

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Trakehnenstraße/Breites Bleek-Neu", ST 84
Stadtgebiet zwischen Trakehnenstraße, Breites Bleek, Springbach,
A 36 und dem Gewerbegebiet Senefelderstraße
Aufstellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

26.02.2025

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (Anhörung)
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

06.03.2025
14.03.2025
25.03.2025

Status

Ö
Ö
N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehnenstraße/Breites Bleek-Neu“, ST 84 beschlossen.“

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und PlanungsanlassStand der verfahrensrechtlichen Situation

Der Bebauungsplan „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, trat am 31. Mai 2019 in Kraft. Gegen diesen Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollantrag gerichtet. Zwischenzeitlich wurden zwei Fehler im Rahmen von „ergänzenden Verfahren“ gemäß § 214 (4) BauGB behoben und der Bebauungsplan jeweils rückwirkend in Kraft gesetzt. Anschließend stellte sich heraus, dass der Bebauungsplan darüber hinaus unter einem erheblichen Bekanntmachungsfehler im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB leidet. Das Normenkontrollverfahren ruht deshalb, damit auch dieser Fehler behoben werden kann.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch parallel die Notwendigkeit ergeben, teilweise auch Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern. Insbesondere soll die Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die in der Planung und insbesondere in der Abwägung unterstellten Auswirkungen, z.B. auf das Verkehrsaufkommen und auf die technische, soziale und grüne Infrastruktur eingehalten werden. Im bisherigen Bebauungsplan ST 81 war eine Zahl der Wohnungen von insgesamt 265 WE unterstellt, aber nicht planungsrechtlich abgesichert worden. Der Bebauungsplan ST 81 hätte auch eine wesentlich höhere Zahl an Wohnungen ermöglicht. Deshalb soll die Zahl nun im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei ist eine maßvolle Erhöhung um +10 % vorgesehen, so dass insgesamt 292 WE zugelassen werden sollen.

Wegen der zusätzlichen Festsetzungen ist aus rechtlichen Gründen die Durchführung eines weiteren „ergänzenden Verfahrens“ nicht zulässig. Es soll ein neues Verfahren mit der Bezeichnung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehnenstraße/Breites Bleek-Neu“, ST 84, durchgeführt werden. Der bisherige Bebauungsplan ST 81 wird parallel in einem eigenen Verfahren aufgehoben, sofern das OVG Lüneburg ihn nicht vorweg per Beschluss für nichtig erklärt.

Ungeachtet dessen existierte für das Gebiet bereits ein verbindlicher Städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen Grundlage für die Verwaltung im weiteren Verfahren sind.

Städtebauliche Planung

Die bisherige städtebauliche Planung wird dabei weiterverfolgt.

Auch wenn in der städtebaulichen Entwicklung von Braunschweig mittlerweile ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt wird, ist es sinnvoll, die Flächen im Nordosten von Stöckheim als zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine gut ausgebaute öffentliche und private Infrastruktur- und Versorgungsausstattung, die durch weitere Angebote im benachbarten Stadtteil Meverode ergänzt werden: Stadtbahnanschluss, Autobahnanschluss, weiterführende Schule, Sportflächen, attraktive Freiräume (Okeraue, Zoo), Lebensmittelmärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Arbeitsplätze. Diese Angebote werden durch die Nachfrage aus der ergänzenden Wohnbebauung auf Dauer gestärkt.

Die Flächen liegen zwischen bebauten Bereichen und der A 36. Es handelt sich somit nicht um klassische Außenbereichsflächen in der freien Landschaft. Aufgrund der abgegrenzten Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist die Fläche weder landwirtschaftlich noch landschaftlich-ökologisch von hoher Bedeutung. Das Gebiet ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt; zunächst als Gewerbliche Baufläche, mittlerweile als Wohnbaufläche.

Die geplante Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern sowie die Grün- und Erschließungsstrukturen nehmen die städtebaulichen Strukturen von Stöckheim auf und ergänzen den Stadtteil Stöckheim insgesamt in einer harmonischen Weise. Dabei wird insbesondere die bauliche Struktur und Dichte der unmittelbar angrenzenden Bereiche (Breites Bleek und Ostpreußenviertel) aufgenommen, so dass hier kein „städtebaulicher Bruch“ entsteht und das Gebiet als eine natürliche Ergänzung wahrgenommen werden kann. Mit der eher niedrigen Dichte, bedingt durch Angebote an Einfamilienhäusern verschiedener Typen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) wird auch dem Bedarf, der in diesem Segment nach wie vor besteht, entsprochen.

