

## Protokoll

### Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

---

**Sitzung:** Mittwoch, 07.02.2024

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

**Beginn:** 15:04 Uhr

**Ende:** 19:22 Uhr

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Herr Detlef Kühn - SPD

##### Mitglieder

Frau Lisa-Marie Jalyschko - B90/GRÜNE

Frau Susanne Hahn - SPD

bis 17:18 Uhr ; Vertretung für:  
Herrn Ulrich Volkmann

Herr Burim Mehmeti - SPD

ab 15:24 Uhr

Herr Rochus Jonas - B90/GRÜNE

Frau Sabine Kluth - B90/GRÜNE

Frau Heidemarie Mundlos - CDU

Herr Gerrit Stühmeier - CDU

Frau Antoinette von Gronefeld - CDU

Herr Kai Tegethoff - Die FRAKTION. BS

##### weitere Mitglieder

Frau Silke Arning - BIBS

bis 19:01 Uhr

Herr Carsten Lehmann - FDP

bis 18:52 Uhr

Frau Anneke vom Hofe - AfD

##### sachkundige Bürger

Herr Andreas Becker - SPD

bis 17:39 Uhr

Herr Hans-Joachim Jäger - CDU

bis 17:39 Uhr

Frau Christiane Kraatz – B90/GRÜNE

Herr Leonhard Pelster - SPD

Herr Thomas Martin - Behindertenbeirat Braunschweig e. V.

bis 18:14 Uhr

##### Gäste

Herr Karlheinz Günther - Seniorenrat Braunschweig e. V.

bis 18:14 Uhr

Herr Ulf Streit - Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

## **Verwaltung**

Herr Heinz-Georg Leuer - Dezernent III  
Herr Holger Herlitschke - Dezernent VIII  
Herr Dirk Franke - FBL 65  
Frau Katja Langer - RefL 0650  
Frau Bianca Winter - RefL 0600  
Frau Nicole Froberg - stv. RefL 0610  
Herr Klaus Hornung - RefL 0610  
Herr Rainer Mollerus - AbtL 61.1  
Herr Bernd Schmidbauer - FBL 61  
Herr Harald Streich - StL 61.12

## **Protokollführung**

Frau Pauline Becker - Ref. 0600  
Herr Holger Ender - Ref. 0600

## **Abwesend**

## **Mitglieder**

Frau Annette Johannes - SPD	entschuldigt
Herr Ulrich Volkmann - SPD	entschuldigt

## **weitere Mitglieder**

Herr Sven-Markus Knurr - Direkte Demokraten	entschuldigt
---	--------------

## **sachkundige Bürger**

Herr Godehard Busche - CDU	entschuldigt
Herr Amir Touhidi - B90/GRÜNE	entschuldigt
Herr Thomas Röver - Vertreter der Umweltverbände	entschuldigt

## **Verwaltung**

Herr Stephan Kühl - FBL 60	entschuldigt
Herr Wilhelm Eckermann - FBL 65	entschuldigt

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil:**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 01.11.2023 (öffentlicher Teil)
- 3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 05.12.2023 (öffentlicher Teil)

4	Mitteilungen	
4.1	24-xxxxx Kinderermäßigung beim Kauf von Grundstücken	
4.2	Klimaneutrale Wärmeerzeugung im Baugebiet Wenden-West	24-22919
4.3	Neuausrichtung Gestaltungsbeirat	24-22762
4.4	Neubau der 4-zügigen Grundschule Querum sowie der Bau einer 3-fach-Sporthalle als Ersatzneubau der abgängigen, nicht DIN-gerechten 1-fach-Sporthalle	24-22873
4.5	Mündliche Mitteilungen	
5	Anträge	
5.1	Attraktivierung der Innenstadt: Orte für Pop-Up Spielplätze	24-23034
5.2	Leerstandskataster für Wohnraum in Braunschweig	24-23036
5.3	Aufstellung Bebauungsplan und Veränderungssperre für den derzeit gültigen Bebauungsplan RI 9, Stadtgebiet Berliner Straße 53, Eisenbahn, Kleingärtnerverein Moorhütte, Moorhüttenweg, Stadtgebietsgrenze	24-23074
6	Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) "Jütenring", HA 137 Stadtgebiet zwischen Wodanstraße/Gotenweg, Ringgleis und Nordanger (Geltungsbereich A) und Stadtgebiet Teilfläche des Flurstückes 96/1 in der Flur 3 der Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	24-22959
6.1	Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) "Jütenring", HA 137 Stadtgebiet zwischen Wodanstraße/Gotenweg, Ringgleis und Nordanger (Geltungsbereich A) und Stadtgebiet Teilfläche des Flurstückes 96/1 in der Flur 3 der Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	24-22959-01
7	Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Bahnhaltelpunkt Bienrode", BI 41 Stadtgebiet zwischen Waggumer Straße, Herrmann-Schlichtung-Straße, Gerhard-Borchers-Straße und Forststraße Aufstellungsbeschluss	23-22731
8	Bereich Volkmarode-Nordost Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke Satzungsbeschluss	24-22773

