

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: Dienstag, 03.06.2025, 10:00 Uhr

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

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Mitteilungen
3. 160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg" 25-25562
Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenberg V
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- 3.1. 160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg" 25-25562-01
Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenberg V
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
4. Anfragen

Braunschweig, den 27. Mai 2025

*Betreff:***160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"**

Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V

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

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

17.04.2025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	06.05.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.05.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	20.05.2025	N

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB von Bauleitplänen 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.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 11.10.2022 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss für die 160. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans (RA 29) „Rautheim-Möncheberg“ gefasst (Beschlussvorlagen 22-19235 und 22-19235-03).

Ziel der 160. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnaugebietes zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum.

Der Geltungsbereich ist ca. 44 ha groß. Zukünftig ist die Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Flächen für die Landwirtschaft geplant. Westlich des Umspannwerks am Möncheweg soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden, um die Bestandsentwicklung eines vorhandenen Gärtnerbetriebes zu sichern.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden östlich der Südstadt ca. 22 ha Wohnbauflächen dargestellt, die in der Form nicht mehr umgesetzt und überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollen. Das geplante Wohnaugebiet ist als westliche Arrondierung an den Ortsteil Rautheim vorgesehen, um als einen der dortigen Standortvorteile den vorgesehenen Stadtbahnanschluss zu nutzen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt geplant. Im Plangebiet besteht das Potenzial für ca. 800 Wohneinheiten, welche in Form einer Mischung von Einfamilienhausgruppen bis zu mehrgeschossigem Wohnungsbau angestrebt wird. Damit wird das Ziel im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ weiterverfolgt.

Insgesamt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim angestrebt, mit einer moderaten Dichte der Bebauung, einer guten Verkehrsanbindung und Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum. Die neue Wohnsiedlung soll unter anderem die Ziele des Klimaschutzkonzeptes integrieren. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen für urbane Nutzungen, wie private Dienstleistungen, Gewerbebetriebe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional Nahversorgung vorgesehen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst.

Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung wird daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind genauere Aussagen zum Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen. Da für den Bebauungsplan-Entwurf noch nicht alle Gutachten vorliegen, wird er erst zeitversetzt zur FNP-Änderung veröffentlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 frühzeitig beteiligt. Es sind neun Stellungnahmen eingegangen. Der Inhalt der Stellungnahmen ist in der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst und jeweils mit einer Antwort der Verwaltung versehen. Die Niederschrift ist Anlage zur Vorlage.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2024 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert.
Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Planänderung beigelegt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Planbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: FNP-Änderungsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

160. Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möncheberg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

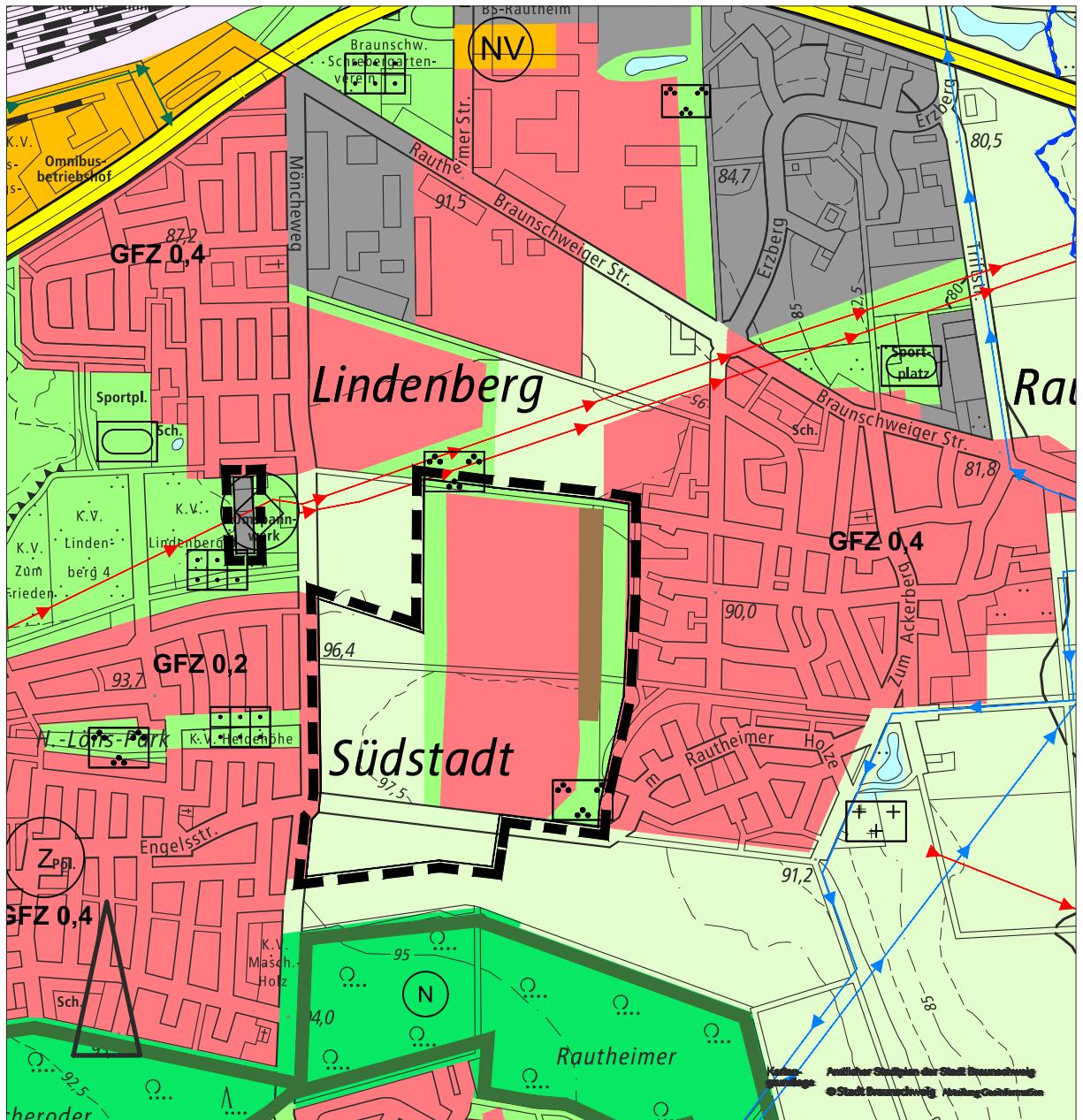
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet nördlich des Rauheimer Holzes bzw. der Straße Am Rauheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rauheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V

Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereichs**
- Wohnbauflächen**
- Grünflächen**
- Zweckbestimmung Parkanlage**
- Flächen für Landwirtschaft**
- Gemischte Bauflächen**
- Gewerbliche Bauflächen**
- Umspannstation**
- Hauptleitung Elektrizität**

160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Rautheim-Möncheberg“

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17.03.2025 -	2
2	Städtebauliche Grundlagen	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4	Umweltbericht	9
5	Begründung der Darstellungen	35
6	Verfahrensablauf	36

1 Rechtsgrundlagen**- Stand: 17.03.2025 -**

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.4 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- 1.5 **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- 1.9 **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- 1.10 **Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)**
in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. April 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 31)
- 1.11 **Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)**
in der Fassung der 1. Änderung „Weiterentwicklung Windenergienutzung“ vom 11.01.2024 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.05.2024 rückwirkend gem.
§ 11 Abs. 6 ROG zum 02.05.2020 in Kraft getreten
- 1.12 **Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**
In der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 103)
- 1.13 **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)**
vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- 1.14 **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

2 Städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 255.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen festgelegt.

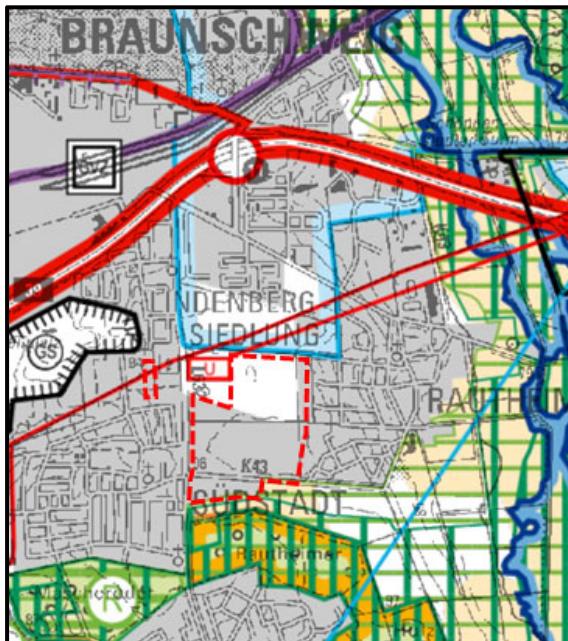
Die Geltungsbereiche der 160. Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich zum einen nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Möncheweg, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim (Östlicher Geltungsbereich) und zum anderen zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V (Westlicher Geltungsbereich).

Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der südliche und westliche Bereich der Geltungsbereiche dieser Flächennutzungsplanänderung werden derzeit im RROP 2008 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist im RROP weiß dargestellt und unterliegt keiner weiteren Festlegung. Eine 110 kV-Leitung tangiert die nördliche Spitze des Geltungsbereichs und durchläuft den westlichen, separat liegenden Teilbereich der Planung. Ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone III B) grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RGB 2008)

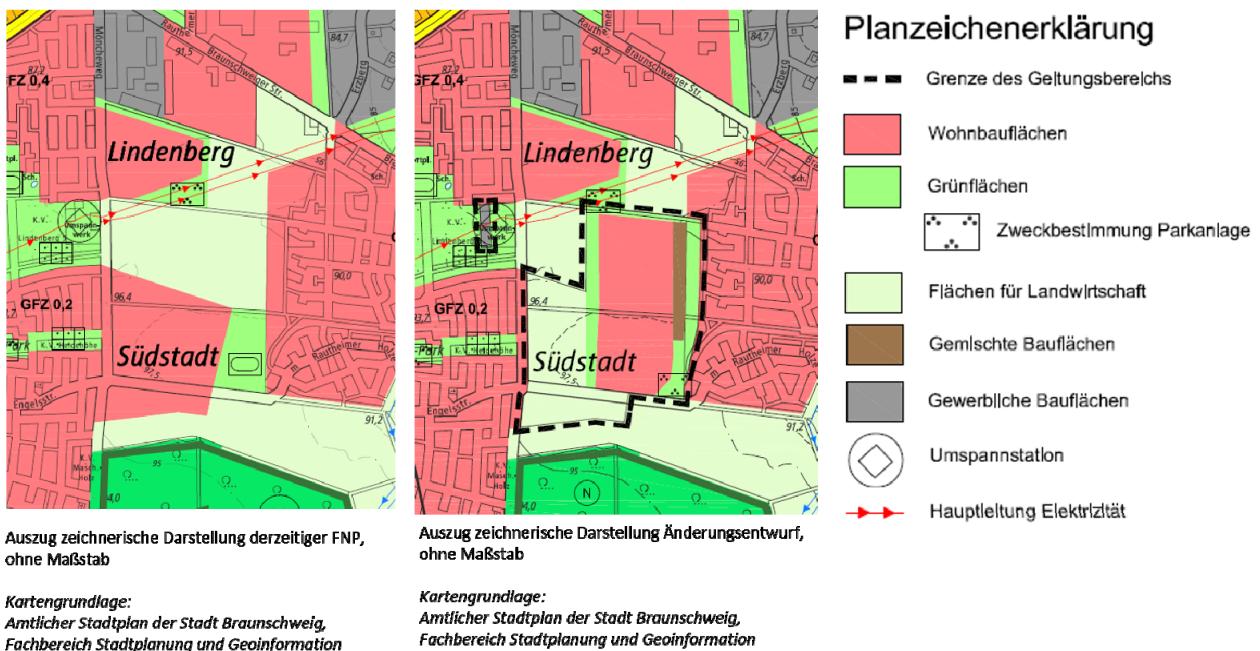
Einschränkungen für die Entwicklung von Wohn-, Gemischten- und Gewerblichen Bauflächen sowie Grünflächen ergeben sich durch diese Darstellungen nicht. Die Ziele des Bauleitplanverfahrens sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren RA 29 „Rautheim-Möncheberg“ im Parallelverfahren sowie zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ wurden durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 11. Oktober 2022 gefasst.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von insgesamt ca. 44 ha.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und wesentlich Wohnbauflächen dar. Im Norden wird die Darstellung der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Hauptleitung Elektrizität nachrichtlich übernommen.

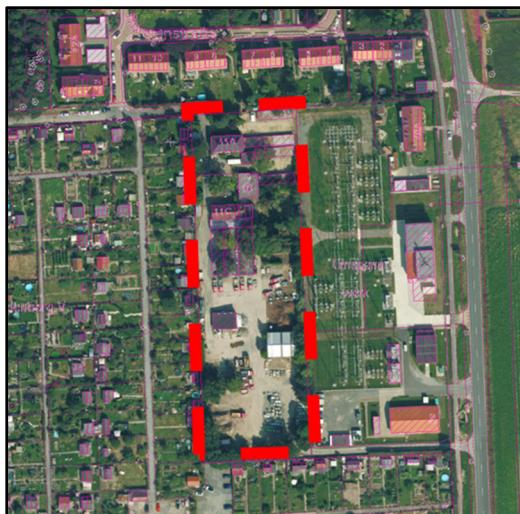


Für die Flächennutzungsplanänderung wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans um den Anteil der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan östlich der Südstadt dargestellten ca. 22 ha großen Wohnbaufläche erweitert. Diese Wohnbaufläche soll in der Form nicht mehr entwickelt werden und zukünftig überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein.

Nur der östlichste Teil der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche, nördlich der Straße Am Rautheimer Holze, wird zukünftig als Teil der geplanten Wohnbaufläche (ca. 19 ha) dargestellt werden. Ergänzt wird diese Fläche im Osten durch eine ca. 2 ha große gemischte Baufläche. Hier werden im parallelen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen für eine urbane Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional kleinflächige Nahversorgung) getroffen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (insgesamt ca. 8 ha) eingefasst.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnereibetrieb auf dem bereits

bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Das dort vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Ziel der Planung ist, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.



*Geltungsbereich der bereits von der Gärtnerei genutzten Fläche,
Luftbild 2024 der Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*

Die Hauptleitung Elektrizität wird weiterhin nachrichtlich übernommen.

Flächenanteile der Nutzungsarten im geltenden Flächennutzungsplan und mit geplanter Änderung der Darstellung:

Nutzungsart	Derzeitige Fläche in ha	Zukünftige Fläche in ha
Flächen für die Landwirtschaft	15	14
Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz oder Dauerkleingärten)	7	
Summe Freiflächen	22	22
Wohnbaufläche	22	19
Gemischte Baufläche	0	
Gewerbliche Baufläche	0	
Summe Bauflächen	22	22
Summe	44	44

Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Bebauungspläne

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätsvollen Ortsteils, entwickelt aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes. Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 27. September 2022 einen Beschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK 2.0) verabschiedet mit dem Ziel, schnellstmöglich Klimaneutralität, nach Möglichkeit bis 2030, für die Stadt Braunschweig zu erreichen. Das neue Wohnquartier soll einen eigenständigen Charakter erhalten, geprägt von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann. Angestrebt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim, sparsam im Verbrauch von Flächen, vernetzt mit dem umgebenden Landschaftsraum.

In Sinne eines integrierten ökologischen Konzeptes wird im Bauleitplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der Maßnahme 4.2.1 „Klimagerechte Bauleitplanung“ aus dem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0) gelegt. Dazu gehört u. a. auch die konsequente Umsetzung der Leitlinie „Klimagerechte Bauleitplanung“.

Die Stadt Braunschweig ist ein attraktiver Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+23%). Neben dem Beschäftigtenuzwachs prognostiziert die Stadt Braunschweig einen Bevölkerungszuwachs. Die städtische Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2035 von einer Zunahme um 1,3 % aus (2019 bis 2035 plus 3.220 Personen). Dies ist der Hauptgrund für den seit Jahren dringenden Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebiete. Real ist die Bevölkerung inzwischen deutlich stärker angestiegen als prognostiziert. Hauptgrund ist der Flüchtlingszuwachs besonders durch den Ukrainekrieg. Es sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität zu ermöglichen. Als neue Zielzahlen für die Entwicklung Braunschweigs empfiehlt das Gutachterbüro InWIS auf Basis aktueller Bedarfsprognosen (2023) von 2020 bis 2025, Baurecht für 5.700 Wohnungen, bis 2030 für weitere 3.500 Wohnungen und bis 2035 für weitere 3.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei werden laut Prognose deutlich mehr neue, familiengerechte Wohnungen – auch im Geschosswohnungsbau – benötigt, um die aktuelle Umwandlung von Familien nennenswert zu reduzieren.

Der genannte Wohnungsbedarf soll überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. Die meisten Baugebiete, für die durch Bauleitplanung Baurecht in der Stadt Braunschweig geschaffen wird, liegen folgerichtig im Innenbereich. In den Planungen der Stadt Braunschweig zur Bedarfsdeckung sind daneben auch die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden können, enthalten. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf einem ähnlichen Niveau fortsetzen wird. Eine wünschenswerte weitere Erhöhung des Anteils von Bauprojekten im Innenbereich liegt nicht allein im Verantwortungsbereich der Stadt, sondern vor allem in den Händen der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Ohne deren Mitwirkungsbereitschaft können keine weiteren Bauflächen generiert werden.

In der Summe zeigt sich, dass derzeit noch in einem erheblichen Umfang Planungsrecht für den Wohnungsbau im Außenbereich geschaffen werden muss. Um dies so umwelt- und klimafreundlich wie möglich zu gestalten, soll die Außenentwicklung ganz überwiegend in den Orts Teilen erfolgen, die infrastrukturell gut ausgestattet und an leistungsfähigen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder absehbar werden. Dies dient auch der Flächenersparnis, da hier höhere Wohnungsdichten geboten und vertretbar sind. Standorte mit dieser Lagegunst sind rar, sodass hier punktuell großflächigere Entwicklungen auftreten. Das Baugebiet Rautheim-Möncheberg mit 800 WE ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Braunschweiger Wohnbau Landstrategie.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat im Februar 2013 beschlossen, das Stadtbahnnetz im Zuge der Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes auf Erweiterungen und Ergänzungen zu untersuchen. Das Projekt wird seit Herbst 2013 in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen bearbeitet. In diesem Zuge wurden auch großräumige Trassenalternativen der Stadtbahn in den Stadtteilen Lindenberg und Rautheim untersucht.

Die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen Siedlungskante von Rautheim wird weiterverfolgt. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ besteht die Absicht, die günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt nun insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Aufgrund der Nähe zu den Gewerbegebäuden im nördlich an Rautheim angrenzenden Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ ergibt sich zudem die Möglichkeit, Wohnungen auch in räumlicher Nähe zu Arbeitsplätzen zu schaffen und damit der Idee der Stadt der kurzen Wege zu folgen.

Zudem soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass im Plangebiet eine Quote von mindestens 30 % des Wohnraumes mit Belegungs- und Mietpreisbindung und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment vorzusehen ist.

Parallel zum Wohnungsbau wird auch der Ausbau der Infrastruktur erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. der Ausbau an Kinderbetreuungsplätzen (voraussichtlich 2 Standorte mit jeweils 5 Gruppen), weitere Kinder- und Jugendspielflächen, Freizeit- und Begegnungsräume und ein Feuerwehrgerätehaus geplant.

Die Aufnahmekapazität der Grundschulen in Rautheim und der Lindenbergsiedlung ist derzeit begrenzt. In Abhängigkeit von der Bereitstellung familiengerechten Wohnraums wird geprüft, inwieweit die absehbaren Bedarfe noch in den Einrichtungen gedeckt werden können. Derzeit prüft die Verwaltung die Möglichkeiten zur Schaffung von insgesamt 2 weiteren Zügen (8 Klassen) an der GS Rautheim und der benachbarten GS Lindenberg, um die Bedarfe aus dem neuen Baugebiet zu decken.

Zur Deckung der Bedarfe bei insbesondere weiterhin steigenden Schülerzahlen wird geprüft, außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld eine neue Sporthalle zu errichten, die dem Schul-/ vor allem Ganztagsbetrieb der lokalen Grundschulen sowie dem Vereinssport dient.

Es ist ein Bedarf an alternativen Wohnformen in dem gesamten Stadtgebiet gegeben. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angeprochen werden. Auch ein Angebot des Betreuten Wohnens sowie alternativer Pflegeformen, wie eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft, sind vorstellbar.

Dichtekonzept:

Die bauliche Dichte von Neubaugebieten orientiert sich am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Es wurde mit dem Wohnraumversorgungskonzept im September 2023 dem Rat der Stadt Braunschweig als Entwurf vorgelegt. Es berücksichtigt verschiedene Kriterien, wie Dichte des Bestandes, Stadtbahnanschluss und Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“. Im Ergebnis werden allen Ortsteilen Siedlungstypen zugeordnet und diesen Siedlungstypen Dichtewerte. Wegen der anstehenden Stadtbahn-Anbindung ist das bisher eher dem Siedlungstyp „Großes

Dorf“ einzuordnende Rautheim nun als Siedlungstyp „Vororte mit Stadtbahnanschluss“ eingestuft. Diesem Siedlungstyp wird ein durchschnittlicher Dichtewert von 60 – 70 WE/ha Netto-wohnbaufläche in der Außenentwicklung zugeordnet.

