

**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. Rüningen 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	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	05.12.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	12.12.2023	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 hunderte 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:

*Schutzbedürfte Räume, die zum Schlafen vorgesehenen 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 Geräuschimmissionen 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

**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 CO<sub>2</sub>-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.