9	Aufwertung des Großen Sitzungssaals, Minimaleingriff: "Die schnelle Lösung" Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	24-22996
10	24-23030 Sporthalle Watenbüttel, Erweiterung des Umkleidegebäudes und Sanierung Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	
11	1. BA - Ad-hoc-Maßnahmen zur Nutzbarmachung und Herrichtung des Vienna House Easy Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	24-22995
12	Dorfgemeinschaftshaus Rautheim - Erweiterung und Umbau hier: Kostenerhöhung	24-22874
13	GY Martino-Katharineum Abt. Echternstraße - Brandschutzmaßnahme hier: Kostenerhöhung	24-22893
14	Kunsthalle Hamburger Straße - Dachsanierung / Brandschutz hier: Kostenerhöhung	24-22876
15	Anfragen	
15.1	Musterlösung für Fahrradabstellanlagen auf festgelegten Grünflächen in alten Bebauungsplänen	24-23033
15.1.1	Musterlösung für Fahrradabstellanlagen auf festgelegten Grünflächen in alten Bebauungsplänen	24-23033-01
15.2	Energiebericht für das Jahr 2022	24-22878
15.2.1	Energiebericht für das Jahr 2022	24-22878-02
15.3	Sachstand: Vertikale Nachverdichtung in Braunschweig	24-23035
15.3.1	Sachstand: Vertikale Nachverdichtung in Braunschweig	24-23035-01
15.4	Mündliche Anfragen	

# Protokoll

## Öffentlicher Teil:

### 1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Kühn eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.

Er kündigt als Gast der Sitzung Herrn Streit von der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB, zu TOP 4.1) an und heißt zudem Frau Becker willkommen, die von nun an für die Geschäftsführung des Ausschusses für Planung und Hochbau zuständig ist.

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Ratsherren Volkmann und Knurr sowie die Bürgermitglieder Touhidi und Busche entschuldigt fehlen und Ratsfrau Johannes durch Ratsfrau Hahn vertreten wird. Es wird angekündigt, dass Ratsherr Mehmeti etwas später zu der Sitzung dazu stoßen wird. Zudem teilt der Ausschussvorsitzende mit, dass aufgrund des Fraktionswechsels von Ratsfrau Braunschweig von der BIBS-Fraktion zur Fraktion Bündnis 90 – DIE GRÜNEN zum 01.02.2024 von nun an Ratsfrau Arning für die BIBS-Fraktion an den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Hochbau teilnehmen wird.

Anschließend informiert der Ausschussvorsitzende, dass die Vorlage zu TOP 10 (24-23030) von der Verwaltung zurückgezogen wird.

Ausschussvorsitzender Ratsherr Kühn stellt fest, dass der gemeinsame Dringlichkeitsantrag 24-23074 der CDU-Fraktion und der BIBS-Fraktion vorliegt.

Ratsfrau Mundlos bringt den Dringlichkeitsantrag 24-23074 für die CDU-Fraktion ein und begründet die Dringlichkeit. Ratsfrau Arning verweist auf den früheren, gleichlautenden Antrag der BIBS-Fraktion (20-14212) und begründet ihrerseits die Dringlichkeit des Antrags 24-23074.

Ratsherr Tegethoff erkennt keine Dringlichkeit des Antrags, da gegen das Urteil noch Beschwerde eingelegt werden kann und es daher frühestens in vier Wochen rechtskräftig wird.

Ausschussvorsitzender Ratsherr Kühn lässt über die Dringlichkeit abstimmen. Nachdem er feststellt, dass die Dringlichkeit anerkannt wird, wird der Dringlichkeitsantrag unter TOP 5.3 in die Tagesordnung eingefügt.

#### **Abstimmungsergebnis (zur Feststellung der Dringlichkeit):**

dafür: 8    dagegen: 1    Enthaltungen: 0

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Kühn lässt über die Tagesordnung abstimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

dafür: 9    dagegen: 0    Enthaltungen: 0

### 2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 01.11.2023 (öffentlicher Teil)

Das Protokoll (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

dafür: 8    dagegen: 0    Enthaltungen: 1

### **3. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 05.12.2023 (öffentlicher Teil)**

Herr Schmidbauer erklärt zur Nachfrage von Ratsfrau Mundlos in Bezug auf die Vorlage 23-22314 (TOP 10), dass sich die Fachplanung zur Grundwasserthematik noch in Bearbeitung befindet. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung berichten.

Das Protokoll (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

dafür: 8    dagegen: 0    Enthaltungen: 1

### **4. Mitteilungen**

#### **4.1. 24-xxxxx Kinderermäßigung beim Kauf von Grundstücken**

Es liegt keine schriftliche Mitteilung der Verwaltung vor.

Stadtbaurat Leuer skizziert die bisherige Umsetzung der Kinderermäßigung beim Kauf von Grundstücken. Er stellt dar, dass der Kinderbonus in der Vergangenheit bei vielen Bauprojekten gewährt wurde. Bisher beläuft sich der Bonus auf 5 Euro je Quadratmeter des Grundstücks. Im Zusammenhang mit der Finanzkrise im Jahr 2008 belief sich der Bonus zeitweise auf 10 Euro je Quadratmeter. Durchschnittlich wird mit 1,5 Kindern pro Grundstück gerechnet. In den bereits umgesetzten Baugebieten wurden Kinderermäßigungen in einer Gesamthöhe von 4,5 Mio. Euro für insgesamt 865 Grundstücke ausgezahlt.

