzu hat die Verwaltung bereits in der 1. Ergänzungsvorlage (DS Nr. 23-22314-01) Stellung genommen.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage: Fragen und Anträge der CDU-/FDP-Gruppe