Erschließung:

Das Plangebiet kann über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie über die Straße Zur Wabe und den Lehmweg für den Fuß- und Radverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

Mobilitätskonzept:

Entsprechend dem Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig wird angestrebt, in dem Plangebiet ein autoarmes Quartier zu entwickeln, das die Belange des Klimaschutzes durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des Umweltverbundes berücksichtigt.

Zu diesem Zweck wurde das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt, das Möglichkeiten aufzeigt, wie eine quartiersbezogene, nachfrageorientierte Mobilitätsversorgung gewährleistet und wie diese betrieben werden kann. Es sollen sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können.

Stadtbahnanschluss:

In Anlehnung an die Klimaschutzziele der Bundesregierung und das Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig von 2022 ist für das Quartier „Rautheim-Möncheberg“ für das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Verkehrsentwicklung die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes von großer Bedeutung. Dafür wird angestrebt, in dem Plangebiet im parallelen Bebauungsplanverfahren ein autoarmes Quartier zu entwickeln, welches mit guten Angeboten für den ÖPNV und dem nichtmotorisierten Verkehr eine Reduzierung des MIV erreicht und so die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

Mit den Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept soll der aktuelle und künftige Bedarf an Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Braunschweig und für die zahlreichen Einpendler aus der Region dem Wachstum weiter angepasst und attraktiver gestaltet werden.

Für den Ortsteil Rautheim ist ein Stadtbahnanschluss geplant. Dabei soll die heute bis zur Haltestelle „Helmstedter Straße“ verkehrende Stadtbahnlinie bis Rautheim verlängert werden. Die Strecke führt am westlichen Ortsrand von Rautheim entlang und erschließt damit auch das westlich davon geplante Quartier „Rautheim-Möncheberg“.

Die Planung der Stadtbahntrasse mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe erfolgt in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Freiraum und Erholungsraum:

Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen. Entsprechend den Festsetzungen des seit 2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, ist hier am Rande der Freileitungen ein Grünzug als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems der Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue bereits umgesetzt worden und kann entsprechend weitergeführt werden. Mit den Grünflächen im nördlichen Planbereich werden die Ansätze zu einem größeren Freiraumverbund erweitert.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünräume sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche jeweils zu einer naturnahen und abwechslungsreich gestalteten Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung und Freizeitnutzung ausgebaut werden. Zugleich sollen sie zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie zur Entlastung bei stärkeren Regenereignissen beitragen.

Bei der Dimensionierung und Gestaltung der allgemeinen öffentlichen Grünflächen sollen auf nachfolgenden Planungsebenen u. a. die aus dem Baugebiet resultierenden Flächenansprüche für die Kinderspiel-, Jugend- und Mehrgenerationenplätze berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll die erholungswirksame Grünfläche auch den Ortsteilen Rautheim und Lindenbergs zugutekommen und somit eine Überbauung der freien Landschaft, die aufgrund dieser Planung und den damit einhergehenden Verlust von erholungswirksamem Landschaftsraum entsteht, ausgleichen.

Radwegeverbindungen führen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen entlang des südlichen Randes des Plangebietes. Im Norden mündet der Weg in das Gebiet Roselies-Süd, wo er als Teilstück der wichtigen übergeordneten Wegeverbindung in Richtung Braunschweiger Straße führen wird. Somit ist auch die überörtliche Anbindung des Wohngebiets sichergestellt.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Ortsteils Rautheim. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 44 ha groß.

Die geplante Siedlungserweiterung bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 800 Wohneinheiten. Angestrebt wird eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Einfamilienhausgruppen oder Reihenhäuser vorgesehen sind. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gesellschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angesprochen werden. Gemäß dem Beschluss des Rates vom 24.05.2022 sind 30 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Weiterhin ist vorgesehen, einen Anteil von 10 % dem mittleren Preissegment zuzuordnen. Dieser soll also möglichst für die Einkommensgruppen bereitstehen, die die Grenzen der Wohnraumförderung überschreiten, aber gleichwohl Schwierigkeiten bei der Wohnraumfindung haben.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen im östlichen Geltungsbereich als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll die Nahversorgung der Wohnbevölkerung primär mit privaten Gütern und Dienstleistungen wie Lebensmitteln und Arztpraxen durch Nutzungsfestsetzungen optional ermöglicht werden. Im westlichen Geltungsbereich wird zukünftig Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs wird im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt in einem eigenständigen Planungsverfahren geplant. Das Neubaugebiet soll sachgerecht an den Bestand und die geplante Stadtbahnhaltestelle „Weststraße“ angebunden werden. Das Plangebiet wird über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort

vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Auf Bebauungsplan-Ebene ist eine ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung zu gewährleisten.

Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die künftig gute Anbindung an das Stadtbahnnetz wird einen Schwerpunkt der verkehrlichen Erschließung bilden. Darüber hinaus soll für Zufußgehende und Radfahrende eine gute Anbindung an den Ortskern von Rautheim und die dort vorhandene Infrastruktur sowie den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Der Radverkehr soll über eine Anbindung an die derzeit in der Planung befindliche Veloroute nördlich des Geltungsbereiches eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt erhalten. Das Gebiet soll möglichst verkehrsarm entwickelt werden.

Der Grün- und Freizeitraum soll als naturnah und abwechslungsreich gestaltete Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung, als Kinder- und Jugendspielflächen sowie Freizeit- und Begegnungsräume ausgebaut werden und zugleich zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Bezüglich der Wärmeversorgung erarbeitet die Stadt ein gesamtstädtisches Konzept für die kommunale Wärmeplanung. Auf nachfolgenden Planungsebenen ist der Anschluss an das Fernwärmennetz an die nahegelegene Anschlussmöglichkeit zu prüfen, um somit einen Beitrag zu den umweltpolitischen Zielen der Stadt Braunschweig zu leisten. Die Braunschweiger Fernwärme wird schon jetzt in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich seit Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk erzeugt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche werden mit dem Bebauungsplan auch neue Grünflächen und Grünbereiche geschaffen, die insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Die Verluste des Gebietes im Sinne der Eingriffsbilanzierung werden auf der Ebene des Bebauungsplans extern, aber auch im Gebiet kompensiert.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 4.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0, Braunschweig 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2024
- Starkregenanalyse Braunschweig, 2022
- Aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept, Gutachterbüro InWIS, Mai 2023
- Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau, September 2023

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachplanungen und Gutachten erstellt.

- „Bebauungsplan "Rautheim-Möncheberg", RA 29 - Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen“, Bericht vom 21.02.2023, bsp Ingenieure GmbH
- „Erfassung der Biotoptypen, gesetzlich geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen und der Brutvögel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Bericht vom 21.09.2023, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft GbR.
- „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Malscheroode und Cremlingen“ im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 „Rautheim – Möncheberg“, Bericht vom 17.04.2024, Büros für Landschaftsarchitektur und Landschaftspflege Dr. C Schwahn
- Verkehrsgutachten für das Bebauungsplanverfahren Rautheim-West (RA 29)“, (April 2025) WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsorschung und Infrastruktur GmbH
- „Erstellung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ RA29, (in Aufstellung), Ingenieurbüro Dr. Olaf Schulz
- „Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem bei der Stadt angewandten „Osnabrücker Modell“, (aktuell vorliegender Bericht vom 15.11.2024), Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
- „Klimaökologisches Fachgutachten“, April 2025, GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten „Rautheim Möncheberg“ von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH erstellt, welches im finalen Stand noch nicht vorliegt (aktuell vorliegender Bericht vom 05.11.2024). Nach Einschätzung der Verwaltung ist dieses Gutachten für die vorbereitende Bauleitplanung nicht erforderlich. Aus der Erfahrung heraus ist ein Wohngebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar. Zum Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplans wird das Gutachten vorliegen, in dem dann ggf. erforderliche Maßnahmen diskutiert und definiert werden.

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw. – soweit erforderlich, auf dessen nähere Umgebung. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Bau gesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungs erheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind deren Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschreiben.
- Ortsbegehungen
- Auswertung der unter den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB ermittelten Informationen
- Die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der konkreten Planung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen dieser FNP-Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbar sind. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans auf Basis einer konkreteren Planung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

4.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Aspekte Lärm sowie sonstige Emissionen und Immissionen.

4.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Der östliche Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann zeitweise zu Lärmbeeinträchtigungen an den umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauungen führen, die im Allgemeinen jedoch hinzunehmen sind; es ergeben sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist selbst nicht im Besonderen lärmvorbelastet, lediglich der Westen dieses Geltungsbereichs wird durch den Straßenverkehrslärm des westlich angrenzenden Mönchewegs beeinträchtigt. Des Weiteren wirkt sich die südlich verlaufende Straße Am Rautheimer Holze geringfügig auf die südlichen Randflächen des Geltungsbereichs aus. In ca. 100 m Entfernung verläuft nordwestlich des Geltungsbereich eine 110 kV-Hochspannungsleitung, die jedoch aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung durch Koronageräusche erwarten lässt.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht relevant sind.

Westlicher Geltungsbereich:

Ein Großteil des westlichen Geltungsbereichs dient einem Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb als gewerbliche Fläche. Auf dem nördlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Mehrfamilienhaus und ein Garagenhof. Im weiteren Norden schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an. Westlich und südlich unmittelbar angrenzend an die gewerblich genutzte Fläche befinden sich Kleingärten, deren Schutzzanspruch gemäß Schallgutachten zum AW 119 („Klinikum Salzdahlumer Straße“) mit 60 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen ist. Im weiteren Süden schließt sich ein Reines Wohngebiet an. Unmittelbar östlich grenzt das 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig von Ost nach West von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Die Nutzung des Gärtnerei- und Gartenbaubetriebs kann grundsätzlich Lärmemissionen verursachen, die jedoch aufgrund der Entfernung zu dem nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich gelegenen Reinen Wohngebiet nicht geeignet ist, nachteilige Auswirkungen hervorzurufen. Des Weiteren sind bezüglich des gegenüber den Wohngebieten reduzierten Schutzzanspruchs der Kleingärten und der Wohnbebauung im Norden dieses Geltungsbereichs keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch den Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb zu erwarten.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist nicht im Besonderen lärmvorbelastet. Durch die Straßenrandbebauung am Möncheweg ist das Gelände vor Straßenverkehrslärm abgeschirmt. Bei hoher Luftfeuchtigkeit, Regen und Schneefall kann es zu Koronageräuschen an den Hochspannungsleitungen kommen, die sich meist knisternd aber auch brummend darstellen können. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich jedoch nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse im Plangebiet – abgesehen von einer allgemeinen Zunahme des Verkehrs – voraussichtlich nicht relevant ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aufstellung befindlichen Schallgutachtens ist sicherzustellen, dass Schallschutzrichtlinien eingehalten werden. Zu prüfen sind z.B. Straßenverkehrslärm besonders im Bereich der Hauptsammelstraßen und die Wirkung von Gewerbelärm im westlichen Geltungsbereich auf benachbarte Wohnbebauung. Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann dies auf Bebauungsplan-Ebene z.B. durch Festsetzungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder Gebäudeabstände zu Straßen bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Östlicher Geltungsbereich:

Im östlichen Bereich wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung von größtenteils Allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und zwei Flächen für Kindertagesstätten der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt. In diesem Zusammenhang wird für das parallele Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten werden die zu berücksichtigenden Lärmquellen innerhalb des Plangebiets und der relevanten Umgebung festgelegt, die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Dabei werden die Bestands situation, Szenarien mit Umsetzung der Planung (Planfall) und ohne Umsetzung der Planung (Nullfall) betrachtet.

Bei den relevanten Emissionsquellen außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich voraussichtlich im Wesentlichen um den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen sowie im Weiteren der A 39, den Schienenverkehrslärm des geplanten „Stadtbahnausbau Lindenberg/Rautheim“ und saisonal um Lärmemissionen der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei den künftigen Emissionsquellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 29 handelt es sich nach gegenwärtigem Planungsstand um den planinduzierten Verkehr, ggf. einen Nahversorger, voraussichtlich zwei Quartiersgaragen, ein Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr und einen Jugendplatz. Die laufende Untersuchung erfolgt dabei in Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren zum „Stadtbahnausbau Lindenberg/Rautheim“.

Bei der schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich um die Bestandsbebauung in Rautheim, innerhalb des Geltungsbereichs um die Wohnnutzungen einschließlich der Außenwohnbereiche und die KiTa-Außenspielflächen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, ergibt, dass lediglich in Straßennähe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Auf Bebauungsplan-Ebene kann dieser Immissionskonflikt z. B. durch passive, ggf. auch durch weitere Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109:2018-01 bewältigt werden.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Der westliche Bereich des östlichen Geltungsbereichs wird als landwirtschaftliche Fläche verbleiben. Der auf diese Fläche einwirkende Straßenverkehrslärm des Mönchewegs wirkt sich jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht nachteilig aus.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, festgesetzt.

Westlicher Geltungsbereich:

Im westlichen Geltungsbereich ist gegenüber dem Basisszenario eine Erweiterung des Gärtner- und Gartenbaubetriebs vorgesehen, um auf der Fläche ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten. Eine derartige Nutzung führt im Allgemeinen zu keinen relevanten Immissionskonflikten in der Nachbarschaft.

4.4.1.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Aktuell handelt es sich bei dem östlichen Plangebiet um landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Emissionen saisonal kurzfristig an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung zu Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und Licht führen können, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Obwohl in der Regel der geltende Grenzwert für die Flussdichte von 100 Mikrotesla bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten wird, ist im Bereich der direkt an die Freileitung angrenzenden nordwestlichsten Ecke des Plangebiets zwar dem Grunde nach keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, aber bei einer Dauerexposition nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren wird das östliche Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Feldern kurzzeitig saisonal durch Staub, Geruch und in den dunkleren Jahreszeiten von Licht beaufschlagt. Allerdings ergeben sich in der Bestandssituation aufgrund fehlender schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet keine relevanten Beeinträchtigungen.

Westlicher Geltungsbereich:

Die Fläche wird seit Jahren von einem Gärtner- und Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt. Es sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen bekannt. An trockenen Tagen kann es durch Fahrzeugbewegungen zu Staubfahnen kommen, die sich im Allgemeinen auf die Grundstücksfläche beschränken.

Der Geltungsbereich grenzt an seiner Ostseite unmittelbar an das Gelände vom 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig leicht diagonal von West nach Ost von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt. Eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung ist grundsätzlich erstmal nicht auszuschließen.

Weitere sonstige Emissionen, deren Immissionen sich nachteilig auf das westliche Plangebiet auswirken könnten, sind aufgrund der wohnverträglichen Nutzungen in der Umgebung nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse in den beiden Geltungsbereichen voraussichtlich nicht relevant ändern.

Ein Heranrücken von schutzbedürftiger Bebauung an die bestehende Freileitung und an das Umspannwerk ist ohne die Planung nicht zu erwarten.

Mit der Errichtung der Stadtbahntrasse östlich des Geltungsbereichs werden auch Bahnstromanlagen installiert, deren Auswirkungen jedoch unerheblich sind. Sollten sich jedoch im Zuge der Stadtbahnerweiterung diesbezüglich Konflikte mit der Bestandsbebauung ergeben, werden

diese im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens untersucht und Maßnahmen getroffen, die eine Gesundheitsgefährdung ausschließen.

Östlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Landwirtschaftliche Flächen:

Aufgrund der südlich, westlich und nördlich vom östlichen Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Plangebiet mit Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und insbesondere in den dunkleren Jahreszeiten durch Licht zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

110-kV-Hochspannungs-Freileitung:

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Anlagen der öffentlichen Elektrizitätsversorgung gelten mit einer Frequenz von 50 Hertz als Niederfrequenzanlagen. In der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische und magnetische Felder von Gleichstrom- und Niederfrequenzanlagen festgelegt. Bei Niederfrequenzanlagen von 50 Hz liegt der Grenzwert der elektrischen Feldstärke bei 5 kV/m und der Grenzwert der magnetischen Flussdichte (magnetische Induktion) bei 100 µT (Mikrotesla), die bei höchster betrieblicher Auslastung an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, einzuhalten sind; entsprechend in Gebäuden oder auf Grundstücken, in bzw. auf denen Personen regelmäßig länger (mehrere Stunden) verweilen. Insbesondere trifft dies auf Wohngebäude und zugehörige Grundstücke, Arbeitsstätten, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Gaststätten, Biergärten, Versammlungsräume, Turnhallen, Sportstätten, Kindergärten und -horte, Spielplätze und Kleingärten zu. In der Regel werden diese Werte bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten. So liegen laut Strahlenschutzkommision („Empfehlung der Strahlenschutzkommision – Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern der elektrischen Energieversorgung und -anwendung“, Febr. 2008) direkt unterhalb der Leitungen bei einem Bodenabstand von 8 m nur noch etwa 2 kV/m und 20 µT vor.

Da die 26. BImSchV die Wirkung elektromagnetischer Felder auf elektrisch oder elektronisch betriebene Implantate (z.B. Herzschrittmacher) nicht berücksichtigt, empfiehlt die Strahlenschutzkommision bei 110 kV-Freileitungen „Vorsorgewerte“ von 1,5 kV/m und 10 µT nicht zu überschreiten. Diese Vorsorgewerte werden laut „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) ab einem horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) von rd. 10 m zum ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung unterschritten und gewährleisten auch den Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate vor den nachteiligen Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder.

Dies bestätigten auch Messungen durch die LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) des Landes Baden-Württemberg, die in 20 m Entfernung zum Mast-Mittelpunkt (entspricht 10 m vom ruhenden äußeren Leiter) nur geringe 0,3-0,9 kV/m und 2,5 -7,5 µT ermittelt haben (Elektromagnetische Felder im Alltag, 2002).

Des Weiteren treten gemäß entsprechender Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen („Elektrosmog“ – Quellen – Wirkung – Vorsorge; Okt. 2009) und der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002) in einer Entfernung von 50 m zum ruhenden äußeren Leiter einer Freileitung nur noch elektrische Feldstärken von maximal 1 kV/m und magnetischer Flussdichten von maximal 1 µT auf.

Dies vorangestellt wird in der Stadt Braunschweig zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche sowie zur sicheren Vermeidung von Störbeeinflussungen von elektrischen Im-

plantaten bei Neuplanungen seit 2002 ein allgemein gültiger Vorsorgeabstand von 30 m (entspricht 40 m zum Masten-Mittelpunkt) zwischen schutzbedürftigen Immissionsorten (s. o.) und dem nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird zur bestehenden Freileitung durch die nächstgelegene Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Abstand von 97 m eingehalten, so dass hier sicher davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 26. BlmSchV eingehalten werden.

Umspannwerk:

Bezüglich des Einflusses durch Umspannwerke empfiehlt die Strahlenschutzkommission die gleichen „Vorsorgewerte“ nicht zu überschreiten wie sie für die zu- und abgehenden Freileitungen gelten; entsprechend hier 1,5 kV/m und 10 µT.

Ausbreitungsrechnungen an 110-kV Umspannwerken durch die TenneT TSO GmbH („Umspannwerke die Knotenpunkte der Stromversorgung“, Apr. 2019) zeigen, dass die höchsten Belastungen im Bereich der Überspannungen durch die zu- und abgehenden Freileitungstrassen vorliegen. Vom Umspannwerk selbst verursachte Belastungen sind schon an der Umzäunung nicht mehr ermittelbar.

Des Weiteren empfiehlt der „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) zum Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate einen horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) zur Anlage von 5 m.

Der Abstand zum Umspannwerk beträgt 360 m, so dass auch diesbezüglich gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können.

Bahnoberleitungen / Gleichspannungs-Energieübertragung:

Stadtbahnen werden in der Regel mit Gleichstrom betrieben. Die Spannung der Oberleitung beträgt typischerweise 750 V. Wegen der niedrigen Fahrdrachspannung treten selbst in unmittelbarer Nähe der Trassen nur geringe elektrische Feldstärken von maximal 50 V/m auf. Hingegen können die magnetischen Gleichfelder von Stadtbahnen 150 - 350 µT erreichen (Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen, „Elektrosmog“ - Quellen - Wirkung - Vorsorge; Okt. 2009).

Derzeit fallen derartige Gleichstromanlagen (< 2kV) nicht in den Geltungsbereich der 26. BlmSchV. Jedoch empfiehlt die ICNIRP (Internationale Kommission für den Schutz vor nichtionisender Strahlung) einen Referenzwert von 40 µT.

Gemäß der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002), treten in ungefähr einem Meter Abstand von der Bahnsteigkante nur noch etwa 50 µT bis maximal 110 µT auf.

Die Abstände der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen nächstgelegenen Bebauung zur geplanten Stadtbahntrasse liegen bei ca. 45 m und wirken sich somit ebenfalls nicht nachteilig auf diese aus.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Bei der Planung im östlichen Bereich des Geltungsbereichs handelt es sich künftig um ein Wohngebiet durchsetzt mit wohngebiete verträglichen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der Planungssituation sind keine sonstigen Emissionen, wie Geruch, Staub, elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen und Licht zu erwarten, die an der umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauung Beeinträchtigungen hervorrufen würden.

Westlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Für das westliche Plangebiet, die Erweiterungsfläche für den Gärtneriebetrieb, ist die Errichtung eines Bürogebäudes für die Eigennutzung vorgesehen. Das Plangebiet wird dabei mittig in leichter Diagonale von West nach Ost von der 110 kV-Hochspannungs-Freileitung überspannt. Die Nord-Süd-Ausrichtung des westlichen Plangebiets erstreckt sich etwas über 200 m. Unter Berücksichtigung des von schutzbedürftiger Nutzung freizuhaltenden 30 m breiten Mindestschutzabstands (siehe Ausführungen unter „Östlicher Geltungsbereich“) senkrecht zum jeweils nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter, ergeben sich jeweils oberhalb und unterhalb maximal etwa 70 m für die Umsetzung einer Bebauung. Dabei ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze des Umspannwerks einzuhalten.

Entsprechend ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens für die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen insbesondere der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung zu regeln.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Aufgrund des geplanten Vorhabens, auf der von einer Gärtnerie- und Gartenbaubetriebs gewerblich genutzten Fläche, ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten, sind keine weiteren Beeinträchtigungen an der umliegenden schutzwürdigen Bestandsnachbarschaft als die bestehenden (siehe Basisszenario) zu erwarten.

4.4.1.4 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Bauleitplanung sicher zu stellen. Die Vorgaben des § 50 BlmSchG bzw. des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie sind zu beachten.

Im Umkreis von 2 km zu den geplanten schutzbedürftigen Gebieten sind keine relevanten Störfallbetriebe bekannt. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb der Achtungsabstände gemäß dem von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellten Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BlmSchG“ (KAS-18).

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Erfassung der Biotoptypen, Bestandserfassung geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen, Erfassung der Horst- und Habitatbäume sowie eine Bestandserfassung der Brutvögel (inkl. Aufnahme etwaiger Zufallsfunde anderer Artengruppen) durchgeführt.

Die Erfassung von Horst- und Habitatbäumen erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29, die sonstigen (Bestands-) Erfassungen wurden jeweils im Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes mit der gesamten Feldflur zwischen Rauheim im Osten und der Südstadt im Westen zuzüglich zweier öffentlicher Grünflächen an den Ortsrändern im Osten und Norden sowie des nördlichen Randes des Mascheroder Holzes durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Mascheroder- und Rautheimer Holz bzw. Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen. Eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen“ wurde im Rahmen der Voruntersuchungen durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Vorprüfung der Verträglichkeit ergeben, dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes und den dort vorkommenden Lebensraumtypen durch das Planvorhaben zu rechnen ist. Auch eine Gefährdung der im Gebiet erfassten Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie (Kammmolch, Mops-, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr) kann nicht prognostiziert werden.

Gesetzlich nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und bietet somit insbesondere den Vogelarten der Agrarlandschaft Nahrungs- und Bruthabitat.

Biototypen und Gefäßpflanzen

Die Erfassung der Biototypen erfolgte 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft nach DRACHENFELS (2021) innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes. Bei den Begehungen wurden auch gefährdete und gesetzlich geschützte Gefäßpflanzenarten (GARVE 2004) erfasst. Die Geländebegehungen fanden im Frühjahr und Sommer 2023 statt.

Es wurden keine besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß BNatSchG in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet festgestellt. Eine vertiefende Prüfung der Gefäßpflanzen ist daher nicht notwendig. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die Flora ausgelöst.

Tiere

Auf Grund der vorliegenden Habitatstrukturen wurde eine Brutvogelerfassung im Frühjahr und Sommer 2023 durchgeführt. Darüber hinaus wurden Zufallsfunde aufgenommen.

Die nachgewiesenen Vogelarten zählen überwiegend zu den weit verbreiteten und häufigen Brutvögeln, die ungefährdet und im Allgemeinen relativ unempfindlich gegen Störungen sind. Alle europäischen Brutvogelarten (Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) sind mind. besonders geschützt. Die nachgewiesenen Nahrungsgäste Rotmilan und Mäusebussard zählen zu den streng geschützten Arten.

Acht der erfassten Arten nutzten das Untersuchungsgebiet ausschließlich zur Nahrungssuche: Graugans, Rauchschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Singdrossel, Straßentaube, Schwarzkehlchen und Wacholderdrossel.

Als gefährdet gelten die Arten Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Rauchschwalbe, Rotmilan und Star. Während Rotmilan und Rauchschwalbe nur als Nahrungsgäste vorkamen, sind die Arten Feldlerche mit 16 Brutpaaren, Star (4 Brutpaare), Rebhuhn (3 Brutpaare) und Bluthänfling (1 Brutpaar) als Brutvögel im Geltungsbereich identifiziert worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung und weitere Nutzung als Ackerflächen ist von keiner Änderung der Artenzusammensetzung auszugehen. Wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, so wird sich vor allem auf den Brachflächen eine natürliche Sukzession mit Spontanvegetation einstellen.

Andere Vorhaben, wie z.B. die Anbindung von Rautheim an die Stadtbahn, würden voraussichtlich zu einer Veränderung der Biotope und Artenzusammensetzung am westlichen Rand von Rautheim führen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planung die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben und durch Flächen für den Wohnungsbau, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen neu geprägt. Dadurch werden sich die Biotop- und Artenzusammensetzung nahezu vollständig verändern.

Tiere

Die Auswirkungen auf die festgestellten Brutvogelarten sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft (2023) bewertet worden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Umwandlung des Plangebiets. Der Acker wird überprägt und es entsteht ein Wohngebiet. Für die Gebäude und die geplanten Verkehrswege werden Teile der Fläche versiegelt. Für die Vogelarten der offenen Feldflur kommt es dadurch zu einem dauerhaften Verlust von Lebensraum. Die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen werden im parallelen Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Durch die FNP-Änderung ergeben sich im Vergleich zum derzeitig gültigen FNP in diesem Bereich keine erheblichen Änderungen im Hinblick auf den Lebensraumverlust für Arten der offenen Feldflur. Die jeweiligen Anteile an Baufläche, Ackerfläche sowie Grünfläche bleiben annähernd gleich.

4.4.3 Fläche

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen.

Es besteht der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen. Die bisher in diesem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche angrenzend an die Südstadt liegt deutlich weiter entfernt von der geplanten leistungsfähigen Stadtbahntrasse. Mit der vorliegenden Planung soll die Ortslage Rautheim daher nach Westen erweitert werden. Aufgrund der Lage des Gebietes sowie der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbarem, gut erschlossenem Wohnraum ist das Gebiet für die angestrebte Entwicklung geradezu prädestiniert. Die geplante Erschließung des Ortsteils Rautheim durch die Stadtbahn mit dem angrenzend vorgesehenen Haltepunkt erhöhen die Eignung der Fläche darüber hinaus. Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wie z. B. Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken stehen im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Siehe auch Kap. 4.8 Alternativen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Der Bereich westlich des Umspannwerks ist derzeit bereits teilweise versiegelt und wird als Lagerfläche des Gärtnerbetriebs genutzt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert. Aufgrund des nicht vorhandenen Planungsrechtes sind keine weitergehenden Bebauungen und Versiegelungen zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Im Südwesten des Plangebietes würde bei Umsetzung des geltenden Flächennutzungsplans ein vergleichbar großes Wohngebiet östlich der Südstadt entstehen und Flächen in Anspruch nehmen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen teilweise in Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Im Umfeld der geplanten Bauflächen werden auch Grünflächen umgesetzt werden. Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung sowie zum Wegfall der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Flächenbedarf des Wohngebietes sowie die belastenden Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der räumlichen Lage und Verteilung der Bauflächen am Ortsrand von Rauheim jedoch begrenzt. Die Erforderlichkeit der Überplanung der weiteren Ackerflächen in Richtung Westen zur Straße Möncheweg ist derzeit nicht erkennbar. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue (bereits umgesetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27) als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems soll weiterverfolgt werden. Durch die Orientierung der Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage können im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Synergieeffekte hinsichtlich Er-schließung und Infrastruktur, z. B. auch durch die geplante neue Haltestelle der Stadtbahn, ge-nutzt werden.

Der Zersiedelung der Landschaft soll zudem durch die räumliche Nähe von Wohn-, Gewerbe- und Naherholungsflächen sowie einer relativ hohen städtebaulichen Dichte der späteren Netto-bauflächen entgegengewirkt werden. Flächenbedarfe für Mobilität und Bebauung sollen im Bebauungsplanverfahren zudem auf das sich aus den Nutzungsansprüchen ergebende notwen-dige Maß begrenzt werden. Auf den geplanten öffentlichen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich erhalten und in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen in ihrer Funktion möglicherweise sogar gestärkt werden. Die Möglichkeiten zur Reduzierung der externen Ausgleichsbedarfe, zur Durchgrünung des Quartiers, zur Formulierung einer lebendi-gen Ortskante sowie zum Einfügen in das Landschaftsbild fließen unter Berücksichtigung des Dichtekonzeptes in die Planung ein.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Für den Geltungsbereich liegen ein bautechnisches Bodengutachten und umwelttechnische Un-tersuchungen der bsp ingenieure GmbH (21.02.2023) vor.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Von West nach Ost quert ein mit Schotter befestigter Feldweg das Plangebiet. Die Böden sind dem-nach nahezu unversiegelt. Ausnahmen bilden der asphaltierte Basketballplatz und die Randbe-reiche des Beachvolleyballplatzes sowie die wasserdurchlässig befestigten Wege am Ortsrand von Rauheim.

Im Bereich der Ackerflächen liegt Oberboden in Stärken von ca. 0,2 m bis 0,5 m vor. Unter dem Oberboden steht flächendeckend natürlicher Lösslehm an. Nur lokal fehlt dieser, hier stehen natürliche Sande an. Unter dem Lösslehm liegen im Plangebiet Geschiebemergel bzw. Schluffe vor. Nur in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes stehen unter dem Lösslehm natürliche Sande an. Der tiefere Untergrund wird von Ton der oberen Kreideformation gebildet. Dieser wurde in einigen Bohrungen, vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes, angetroffen.

Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden, eine Schutzwürdigkeit besteht aber auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit.

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen wurden auf sechs Teilflächen Oberflächenmischproben entnommen und auf Schadstoffparameter gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet werden von den gemessenen Konzentrationen eingehalten und sind somit im Hinblick auf die geplante Nutzung des Plangebietes unkritisch. Auch die strengeren Vorsorgewerte der BBodSchV werden eingehalten.

Die natürlich anstehenden Böden (Löss, Sande, Geschiebemergel, Schluff) weisen keine bzw. nur geringe Schadstoffbelastungen auf.

Altlastverdächtige Flächen liegen in dem Plangebiet nicht vor.

Die Baugrundverhältnisse sind insgesamt als günstig einzustufen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind bezogen auf den aktuellen Zustand keine Änderungen zu erwarten. Im Bereich der Acker- und Grünflächen bleiben die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssten an anderer Stelle Flächen in Anspruch genommen werden.

Die bestehenden Bodenveränderungen durch Bodenbearbeitung und Düngung bzw. das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Zuge der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft würden weiterhin fortbestehen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen in großen Bereichen des Plangebietes der Oberboden und die natürlichen Bodenfunktionen sowie landwirtschaftliche Flächen verloren. Zudem werden große Flächen durch die geplanten Gebäude und Straßen versiegelt. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist darüber hinaus mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen.

Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung stehen die umfangreichen öffentlichen Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder können in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt werden.

Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist jedoch mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als „hoch“ zu bewerten.

Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zwei archäologische Fundstellen, die als Bodendenkmale bei der Planung zu beachten sind.

4.4.5 Wasser

Wasser kommt in den Erscheinungsformen Oberflächenwasser und Grundwasser vor. Zudem können Niederschläge zu temporären Abflüssen von Wasser auf den Oberflächen führen. Zusammen mit Versickerung und Verdunstung ergibt sich der natürliche Wasserkreislauf.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte, bisher nicht versiegelte Fläche. Die Grundwasserneubildung sowie die Grundwasserqualität werden durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Auf dem Flurstück 541, entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Gräben (Gewässer III. Ordnung), die zu erhalten sind.

Die Starkregengefahrenkarten sind für das derzeitige Gelände erstellt worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den aktuellen Zustand sind hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange keine Änderungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird das Plangebiet versiegelt, wodurch der Wasserhaushalt beeinflusst wird (z. B. Reduzierung der Grundwasserneubildung und Verdunstung, größere Abflussmengen, Abflussspitzen).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die wassersensible Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. In das Entwässerungskonzept fließen auch die Ergebnisse der Starkregenanalyse der Stadt Braunschweig ein.

4.4.6 Klima, Luft

Das Schutzgut Klima, Luft wird in zwei Teilespekten behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen und Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagasen wie CO₂.

Stadtklima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Bereich wichtiger klimaökologischer Ausgleichsräume zwischen Südstadt, Lindenberg und Rautheim. Diese Bereiche sorgen in der Nacht für einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zwischen den Freiflächen und dem bestehenden Siedlungskörper. Demzufolge weisen diese Bereiche eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf (Klimagutachten GEO-NET 2018). Tagsüber besitzen diese Flächen aufgrund ihrer fehlenden Struktur (Ackerflächen) bioklimatisch nur eine geringe Bedeutung.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche (Rautheim, Lindenberg, Südstadt) weisen nachts aufgrund der direkt benachbarten Ausgleichsräume eine günstige, in Teilen sehr günstige bioklimatische Situation auf. Gemäß Klimaanalysekarte der Stadt Braunschweig gehört der Geltungsbereich zu einem Freiraum, der für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Ortsteile sorgt.

In Bezug auf die Vorbelastung des Geltungsbereichs mit Luftschadstoffen sind vor allem Gewerbebetriebe und Verkehr relevant. Die nächstgelegenen genehmigungsbedürftigen Betriebe gemäß 4. BImSchV befinden sich mit der Auro Pflanzenchemie AG ca. 4,2 km westlich und mit der Brauerei Braunschweig ca. 3,0 km nordwestlich des Geltungsbereichs in einem ausreichend großen Abstand.

Die Bundesautobahn A 39 verläuft etwa 1 km nördlich und westlich des Geltungsbereichs. Auf Grund der Entfernung der Betriebe und der Autobahn ist mit einer für städtische Räume üblichen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Freifläche zwischen den Ortslagen Rautheim, Lindenberg und Südstadt unbebaut bleiben und weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche könnte ihre Funktion für den Transport von Kaltluft und zum Ausgleich der nächtlichen Wärmebelastung in den angrenzenden Siedlungsflächen weiterhin erfüllen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das aktuelle Klimagutachten der Stadt Braunschweig fordert bei der Entwicklung von Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung (wie dem vorliegenden Plangebiet RA 29), dass bauliche Eingriffe unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen sollen und eine gute Durchströmbarkeit der Bebauung angestrebt werden soll.

Aufgrund der Randlage wurde ein eigenständiges Klimagutachten angefertigt (GEO-NET 2024). Nach den Erkenntnissen des Gutachtens kommt es demnach großflächig zu einer hohen planungsbedingten Auswirkung auf das nächtliche Kaltluftgeschehen (> 10 % Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte, nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 als hohe Auswirkung zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung zu vermindern).

Aufgrund der Entfernungen zu den genehmigungsbedürftigen Betrieben ist mit einer Gesundheitsgefährdung durch Luftschadstoffimmissionen aus diesen Anlagen in den geplanten Wohngebieten nicht zu rechnen.

Klimaanpassung

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8, KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) 6; NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen sind. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimari-siken fachlich in den Blick zu nehmen:

- Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Im vorliegenden Planungsbereich muss daher auch auf FNP-Ebene dargelegt werden, wie der bestehende Zielkonflikt zwischen städtebaulicher Verdichtung und den Anforderungen einer klimaangepassten Stadtentwicklung planerisch bearbeitet und gelöst werden kann.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtklimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark. In der Nachtsituation hingegen, fungieren die unversiegelten Flächen als stadtklimatischer Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse, Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist: Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso blieben natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden nicht versiegelt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen, und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver zum Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustruktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt, was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinseleffekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub

geleistet wird (vgl. § 8 KAnG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

Klimaschutz

Mit Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05.11.2024 ist die Einführung einer Klimawirkungsprüfung von Beschlussvorlagen eingeführt worden. Darunter befindet sich eine Checkliste für Baugebiete zur Optimierung im Sinne des Klimaschutzes. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung dargelegt.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die landwirtschaftliche Nutzung führt zu direkten (z. B. Erntemaschinen) und zu indirekten (z. B. Herstellung von Düngemitteln, ggf. Futtermittelanbau für Tierhaltung) Treibhausgasemissionen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Treibhausgasemissionen sind nur zu erwarten, wenn sich in der landwirtschaftlichen Nutzung Änderungen ergeben, z. B. durch Nutzung erneuerbarer Energien oder Intensivierung der Bewirtschaftung.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus Sicht des Klimaschutzes muss jede Art von Neubauvorhaben kritisch betrachtet und in ihrer Notwendigkeit evaluiert werden. Für den Fall, dass die Entwicklung von Bauland alternativlos ist, muss diese in möglichst klimafreundlicher Art und Weise geschehen. Die hohen Treibhausgasemissionen, insbesondere der vergangenen Jahrzehnte, haben dazu geführt, dass die weltweiten negativen Folgen des dadurch bedingten Klimawandels spürbar geworden sind und ohne Gegenmaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen des menschlichen Lebens sowie des Naturhaushaltes auf der Erde führen werden. Deshalb ist die Bundesrepublik Deutschland weltweit, europaweit und deutschlandweit Verpflichtungen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen eingegangen (u. a. Pariser Vertrag, Klimaschutzgesetz). Die Umsetzung dieser Verpflichtungen und Ziele betrifft in starkem Maße die lokale Ebene. Der Rat der Stadt Braunschweig hat hierzu im Jahr 2022 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0“ (IKSK 2.0) mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis möglichst 2030 beschlossen.

Das neue Wohngebiet wird im „Betrieb“ insgesamt einen erheblichen Energiebedarf besitzen (Strom, Wärme). Neben dem Energiebedarf der Gebäude und des Wohnens bzw. Arbeitens ist auch der Energiebedarf der Mobilität zu berücksichtigen. Das zu erwartende Ausmaß der Treibhausgasemissionen im Betrieb ist in erster Linie von der Energieversorgung und -effizienz der baulichen Anlagen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (insbesondere MIV) in diesen Bereichen abhängig. Darüber hinaus ergeben sich im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes erhebliche Emissionen in der Vor- und Nachkette (Bau, Materialien/Rohstoffe, Rückbau usw.). Im Lebenszyklus von Gebäuden entstehen mehr als ein Drittel der Treibhausgasemissionen durch den Bau und die Produktion der Materialien. Diese Emissionen werden graue Emissionen oder Energie genannt. Das Ausmaß der grauen Emissionen kann durch eine nachhaltige Bauweise gemindert werden. Beispielsweise durch die Verwendung von Recycling-Betonanteilen oder nachhaltigen Dämmstoffen.

Die aktuellen Klimaschutzrichtlinien sollen auf mehreren Ebenen umgesetzt werden und im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Braunschweig soll das neue Quartier in möglichst klimafreundlicher Art und Weise entwickelt werden.

In Bezug auf die o. g. Klimacheckliste sind die folgenden Aspekte für das Baugebiet maßgeblich:

Es entsteht ein Standort der kurzen Wege, optional kleinflächige Nahversorgungseinrichtungen und Kitas werden fußläufig erreichbar sein. Es ist ein Mobilitätskonzept erstellt worden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt durch die geplante Stadtbahn-Haltestelle. Eine Anbindung an das Radwegenetz erfolgt über den als Freizeitweg konzipierten „Kleine-Dörfer-Radweg“. Innerhalb des Quartiers wird ein Netz an Fußwegeverbindungen in öffentlichen Grünverbindungen hergestellt. Durch die Planung von Quartiersgaragen und einem Mobility-Hub soll der motorisierte Verkehr innerhalb des Quartiers reduziert werden.

Grundsätzlich kann aus klimaschutztechnischer Sicht davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des Gebietes eine Verschlechterung des Zustands zur Folge haben wird. Die vorherrschenden Rahmenbedingungen (perspektivischer Stadtbahnausbau) in Verbindung mit den planerischen Maßnahmen bzgl. der Mobilität (Mobilitätskonzept, Quartiersgarage, Rad- und Fußwegeverbindungen) mindern die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Klima bis zu einem gewissen Punkt, eignen sich aber nicht dazu, die negative Gesamtwirkung komplett auszugleichen.

Maßnahmen zur Minderung des negativen Effektes sollten in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und in der Umsetzungsplanung berücksichtigt werden.

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8 KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) Nr. 6 NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimarisiken fachlich in den Blick zu nehmen:

1. Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
2. Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
3. Bodenerosion oder
4. Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtclimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark, in der Nachtsituation hingegen fungieren die unversiegelten Flächen als stadtclimaticher Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse,

Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist. Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso werden natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden unversiegelt bleiben.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver für den Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustruktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt (vgl. Beitrag Stadtclima), was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinsel-Effekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub geleistet wird (vgl. § 8 KanG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird insbesondere geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Hochspannungsleitungen und Straßen / Wirtschaftswege gegeben.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung des Ortsrandes von Rautheim und im Nordwesten an einen Teilbereich öffentlicher Grünfläche. Im Norden, Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden schließen an die landwirtschaftlichen Flächen das Rautheimer und das Mascheroder Holz an.

Als Erholungsraum besitzt der Planungsraum trotz seiner direkten Ortsanbindung wegen seiner relativ geringen natürlichen Ausstattung insgesamt ein geringes Potenzial.