Herr Streit schildert die Situation im ersten Bauabschnitt des Baugebiets Wenden-West, in dem insgesamt 23 Doppelhaus- bzw. Reihenhaushausgrundstücke für eine Kinderermäßigung in Betracht kamen. In Anbetracht der Preissteigerung wurde vom Aufsichtsrat der GGB eine Anhebung der Kinderermäßigung um 40 % beschlossen, sodass diese nun bei 7 Euro pro Quadratmeter liegt. Als obere Grenze werden 2.500 Euro pro Kind festgelegt. Vor dem Hintergrund, dass weiterhin durchschnittlich 1,5 Kinder je Grundstück als Berechnungsgrundlage herangezogen werden, könnten die Kaufpreise im ersten Bauabschnitt insgesamt um 80.000 - 90.000 Euro verringert werden.

Protokollnotiz: Ratsherr Mehmeti nimmt ab 15:24 Uhr an der Sitzung teil.

Ratsfrau Jalyschko fordert, dass eine Weiterentwicklung der Kinderermäßigung in Bezug auf den Eigentumserwerb im Geschosswohnungsbau erfolgen müsse.

Ratsfrau Kluth bittet um Weiterentwicklung der Kinderermäßigung hinsichtlich der veränderten Baustrukturen.

Ratsfrau Mundlos möchte wissen, wie die Kinderermäßigung bisher finanziert wurde und ob es bereits eine Hochrechnung für den zweiten Bauabschnitt für Wenden-West gebe. Herr Streit erklärt, dass der Bonus bisher in die Kosten der Gebietsentwicklung eingepreist war. Der zweite Bauabschnitt könne noch nicht verlässlich hochgerechnet werden, da beispielsweise die Grundstücksgrößen noch nicht bekannt seien.

#### **4.2. Klimaneutrale Wärmeerzeugung im Baugebiet Wenden-West**

**24-22919**

Stadtbaurat Leuer führt in die Mitteilung 24-22919 ein.

Ratsfrau Mundlos führt aus, dass die CDU-Fraktion das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Sie fragt nach, ob sich aus den Regelungen im Baugebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang ergebe und ob die Regelungen zur klimaneutralen Wärmeerzeugung sinnvoller Weise im Bebauungsplan hätten verankert werden sollen. Es sei fraglich, ob eine Kontrolle der Umset-

zung durch die Verwaltung auf Grundlage privatrechtlicher Verträge ausreichend gegeben sei.

Stadtbaurat Leuer hebt hervor, dass die klimaneutrale Wärmeerzeugung einen großen Gewinn für das Baugebiet und für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein attraktives Angebot darstelle. Er erklärt, dass die Aufnahme von detaillierten Regelungen zur klimaneutralen Wärmeerzeugung im Bebauungsplan nicht möglich gewesen sei und nicht zielführend wäre. Die Regelung auf privatrechtlicher Ebene ist für ihn der richtige Weg. Anhand der Wärmeversorgung sei zudem überprüfbar, ob die Vorgaben von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern auch umgesetzt werden.

Ratsherr Jonas bittet für die Zukunft um eine genauere Definition des Begriffs der Klimaneutralität in Bezug auf das Baugebiet. Zur Frage der Stromerzeugung und -speicherung verweist Stadtbaurat Leuer auf die noch laufende Studie durch BS|Energy und sichert eine Beantwortung der Fragen zu, wenn die Studie weiter fortgeschritten ist.

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner haben die Möglichkeit sich vollständig über regenerative Energie klimaneutral zu versorgen, obgleich diese nicht vollumfänglich im Baugebiet erzeugt wird und ein Anschluss ans Stromnetz zur Ergänzung benötigt wird.

Ratsherr Kühn möchte wissen, ob ein solches Konzept auch für andere, bereits bestehende Baugebiete in Betracht komme. Stadtbaurat Leuer stimmt dem grundsätzlich zu, gibt allerdings zu bedenken, dass jedes Baugebiet für sich hinsichtlich der Voraussetzungen zu untersuchen ist.

Auf die Frage von Ratsfrau von Gronefeld, wie genau die vertragliche Absicherung aussehen werde antwortet Stadtbaurat Leuer, dass dies noch nicht abschließend geklärt sei, die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch sei aber wahrscheinlich.

#### **Ergebnis:**

Die Mitteilung 24-22919 wird zur Kenntnis genommen.

### **4.3. Neuausrichtung Gestaltungsbeirat**

**24-22762**

Ratsfrau Kluth begrüßt ausdrücklich die Neuausrichtung des Gestaltungsbeirats, der aus ihrer Sicht positiv auf die gestalterische und baukulturelle Entwicklung Braunschweigs Einfluss nehmen kann. Sie bittet die Verwaltung darum, bei der Auswahl der Mitglieder des Gestaltungsbeirats auf die Möglichkeit einer regelmäßig aktiven Teilnahme zu achten.