Eine wesentlich höhere Dichte, die durch einen weitgehenden oder ausschließlichen Mehrfamilienhausbau erreicht werden könnte, würde darüber hinaus auch die Erschließungsproblematik verschärfen. Die Erschließung des Gebietes über die Rominten- und Rossittenstraße und die Senefelderstraße ist das Ergebnis einer umfangreichen Prüfung und Abwägung von neun Erschließungsvarianten (s. Kap. 4.8 der Begründung). Im Beschluss des OVG über den Normenkontroll-Eilantrag hat das OVG bereits erkennen

lassen, dass die seinerzeitige Abwägungsentscheidung des Rates rechtlich nicht zu bemängeln ist. Bei einer höheren Dichte würden die Anwohner der Rominten- und Rossitenstraße stärker belastet, als es bei der bisherigen Konzeption der Fall ist. Eine Erschließung über die Senefelderstraße ist aus verschiedenen Gründen nicht geeignet (fehlender Raum für den notwendigen Straßenausbau - insbesondere mit Nebenanlagen, Straßenhierarchie- und Führung, Orientierung, städtebauliche Struktur, Quartiers- und Adressbildung.)

Im Rahmen des Planverfahrens wird geprüft, ob aufgrund der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung Änderungen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

Städtebaulicher Vertrag / Sozialer Wohnungsbau

Im Zuge des neuen Planverfahrens ist auch ein neuer städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Auch dieser soll im Wesentlichen die gleichen Inhalte wie der bisherige Vertrag haben (Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten für die technische, soziale und grüne Infrastruktur durch den Vorhabenträger).

Eine Änderung der vertraglichen Regelungen ist in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau vorgesehen: Die bisherige Regelung sah vor, dass „20 % der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als sozialer Wohnungsbau ... zu errichten“ sind. Da der Bebauungsplan keinen „Geschosswohnungsbau“ verpflichtend festsetzen kann, wäre eine Umgehung dieser Vereinbarung möglich gewesen: der Vorhabenträger hätte in den für den Mehrfamilienhausbau angedachten Flächen entlang der Trakehnenstraße z.B. nur Reihenhäuser errichten können.

Um derartige Umgehungsmöglichkeiten auszuschließen und insgesamt die Quote für sozialen Wohnungsbau zu erhöhen, hat der Rat am 24. Mai 2022 beschlossen, den Umfang der sozial gebundenen Wohnungen an die Nutzfläche für Wohnen zu koppeln. Damit sollen auch die Wohnflächen von Einfamilienhäusern aller Art (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) als Grundlage für die Berechnung herangezogen werden. Diese neue Berechnungsgrundlage würde für das Wohngebiet Trakehnenstraße/Breites Bleek einen erheblich höheren Anteil an sozialem Wohnungsbau gegenüber dem bisherigen Vertrag bedeuten. Im vorliegenden Fall erscheint es jedoch nicht gerechtfertigt, diese neuen Regelungen uneingeschränkt anzuwenden. Es liegen ein vom Rat bereits beratener und beschlossener Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Vertrag vor. Die Kostenkalkulation des Vorhabenträgers beruht auf den darin aufgenommenen früher üblichen Regelungen. Die Durchführung eines neuen Verfahrens ist durch einen Formfehler im Verfahren verursacht. Unter Berücksichtigung der Belange des Vorhabenträgers soll deshalb folgender Kompromiss umgesetzt werden:

Der Berechnung wird die Zahl der angedachten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zugrunde gelegt. In den für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Flächen entlang der Trakehnenstraße sollen im Bebauungsplan 135 WE zugelassen werden. Die Quote von 30 % wird auf diese Zahl berechnet und als Zahl fest im Vertrag fixiert: Damit sind 40 Wohnungen zwingend im sozialen Wohnungsbau zu errichten. Der Wohnungsschlüssel wird dem Ratsbeschluss entsprechend festgelegt, um zu vermeiden, dass nur sehr kleine Sozialwohnungen hergestellt werden.

Damit wird verhindert, dass die bisherige Regel umgangen wird, indem überhaupt keine Wohnungen im Geschosswohnungsbau und somit auch keine Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Dies wäre nach den alten Regeln möglich gewesen. Aus den im bisherigen Bebauungsplan ST 81 nur unverbindlich unterstellten 118 WE ergeben sich 24 WE im sozialen Wohnungsbau anstelle der jetzt geplanten verbindlichen Festlegung von 40 WE. Anstelle von 20 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird eine Quote von 30 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau erreicht. Es wird aber auch eine in diesem konkreten Einzelfall unangemessene nachträgliche Erhöhung der Anforderungen

gegenüber dem Investor vermieden, die bei einer Anwendung von 30 % auf die Nutzfläche im gesamten Plangebiet zur Bestimmung des Sozialwohnungsanteils eintritt.

Der Vorhabenträger hat sich mit der beschriebenen Vorgehensweise am 6. Februar 2025 einverstanden erklärt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehnenstraße/Breites Bleek-Neu“, ST 84 zu beschließen.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Geltungsbereich
Anlage 3	Entwurf Nutzungsbeispiel