Markante bzw. landschaftsprägende Punkte oder Naturobjekte (z. B. Gehölze, Steine, Hügel etc.) sind nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich zum heutigen Zeitpunkt als ein Gebiet mit sehr stark eingeschränktem Landschaftserleben und zusätzlich negativem städtebaulichen Randefekt hinsichtlich der Ortsansicht dargestellt.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Diese Fläche ist mit einzelnen Gebäuden und befestigten Flächen überbaut. Sie wird nördlich und östlich von Bebauung sowie südlich und westlich von einer Kleingartenanlage umschlossen und ist somit in Bezug auf das Landschaftsbild kaum wirksam.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wäre die Errichtung von Wohnbebauung im Südwesten des Geltungsbereichs und im Südosten die Errichtung einer Sportanlage möglich. Durch Umsetzung würden die landwirtschaftlichen Flächen baulich überformt.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes ist derzeit im FNP als Grünfläche dargestellt, in der Realität aber zu einem nicht unerheblichen Anteil überbaut.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das Erscheinungsbild der Landschaft, die zukünftig als Fläche für Wohnbebauung dargestellt wird, verändert sich bei Umsetzung der Planung grundlegend. Anstatt der großflächigen Ackerfluren entsteht ein Wohnquartier inklusive notwendiger Erschließungsinfrastruktur. Negative Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild werden jedoch durch die geplanten großzügigen öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Begrünungen und strukturreicher Ausgestaltung deutlich abgemildert. Da der aktuelle FNP innerhalb des Geltungsbereiches auch schon jetzt Wohnbaufläche sowie eine Sportplatzfläche darstellt, führt die Planung nicht zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die um die Wohnbebauung vorgesehenen Grünzüge dienen der Eingrünung des Wohngebietes, der Biotopvernetzung sowie als Puffer der landwirtschaftlich bedingten Emissionen und als gliedernde Elemente zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Ackerfluren. Sie bilden somit den Übergang zu der verbleibenden freien Landschaft bzw. der Wohnbebauung Rautheims im Osten. Im östlichen Grünzug soll zudem die Stadtbahntrasse verlaufen.

Die Erholungsfunktion wird durch die Anlage von öffentlichen, der Allgemeinheit zugänglichen Grünflächen mit integrierten Spielflächen und den Ausbau entsprechender Freizeitwegeverbindungen verbessert. Innerhalb des Geltungsbereiches soll entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ zukünftig die offizielle Route des fahrradtouristischen rund 109 km langen „Kleine-Dörfer-Weg“ verlaufen.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes wird aktuell als Grünfläche ausgewiesen, ist in der Realität aber bereits zu einem größeren Anteil bebaut und versiegelt (siehe Luftbild Kap. 2).

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand 10.08.2023) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.

Zum Teilaspekt der „Bodendenkmalpflege“ ist zu berücksichtigen, dass im Süden des Geltungsbereichs nach jetzigem Kenntnisstand zwei archäologische Fundstellen berührt sind. In diesen Bereichen sind vor Baubeginn zur Untersuchung Suchschnitte anzulegen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünanlagen am Ortsrand der Siedlung Rautheim. Diese beinhalten einen Jugendspielplatz mit Beachvolleyballfeld und Basketballplatz sowie einer bei der Rautheimer Bevölkerung beliebten „Riesenschaukel“. Die Grünanlagen werden durch fußläufige Verbindungen erschlossen und an den Ortsteil Rautheim angebunden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung bleiben die Anlage des Jugendspielplatzes und die Grünanlagen unverändert erhalten. Auch die landwirtschaftliche Nutzung könnte weiterhin ausgeübt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung geht die Funktion der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren.

Die Grünanlagen werden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich umgestaltet und im Bereich zwischen der geplanten Stadtbahnhaltestelle und einem optionalen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt mit Quartiersgarage überbaut. Hier würde auch der Jugendspielplatz teilweise überbaut werden. Die Planung sieht jedoch eine teilweise Neuerrichtung bzw. Verlagerung des Jugendspielplatzes auf einer etwas weiter südlich gelegenen Fläche vor.

Die Grünanlagen am Ortsrand von Rautheim werden künftig keine Funktion der Ortsrandeingrünung mehr haben, sondern eine Grünzäsur zwischen dem alten und dem neuen Rautheim bilden. Entsprechend der funktionalen Anforderungen ist mit einer Neugestaltung und einer Einbindung in das Grünflächensystem der geplanten Siedlung zu rechnen.

Im Ergebnis ist, mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen, kein dauerhafter Verlust von sonstigen Sachgütern durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine genauere Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Für diese FNP-Änderung sind im vorliegenden Fall besondere Wechselwirkungen zwischen beinahe allen Schutzgütern zu erwarten, was in erster Linie durch die Überbauung und damit die Neuversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand ausgelöst wird. Damit verbunden sind der Verlust der natürlichen Bodenfunktion, von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt und der Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen.

Darüber hinaus sind erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar, auch wenn Wirkungen bei einzelnen Schutzgütern, wie z. B. die lokalklimatischen Auswirkungen, über den Geltungsbereich hinauswirken. Diese Wirkungen sind jedoch bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben worden.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser FNP-Änderung erfolgt derzeit in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren die Planung der Stadtbahntrasse Rautheim/Lindenbergs mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Die Planungen für Wohngebiete und die Stadtbahntrasse erstrecken sich über längere Zeiträume. Aktuell wird von einer zumindest in Teilen parallelen zeitlichen Realisierungsphase aus gegangen. Auf nachfolgenden Planungsebenen kann im Rahmen der Baustellenkoordinierung die Stadt dafür Sorge tragen, dass etwaige Belastungen hinsichtlich des Verkehrs oder hinsichtlich der Immissionsbelastungen auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Vielmehr sind Synergien einer parallelen Entwicklung nicht ausgeschlossen. Hierzu können erst im weiteren Verlauf der Projekte bei Vorliegen konkreter Bauablaufpläne genauere Aussagen getroffen werden.

Aus dem Planfeststellungsverfahren Stadtbahn ist zu erwarten, dass es ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft) hat. Die Stadtbahn soll über Rasengleise geführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet. Maßnahmen bezüglich Schallschutz werden im Planfeststellungsverfahren geprüft. Auf Grund der Abstände zur nächsten vorhandenen sowie geplanten Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass kumulierende Wirkungen nicht erheblich sein werden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im Rahmen des im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes RA 29 durch einen sparsamen Flächenverbrauch mit geplanter Anlage von großzügigen Grünflächen, zahlreiche neue Baumstandorte sowie die vorgesehene Bauwerksbegrünung vermieden werden. Der Ortsrand zum Freiraum soll über die Anlage eines Grüngürtels gestaltet werden, über den die wohnbegleitenden Grünflächen mit u. a. Sport- und Spielangeboten erreicht werden können. Darüber hinaus erfolgt eine Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Insbesondere im Osten des Plangebietes entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse sowie dem Übergang zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und dem bestehenden Siedlungsrand kann durch eine gezielte Gestaltung der Freiräume ein Erhalt von Gehölzen zur Minimierung von Verlusten floristisch und faunistisch bedeutsamer Grünstrukturen geplant werden.

Die grundsätzliche Inanspruchnahme von Flächen und wertvollen Böden soll durch hohe bauliche Dichte und kompakte Bauweise, flächensparende Planung sowie Flächennutzungen im Sinne der Multicodierung bzw. räumlicher Überlagerung reduziert werden.

Als weitere wirksame Maßnahme zur Verminderung von Umweltauswirkungen in diesem Sinne können auf Bebauungsplan-Ebene z.B. die Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch eine möglichst dezentrale und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung geplant werden. Durch Entwicklung der Flächen nach den Prinzipien der „Schwammstadt“ kann von der Verdunstungskühlung natürlicher Niederschläge profitiert werden.

Die Erhöhung des Grünflächenanteiles im Geltungsbereich trägt darüber hinaus zur Minimierung von kleinklimatischen Belastungen bei.

Zur Stärkung des Umweltverbundes und der Belange des Klimaschutzes sollen auf Bebauungsplan-Ebene sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können. Das Plangebiet soll zu einem autoreduzierten Quartier entwickelt werden.

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine direkten Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter. Grundsätzlich sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Plangebiet umsetzbar. Eine Konkretisierung erfolgt jedoch planungsabhängig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Großteil der Eingriffe kann innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Zudem wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich, die das Kompensationsdefizit ausgleichen kann. Diese wird im parallelen Bebauungsplanverfahren verortet und konkretisiert.

Die im Bebauungsplanverfahren genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Risiken aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind auf Grund der festgesetzten Nutzungen Wohnen und urbane Nutzungen mit anteiligem nicht wesentlich störendem Gewerbe nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Dieses Thema ist auf der Betrachtungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Standort am westlichen Rand von Rauheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue über die verbleibenden Freiflächen kann als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems weiterverfolgt werden.

Eine Baugebietsentwicklung im Bereich der bisherigen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans wird nicht weiterverfolgt, da die Fläche weiter entfernt von der geplanten Stadtbahntrasse

mit Haltestelle liegt. Außerdem wären voraussichtlich höhere Schallschutzanforderungen für die Bebauung entlang der Straße Möncheweg zu erfüllen.

Mit Blick auf die gesamtstädtisch notwendigen zu schaffenden Bauflächen sind in der Gesamt-abwägung die hier in Rede stehenden Flächen unverzichtbar zur Erreichung der städtischen Ziele in punkto Wohnraumversorgung. Andere alternative Flächen mit ähnlich guter Eignung (Stöckheim-Süd und Wenden-West) wurden und werden ebenfalls als Wohngebiet entwickelt.

Dichte der Bebauung:

Mit der Anbindung an eine neue Stadtbahntrasse und gemäß dem Leitziel des Stadtentwicklungskonzepts ISEK „Die Stadt kompakt weiterbauen“ wird das Plangebiet mit einer moderaten Dichte entwickelt.

Eine Umsetzung von 800 Wohneinheiten wäre mit der Vorgabe einer geringeren Flächeninanspruchnahme nur mit deutlich höheren städtebaulichen Dichten möglich, was eine Reihe von negativen klimatischen und gestalterischen Effekten (höhere Bebauung, Überhitzung etc.) mit sich bringen würde.

Im Gegenzug würde eine geringere Dichte höhere Flächenbedarfe auslösen, so dass die angestrebt Durchgrünung des Gebiets gerade vor der festgestellten Mehrfachnutzung (Multicodierung zwecks Entwässerung) der Flächen nicht mehr erreichbar wäre. Der Bedarf an externen Flächen für erforderlichen Ausgleich würde dadurch deutlich steigen. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Auf nachfolgenden Planungsebenen soll die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung durch die Ansiedlung eines Nahversorgers möglich bleiben. Zudem soll im Bebauungsplanverfahren Baurecht für zwei Quartiersgaragen geschaffen werden. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs soll im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen werden. Weitere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzungen (zum Beispiel soziale Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) zeichnen sich üblicherweise durch gesonderte Flächenbedarfe und Raumtiefen aus, was eine Erhöhung der überbauten Fläche in den bevorzugten Baublöcken zur Folge hat. Angestrebt wird eine Vernetzung des Plangebietes mit dem alten Quartier durch gezielte Platzierung der gesonderten Nutzungen, wovon beide Standorte profitieren können. Eine alternative Unterbringung der angedachten Nutzungsangebote am westlichen Rand des Plangebietes würde die Bau-dichte im westlichen Teilbereich in Richtung Freiraum sowie die MIV-Nutzung spürbar erhöhen, was die Klima- und Flächenbilanz des Gebietes deutlich beeinträchtigen würde.

4.9 Zusammenfassung, Fazit

Die vorliegende Planung sieht primär die Schaffung und planungsrechtliche Entwicklung von Wohnbauflächen mit teilweise integrierten Mischnutzungen, Quartiersgaragen, Gemeinbedarfs-nutzung und optional kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Westen von Rautheim vor. Für den kleinen zusätzlichen Gel-tungsbereich westlich des Umspannwerkes soll dem bestehenden Gartenbaubetrieb mittels Darstellung einer Gewerbefläche eine bauliche Erweiterung und teilweise Umnutzung zu mehr Büroflächen ermöglicht werden. Im Kapitel 4.4 wurden die mit der Umsetzung des parallelens Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu er-wartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ab-schließend wie folgt einzuschätzen:

Mensch und Gesundheit:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (bestehend aus Straßenlärm) geringfügig vorbelastet. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist die Umsetzung eines Wohngebiets hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich unkritisch. Sofern bei Durchführung des Vorhabens die geltenden Orientierungswerte in Bezug auf Schall überschritten werden, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan von umfangreichen Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen werden gesundheitsschädliche Auswirkungen aufgrund von Luftschadstoffen und der bioklimatischen Veränderungen minimiert.

Aufgrund der Abstände von festgesetzter Wohnbebauung zum Umspannwerk Lindenberg und zur Hochspannungsleitung nordwestlich des Geltungsbereichs ist nicht mit gesundheitlichen Gefährdungen für künftige Anwohner zu rechnen.

Tiere, Pflanzen:

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen können durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Fläche:

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen. Auf Bebauungsplan-Ebene sind die aus dem Flächenbedarf des Baugebietes resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Rautheim begrenzt. Der Zersiedelung der Landschaft wird durch eine relativ hohe städtebauliche Dichte zwischen den gliedernden Grünflächen sowie Nutzungsmischung entgegengewirkt.

Boden:

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf Bebauungsplan-Ebene die Eingriffe in das Schutzwert Boden durch die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und ökologischen Aufwertungen auf Teilen der öffentlichen Grünfläche und Teilen der Maßnahmenflächen durch eine Begrünung und extensivere Nutzung des Bodens als ausgeglichen angesehen werden können.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzwert Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Auf nachfolgenden Planungsebenen können nach Einschätzung der Verwaltung auf Basis eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung der Schadstoffeintrag vermindert und somit die Eingriffsfolgen für das Schutzwert Wasser auf ein insgesamt hinnehmbares Maß reduziert werden.

Klima:

Durch das Planvorhaben ist insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird ein hoher Anteil an Grünflächen dargestellt. Auf Bebauungsplan-Ebene soll zudem ein hoher Grünanteil festgesetzt und Barrierewirkungen für Luftströme durch die Gebäude durch die Stellung der Baufenster minimiert werden. Zur weiteren Eingriffsminderung können dort Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung führen.

Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen und Anpflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeglichen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit

Aus den genannten Gründen ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Mit der vorliegenden Planung ist keine Inanspruchnahme von Flächen über das Maß hinaus vorgesehen, welches bereits seit Rechtswirksamkeit des FNP 1978 bekannt ist. Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit jeweils ca. 22 ha gleich. Die im Maßstab des FNP erkennbaren Eingriffe sind auf der nächsten Planungsebene mit entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten lösbar.

5 Begründung der Darstellungen

Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Im Änderungsbereich der 160. FNP-Änderung soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Damit der in diesem Sinne in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die Fläche zukünftig weit überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Auf der Ostseite des geplanten Baugebietes, in der Nähe der Stadtbahn und des Siedlungsbestandes wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen bevorzugt öffentliche und private Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden. Auf Bebauungsplan-Ebene können z. B. Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, um an den quartiersinternen Treffpunkten die Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Quartiersgaragen, nicht störenden Betrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu kombinieren und eine der Lage entsprechende höheren Nutzungsmischung und -dichte zu ermöglichen. Auch die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittel-Nahversorgers kann in diesem gut erschlossenen, zentralen Bereich ermöglicht werden.

Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Westlich des Umspannwerks ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnerbetrieb auf dem bereits bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Dies kann durch Festsetzung eines bezogen auf zulässige Schallpegel Eingeschränkten Gewerbegebietes erreicht werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.

Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Die geplante Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Parkanlage. Hauptziele dieser Darstellung sind, eine ansprechende Gliederung zwischen Neubaugebiet und der Bestandsbebauung Rautheims sowie eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes herzustellen. Auf nachfolgenden Planungsebenen sollen hier zudem besonders folgende Planungsziele berücksichtigt werden: Kaltluftleitbahn, Regenrückhaltung, neue Ortsrandeingrünung und eine Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue, über die die verbleibenden Freiflächen als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems ergänzt werden sollen.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB

Durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft werden die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten, derzeitig ackerbaulich genutzten Flächen zwischen den neuen Bauflächen und den Ortsteilen Lindenbergs und Südstadt weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 11.10.2022 die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2023 frühzeitig von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 09.11.2023 zur Äußerung aufgefordert.

Während des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich im Westen um die ca. 1 ha große Fläche einer Gärtnerei erweitert. Wegen der Erweiterung des Geltungsbereichs wurde für die betroffenen Behörden eine weitere frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis zum 09.11.2023 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.20234 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert.

160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“

Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“ informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Neun Interessierte haben sich schriftlich zu der Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Schreiben sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weiterführende Internet-Links in den eingereichten Stellungnahmen wegen zu großer Unbestimmtheit nicht überprüft werden. Die Verwaltung beschränkt sich bei der Abwägung auf den vorhandenen Text. Auch werden die Inhalte aus den aufgeführten Links in der Niederschrift nicht aufgeführt und bleiben in der Argumentation der Verwaltung unberücksichtigt.

Frage/Stellungnahme:

Meine Forderung ist, die Anwohner durch Tempo 30 aus Lärmschutzgründen zu schützen.

Antwort der Verwaltung:

Die Einrichtung von Tempo 30 Zonen ist eine verkehrsrechtliche Regelung, die nicht durch die Bauleitplanung erfolgen kann. Gleichwohl wird die Erforderlichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 zwecks Lärmminderung auf der Engelsstraße/Griegstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Frage/Stellungnahmen:

Meine Forderung ist, eine zweite Zu- und Abfahrt über die Braunschweiger Straße zu schaffen.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Da mit der Anbindung nach Süden über die Straße Am Rautheimer Holze eine leistungsfähige Anbindung hergestellt werden kann

und das Gebiet eine hohe Attraktivität für den ÖPNV entwickeln soll, ist aktuell eine Verbindung nach Norden, die mit einer zusätzlichen Querung der geplanten Stadtbahn verbunden wäre, nicht vorgesehen.

Frage/Stellungnahme:

Die bereits jetzt deutlich sichtbare Überlastung der Verkehrswege wird sich durch jede neue geschaffene Wohneinheit weiter verschärfen. Hier sind umfangreiche Gutachten (Verkehrsgutachten) erforderlich.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Das Wohnaugebiet soll über die Straße Am Rautheimer Holze erschlossen und dort an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist.

Mit dem geplanten Stadtbahnausbau nach Rautheim wird eine attraktive ÖPNV-Anbindung des Neubaugebiets Rautheim-Möncheberg gewährleistet und eine nachhaltige Mobilität ermöglicht.

Frage/Stellungnahme:

Sowohl auf der Braunschweiger Straße als auch auf der Rautheimer Straße kommt es täglich mehrfach zu Verkehrsstaus, die Lärmbelästigung durch die enorme Anzahl von Fahrzeugen auf dem Möncheweg ist bereits heute hoch. Diese Situation wird sich durch die geplanten 800 Wohneinheiten massiv verschärfen. Durch den Ausbau der Straßenbahnenlinien und dem Angebot von vergünstigten Mobilitätslösungen ist hingegen nicht mit einer Reduzierung des Autoverkehrs zu rechnen.

Antwort der Verwaltung:

In Abstimmung mit der Planung der Stadtbahntrasse werden auf der Ebene des Bebauungsplans umfangreiche Untersuchungen gerade zur Abwicklung des Verkehrs vorgenommen. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass die bekannten hohen Belastungen v.a. zeitlich punktuell nicht aufgelöst werden können, über weite Tagesstrecken ist der Verkehrsablauf sichergestellt.

Nach Auffassung der Stadt wird die geplante Stadtbahn sehr wohl eine Reduzierung des Autoverkehrs erreichen. Mit den neuen Anbindungen wird auch ein Teil der Bevölkerung der bestehenden Siedlungsräume die gute Anbindung an die Innenstadt nutzen und damit zu einer Reduzierung der Autoverkehre beitragen.

Frage/Stellungnahme:

Seit 2012 wurden in Braunschweig 6000 Wohnungen gebaut. Nach den Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Da in die Zahlen des Zensus

auch Geflüchtete (beispielsweise aus der Ukraine) einfließen, deren Aufenthaltsdauer fraglich ist, kann diese Bevölkerungsgruppe nur bedingt in den dauerhaften Wohnraumbedarf eingerechnet werden.

Seit 2011 wurden in der Stadt Braunschweig diverse Baugebiete geplant und umgesetzt (Nördliches Ringgebiet 1.200 Wohneinheiten, Heinrich-der-Löwe-Kaserne 700 Wohneinheiten, zuzüglich weitere 300 Wohneinheiten mehr für das Gebiet Heinrich-der-Löwe, Stöckheim-Süd 300 Wohneinheiten). - und diese Auflistung ist bei weitem nicht vollständig. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Wird der Wohnbedarf valide ermittelt?

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs hängt nicht nur von einem Faktor ab, sondern berücksichtigt zahlreiche Einflussfaktoren wie z. B. die Entwicklung der Haushaltsgrößen, die Fluktuationsreserve, die Wohnungsabrisse- oder umlegungen, die Inflation, die Energiepreisseigerungen, die Baufinanzierungszinsen etc. Der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig wurde im politisch beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept von 2023 valide ermittelt, welches öffentlich einsehbar ist. Dementsprechend sollte bis 2035 für 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können.