Ratsfrau Mundlos stellt die Frage, wie mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats umzugehen sei und ob es durch Einbeziehung des Beirats zu zeitlichen Verzögerungen bei den Projekten kommen könne.

Stadtbaurat Leuer betont, dass der neuausgerichtete Gestaltungsbeirat im Gegensatz zu seiner früheren Aufgabe nunmehr bereits sehr frühzeitig über Projekte berät und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren hinzugezogen wird. Dadurch seien keine zeitlichen Verzögerungen zu erwarten. Stadtbaurat Leuer erklärt zudem, dass die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats eine gute Beratung darstellen und zur Qualitätssicherung beitragen, dieser Ausschuss aber letztlich entscheidendes Gremium bleibt.

Zu den Nachfragen von Ratsherr Stühmeier stellt Stadtbaurat Leuer dar, dass eine Beschlussfassung über die Neuausrichtung des Gestaltungsbeirats aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich ist, da es sich um eine Initiative aus dem Gremium handle. Zudem erläutert er, dass der Beirat ca. drei bis vier Mal pro Jahr tagen werde. Eine Nichtöffentlichkeit der Sitzung erachtet Stadtbaurat Leuer als sinnvoll sobald diskrete Themen, wie beispielsweise private Projekte, behandelt werden.

Ratsherr Mehmeti ergänzt dazu in einem Wortbeitrag, dass es für die Arbeit des Beirats förderlich sein kann, nichtöffentlich zu tagen, da in einem solchen Rahmen freier verschiedene





### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für temporäre Spielplätze (sog. Pop-Up Spielplätze) in der Innenstadt (Fußgängerzone und angrenzende Flächen) zu erstellen und zu prüfen, welche Standorte für ein solches Spielplatzkonzept in Frage kommen. Dabei sind mehrere Orte vorzuschlagen, deren Attraktivierung und Belebung besonders zur Umfeldverbesserung beitragen. Die Pop Up Spielplätze sollen auch genutzt werden, um zu evaluieren, wo aus der Nutzung heraus eine mögliche Verstetigung eines Spielangebotes sinnvoll ist.

### **Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA):**

dafür: 10    dagegen: 0    Enthaltungen: 0

## **5.2. Leerstandskataster für Wohnraum in Braunschweig**

**24-23036**

Ratsherr Mehmeti bringt den Antrag 24-23036 ein und begründet ihn.

Ratsfrau von Gronefeld kritisiert eine mögliche „Prangerwirkung“, die durch ein Leerstandskataster entstehen kann. Die Datenerfassung sei zudem bei einer adressscharfen Ermittlung zu weitgehend. Darüber hinaus kritisiert sie, dass nicht feststehe, was genau das Ziel ist, zu dem die Daten ermittelt werden.

Ratsherr Mehmeti entgegnet dazu, dass für die angestrebten Zwecke eine Auffächerung der Ergebnisse nach Stadtbezirken ausreichend sei. Er schließe es grundsätzlich aus, einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer anzuschreiben, es sei denn es lasse sich ein Zusammenhang zwischen übermäßigem Leerstand und Ferienwohnungsvermietung herstellen. Außerdem erklärt er, dass sich der Handlungsbedarf erst anhand der Ergebnisse ablesen lasse. Dementsprechend würden die ermittelten Daten analysiert und ggf. Maßnahmen erarbeitet, um die Attraktivität einzelner Stadtteile zu steigern.

Sowohl Ratsherr Kühn als auch Ratsfrau Jalyschko weisen darauf hin, dass es sich bei dem Leerstandskataster um ein Instrument handelt, dass bereits vom Land Niedersachsen angeboten wird und nur abgerufen werden muss. Ratsfrau Jalyschko führt darüber hinaus aus, dass die Grundsätze des Datenschutzes und die Persönlichkeitsrechte gewahrt werden, da den Erhebungen enge Grenzen gesetzt werden.

Stadtbaurat Leuer hält es für wichtig, das Thema Leerstand in regelmäßigen Abständen zu bewerten. Er berichtet, dass die Verwaltung in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit einigen Wohnungsbaugesellschaften die Daten ermittelt hat. Auf eine Abfrage aller potenziellen Vermieterinnen und Vermieter mit nur wenigen Wohnungen wurde verzichtet, da diese für eine Genauigkeit nicht relevant sind und nur die Tendenz von Interesse ist.

Stadtbaurat Leuer stimmt einer stadtbezirksbezogenen Auswertung zu, um Rückschlüsse auf unterschiedliche Entwicklungen in den Stadtteilen zu ermöglichen.

Stadtbaurat Leuer sagt zu, die zuständige Fachverwaltung über den sich aus dem Antrag ergebenden Auftrag zu informieren, ein in der Methodik angepasstes Leerstandskataster aktuell aufzulegen und den Gremien zu berichten. Einen zu hohen Detaillierungsgrad sieht er jedoch kritisch, da dieser den Aufwand erheblich erhöht und das Kataster nur eine Momentaufnahme darstellt.

Ratsfrau von Gronefeld empfiehlt für aktuelle Informationen eine Befragung der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Personen. Ihrer Meinung nach wäre andernfalls der Verwaltungsaufwand zu hoch.

Ratsfrau vom Hofe macht auf die unterschiedliche Fluktuation bei bestimmten Wohnungstypen aufmerksam, die einen Einfluss auf die Leerstandsquote haben kann.

Ratsfrau Mundlos ist der Meinung, dass für Fragen hinsichtlich des Leerstands die Stadtbezirksräte und Bezirksbürgermeisterinnen und Bezirksbürgermeister befragt werden könnten, da dies einen geringeren Aufwand bedeutet. Außerdem sei es zu akzeptieren, dass manche Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise nicht vermieten.



Protokollnotiz: Im Anschluss an die Abstimmung über den Antrag 24-23074 verlässt Ratsfrau Hahn um 17:18 Uhr die Sitzung.

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird gebeten, für das im Betreff genannte Stadtgebiet einen neuen Bebauungsplan zu erstellen. Beinhalten soll der Bebauungsplan auch das Verbot bordellartiger Betriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit sexuellen Produkten und Angeboten.
2. Bis zur Fertigstellung des neuen Bebauungsplanes soll eine Veränderungssperre die Ziele und Zwecke der neuen Planung sichern.

**Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA und Rat):**

dafür: 3    dagegen: 7    Enthaltungen: 0

- |             |  |                    |
|-------------|--|--------------------|
| <b>6.</b>   | <b>Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) "Jütenring", HA 137<br/>Stadtgebiet zwischen Wodanstraße/Gotenweg, Ringgleis und<br/>Nordanger (Geltungsbereich A) und Stadtgebiet Teilfläche des<br/>Flurstückes 96/1 in der Flur 3 der Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B)<br/>Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)<br/>BauGB</b> | <b>24-22959</b>    |
| <b>6.1.</b> | <b>Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) "Jütenring", HA 137<br/>Stadtgebiet zwischen Wodanstraße/Gotenweg, Ringgleis und<br/>Nordanger (Geltungsbereich A) und Stadtgebiet Teilfläche des<br/>Flurstückes 96/1 in der Flur 3 der Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B)<br/>Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)<br/>BauGB</b> | <b>24-22959-01</b> |

Herr Streich stellt den Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) "Jütenring", HA 137 anhand einer Präsentation vor.

Zu der Frage von Ratsfrau von Gronefeld, ob die Versickerung vollständig im Baugebiet erfolgen wird, antwortet Herr Streich, dass dies überwiegend der Fall sein werde. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit seitlichen Mulden oder über Grünflächen entwässert. Dies ist allerdings nicht ausreichend, sodass ein Stauraumkanal angelegt wird, über den gedrosselt in die Wodanstraße mit entwässert wird.

Ratsfrau von Gronefeld regt an, in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken im Baugenehmigungsverfahren einen ähnlich hohen Standard wie im öffentlichen Bereich anzuwenden.

Ratsfrau Arning fragt nach, ob im Sinne des Schwammstadtkonzepts angedacht sei, für die Straßenbäume Retentionsspeicher zu installieren, um das gespeicherte Wasser in trockenen Perioden zur Bewässerung der Bäume zu nutzen. Herr Streich führt dazu aus, dass die Überlegung besteht den Stauraumkanal so zu vergrößern, dass dieser zur Bewässerung der Bäume genutzt werden kann.

Ratsfrau Kluth kritisiert, dass die Vorlage der Mobilitätswende nicht ausreichend Rechnung trage. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Wodanstraße zu einer Hauptdurchgangsstraße umgebaut werden solle.

Ratsfrau Jalyschko schließt sich der Meinung von Ratsfrau Kluth an. Sie kritisiert, dass die Planstraße B die Zugänglichkeit der Grünfläche, insbesondere für Kinder, massiv einschränken werde. Außerdem sieht sie gegenüber einer Stichstraße mit einem Wendehammer die Gefahr eines erhöhten Parksuchverkehrs.

Stadtbaurat Leuer führt aus, dass die Wodanstraße mit der Mitgaustraße die Haupteinschlussfunktion für ein Wohngebiet mit ca. 3.000 Anwohnerinnen und Anwohnern besitzt und daher verschiedenen Anforderungen zur Führung des Radverkehrs und des Busverkehrs

gerecht werden muss. Er sagt zu, die Planung zur Wodanstraße diesem Ausschuss vorzustellen.

Zur Planstraße B erklärt Stadtbaurat Leuer, dass eine Stichstraße mit Wendehammer eine größere Versiegelungsfläche zur Folge hätte. Zudem wären nicht alle Gebäudeeinheiten so gut angebunden, wie mit der durchgehenden Straße. Die Sorge, dass erhöhter Parksuchverkehr entstehen könnte, teilt er nicht. Auch Durchgangsverkehr werde ausgeschlossen, da die Straße nicht mit weiteren Straßen verbunden ist.

Eine weitere Beplanung des Straßenabschnitts zwischen Mittelweg und Hamburger Straße ist aktuell nicht beabsichtigt und käme gegebenenfalls bei einer späteren Überplanung der Flächen an der Ludwigstraße in Betracht.