Frage/Stellungnahme:

Laut Berichterstattung der Braunschweiger Zeitung vom 30.05.2023 wurden seit dem Jahr 2012 rund 6.000 Wohnungen in Braunschweig gebaut. Laut nun vorliegenden Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Folglich müsste eine Vielzahl von Wohneinheiten leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Wie viele Wohneinheiten stehen tatsächlich leer?

In Braunschweig ist im erheblichen Maße großer Leerstand vorhanden.

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 besteht in Braunschweig nach Einschätzung von Marktexpertinnen und -experten kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % hinausreicht. Mit Fluktuationsreserve sind Wohnungen gemeint, die wegen Sanierung und Modernisierung bzw. Umzügen akut nicht zum Wohnen zur Verfügung stehen.

Frage/Stellungnahme:

Verbot von unbegrenzten privaten Ferienvermietungen.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich ist mit der Bereitstellung von Wohnraum auch die Möglichkeit verbunden, solche Ferienunterkünfte anzubieten. Das Unterbinden einer entsprechenden Entwicklung kann die Bauleitplanung weder auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch auf der Ebene des Bebauungsplans leisten. Eine Schwerpunktentwicklung ist allerdings derzeit nicht erkennbar. Soweit entsprechende Verbote ausgesprochen werden sollen, sind andere Instrumente anzuwenden.

Frage/Stellungnahme:

Die Bertelsmann-Stiftung hat am 09.04.2024 eine „Bevölkerungsvorausberechnung 2040“ veröffentlicht. Danach wird für die Stadt Braunschweig ein Bevölkerungsrückgang von 9,7 % prognostiziert. Die Einwohnerzahl wird auf 224.400 zurückgehen. Anhand welcher Zahlen begründet die Stadt Braunschweig dann den dringenden Wohnraumbedarf?

Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die veröffentlichte Bertelsmann-Stiftung fällt im Vergleich zu anderen Prognosen für Braunschweig völlig aus dem Rahmen. Annahmen für das Zahlenwerk der Bertelsmann-Stiftung sind der Stadtverwaltung im Detail nicht bekannt und können daher weder verifiziert noch falsifiziert werden.

Aus der Gegenüberstellung der vorliegenden Bevölkerungsprognosen „Braunschweig in der Bertelsmann-Stiftung“, „Braunschweig in der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig“, „Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank“ und der eigenen Prognose der Stadt ist ersichtlich, dass die Bertelsmann-Prognose ein „Ausreißer“ ist:

- Braunschweig in der Prognose von der Bertelsmann-Stiftung bis 2040: -9,7 %
- Braunschweig in der Prognose des Regionalverbandes Großraum Braunschweig bis 2040:
 - Wanderungs-Variante 1: +3,6 %
 - Wanderungs-Variante 2: +1,0 %
 - Wanderungs-Variante 3: - 1,7 %
- Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank bis 2040: -0,2 %
- Die eigene Prognose der Stadt Braunschweig bis 2035: +1,3 %

Ein zentraler Punkt im Rechenwerk der Bertelsmann-Stiftung für Braunschweig dürfte der vergleichsweise hoch unterstellte negative Wanderungssaldo sein. Dieser ergibt z. B. bereits für das Jahr 2025 einen negativen Wanderungssaldo von rd. 1.500 Personen. Dies ist für eine Studierenden- und Ausbildungsstadt nicht nachvollziehbar und auch mit aktuellen Trends der Braunschweiger

Bevölkerungsentwicklung nicht in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sind die Arbeitsmarktdaten für Braunschweig stabil und lassen einen solchen Effekt ebenfalls nicht erwarten. So ist die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+ 23 %).

Schon in den ersten Prognosejahren 2020 bis 2023 ist eine eklatante Abweichung der Einwohnerzahl vom tatsächlichen Bestand festzustellen. Während die Berechnung der Bertelsmann-Stiftung für diesen Zeitraum bereits eine Bevölkerungsabnahme für Braunschweig von rd. 3.100 Personen errechnet, ist die Einwohnerzahl real jedoch um rd. 4.100 Personen gestiegen – mithin eine Differenz von rd. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern schon in den ersten drei Prognosejahren. Dies ist seitens der Verfasserinnen und Verfasser des Rechenwerks stark erklärend bedürftig.

Das Ergebnis der Bertelsmann-Stiftung lässt sich auch mit den realen Strukturen Braunschweigs (z.B. Ausbildungsstadt, Wirtschaftszentrum) nicht erklären und stellt daher für die Verwaltung keine Planungsbasis dar.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können. Das politisch beschlossene Wohnraumversorgungskonzept ist öffentlich einsehbar.

Frage/Stellungnahme:

Der Wohnraumbedarf kann lediglich hypothetisch erhoben werden, da der Leerstand nicht systematisch erhoben wird. Bei Immoscout sind zum 22.06.2024 261 Mietwohnungen, 241 Eigentumswohnungen, 205 Häuser (Kauf) und 23 Grundstücke inseriert. Die kostenfrei nutzbare Plattform "Kleinanzeigen.de" gibt sogar 440 Mietwohnungen aus, wobei von einer gewissen Schnittmenge auszugehen ist.

Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Können mit der detaillierten Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 konkretere Zahlen erhoben werden? Kann die Stadtverwaltung die Auswertung bis auf die Ebene einzelner Wohneinheiten durchführen?

Antwort der Verwaltung:

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen müssen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve von mindestens 2 bis 3 % übersteigen.

Im Stadtgebiet bestehen rd. 142.000 Wohnungen, wovon für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt mindestens 2.840 Wohneinheiten aktuell unbewohnt sein sollten. Aus den derzeit inserierten Wohneinheiten geht hervor, dass die erforderliche Umzugsreserve deutlich unterschritten wird. Zudem sollte den inserierten Wohneinheiten auch die inserierten Wohnungsgesuche gegenübergestellt werden.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Die Auswertung bis hin zu einzelnen Wohneinheiten ist nicht möglich und auch politisch nicht erwünscht. Die großräumigen Zahlen des Zensus 2022, die von einer Fluktuationsrate von 4,3 % für Braunschweig ausgehen, können nicht als Basis für konkretere Zahlen genutzt werden, da das Ergebnis deutlich verfälscht werden würde und somit keine Aussagekraft hat.

Frage/Stellungnahme:

Die Vermarktung von Bauland im direkten Umland von Braunschweig läuft sehr schleppend. Eine befürchtete Abwanderung kann aus diesen Informationen und Zahlen nicht abgeleitet werden.

Antwort der Verwaltung:

Auf Grundlage des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes soll bis 2035 für weitere 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Ziel der Stadt Braunschweig ist es, den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht zu ermöglichen. Abwanderungen von Familien ins Umland sind schon zu beobachten. Als Oberzentrum der Region möchte die Stadtverwaltung dies vermeiden, um dem landesplanerischen Auftrag, vermehrt Wohnraum bereitzustellen, gerecht zu werden.

Wanderungsgewinne kann Braunschweig aus den Städten Wolfsburg und Salzgitter sowie dem Kreis Goslar verzeichnen. Absolut stammen die größten Zugewinne der Stadt Braunschweig aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar. Hier lag der Zugewinn im Jahr 2021 bei 144 Personen aus Wolfsburg und 114 Personen aus dem Landkreis Goslar. Insgesamt überwiegen jedoch die Abwanderungen ins Umland, besonders in die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn. Im Jahr 2021 verlor Braunschweig mehr Einwohnerinnen und Einwohner an das Umland als die Stadt gewinnen konnte (im Saldo: - 426 Personen). Dabei sind direkte Umlandwanderungen häufig wohnwertorientierte Abwanderungen (NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30).

Laut lokalen Marktexpertinnen und Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Braunschweig unzureichende Angebot an Bauland und bezahlbaren Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich preisgünstiger darstellt. Es ist anzunehmen, dass nicht wenige dieser Haushalte bei einem entsprechenden Angebot auch in Braunschweig geblieben wären.

Die Wohnungsbedarfe aus den umliegenden Städten und Gemeinden wie Peine, Gifhorn, Wolfsburg, Wolfenbüttel oder gar Helmstedt sind nicht auf Braunschweig übertragbar.

Die Vermarktung von Grundstücken oder Wohnungen verläuft in Braunschweig nach wie vor sehr gut, die Nachfrage ist sehr hoch. Die Menschen haben eine freie Wohnungswahl und ein Großteil von ihnen möchten in Braunschweig wohnen und nicht im Umland. Der Auftrag der Stadtverwaltung ist, den Wohnungsbedarf der städtischen Bevölkerung zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Frage/Stellungnahme:

Nachdem ab dem Jahr 2020 SARS-CoV-2 in allen Ländern dieser Welt gewütet hat, kann nun leider eine erhebliche Übersterblichkeit festgestellt werden. Auch die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich signifikant reduziert. In der Stadt Braunschweig beträgt der Anteil der Altersgruppe > 65 Jahre im Jahr 2023 20,9 %, also ca. 53.392 Personen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist leider mit einer erheblichen Sterberate dieser Kohorte in den kommenden Jahren zu rechnen. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Studien belegen, dass es aufgrund der SARS-CoV-2 Pandemie zu einer Übersterblichkeit in Deutschland kam. Wenn die Gesamtzahl in Deutschland von ca. 160.000 Personen auf die rd. 255.000 Einwohnenden von Braunschweig heruntergerechnet werden, ergibt sich lediglich eine

zweistellige Personenanzahl. Diese doch sehr geringe Zahl für die Stadt Braunschweig ist nicht ausschlaggebend für eine Veränderung des Wohnraumbedarfs.

Zudem lebte fast jede zweite Person, die leider an dem Corona-Virus starb, in einer Pflegeeinrichtung (<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/corona-tote-pflegeeinrichtung-101.html>) und nicht in einer eigenen Wohneinheit.

Frage/Stellungnahme:

Die Nachfrage hinsichtlich Bauvorhaben ist durch viele Faktoren (u.a. Zinsentwicklung und Anstieg der Baukosten) stark rückläufig. Hierdurch ist keine Nachfrage nach neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes, welches 2023 politisch beschlossen wurde und öffentlich einsehbar ist, wurde der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig ermittelt. Für die Bedarfsprognose wurden neben sozialen Faktoren auch Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklungen berücksichtigt.

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauf folgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte, eine gesunkene Kaufkraft und gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen flossen soweit möglich in die Prognose ein. Das makroökonomische Umfeld bleibt jedoch schwer prognostizierbar. Trotzdem lässt sich ein gewisser Entwicklungstrend in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen: Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war.

Trotz der hohen Immobilienpreise werden Immobilien oder Grundstücke in Braunschweig weiterhin zügig vermarktet. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gegeben.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund des mittlerweile deutlich spürbaren Klimawandels muss vehement hinterfragt werden, ob ein Verlust von wertvollem Ackerboden tatsächlich unausweichlich ist. Der Flächenverbrauch in Niedersachsen ist seit Jahren viel zu hoch, nun ist es an der Zeit, um jedes Bauvorhaben genau unter die Lupe zu nehmen. Hier könnte Braunschweig mit leuchtendem Beispiel vorangehen, wenn eben keine neuen Flächen versiegelt werden. In der Stadt Braunschweig sollte ein Strategiewechsel eingeläutet werden: es gibt unzählige Lösungen, um Wohnungen zu schaffen, anstatt Neubauten auf einem Acker zu bauen, was am wenigsten nachhaltig ist. Welche Lösungen werden in Braunschweig bereits genutzt?

Es ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen.

Antwort der Verwaltung:

In der Stadt Braunschweig ist bereits ein Strategiewechsel in der Wohnbauentwicklung erfolgt. Die Entwicklung des Innenbereichs hat schon seit mindestens 20 Jahren Vorrang vor dem Außenbereich (z. B. St. Leonhards Garten, Heinrich der Löwe-Kaserne, Langer Kamp, Nordstadt, Klinikum Holwedestraße, Roselies-Kaserne). Es gilt die Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich. Ca. drei Viertel aller Wohnbauentwicklungen finden im Innenbereich statt. Als Innenbereich gelten die Gebiete, die sich im Zusammenhang bebauter Grundstücke befinden. Den Außenbereich bilden im Unterschied dazu Grundstücke oder Flächen, die sich außerhalb zusammenhängender Bebauungen und nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans erstrecken.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, dem beschränkten Grundstückszugriff seitens der Stadtverwaltung reicht der Innenbereich nicht aus, um den Wohnraumbedarf für Braunschweig zu decken.

Siedlungsentwicklungen im Außenbereich werden jedoch nur vorangetrieben, wenn eine qualifizierte ÖPNV-Erschließung gegeben ist.

Frage/Stellungnahme:

In der Stadt Braunschweig gibt es einen nicht unerheblichen Leerstand an Gebäuden bzw. brachliegenden Grundstücken, die für eine Aufwertung bzw. eine Neubebauung vorrangig in Frage kommen. (z. B. Waisenhaus an der Salzdahlumer Straße, das ehemalige Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude am Bohlweg). Es gibt auch einen erheblichen Leerstand bei Gewerbeimmobilien und Einzelhandels-Immobilien in der Innenstadt. Warum können diese bereits vorhandenen Gebäude und brachliegenden Grundstücke nicht zu Wohnraum umfunktioniert werden, bevor, wertvolles Ackerland unwiederbringlich geopfert wird?

Warum werden brachliegende, ungenutzte Grundstücke, auf denen Gebäude verfallen (z. B. ehemaliges Waisenhaus) oder leerstehende Gewerbeimmobilien (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof) nicht zur Beschaffung von Wohnraum genutzt? Auch das ehemalige Gelände des Roller Marktes an der Berliner Heerstraße eignet sich zur Entwicklung von Wohnraum? Auch im „Kleinen“ gibt es enormes Potential. In der Siedlung Roselies Süd steht ein Einfamilienhaus leer und wird seit 2013 nicht fertiggestellt. Warum unternimmt die Stadt Braunschweig hier keinerlei Anstrengungen? Bevor es zu einer weiteren Versiegelung von Flächen kommt, sollten alle Unternutzungen und Leerstände systematisch ermittelt werden und die verschiedensten Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Flächen zu Wohnbauflächen genutzt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden, sodass in vielen Fällen Brachflächen entwickelt und bebaut werden (z.B. Klinikum Holwedestraße, Großer Hof, Dibbesdorfer Straße-Süd, Heinrich der Löwe-Kaserne). Je mehr vorhandene Baulücken und Brachen bebaut werden, desto weniger müssen neue Baugebiete erschlossen werden. Dies ist wünschenswert, weil erstens dadurch die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden und zweitens die kostenintensive Erschließung eines Baugebietes unterbleiben kann.

Allerdings befinden sich die meisten ungenutzten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig. Artikel 14 des Grundgesetzes schützt das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke bebauen, verkaufen oder nutzen. Folglich kann die Stadtverwaltung den Leerstand von Einfamilienhäusern ebenfalls nicht steuern.

Darüber hinaus unterliegen die Immobilien einer Nutzungsvorgabe, sodass ehemalige Gewerbeimmobilien nicht ohne Weiteres zu Wohngebäuden umgenutzt werden können. Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen des gesamten Stadtgebiets dar. Er veranschaulicht somit die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Der Roller-Markt in Volkmarode-Nord ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Außerdem ist im Falle des ehemaligen Galeria-Kaufhofs das hochproblematische Urheberrecht in Bezug auf die Architektur zu bedenken.

Frage/Stellungnahme:

Trotz der erheblichen Vergrößerung der Stadtteile Lindenbergs und Rautheim in den vergangenen Jahren gibt es bisher keinerlei Anstrengungen zur Erweiterung der Infrastruktur, z.B. Sportstätten, Gemeindehäuser, Schulen, medizinische Versorgung.

Antwort der Verwaltung:

Die infrastrukturellen Bedarfe, die durch die Planung ausgelöst werden, werden im Bebauungsplanverfahren RA29, „Rautheim-Möncheberg“ abgebildet. Zwischenstände zu einzelnen Fragestellungen, z.B. zur Schulbedarfsdeckung oder Sportstättenplanung liegen den Entscheidungsgremien bereits vor.

Der Ausbau der Infrastruktur wird parallel zum Wohnungsbau erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. zwei Kindertagesstätten sowie Freizeit- bzw. Begegnungsräume geplant. Innerhalb des neuen Plangebietes werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet „Rautheim-Möncheberg“ resultierenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen gedeckt, als auch die ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (z. B. Teilverlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Einrichtungen der medizinischen und anderen privaten Versorgung, wie z. B. ein „Ärztehaus“ können sich besonders im Bereich der Mischbaufläche ansiedeln. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird hierfür Baurecht geschaffen. Damit besteht das Angebot, entsprechende Einrichtungen zu errichten. Diese benötigen letztendlich private Investoren, die ihre Investitionsentscheidung auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus treffen. Eine verpflichtende Errichtung kann die Bauleitplanung nicht leisten.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht alle Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen; es werden die anderen Standorte in Rautheim in Abstimmung mit den Fachbehörden untersucht. Der Grundschulbedarf kann durch Nachverdichtung an bestehenden Schulstandorten gedeckt werden.

Frage/Stellungnahme:

Braunschweig darf nicht weiter Spielweise von Investoren und Spekulanten sein.

Antwort der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren wird in der Regel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt die Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und privaten Investoren. Im städtebaulichen Vertrag lassen sich genaue Vorschriften zu Maßnahmen, Folgekosten und Zielbindungen vereinbaren. Zusätzlich können Zielbindungen mit dem privaten Investor vertraglich sichergestellt werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2022 das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ beschlossen, welches öffentlich einsehbar ist. Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Es basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung.

Das „Baulandmodell Wohnen“ verfolgt vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll laut aktueller Wohnungsbedarfsprognose (2023) von 2020 bis 2025 Baurecht für 5.700 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 3.500 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise: Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.

Das „Baulandmodell Wohnen“ ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, öffentliche Infrastruktur sowie naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt.

Die Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger gehen im Zusammenhang mit der Anwendung des Baulandmodells zahlreiche Verpflichtungen ein, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Insofern ist Braunschweig auf keinen Fall eine Spielwiese für Investoren.

Frage/Stellungnahme:

Innovative Wohnraummodelle setzen beispielsweise auf Garagenhöfen auf, womit bereits die Stadt Karlsruhe den Bedarf für günstigen Wohnraum teilweise deckt. In Braunschweig gibt es eine Vielzahl von Garagenhöfen, die zentral gelegen und dadurch potentiell geeignet für solche Vorhaben sind. Könnte das nicht eine Alternative sein, bevor es zur Versiegelung von mehreren hunderttausend Quadratmetern kommt?

Antwort der Verwaltung:

In Braunschweig gibt es einige Garagenhöfe, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden. Wie bereits erwähnt, schützt Artikel 14 des Grundgesetzes das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer die Garagenhöfe aufstocken und Wohnraum schaffen.

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die Garagenhöfe häufig nicht im Besitz eines Eigentümers sind, sondern auf eine Vielzahl von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern verteilt sind. Die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer müssen dafür zunächst die Notwendigkeit und den Nutzen von Investitionen in die eigene Immobilie erkennen. Allein aufgrund der großen Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der unterschiedlichen Motivationen und finanziellen Möglichkeiten, ist es naturgemäß nicht einfach, privates Engagement und private Investitionen anzuregen. Dies ist seitens der Stadtverwaltung nicht umsetzbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Lage des Plangebietes oberhalb Rautheims und die Versiegelung des Bodens werden nicht kalkulierbare Naturrisiken entstehen.

Antwort der Verwaltung:

Ein nicht kalkulierbares Naturrisiko allein aus der Lage des Plangebietes zum bestehenden Siedlungsraum ist nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Neu- und Teilversiegelung der Ackerflächen werden das Klima, die Entwässerung und wertvolle Bodenbestände negativ beeinflusst.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v.a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird im Bebauungsplanverfahren ein hoher Grünnanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen werden durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Die Zerstörung des Ökosystems bei der Planung ist ein großes Risiko. Die Veränderung der CO₂ Bilanz in diesem Gebiet wird stark erhöht. Die angestrebte Klimaneutralität (2030) ist gefährdet.

Antwort der Verwaltung:

Das Schutzgut Klima wird im Rahmen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanverfahrens RA29 in drei Teilespekten untersucht und behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen, Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagassen wie CO₂ sowie Klimaanpassung mit der Prüfung der Planung hinsichtlich der Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel. Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung werden daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Versiegelung oder CO₂-Abgaben durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Frage/Stellungnahme:

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich auch solche, die bundes- und landesweit gefährdet oder gemäß Bundesartenschutzverordnung oder aufgrund europäischer Richtlinien streng geschützt sind. Unter anderem betrifft dies als bodenbrütende Vögel Rebhühner. Diese sind laut NABU mittlerweile in Deutschland als "stark gefährdet" eingestuft, der Bestand ist um 91% rückläufig. Gleches gilt für die Fasanen, die zusammen mit den Rebhühnern inzwischen wieder auf dem betreffenden Areal heimisch geworden sind. Durch die geplante Baumaßnahme werden die Habitate

dieser seltenen Vögel unwiederbringlich zerstört, es ist sogar zu erwarten, dass Tiere während der Baumaßnahmen sterben. Gleches gilt für die Lebensräume der hier heimischen Fledermäuse. Die Rote Liste Niedersachsen führt alle Fledermausarten in den Kategorien: gefährdet, stark gefährdet sowie vom Aussterben bedroht auf.