Ratsherr Jonas stellt das oberste Ziel einer Entwässerung vor Ort dar und kritisiert die vorgesehene Entwässerung über die Wodanstraße.

Ratsherr Mehmeti regt an, die Realisierung eines Wendehammers mit Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den Grünflächen in der Abwägung noch einmal zu überprüfen.

Auf die Frage von Ratsherr Tegethoff hinsichtlich der Festlegung von Wodan- und Mitgaustraße als Hauptergänzungsnetze erklärt Stadtbaurat Leuer, dass die Hauptnetze noch nicht beschlossen seien. Es sei jedoch keinesfalls geplant, die Wodan- oder Mitgaustraße wieder zu verbreitern.

Protokollnotiz: Ausschussvorsitzender Ratsherr Kühn unterbricht die Ausschusssitzung für eine Sitzungspause von 18:08 - 18:27 Uhr.

Im Anschluss an die Sitzungspause lässt Ausschussvorsitzender Ratsherr Kühn über die Vorlage 24-22959 in der Fassung der Ergänzungsvorlage 24-22959-01 abstimmen.

#### **Beschluss:**

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Jütenring“, HA 137, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.“

#### **Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA):**

dafür: 6    dagegen: 3    Enthaltungen: 0

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>7.</b> | <b>Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Bahnhaltelpunkt Bi-<br/>enrode", BI 41<br/>Stadtgebiet zwischen Waggumer Straße, Herrmann-Schlichtung-<br/>Straße, Gerhard-Borchers-Straße und Forststraße<br/>Aufstellungsbeschluss</b> | <b>23-22731</b> |
|-----------|--|-----------------|

Im Kontext der Vorlage verweist Ratsfrau Kluth auf eine Medienberichterstattung über den Planungsstopp der Deutschen Bahn bezüglich des Haltepunktes Leiferde und fragt, ob dies auch weitere geplante Haltepunkte betrifft.

Stadtbaurat Leuer hält an der Planung der Verwaltung fest, im Jahr 2026 mit der Umsetzung der Baumaßnahmen für den Haltepunkt Bienrode zu beginnen.

### **Beschluss:**

“Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift “Bahnhaltelpunkt Bienrode“, Bl 41, beschlossen.“

### **Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA):**

dafür: 9      dagegen: 0      Enthaltungen: 0

## **8. Bereich Volkmarode-Nordost**

**24-22773**

### **Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke Satzungsbeschluss**

Protokollnotiz: Ratsfrau Kluth verlässt die Sitzung um 18:33 Uhr.

### **Beschluss:**

- "1. Für das in der Anlage 2b dargestellte Stadtgebiet wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die vom Rat der Stadt Braunschweig am 12.11.2019 beschlossene und im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig am 28.11.2019 veröffentlichte Vorkaufsrechtssatzung für den gleichnamigen Bereich wird aufgehoben."

### **Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA und Rat):**

dafür: 8      dagegen: 0      Enthaltungen: 0

## **9. Aufwertung des Großen Sitzungssaals, Minimaleingriff: "Die schnelle Lösung" Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

**24-22996**

Ratsherr Tegethoff fragt, weshalb bei der Aufwertung des Großen Sitzungssaals nicht der Tribünenbereich berücksichtigt wird. Er kritisiert dabei, dass dieser Bereich nicht barrierefrei ist und die Geräuschkulisse auf der Tribüne und der Treppe ohne Umbau weiterhin störend für den Sitzungsbetrieb bleibt. Zudem bittet er um Auskunft, welcher Betrag auf die Erneuerung der Bestuhlung entfällt.

Stadtrat Herlitschke macht deutlich, dass ein barrierefreier Umbau des Tribünenbereichs aufgrund baulicher Herausforderungen (Leitungsführungen, mögliche Schadstoffe) die Maßnahme auf sechs Monate verlängern und damit in die Sitzungsperiode hereinreichen würde. Aus diesen Gründen wurde sich im Ältestenrat für die Umsetzung der „schnellen Lösung“ ausgesprochen.

Die Stühle werden laut Stadtrat Herlitschke ca. 50 % des für Ausstattung und Kunstwerke angesetzten Teilbetrags von 230.000 Euro ausmachen, die übrigen 50 % entfallen auf neue Tische. Für die Stühle werden Nachnutzungsmöglichkeiten gesucht, soweit sie noch funktionsfähig sind.

Auf Nachfrage von Ratsherr Mehmeti bestätigt Stadtrat Herlitschke, Personen im Rollstuhl die Möglichkeit einzuräumen, im hinteren Bereich des Ratssaals an den Gremiensitzungen teilzunehmen. Eine Rampe zum Tribünenbereich kann aufgrund des Höhenunterschieds allerdings nicht normgerecht eingebaut werden.

Stadtrat Herlitschke bestätigt auf Nachfrage von Ratsherr Stühmeier die flexible Anordnung der Bestuhlung im Ratssaal.

Ratsherr Jonas bittet darum, die Politik bei der Auswahl der Tische und Stühle im Rahmen einer Bemusterung mit einzubeziehen, Stadtrat Herlitschke sichert dies zu.

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom Januar 2024 zugestimmt.

### Abstimmungsergebnis:

**10. 24-23030 Sporthalle Watenbüttel, Erweiterung des Umkleidegebäudes und Sanierung**  
**Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

11.	1. BA - Ad-hoc-Maßnahmen zur Nutzbarmachung und Herrichtung des Vienna House Easy Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	24-22995
-----	---	----------

Stadtrat Herlitschke bestätigt, dass sich die Gesamtkosten von rd. 22 Mio. Euro auf alle Bauabschnitte beziehen. Im langgestreckten Hauptgebäude (Haus zwei), in dem bisher Geflüchtete untergebracht waren, seien kleinere Umbauten notwendig. In Haus eins wird unter anderem der Bau einer Kindertagesstätte im EG geplant. Die Verwaltung wird einen Zeitplan vorlegen, sobald die Anzahl der Gruppen und der notwendige Umbaubedarf tatsächlich feststehen.

Protokollnotiz: Ratsfrau Kluth nimmt ab 18:55 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Ratsherr Stühmeier bittet darum, den Mitgliedern dieses Ausschusses eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten von rd. 22 Mio. Euro zukommen zu lassen. Er begründet dies damit, sich bereits auf folgende Vorlagen zum Umbau der weiteren Bauabschnitte vorbereiten zu wollen.

Auf Nachfrage von Ratsherr Stühmeier erläutert Stadtrat Herlitschke, dass die mittlere Halle nicht ausschließlich durch die Basketball Löwen genutzt werde. Es bestehe hier lediglich eine Vorrangregelung, um die Ligatauglichkeit sicherzustellen. Anderen Nutzern wie z. B. Schulen stehe die Halle ebenfalls zur Verfügung. Die Miete für die Sportflächen werde einer Entgeltabelle des Sportbereichs entnommen. Die Miete für die Geschäftsräume werde festgesetzt, nachdem die Fixkosten feststünden.

14

**Beschluss:**

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 15.01.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referat Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 17.01.2024 auf 1.450.000 € festgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür: 8      dagegen: 0      Enthaltungen: 1

**12.      Dorfgemeinschaftshaus Rautheim - Erweiterung und Umbau  
hier: Kostenerhöhung****24-22874****Beschluss:**

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 28.09.2021 ergibt, wird mit 685.000 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 1.677.000 €.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür: 9      dagegen: 0      Enthaltungen: 0

**13.      GY Martino-Katharineum Abt. Echternstraße - Brandschutzmaß-  
nahme  
hier: Kostenerhöhung****24-22893**

Ratsherr Mehmeti bittet die Verwaltung um eine grundsätzliche Aussage, ob hinsichtlich der Brandschutzmaßnahmen in Schulen vorwiegend ältere Gebäude betroffen sind oder ob auch neuere Gebäude ertüchtigt werden müssen.

Stadtrat Herlitschke erklärt, dass in jeder Schule regelmäßig eine Brandschau durch die Feuerwehr stattfindet. Die Anforderungen an den Brandschutz haben sich stets weiterentwickelt, weshalb ältere Gebäude tendenziell häufiger von brandschutztechnischen Ertüchtigungen betroffen sind.

**Beschluss:**

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 22.11.2023 ergibt, wird mit 39.900 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 369.900,00 €.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür: 9      dagegen: 0      Enthaltungen: 0

**14.      Kunsthalle Hamburger Straße - Dachsanierung / Brandschutz  
hier: Kostenerhöhung****24-22876****Beschluss:**

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 22.12.2021 ergibt, wird mit 120.000 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 1.066.000 €.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür: 9      dagegen: 0      Enthaltungen: 0

## **15. Anfragen**

### **15.1. Musterlösung für Fahrradabstellanlagen auf festgelegten Grünflächen in alten Bebauungsplänen** **24-23033**

#### **15.1.1. Musterlösung für Fahrradabstellanlagen auf festgelegten Grünflächen in alten Bebauungsplänen** **24-23033-01**

Auf die Frage von Ratsherr Kühn hinsichtlich der festgesetzten privaten Grünflächen bestätigt Stadtbaurat Leuer, dass stabile Anschließbügel in Vorgärten aufgestellt werden dürfen, solange Vorgärten auch als Gartenfläche angelegt sind. Der Boden müsse dabei nicht zwingend aus einer Rasenfläche bestehen. Beim Untergrund müsse es sich um ein Element des Vorgartens, wie beispielsweise Rasengitterstein, handeln. Stadtbaurat Leuer grenzt die Anschließbügel von sog. Fahrradgaragen ab, welche der Einzelfallprüfung bedürfen.

#### **Ergebnis:**

Die Stellungnahme 24-23033-01 wird zur Kenntnis genommen.

### **15.2. Energiebericht für das Jahr 2022** **24-22878**

#### **15.2.1. Energiebericht für das Jahr 2022** **24-22878-02**

#### **Ergebnis:**

Die Stellungnahme 24-22878-01 wird zur Kenntnis genommen.