Antwort der Verwaltung:

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde zum Bebauungsplan durch den Fachgutachter eine Bestandserfassung geschützter Arten durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Für die Stadt Braunschweig besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der gegenwärtigen Situation. Das Plangebiet wird überdies heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen der Tiere und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund dieses kürzlich verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes erscheint der Verlust der großen Ackerfläche mit all ihren Lebensräumen für seltene und sogar bedrohte Tierarten als grober Verstoß gegen die Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität und dem entschiedenen Entgegentreten der Länder gegen den Klimawandel. Die großflächige Versiegelung einer artenreichen Freifläche ist somit höchst fragwürdig und abzulehnen.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des im Jahr 2024 verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes müssen die EU-Mitgliedsstaaten nationale Wiederherstellungspläne erstellen, in denen sie Maßnahmen formulieren und finanzielle Mittel definieren, um die Ziele des EU-Renaturierungsgesetzes zu erreichen. Diese Wiederherstellungspläne müssen innerhalb von zwei Jahren der EU-Kommission vorgelegt werden, und dann fortlaufend verbessert und weiterentwickelt werden. Aktuell sind keine Wiederherstellungspläne für Deutschland verfügbar, so dass die Belange des EU-Renaturierungsgesetzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden können.

Frage/Stellungnahme

Zum einen ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die 32 ha beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens, von denen neben Bauflächen auch ca. 14 ha Grünflächen festgesetzt werden. Durch die Änderung

des Flächennutzungsplans werden zukünftig mit 22 ha nicht mehr Bauflächen dargestellt, als derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen werden lediglich anders angeordnet. Zudem wird nur ein Teil der Bauflächen versiegelt. Mit der Baugebietsplanung mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden.

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Für das Neubaugebiet Rautheim-Möncheberg liegt bereits ein Umweltbericht vor, der alle Aspekte hinsichtlich des Klima-, Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan für die entstehende Versiegelung Kompensationsflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Zur Bertelsmann-Studie wird auf die Antwort der Verwaltung auf Seite 4 dieser Niederschrift verwiesen.

Frage/Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt in der Belüftungszone der Innenstadt und widerspricht den Vorgaben des ISEK.

Die Temperaturen werden nach vorläufiger Bewertung im gesamten Stadtgebiet ansteigen. Diese Entwicklung darf nicht durch weitere Versiegelung forciert werden. Das Gebiet dient im Übrigen seit langem als Naherholungsbereich der Bürger. Der Tenor der derzeit veröffentlichten Stellungnahmen, der Bereich werde durch die Grünflächen zwischen der Bebauung aufgewertet und sei daher wertvoller als die bereits bestehende Landschaft, ist nicht nur eigentümlich, sondern auch falsch. Das Baurecht sieht flächensparende Bebauung vor. Darüber sehen die Pläne eine viel zu große Anzahl an Wohneinheiten und eine viel zu enge Bebauung vor. Die sich hieraus ergebenden Problem sind im Rahmen der Gespräche mit der Stadt bereits angesprochen worden.

Antwort der Verwaltung:

Widersprüche zum ISEK sind nicht erkennbar.

In einem eigenständigen Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ wird die Luftzufuhr in Bezug auf die neue und bestehende Siedlung untersucht. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Dies kann den geplanten Eingriff mindern. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Die geplante Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche führt zur Verminderung des Grundwasserspiegels und eine zunehmenden Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Straßen, Gebäude und Grundstücke Rautheims ist zu befürchten.

Antwort der Verwaltung:

Das Plangebiet ist aufgrund des Bodenaufbaus für Versickerungen weitgehend nicht geeignet. Der Grundwasserspiegel wird nicht erheblich verändert. Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Damit können auf Bebauungsplan-Ebene prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet werden. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht zu erwarten.

Frage/Stellungnahme

Die zunehmende Nutzung von Flächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen und die damit zusammenhängende Versiegelung von Böden zählen seit langem zu den drängenden Problemen im Umweltschutz. Auch wenn in den letzten Jahren eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden konnte, wurden die bis 2020 formulierten Ziele auf Bundes- und Länderebene verfehlt. Die stärksten negativen Auswirkungen treten bei der Versiegelung von Böden auf. So geht durch Versiegelung unter anderem die Wasserdurchlässigkeit und -speicherfähigkeit, die Bodenfruchtbarkeit, die Filterwirkung gegenüber Schadstoffen, aber auch der Lebensraum für Flora und Fauna verloren.

Antwort der Verwaltung:

Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Flächenversiegelungen stattfinden. Das Plangebiet trägt bereits heute nur gering zur Grundwasseranreicherung bei. Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung nicht erheblich verändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass dennoch ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Frage/Stellungnahme:

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Flächen zu Neubaugebieten, z.B. Wenden, Stöckheim, Bevenrode, usw. und damit dem Flächenfraß zum Opfer. Hinsichtlich der Extremwetterlagen in den vergangenen Wochen und Monaten, die auch insbesondere in der Stadt Braunschweig zwingenden Handlungsbedarf aufgezeigt haben, ist eine weitere Versiegelung von Ackerland bzw. Grünflächen in jedweder Form abzulehnen.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben geht nicht hervor, welche Auswirkungen durch den Wegfall der unversiegelten Oberfläche bei Starkregenereignissen auf die bereits bestehenden Häuser in der direkten Umgebung zu erwarten sind.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der

Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Starkregenereignisse werden durch ein Regenwassermanagement, das großzügige Grünanlagen als natürlichen Überflutungsraum mit einbezieht, abgefangen. Dies erfolgt auch in Kenntnis des Umstandes, dass Starkregenereignisse nicht durch Infrastrukturanlagen vollständig abgefangen werden können.

Eine Überflutungsgefahr der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Angesichts der aktuellen Ereignisse (Hochwasser, Überschwemmungen, Überflutungen, Einbrüche von Wohngebieten) sollte eine Flächennutzungsänderung für das genannte Gebiet untersagt werden bzw. nicht zugestimmt werden.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaufäche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist ausgeschlossen. Mängel am Ausbauzustand der Versickerungsanlagen in bestehenden Ortsteilen von Rautheim können nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Die Einbruchsstatistik ändert sich voraussichtlich nicht durch Neuplanungen von Wohngebieten.

Frage/Stellungnahme:

Ein denkbares Modell für die Nutzung der heutigen Ackerfläche kann hier die solidarische Landwirtschaft sein. Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Eine weitere Nutzung für den Anbau von Grundnahrungsmitteln, z.B. Getreide, Kartoffeln, etc. fördert die regionale Nachhaltigkeit, durch sehr kurze Transportwege kann der Ausstoß von Treibhausgasen deutlich reduziert werden.

Antwort der Verwaltung:

Die vorgetragenen Ideen bilden eine diskutable Grundlage für zukünftige Bewirtschaftungsformen von Ackerflächen. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht steuerbar. Für die Stadt Braunschweig

besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von Ackerflächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der Ackerflächen.

Die Stadt Braunschweig als regionales Oberzentrum steht überdies in der Pflicht, oberzentrale Funktionen abzudecken. Mit der Ausweisung eines Baugebietes mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden. Im räumlichen Zusammenwirken mit dem deutlich ländlicher geprägten Umland liegt bereits heute der Schwerpunkt der ackerbaulichen Erzeugung in den benachbarten Siedlungsräumen.

Frage/Stellungnahme:

Der an den westlichen Ortsrand Rautheims grenzende Acker sollte in seinem gesamten derzeitigen Ausmaß als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben und als solches weiter genutzt werden. Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung wird besser und ertragreicher Ackerboden unwiederbringlich vernichtet.

Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung mit Gebäuden, Straßen und der erforderlichen Infrastruktur wird ein Großteil der Oberfläche dauerhaft versiegelt. Negative Beeinflussung des Klimas nicht nur im unmittelbaren Nahbereich um das geplante Baugebiet, sondern auch für ganz Braunschweig ist zu befürchten.

Mit der geplanten Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche geht ein Verlust der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verloren, welches zur Abkühlung der Luft und somit zur Reduzierung der Hitze im gesamten Umfeld und der Stadt benötigt wird.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt

zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Verdunkelung und Verschattung aller östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden privaten Gebäude und Grundstücke Rautheims, insbesondere im Bereich des Lehmweges.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Die Stellungnahme ist nicht FNP-relevant. Sie wird auf B-Plan-Ebene geprüft.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Erhöhung des Lärmpegels durch das Zurückwerfen/Reflektieren des Schalls, der durch den Betrieb der Straßenbahn entsteht.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29 wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schallschutzzansprüche der angrenzenden Bewohnerschaft durch geeignete Maßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene angemessen berücksichtigt werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ein seit Jahrzehnten vielfältig genutztes Naherholungsgebiet zerstört, mit gravierenden negativen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna, welche weder für die betroffenen Anwohner noch für die betroffene Natur durch eine Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle im Stadtgebiet oder Umland kompensiert werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die durch das bestehende Wegenetz auch zur wohnortnahen Erholung genutzt werden kann. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet mit einem verzweigten Wegenetz werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Der durch 800 weitere Wohneinheiten zu erwartende Verkehr kann durch die bestehenden Straßen nicht aufgenommen werden. Es ist mit 2.400 - 3.200 Neubürgern zu rechnen. Die Straßen sind schon derzeit so überlastet, dass es regelmäßig zu Staus auf der Braunschweiger und Rautheimer Straße kommt. Selbst bei positivster Betrachtung insoweit, dass ein erheblicher Teil veranlasst werden kann, die nach dem Willen des Rates bei Einzug bereits vorhandene Stadtbahn zu nutzen, wird ein nicht zu

vernachlässigender Teil der Bewohner mit Pkw über die A39 zu ihren Arbeitsplätzen fahren müssen. Die Planung ist auch insoweit zu beanstanden, dass den Alt-Rautheimern über die Maßen die Lasten des Baugebiets zugewiesen werden.

Antwort der Verwaltung:

Bei geplanten 800 Wohneinheiten ist nicht von 2.400 bis 3.200 Neubürgerinnen und -bürgern zu rechnen. Gemäß langjährigem Mittel kann über alle Formen von einer Besetzung mit 2 Einwohnern je Wohneinheit kalkuliert werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch Home-Office-Lösungen fallen viele Büroflächen weg. Dies führt dazu, dass Unternehmen ihre Büroflächen anderweitig vermieten, bestehende Mietverträge kündigen (Entmietung) oder Büroetagen-/gebäude verkaufen. Laut der führenden Beratungshäuser ist dies zu einem festen Bestandteil unserer Arbeitswelt geworden, so dass die Nachfrage nach Büroflächen noch weiter zurückgehen dürfte. Dadurch entstehen weitere Freiflächen, die ebenfalls mit moderatem Aufwand zu Wohnimmobilien umgewandelt werden können – und dies ohne neue Flächenversiegelung.

Antwort der Verwaltung:

Laut Büromarktbericht vom März 2025 sind Büroflächen in Braunschweig (Leerstandsquote von 1,8 %) weiter knapp und es ist zu erwarten, dass viele Betriebe bis 2035 modernere, ggf. auch größere Flächen tendenziell in zentraleren bzw. gut angebundenen Lagen wünschen. Die Zunahme der mobilen Arbeit führt nach bundesweiten Berichten und einer regionalen Umfrage voraussichtlich eher nicht zu einem deutlich sinkenden Büroflächenbedarf, da im Gegenzug neue Raumkonzepte mit mehr (Abstands-)Fläche je Arbeitsplatz und erweiterten Gemeinschaftsflächen erwartet werden (exemplarisch FAZ-online, 20.01.22: Flex-Office statt Homeoffice). Makler sehen trotz der Pandemie keinen allgemeinen Trend zur Verringerung der Büroflächen). Die Umfrage des Arbeitgeberverbandes Region Braunschweig e.V. „Erlebt das Büro eine Renaissance oder stirbt das Büroleben doch noch aus?“ kommt zu dem Ergebnis, dass die flächenmäßigen Auswirkungen des Homeoffice auf den Büromarkt überschaubar bleiben (s. <https://agv-bs.de/home-office-umfrage-2024-trend-geht-zu-hybriden-arbeitsmodellen/>).

Vor diesem Hintergrund prüft die Stadtverwaltung, inwieweit in den zentraleren Stadtlagen neue, tendenziell größere Bürogebäude in gemischter Nutzung integriert werden können. Diese weisen in der Regel eine größere Flächeneffizienz auf, sind eher investmentsfähig und schaffen das Angebot, um viele kleine Büroflächen zu konzentrieren. Für ggf. freiwerdende Kleinbüros besonders in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern ist eine Um- bzw. Rücknutzung zu Wohnen ein gangbarer Weg, der unter anderem dem Angebotsmangel auf dem Wohnungsmarkt geringfügig entgegenwirken kann.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für eine gesunde Büro- und Gewerbemarktentwicklung eine Leerstandquote von 3 bis 4 % als notwendig angesehen wird – als Fluktuationsreserve für Sanierungen und Umzüge. In Braunschweig liegt die Fluktuationsreserve laut des Büromarktberichts bei lediglich etwa 1,8 % und ist damit deutlich zu gering.

Frage/Stellungnahme:

Bedingt durch verschiedene gravierende Geschehnisse hat sich die Weltwirtschaft in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Seit dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine und den damit einhergehenden Entwicklungen, beispielsweise der Strompreise, haben bereits mehrere große Unternehmen ihre Standorte in Deutschland geschlossen oder planen Schließungen. In der Region Braunschweig kündigten unzählige Unternehmen den Abbau von Stellen an, bis hin zu Einstellstopp

und dem massiven Personalabbau bei Volkswagen in den kommenden Jahren. Fazit: Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Braunschweig ist zentraler Teil einer europaweit bedeutenden Industrieregion mit Schwerpunkt Mobilität. Die Stadt zeichnet sich neben der fortschreitenden Tertiärisierung und damit hohem Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor auch durch einen immer noch hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und im Handwerk aus. Zudem ist die Stadt das prägende Oberzentrum einer der forschungsintensivsten Regionen Europas.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2008 bis 2023 um 23 % auf rd. 138.000 an. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigen stieg in dem Zeitraum von 22 % auf 30 %, aber auch die Zahl der Vollbeschäftigten wuchs um rd. 5.000. Wesentliche Faktoren liegen in der starken industriellen Basis mit Schwerpunkt Mobilität (z. B. VW, Siemens, Alstom) und dem hohen Anteil an Forschung und Entwicklung, auch im Zusammenhang mit der Technischen Universität Braunschweig und zahlreichen weiteren Forschungseinrichtungen (z. B. PTB, DLR).

Für das aktuelle „Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes Braunschweig-Wolfenbüttel“ erstellte der Gutachter CIMA eine Beschäftigtenprognose als Trendfortschreibung der Entwicklung von 2020 bis 2035. Demnach würde die Beschäftigtenzahl in allen untersuchten Wirtschaftsbereichen einschließlich verarbeitendem Gewerbe zunehmen, insgesamt um rd. 15 % auf ca. 149.500. Besonders hohe Zuwächse zeichnen sich ab für

- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (31 %)
- Forschung und Entwicklung (26 %)
- Baugewerbe (20 %)

Über einen möglichen Stellenabbau aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage von Volkswagen gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse. Ein vermehrter Wegzug aus Braunschweig ist ebenfalls nicht zu beobachten. Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass sich konjunkturelle Rahmenbedingungen und Arbeitsplatzentwicklung in relativ kurzer Zeit auch wieder ändern können. Ziel der Stadtverwaltung ist die Förderung weiterer Arbeitsplätze in Braunschweig. Die Entwicklung der bestehenden Arbeitsstätten ist von zentraler Bedeutung für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Braunschweig. Für die Ansiedlung neuer Betriebe und Behörden ist neben dem Angebot attraktiver Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Regel die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes insgesamt entscheidend. Ein ausreichendes qualitativ hochwertiges Flächenangebot ist darüber hinaus auch für die Entwicklung der Bestandsunternehmen und -einrichtungen von hoher Relevanz.

Die Stadt Braunschweig möchte die Abwanderung der Bevölkerung verhindern und Menschen mithilfe attraktiver Arbeitsplätze und familiengerechter Wohnstandorte in Braunschweig halten.

Frage/Stellungnahme:

Im Übergang zur Altbebauung ist ein Lebensmittelmarkt geplant, für den sich die Fa. Aldi(!) bereits interessiert. Auf diese Weise wird auch noch Fremdverkehr in das Baugebiet gezogen, der unnötige Emissionen verursacht.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt plant am Standort keine Lebensmittelmarkt-Ansiedlung. Besonders im Bereich der Mischbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans soll jedoch auf Bebauungsplan-Ebene die

Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zulässig werden, die vorwiegend der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung dienen. Damit könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung in Rautheim verbessert werden, sowohl im bestehenden Ort als auch im Neubaugebiet. Dies vermeidet Verkehr aus dem Baugebiet heraus. Andere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig werden mit Ausnahme von Kiosken. Die Stadt kann dieses Ziel neben dem Bebauungsplan auch im Zuge einer Konzeptvergabe des Grundstücks sichern.

Frage/Stellungnahme:

Den Zeitraum von 18 Tagen für die Bürgerbeteiligung halte ich für zu kurz.

Antwort der Verwaltung:

Die Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung sowie das Format zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Gemeinde gesetzlich nicht vorgegeben, entsprechen jedoch der üblichen Vorgehensweise der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Bisher liegt nur eine „Erste Einschätzung zur Planung und den Umweltbelangen“ vor. Ein Umweltbericht und eine Aussage zu „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ fehlt. Ist das zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ein Umweltbericht im Entwurf erstellt und bis zu dem darauffolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ergänzt. Der Umweltbericht ist mit dem Änderungsplan und der Begründung Bestandteil der Planunterlagen zum Planbeschluss und wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Ebenso ist er Bestandteil der Unterlagen die dem Amt für regionale Landesentwicklung (Genehmigungsbehörde) abschließend zur Genehmigung vorgelegt werden.

Frage/Stellungnahme:

Wie werden meine Anregungen zum Planverfahren berücksichtigt?

Antwort der Verwaltung:

Der Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen zu Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß BauGB wird den Gesetzesvorschriften entsprechend behandelt.

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Planverfahren eingehen, werden geprüft und einer Abwägung unterzogen, ob die Anregungen in der Planung Berücksichtigung finden können. In einer Niederschrift werden die Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst und jeweils mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Die Niederschrift ist Bestandteil der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und werden dem Verwaltungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Frage/Stellungnahme:

Hiermit möchte ich mich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möcheberg

aussprechen. Bereits im letzten und vorletzen Jahr sprach ich mit bei unterschiedlichen Bürgerversammlungen in Mascherode dagegen aus. Jedoch war das Ergebnis viele Anwohner von von Rautheim, Mascherode und der Südstadt: Gefühle der Machtlosigkeit, Enttäuschung, und Ohnmacht. Die Wege der Mitbestimmung hatten leider keinerlei Wirkung.

Antwort der Verwaltung:

Die Bürgerveranstaltungen initiiert die Stadt Braunschweig, um mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Austausch zu treten. Die Veranstaltungen dienen dem Informationsaustausch in beide Richtungen und sind keine Form der Mitbestimmung. Gleichwohl haben die Bürgerveranstaltungen sich auf die Bauleitpläne ausgewirkt, wie z. B. im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Grünflächendarstellung zwischen dem Rautheimer Siedlungsbestand und der Neubauplätze.

Einige Entscheidungsgewalt hat der von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte politische Rat der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen. Diese sollen über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen.

Antwort der Verwaltung:

Die Planung entspricht exakt den von Ihnen zitierten Zielen der Raumordnung, in Oberzentren schwerpunktmaßig Siedlungen zur entwickeln und mit dem ÖPNV zu verknüpfen. Rautheim gehört wie fast alle Stadtteile Braunschweigs zum Oberzentrum.

Frage/Stellungnahme:

Nur hat die Stadt Braunschweig den Acker, inclusive der geplanten 33,5 Ha von RA 29, den vorhandenen Boden mit der höchsten Erfüllungsstufe und somit einer hohen Wertigkeit ausgewiesen. Ein funktionierender Boden, der zum einen bei extremer Trockenheit noch in ausreichendem Maße Nährstoffe hervorbringen kann und zum anderen bei Starkregen extrem gut Wasser speichern kann. Ganz zu Schweigen von den hervorragenden Eigenschaften dieses Bodens CO₂ zu speichern. Diesem Boden wird eine geplante Versiegelung auferlegt, mit dem die darunter lebende Bevölkerung von Rautheim, schwer zu kämpfen haben wird. Denn in Zeiten des Klimawandels werden die Wetterereignisse mit großer Hitze und extremen Starkregen zu nehmen. Die Auswirkungen haben wir Anfang Juni 2023 in der Innenstadt Braunschweigs zu sehen bekommen. Und im Dezember 2023, als Niedersachsen vom Starkregen betroffen war, war auch in Rautheim Land unter. Nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich von Rautheim sind die Keller vollgelaufen. Unterirdisch suchte sich das Wasser seinen eigenen Weg. Und brach da wieder raus, wo letztlich der geringste Widerstand vorhanden war.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubauplätze eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein

parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Frage/Stellungnahme:

Das geplante Bauvorhaben läuft somit den eigenen Vorgaben für die Naturbezogene Freiraumentwicklung, die Siedlungsbezogene Freiraumentwicklung, Natur und Landschaft, Bodenschutz und Landwirtschaft, Erholung und Tourismus, der Wasserwirtschaft und Klimaschutz, wie es dem Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) unter III. 1.1, III.1.2, III.1.4 , III.1.7, III.2.1, III.2.4, III.2.5.1, III.2.5.2, III. 2.5.4 und III.3 zu entnehmen ist, zu wider.

Antwort der Verwaltung:

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) sind in dem Geltungsbereich keine Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung festgelegt, die hier einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat der Regionalverband Großraum Braunschweig lediglich darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone IIIB) sowie ein Vorranggebiet Leitungstrasse festgelegt und in der Planung zu berücksichtigen ist. Dieser Belang betraf auch das Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne und steht einer Bebauung nicht entgegen. Weitere Hinweise oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Betreff:**160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"**

Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V

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

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

14.05.2025

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

20.05.2025

N

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 06.05.2025 beriet der Stadtbezirksrat 212 „Südstadt-Rautheim-Mascherode“ über die Vorlage 25-25562 zum Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB für die 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“. Hier wurde der skizzierte Bedarf an Wohnraum im Zusammenhang mit der Prognose und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen auch unter Klimaaspekten kontrovers diskutiert. Dabei wurde auch auf Einzelaspekte und Details einer möglichen Bebauung eingegangen, unter anderem auch auf die vom Bezirksrat schon vor längerer Zeit eingeforderte notwendige Ertüchtigung der Infrastruktur im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung.

Die Verwaltung gibt zur weiteren Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes folgende ergänzende Informationen:

Nach verwaltungsinternen Abstimmungen mit den betreffenden Fachdienststellen wird die Anordnung eines zusätzlichen Rasenspielfelds im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Norden Rautheims als Erweiterung der Anlage favorisiert.

Für den Neubau einer auch dem Schulsport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten

Stadtteilstrasse favorisiert. Um für diesen Standort das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, bereitet die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor.

In dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, wird ein mit der Feuerwehr abgestimmter Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Süden des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Die Anordnung eines Volksfestplatzes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans RA 29 ist nicht vorgesehen. Hier wäre - auch aus Immissionsschutzgründen - ein Standort mit ausreichendem Abstand zu Wohnnutzungen (z. B. nördlich der Ortslage) vorzuziehen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurden der Verwaltung verschiedene Belange zur weiteren Beachtung im Planaufstellungsverfahren an die Hand gegeben (DS 22-19235-03). Hierzu kann folgender Sachstand gegeben werden.

Zu 1.)

Die erstellten Einwohnerprognosen (Gutachterbüro InWIS, 2023) sowie der sich daraus ergebene valide Bedarf an Wohnraum für das Gebiet der Stadt Braunschweig wurden öffentlich vorgestellt und sind in Kapitel 3 der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der zugrunde gelegte Wohnraumbedarf auch in der aktualisierten Studie bestätigt hat.

Zu 2.)

In den zentralen Bereichen des geplanten Wohnquartiers sollen über Wohnnutzungen hinaus neben den Quartiersgaragen in beschränktem Umfang auch andere der infrastrukturellen Versorgung des Stadtteils dienende Nutzungsarten und Gemeinschaftseinrichtungen zugelassen werden, sodass hier gemischte Bauflächen – auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf – festgesetzt werden.

Innerhalb des neuen Plangebiets werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet RA 29 resultierenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen gedeckt, als auch die ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (Verlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Die sich aus der Bedarfsberechnung herzuleitenden Kinder- und Jugendspielflächen im Baugebiet Rautheim-Möncheberg werden im Bebauungsplan in Größe und Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Für die Deckung der ermittelten Kita/Krippenbedarfe sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2 Standorte mit jeweils 5 Gruppen vorgesehen.

Die Beschlüsse des Rates zu Sozialem Wohnraum und zur Schaffung von Wohnungen im mittleren Preissegment werden im Plangebiet umgesetzt.

Zu 3.)

In dem geplanten Wohngebiet sind im Sinne der Schaffung eines autoarmen Quartiers zwei zentrale Quartiersgaragen auch mit entsprechenden Zusatzangeboten eines Mobilitätskonzepts vorgesehen.

Zu 4.)

Seit dem 01.01.2025 gilt in Niedersachsen eine umfassende PV-Pflicht für alle neuen Gebäude. Dies ist mit den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachbegrünungen kombinier- bzw. vereinbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt. Mit der nur sehr geringen Versickerungsmöglichkeit im Gebiet wird das

Regenwasser durch Rückhaltungen gedrosselt, sodass keine Überlastung des Systems hervorgerufen wird.

Beim Verkauf der späteren Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ein Auswahlkriterium darstellen.

Zu 5.)

Die Anordnung eines zusätzlichen Rasenspielfelds wird nach verwaltungsinterner Abstimmung und Einschätzung als Erweiterung bzw. im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Norden Rautheims favorisiert.

Zur Schaffung der erforderlichen Baurechte für den Neubau einer sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport dienenden Zweifeldhalle im Nordwesten Rautheims wird aktuell die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorbereitet.

Zu 6.)

Für das Baugebiet „Rautheim-Möncheberg“ bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzzieilen der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösungen die Realisierung einer Fernwärmeverversorgung bzw. einer dezentralen Quartierslösung zur Nahwärmeverversorgung an.

BS|ENERGY erzeugt Fernwärme in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich seit Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk. Das Fernwärmeverversorgungssystem Braunschweig der BS|ENERGY weist einen günstigen Primärenergiefaktor von derzeit nur 0,27 sowie geringe CO2-Emissionen auf. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird daher weiterverfolgt.

Zu 7.)

Die Planungen zum Ausbau der Stadtbahntrasse sowie zur Entwicklung des Wohnquartiers „Rautheim-Möncheberg“ laufen parallel und in regelmäßiger und enger Abstimmung.

Zu 8.)

Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entwickelte Erschließungssystem bietet innerhalb des Gebietes selbst ein breites Freiraumspektrum und zusätzlich eine attraktive Anbindung des geplanten Wohnquartiers an das übergeordnete Wegenetz sowie die umliegenden Siedlungsbereiche.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: FNP-Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

160. Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möncheberg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

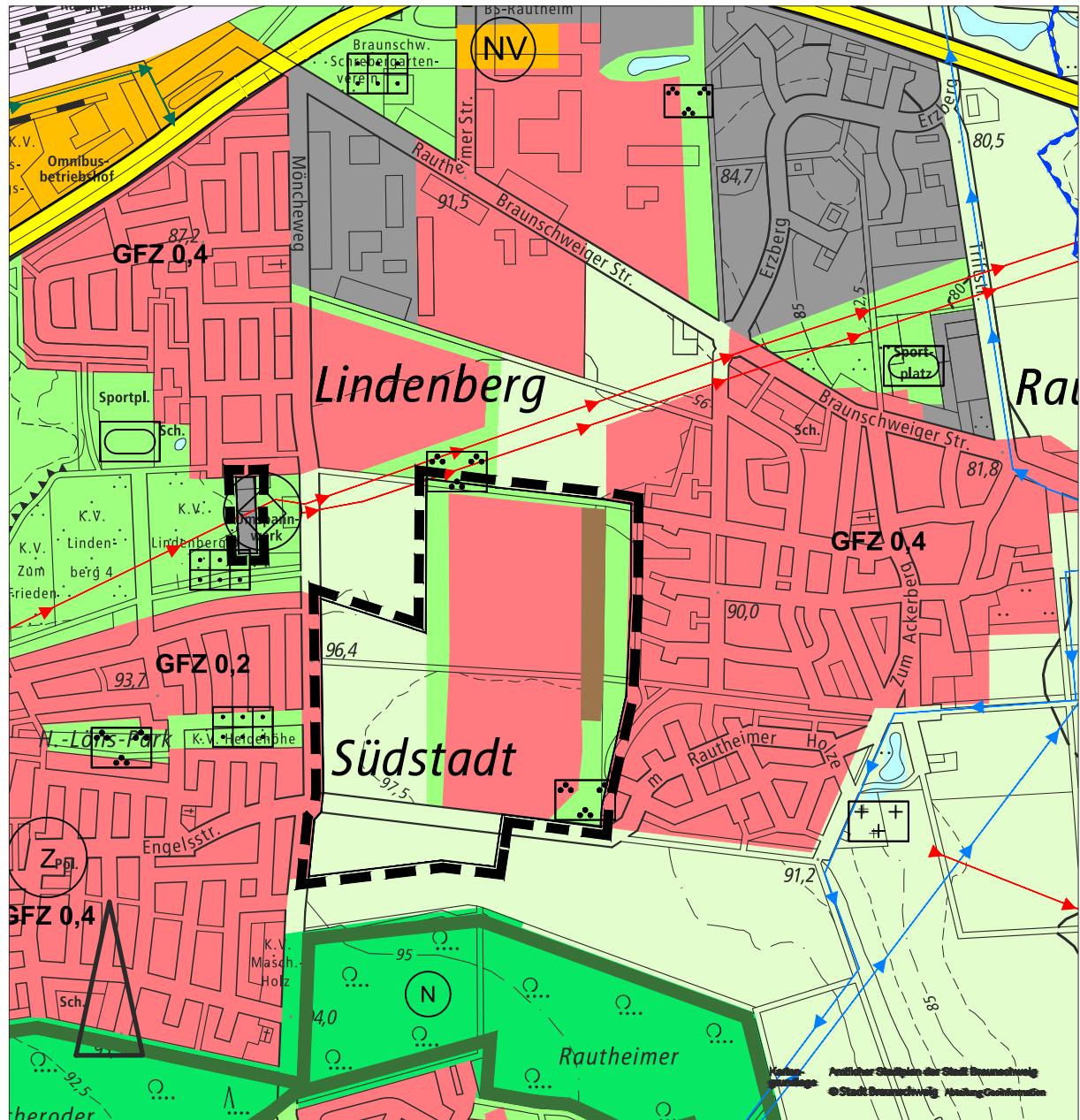
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rauheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergsiedlung V

Planzeichenerklärung

- — — Grenze des Geltungsbereichs
- Wohnbauflächen
- Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für Landwirtschaft
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Umspannstation
- → Hauptleitung Elektrizität

160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Rautheim-Möncheberg“

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17.03.2025 -	2
2	Städtebauliche Grundlagen	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4	Umweltbericht	9
5	Begründung der Darstellungen	35
6	Verfahrensablauf	36

1 Rechtsgrundlagen**- Stand: 17.03.2025 -**

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.4 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- 1.5 **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- 1.9 **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- 1.10 **Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)**
in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. April 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 31)
- 1.11 **Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)**
in der Fassung der 1. Änderung „Weiterentwicklung Windenergienutzung“ vom 11.01.2024 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.05.2024 rückwirkend gem.
§ 11 Abs. 6 ROG zum 02.05.2020 in Kraft getreten
- 1.12 **Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**
In der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 103)
- 1.13 **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)**
vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- 1.14 **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

2 Städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 255.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen festgelegt.

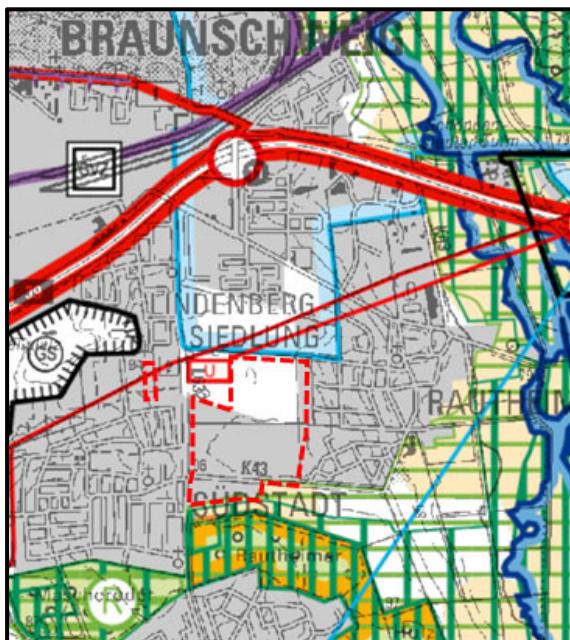
Die Geltungsbereiche der 160. Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich zum einen nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Möncheweg, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim (Östlicher Geltungsbereich) und zum anderen zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V (Westlicher Geltungsbereich).

Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der südliche und westliche Bereich der Geltungsbereiche dieser Flächennutzungsplanänderung werden derzeit im RROP 2008 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist im RROP weiß dargestellt und unterliegt keiner weiteren Festlegung. Eine 110 kV-Leitung tangiert die nördliche Spitze des Geltungsbereichs und durchläuft den westlichen, separat liegenden Teilbereich der Planung. Ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone III B) grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RGB 2008)

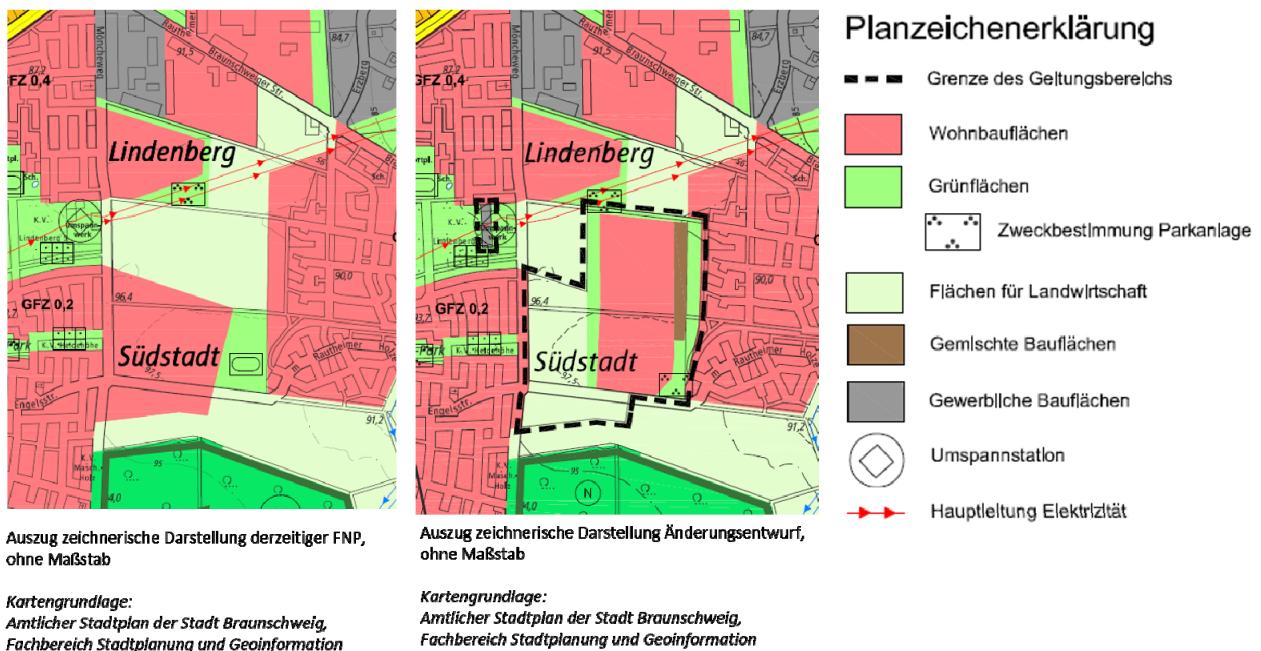
Einschränkungen für die Entwicklung von Wohn-, Gemischten- und Gewerblichen Bauflächen sowie Grünflächen ergeben sich durch diese Darstellungen nicht. Die Ziele des Bauleitplanverfahrens sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren RA 29 „Rautheim-Möncheberg“ im Parallelverfahren sowie zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ wurden durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 11. Oktober 2022 gefasst.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von insgesamt ca. 44 ha.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und wesentlich Wohnbauflächen dar. Im Norden wird die Darstellung der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Hauptleitung Elektrizität nachrichtlich übernommen.

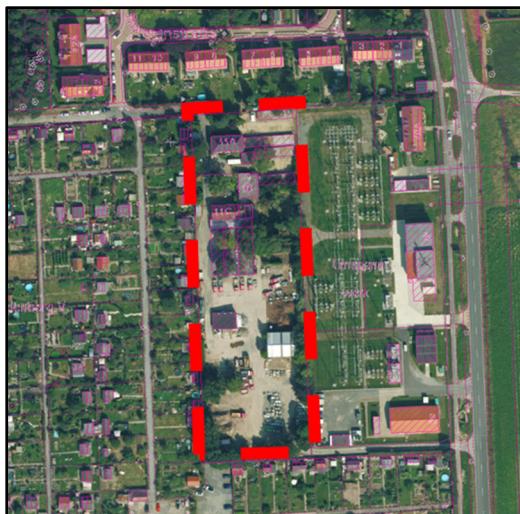


Für die Flächennutzungsplanänderung wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans um den Anteil der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan östlich der Südstadt dargestellten ca. 22 ha großen Wohnbaufläche erweitert. Diese Wohnbaufläche soll in der Form nicht mehr entwickelt werden und zukünftig überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein.

Nur der östlichste Teil der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche, nördlich der Straße Am Rautheimer Holze, wird zukünftig als Teil der geplanten Wohnbaufläche (ca. 19 ha) dargestellt werden. Ergänzt wird diese Fläche im Osten durch eine ca. 2 ha große gemischte Baufläche. Hier werden im parallelen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen für eine urbane Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional kleinflächige Nahversorgung) getroffen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (insgesamt ca. 8 ha) eingefasst.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnereibetrieb auf dem bereits

bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Das dort vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Ziel der Planung ist, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.



*Geltungsbereich der bereits von der Gärtnerei genutzten Fläche,
Luftbild 2024 der Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*

Die Hauptleitung Elektrizität wird weiterhin nachrichtlich übernommen.

Flächenanteile der Nutzungsarten im geltenden Flächennutzungsplan und mit geplanter Änderung der Darstellung:

Nutzungsart	Derzeitige Fläche in ha	Zukünftige Fläche in ha
Flächen für die Landwirtschaft	15	14
Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz oder Dauerkleingärten)	7	
Summe Freiflächen	22	22
Wohnbaufläche	22	19
Gemischte Baufläche	0	
Gewerbliche Baufläche	0	
Summe Bauflächen	22	22
Summe	44	44

Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Bebauungspläne

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätsvollen Ortsteils, entwickelt aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes. Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 27. September 2022 einen Beschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK 2.0) verabschiedet mit dem Ziel, schnellstmöglich Klimaneutralität, nach Möglichkeit bis 2030, für die Stadt Braunschweig zu erreichen. Das neue Wohnquartier soll einen eigenständigen Charakter erhalten, geprägt von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann. Angestrebt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim, sparsam im Verbrauch von Flächen, vernetzt mit dem umgebenden Landschaftsraum.

In Sinne eines integrierten ökologischen Konzeptes wird im Bauleitplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der Maßnahme 4.2.1 „Klimagerechte Bauleitplanung“ aus dem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0) gelegt. Dazu gehört u. a. auch die konsequente Umsetzung der Leitlinie „Klimagerechte Bauleitplanung“.

Die Stadt Braunschweig ist ein attraktiver Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+23%). Neben dem Beschäftigtenuzwachs prognostiziert die Stadt Braunschweig einen Bevölkerungszuwachs. Die städtische Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2035 von einer Zunahme um 1,3 % aus (2019 bis 2035 plus 3.220 Personen). Dies ist der Hauptgrund für den seit Jahren dringenden Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebiete. Real ist die Bevölkerung inzwischen deutlich stärker angestiegen als prognostiziert. Hauptgrund ist der Flüchtlingszuwachs besonders durch den Ukrainekrieg. Es sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität zu ermöglichen. Als neue Zielzahlen für die Entwicklung Braunschweigs empfiehlt das Gutachterbüro InWIS auf Basis aktueller Bedarfsprognosen (2023) von 2020 bis 2025, Baurecht für 5.700 Wohnungen, bis 2030 für weitere 3.500 Wohnungen und bis 2035 für weitere 3.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei werden laut Prognose deutlich mehr neue, familiengerechte Wohnungen – auch im Geschosswohnungsbau – benötigt, um die aktuelle Umwandlung von Familien nennenswert zu reduzieren.

Der genannte Wohnungsbedarf soll überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. Die meisten Baugebiete, für die durch Bauleitplanung Baurecht in der Stadt Braunschweig geschaffen wird, liegen folgerichtig im Innenbereich. In den Planungen der Stadt Braunschweig zur Bedarfsdeckung sind daneben auch die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden können, enthalten. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf einem ähnlichen Niveau fortsetzen wird. Eine wünschenswerte weitere Erhöhung des Anteils von Bauprojekten im Innenbereich liegt nicht allein im Verantwortungsbereich der Stadt, sondern vor allem in den Händen der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Ohne deren Mitwirkungsbereitschaft können keine weiteren Bauflächen generiert werden.

In der Summe zeigt sich, dass derzeit noch in einem erheblichen Umfang Planungsrecht für den Wohnungsbau im Außenbereich geschaffen werden muss. Um dies so umwelt- und klimafreundlich wie möglich zu gestalten, soll die Außenentwicklung ganz überwiegend in den Orts Teilen erfolgen, die infrastrukturell gut ausgestattet und an leistungsfähigen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder absehbar werden. Dies dient auch der Flächenersparnis, da hier höhere Wohnungsdichten geboten und vertretbar sind. Standorte mit dieser Lagegunst sind rar, sodass hier punktuell großflächigere Entwicklungen auftreten. Das Baugebiet Rautheim-Möncheberg mit 800 WE ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Braunschweiger Wohnbau Landstrategie.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat im Februar 2013 beschlossen, das Stadtbahnnetz im Zuge der Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes auf Erweiterungen und Ergänzungen zu untersuchen. Das Projekt wird seit Herbst 2013 in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen bearbeitet. In diesem Zuge wurden auch großräumige Trassenalternativen der Stadtbahn in den Stadtteilen Lindenberg und Rautheim untersucht.