### **15.3. Sachstand: Vertikale Nachverdichtung in Braunschweig** **24-23035**

#### **15.3.1. Sachstand: Vertikale Nachverdichtung in Braunschweig** **24-23035-01**

Aus Sicht von Ratsherr Stühmeier sind die Fragen 1 und 2 der Anfrage in der Stellungnahme 24-23035-01 nicht beantwortet worden. Er bittet um konkretisierende Aussagen zu den Nachverdichtungsprojekten, u. a. am Bohlweg und an der Friedrich-Wilhelm-Straße.

Stadtbaurat Leuer erläutert, dass sich die Antworten nicht auf die Baulücken, sondern auf die energetische Quartiersentwicklung im Sackringviertel (EQS) beziehen.

Er erinnert an die Abstimmung zwischen Verwaltung und der antragstellenden Fraktion zum Umgang mit dem Antrag 20-14508. Dabei standen die Projekte Baulückenschließung und EQS zur Wahl. Die Entscheidung fiel zugunsten der EQS. Gemeinsam mit der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) wird in diesem Projekt eine Konzeption für eine vertikale Nachverdichtung erstellt. Sobald die Konzeption weiter fortgeschritten ist, kann die Verwaltung mit der BBG konkreter über die Planung informieren.

#### **Ergebnis:**

Die Stellungnahme 24-23035-01 wird zur Kenntnis genommen.

## **15.4. Mündliche Anfragen**

### **15.4.1**

Ratsfrau Mundlos fragt an, wann mit der Überarbeitung des Mietspiegels zu rechnen sei und ergänzt die Frage noch dahingehend, welche Akteure im Vorfeld der Neuaufstellung beteiligt werden.

Herr Schmidbauer bestätigt, dass der Mietspiegel nicht nur fortgeschrieben, sondern u. a. aufgrund von Inflationsentwicklungen neu aufgestellt werden soll. Zunächst werde nun die Auswahl des Gutachterbüros vorbereitet, zum Herbst könne dann mit der neuen Vorlage des Mietspiegels gerechnet werden. Im Prozess würden wie immer Haus & Grund, der Mieterverein sowie die Wohnungsbaugesellschaften einbezogen. Einzelne private Akteure werden künftig nicht mehr einbezogen, um eine Ungleichbehandlung zu vermeiden.



#### 15.4.2

Ratsfrau Mundlos verweist zum Normenkontrollverfahren Feldstraße-Süd auf die Sachstandsinformation der Verwaltung vom 27.12.2023 und erfragt wann mit einer abschließenden Mitteilung zur Urteilsbegründung zu rechnen sei.

Stadtbaurat Leuer erklärt, dass die Verwaltung dazu in der kommenden Woche eine Mitteilung außerhalb von Sitzungen veröffentlichen und darin auch das weitere Vorgehen darstellen wird.

#### 15.4.3

Ratsfrau Jalyschko fragt nach dem Sachstand zur Thematik Konzeptvergaben. Stadtbaurat Leuer kündigt hierzu eine Information als Protokollnotiz an.

##### Protokollnotiz:

*Die Verwaltung erarbeitet derzeit Grundstücksexposés für anstehende Konzeptvergaben. Hierbei handelt es sich aktuell um die im Eigentum der Stadt Braunschweig Beteiligungs-GmbH (SBBG) liegende Fläche an der Wilhelmstraße sowie die in der Weststadt liegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei Zobel. Für die zukünftigen Baugebietsentwicklungen, in denen die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) als Erschließungsträgerin auftreten soll, folgen weitere Konzeptvergaben. Die Größe der einzeln zu vergebenden Lose (Grundstücke) sind dabei noch nicht bestimmt. Die Grundstücke sollen nicht nach dem Höchstpreiskriterium vergeben werden, sondern nach dem schlüssigsten Konzept. Dazu gibt die Verwaltung im Exposé entsprechende Vorgaben, die z.T. als bindend vorausgesetzt, z.T. als mögliche Berücksichtigung formuliert werden. Etwaige Bedarfe bzw. Anforderungen an die jeweiligen Flächen werden im Vorfeld von den Organisationseinheiten der Verwaltung erfragt.*

*Die Vorgaben enthalten die fast schon üblichen Anforderungen an Dachbegrünung und an PV-Ausstattung. Soweit eine Wohnnutzung angestrebt wird, ist dies analog zum Baulandmodell mit der Vorgabe verbunden, einen Anteil von 30 % als geförderten Wohnungsbau sowie 10% im mittleren Preissegment herzustellen.*

*Die jeweils ausgewählten Investoren erhalten nach dem Bewerbungsverfahren eine Anhandgabe, während derer das Grundstück für den Investor reserviert ist. Über diesen Zeitraum ist das Konzept zur Bauantragsreife fortzuentwickeln. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages. Eine entsprechende Umsetzungsverpflichtung wird in den Kaufvertrag aufgenommen.*

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Kühn schließt die Sitzung um 19:22 Uhr.

gez. Kühn  
Kühn  
- Vorsitz -

gez. Leuer  
Leuer  
- Stadtbaurat -

gez. Herlitschke  
Herlitschke  
- Stadtrat -

gez. Becker  
Becker  
- Schriftführung -