Die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen Siedlungskante von Rautheim wird weiterverfolgt. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ besteht die Absicht, die günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt nun insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Aufgrund der Nähe zu den Gewerbegebäuden im nördlich an Rautheim angrenzenden Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ ergibt sich zudem die Möglichkeit, Wohnungen auch in räumlicher Nähe zu Arbeitsplätzen zu schaffen und damit der Idee der Stadt der kurzen Wege zu folgen.

Zudem soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass im Plangebiet eine Quote von mindestens 30 % des Wohnraumes mit Belegungs- und Mietpreisbindung und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment vorzusehen ist.

Parallel zum Wohnungsbau wird auch der Ausbau der Infrastruktur erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. der Ausbau an Kinderbetreuungsplätzen (voraussichtlich 2 Standorte mit jeweils 5 Gruppen), weitere Kinder- und Jugendspielflächen, Freizeit- und Begegnungsräume und ein Feuerwehrgerätehaus geplant.

Die Aufnahmekapazität der Grundschulen in Rautheim und der Lindenbergsiedlung ist derzeit begrenzt. In Abhängigkeit von der Bereitstellung familiengerechten Wohnraums wird geprüft, inwieweit die absehbaren Bedarfe noch in den Einrichtungen gedeckt werden können. Derzeit prüft die Verwaltung die Möglichkeiten zur Schaffung von insgesamt 2 weiteren Zügen (8 Klassen) an der GS Rautheim und der benachbarten GS Lindenberg, um die Bedarfe aus dem neuen Baugebiet zu decken.

Zur Deckung der Bedarfe bei insbesondere weiterhin steigenden Schülerzahlen wird geprüft, außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld eine neue Sporthalle zu errichten, die dem Schul-/ vor allem Ganztagsbetrieb der lokalen Grundschulen sowie dem Vereinssport dient.

Es ist ein Bedarf an alternativen Wohnformen in dem gesamten Stadtgebiet gegeben. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angeprochen werden. Auch ein Angebot des Betreuten Wohnens sowie alternativer Pflegeformen, wie eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft, sind vorstellbar.

Dichtekonzept:

Die bauliche Dichte von Neubaugebieten orientiert sich am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Es wurde mit dem Wohnraumversorgungskonzept im September 2023 dem Rat der Stadt Braunschweig als Entwurf vorgelegt. Es berücksichtigt verschiedene Kriterien, wie Dichte des Bestandes, Stadtbahnanschluss und Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“. Im Ergebnis werden allen Ortsteilen Siedlungstypen zugeordnet und diesen Siedlungstypen Dichtewerte. Wegen der anstehenden Stadtbahn-Anbindung ist das bisher eher dem Siedlungstyp „Großes

Dorf“ einzuordnende Rautheim nun als Siedlungstyp „Vororte mit Stadtbahnanschluss“ eingestuft. Diesem Siedlungstyp wird ein durchschnittlicher Dichtewert von 60 – 70 WE/ha Netto-wohnbaufläche in der Außenentwicklung zugeordnet.

Erschließung:

Das Plangebiet kann über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie über die Straße Zur Wabe und den Lehmweg für den Fuß- und Radverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

Mobilitätskonzept:

Entsprechend dem Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig wird angestrebt, in dem Plangebiet ein autoarmes Quartier zu entwickeln, das die Belange des Klimaschutzes durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des Umweltverbundes berücksichtigt.

Zu diesem Zweck wurde das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt, das Möglichkeiten aufzeigt, wie eine quartiersbezogene, nachfrageorientierte Mobilitätsversorgung gewährleistet und wie diese betrieben werden kann. Es sollen sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können.

Stadtbahnanschluss:

In Anlehnung an die Klimaschutzziele der Bundesregierung und das Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig von 2022 ist für das Quartier „Rautheim-Möncheberg“ für das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Verkehrsentwicklung die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes von großer Bedeutung. Dafür wird angestrebt, in dem Plangebiet im parallelen Bebauungsplanverfahren ein autoarmes Quartier zu entwickeln, welches mit guten Angeboten für den ÖPNV und dem nichtmotorisierten Verkehr eine Reduzierung des MIV erreicht und so die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

Mit den Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept soll der aktuelle und künftige Bedarf an Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Braunschweig und für die zahlreichen Einpendler aus der Region dem Wachstum weiter angepasst und attraktiver gestaltet werden.

Für den Ortsteil Rautheim ist ein Stadtbahnanschluss geplant. Dabei soll die heute bis zur Haltestelle „Helmstedter Straße“ verkehrende Stadtbahnlinie bis Rautheim verlängert werden. Die Strecke führt am westlichen Ortsrand von Rautheim entlang und erschließt damit auch das westlich davon geplante Quartier „Rautheim-Möncheberg“.

Die Planung der Stadtbahntrasse mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe erfolgt in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Freiraum und Erholungsraum:

Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen. Entsprechend den Festsetzungen des seit 2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, ist hier am Rande der Freileitungen ein Grünzug als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems der Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue bereits umgesetzt worden und kann entsprechend weitergeführt werden. Mit den Grünflächen im nördlichen Planbereich werden die Ansätze zu einem größeren Freiraumverbund erweitert.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünräume sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche jeweils zu einer naturnahen und abwechslungsreich gestalteten Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung und Freizeitnutzung ausgebaut werden. Zugleich sollen sie zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie zur Entlastung bei stärkeren Regenereignissen beitragen.

Bei der Dimensionierung und Gestaltung der allgemeinen öffentlichen Grünflächen sollen auf nachfolgenden Planungsebenen u. a. die aus dem Baugebiet resultierenden Flächenansprüche für die Kinderspiel-, Jugend- und Mehrgenerationenplätze berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll die erholungswirksame Grünfläche auch den Ortsteilen Rautheim und Lindenbergs zugutekommen und somit eine Überbauung der freien Landschaft, die aufgrund dieser Planung und den damit einhergehenden Verlust von erholungswirksamem Landschaftsraum entsteht, ausgleichen.

Radwegeverbindungen führen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen entlang des südlichen Randes des Plangebietes. Im Norden mündet der Weg in das Gebiet Roselies-Süd, wo er als Teilstück der wichtigen übergeordneten Wegeverbindung in Richtung Braunschweiger Straße führen wird. Somit ist auch die überörtliche Anbindung des Wohngebiets sichergestellt.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Ortsteils Rautheim. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 44 ha groß.

Die geplante Siedlungserweiterung bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 800 Wohneinheiten. Angestrebt wird eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Einfamilienhausgruppen oder Reihenhäuser vorgesehen sind. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gesellschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angesprochen werden. Gemäß dem Beschluss des Rates vom 24.05.2022 sind 30 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Weiterhin ist vorgesehen, einen Anteil von 10 % dem mittleren Preissegment zuzuordnen. Dieser soll also möglichst für die Einkommensgruppen bereitstehen, die die Grenzen der Wohnraumförderung überschreiten, aber gleichwohl Schwierigkeiten bei der Wohnraumfindung haben.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen im östlichen Geltungsbereich als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll die Nahversorgung der Wohnbevölkerung primär mit privaten Gütern und Dienstleistungen wie Lebensmitteln und Arztpraxen durch Nutzungsfestsetzungen optional ermöglicht werden. Im westlichen Geltungsbereich wird zukünftig Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs wird im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt in einem eigenständigen Planungsverfahren geplant. Das Neubaugebiet soll sachgerecht an den Bestand und die geplante Stadtbahnhaltestelle „Weststraße“ angebunden werden. Das Plangebiet wird über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort

vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Auf Bebauungsplan-Ebene ist eine ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung zu gewährleisten.

Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die künftig gute Anbindung an das Stadtbahnnetz wird einen Schwerpunkt der verkehrlichen Erschließung bilden. Darüber hinaus soll für Zufußgehende und Radfahrende eine gute Anbindung an den Ortskern von Rautheim und die dort vorhandene Infrastruktur sowie den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Der Radverkehr soll über eine Anbindung an die derzeit in der Planung befindliche Veloroute nördlich des Geltungsbereiches eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt erhalten. Das Gebiet soll möglichst verkehrsarm entwickelt werden.

Der Grün- und Freizeitraum soll als naturnah und abwechslungsreich gestaltete Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung, als Kinder- und Jugendspielflächen sowie Freizeit- und Begegnungsräume ausgebaut werden und zugleich zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Bezüglich der Wärmeversorgung erarbeitet die Stadt ein gesamtstädtisches Konzept für die kommunale Wärmeplanung. Auf nachfolgenden Planungsebenen ist der Anschluss an das Fernwärmennetz an die nahegelegene Anschlussmöglichkeit zu prüfen, um somit einen Beitrag zu den umweltpolitischen Zielen der Stadt Braunschweig zu leisten. Die Braunschweiger Fernwärme wird schon jetzt in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich seit Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk erzeugt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche werden mit dem Bebauungsplan auch neue Grünflächen und Grünbereiche geschaffen, die insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Die Verluste des Gebietes im Sinne der Eingriffsbilanzierung werden auf der Ebene des Bebauungsplans extern, aber auch im Gebiet kompensiert.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 4.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0, Braunschweig 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2024
- Starkregenanalyse Braunschweig, 2022
- Aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept, Gutachterbüro InWIS, Mai 2023
- Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau, September 2023

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachplanungen und Gutachten erstellt.

- „Bebauungsplan "Rautheim-Möncheberg", RA 29 - Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen“, Bericht vom 21.02.2023, bsp Ingenieure GmbH
- „Erfassung der Biotoptypen, gesetzlich geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen und der Brutvögel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Bericht vom 21.09.2023, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft GbR.
- „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Malscheroode und Cremlingen“ im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 „Rautheim – Möncheberg“, Bericht vom 17.04.2024, Büros für Landschaftsarchitektur und Landschaftspflege Dr. C Schwahn
- Verkehrsgutachten für das Bebauungsplanverfahren Rautheim-West (RA 29)“, (April 2025) WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforchung und Infrastruktur GmbH
- „Erstellung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ RA29, (in Aufstellung), Ingenieurbüro Dr. Olaf Schulz
- „Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem bei der Stadt angewandten „Osnabrücker Modell“, (aktuell vorliegender Bericht vom 15.11.2024), Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
- „Klimaökologisches Fachgutachten“, April 2025, GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten „Rautheim Möncheberg“ von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH erstellt, welches im finalen Stand noch nicht vorliegt (aktuell vorliegender Bericht vom 05.11.2024). Nach Einschätzung der Verwaltung ist dieses Gutachten für die vorbereitende Bauleitplanung nicht erforderlich. Aus der Erfahrung heraus ist ein Wohngebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar. Zum Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplans wird das Gutachten vorliegen, in dem dann ggf. erforderliche Maßnahmen diskutiert und definiert werden.

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw. – soweit erforderlich, auf dessen nähere Umgebung. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Bau gesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungs erheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind deren Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschreiben.
- Ortsbegehungen
- Auswertung der unter den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB ermittelten Informationen
- Die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der konkreten Planung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen dieser FNP-Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbar sind. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans auf Basis einer konkreteren Planung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

4.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Aspekte Lärm sowie sonstige Emissionen und Immissionen.

4.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Der östliche Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann zeitweise zu Lärmbeeinträchtigungen an den umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauungen führen, die im Allgemeinen jedoch hinzunehmen sind; es ergeben sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist selbst nicht im Besonderen lärmvorbelastet, lediglich der Westen dieses Geltungsbereichs wird durch den Straßenverkehrslärm des westlich angrenzenden Mönchewegs beeinträchtigt. Des Weiteren wirkt sich die südlich verlaufende Straße Am Rautheimer Holze geringfügig auf die südlichen Randflächen des Geltungsbereichs aus. In ca. 100 m Entfernung verläuft nordwestlich des Geltungsbereich eine 110 kV-Hochspannungsleitung, die jedoch aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung durch Koronageräusche erwarten lässt.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht relevant sind.

Westlicher Geltungsbereich:

Ein Großteil des westlichen Geltungsbereichs dient einem Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb als gewerbliche Fläche. Auf dem nördlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Mehrfamilienhaus und ein Garagenhof. Im weiteren Norden schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an. Westlich und südlich unmittelbar angrenzend an die gewerblich genutzte Fläche befinden sich Kleingärten, deren Schutzzanspruch gemäß Schallgutachten zum AW 119 („Klinikum Salzdahlumer Straße“) mit 60 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen ist. Im weiteren Süden schließt sich ein Reines Wohngebiet an. Unmittelbar östlich grenzt das 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig von Ost nach West von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Die Nutzung des Gärtnerei- und Gartenbaubetriebs kann grundsätzlich Lärmemissionen verursachen, die jedoch aufgrund der Entfernung zu dem nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich gelegenen Reinen Wohngebiet nicht geeignet ist, nachteilige Auswirkungen hervorzurufen. Des Weiteren sind bezüglich des gegenüber den Wohngebieten reduzierten Schutzzanspruchs der Kleingärten und der Wohnbebauung im Norden dieses Geltungsbereichs keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch den Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb zu erwarten.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist nicht im Besonderen lärmvorbelastet. Durch die Straßenrandbebauung am Möncheweg ist das Gelände vor Straßenverkehrslärm abgeschirmt. Bei hoher Luftfeuchtigkeit, Regen und Schneefall kann es zu Koronageräuschen an den Hochspannungsleitungen kommen, die sich meist knisternd aber auch brummend darstellen können. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich jedoch nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse im Plangebiet – abgesehen von einer allgemeinen Zunahme des Verkehrs – voraussichtlich nicht relevant ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aufstellung befindlichen Schallgutachtens ist sicherzustellen, dass Schallschutzrichtlinien eingehalten werden. Zu prüfen sind z.B. Straßenverkehrslärm besonders im Bereich der Hauptsammelstraßen und die Wirkung von Gewerbelärm im westlichen Geltungsbereich auf benachbarte Wohnbebauung. Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann dies auf Bebauungsplan-Ebene z.B. durch Festsetzungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder Gebäudeabstände zu Straßen bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Östlicher Geltungsbereich:

Im östlichen Bereich wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung von größtenteils Allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und zwei Flächen für Kindertagesstätten der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt. In diesem Zusammenhang wird für das parallele Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten werden die zu berücksichtigenden Lärmquellen innerhalb des Plangebiets und der relevanten Umgebung festgelegt, die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Dabei werden die Bestands situation, Szenarien mit Umsetzung der Planung (Planfall) und ohne Umsetzung der Planung (Nullfall) betrachtet.

Bei den relevanten Emissionsquellen außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich voraussichtlich im Wesentlichen um den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen sowie im Weiteren der A 39, den Schienenverkehrslärm des geplanten „Stadtbahnausbau Lindenbergs/Rautheim“ und saisonal um Lärmemissionen der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei den künftigen Emissionsquellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 29 handelt es sich nach gegenwärtigem Planungsstand um den planinduzierten Verkehr, ggf. einen Nahversorger, voraussichtlich zwei Quartiersgaragen, ein Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr und einen Jugendplatz. Die laufende Untersuchung erfolgt dabei in Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren zum „Stadtbahnausbau Lindenbergs/Rautheim“.

Bei der schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich um die Bestandsbebauung in Rautheim, innerhalb des Geltungsbereichs um die Wohnnutzungen einschließlich der Außenwohnbereiche und die KiTa-Außenspielflächen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, ergibt, dass lediglich in Straßennähe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Auf Bebauungsplan-Ebene kann dieser Immissionskonflikt z. B. durch passive, ggf. auch durch weitere Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109:2018-01 bewältigt werden.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Der westliche Bereich des östlichen Geltungsbereichs wird als landwirtschaftliche Fläche verbleiben. Der auf diese Fläche einwirkende Straßenverkehrslärm des Mönchewegs wirkt sich jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht nachteilig aus.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, festgesetzt.

Westlicher Geltungsbereich:

Im westlichen Geltungsbereich ist gegenüber dem Basisszenario eine Erweiterung des Gärtner- und Gartenbaubetriebs vorgesehen, um auf der Fläche ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten. Eine derartige Nutzung führt im Allgemeinen zu keinen relevanten Immissionskonflikten in der Nachbarschaft.

4.4.1.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Aktuell handelt es sich bei dem östlichen Plangebiet um landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Emissionen saisonal kurzfristig an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung zu Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und Licht führen können, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Obwohl in der Regel der geltende Grenzwert für die Flussdichte von 100 Mikrotesla bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten wird, ist im Bereich der direkt an die Freileitung angrenzenden nordwestlichsten Ecke des Plangebiets zwar dem Grunde nach keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, aber bei einer Dauerexposition nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren wird das östliche Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Feldern kurzzeitig saisonal durch Staub, Geruch und in den dunkleren Jahreszeiten von Licht beaufschlagt. Allerdings ergeben sich in der Bestandssituation aufgrund fehlender schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet keine relevanten Beeinträchtigungen.

Westlicher Geltungsbereich:

Die Fläche wird seit Jahren von einem Gärtner- und Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt. Es sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen bekannt. An trockenen Tagen kann es durch Fahrzeugbewegungen zu Staubfahnen kommen, die sich im Allgemeinen auf die Grundstücksfläche beschränken.

Der Geltungsbereich grenzt an seiner Ostseite unmittelbar an das Gelände vom 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig leicht diagonal von West nach Ost von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt. Eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung ist grundsätzlich erstmal nicht auszuschließen.

Weitere sonstige Emissionen, deren Immissionen sich nachteilig auf das westliche Plangebiet auswirken könnten, sind aufgrund der wohnverträglichen Nutzungen in der Umgebung nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse in den beiden Geltungsbereichen voraussichtlich nicht relevant ändern.

Ein Heranrücken von schutzbedürftiger Bebauung an die bestehende Freileitung und an das Umspannwerk ist ohne die Planung nicht zu erwarten.

Mit der Errichtung der Stadtbahntrasse östlich des Geltungsbereichs werden auch Bahnstromanlagen installiert, deren Auswirkungen jedoch unerheblich sind. Sollten sich jedoch im Zuge der Stadtbahnerweiterung diesbezüglich Konflikte mit der Bestandsbebauung ergeben, werden

diese im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens untersucht und Maßnahmen getroffen, die eine Gesundheitsgefährdung ausschließen.

Östlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Landwirtschaftliche Flächen:

Aufgrund der südlich, westlich und nördlich vom östlichen Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Plangebiet mit Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und insbesondere in den dunkleren Jahreszeiten durch Licht zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

110-kV-Hochspannungs-Freileitung:

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Anlagen der öffentlichen Elektrizitätsversorgung gelten mit einer Frequenz von 50 Hertz als Niederfrequenzanlagen. In der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische und magnetische Felder von Gleichstrom- und Niederfrequenzanlagen festgelegt. Bei Niederfrequenzanlagen von 50 Hz liegt der Grenzwert der elektrischen Feldstärke bei 5 kV/m und der Grenzwert der magnetischen Flussdichte (magnetische Induktion) bei 100 µT (Mikrotesla), die bei höchster betrieblicher Auslastung an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, einzuhalten sind; entsprechend in Gebäuden oder auf Grundstücken, in bzw. auf denen Personen regelmäßig länger (mehrere Stunden) verweilen. Insbesondere trifft dies auf Wohngebäude und zugehörige Grundstücke, Arbeitsstätten, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Gaststätten, Biergärten, Versammlungsräume, Turnhallen, Sportstätten, Kindergärten und -horte, Spielplätze und Kleingärten zu. In der Regel werden diese Werte bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten. So liegen laut Strahlenschutzkommision („Empfehlung der Strahlenschutzkommision – Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern der elektrischen Energieversorgung und -anwendung“, Febr. 2008) direkt unterhalb der Leitungen bei einem Bodenabstand von 8 m nur noch etwa 2 kV/m und 20 µT vor.

Da die 26. BImSchV die Wirkung elektromagnetischer Felder auf elektrisch oder elektronisch betriebene Implantate (z.B. Herzschrittmacher) nicht berücksichtigt, empfiehlt die Strahlenschutzkommision bei 110 kV-Freileitungen „Vorsorgewerte“ von 1,5 kV/m und 10 µT nicht zu überschreiten. Diese Vorsorgewerte werden laut „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) ab einem horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) von rd. 10 m zum ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung unterschritten und gewährleisten auch den Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate vor den nachteiligen Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder.

Dies bestätigten auch Messungen durch die LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) des Landes Baden-Württemberg, die in 20 m Entfernung zum Mast-Mittelpunkt (entspricht 10 m vom ruhenden äußeren Leiter) nur geringe 0,3-0,9 kV/m und 2,5 -7,5 µT ermittelt haben (Elektromagnetische Felder im Alltag, 2002).

Des Weiteren treten gemäß entsprechender Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen („Elektrosmog“ – Quellen – Wirkung – Vorsorge; Okt. 2009) und der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002) in einer Entfernung von 50 m zum ruhenden äußeren Leiter einer Freileitung nur noch elektrische Feldstärken von maximal 1 kV/m und magnetischer Flussdichten von maximal 1 µT auf.

Dies vorangestellt wird in der Stadt Braunschweig zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche sowie zur sicheren Vermeidung von Störbeeinflussungen von elektrischen Im-

plantaten bei Neuplanungen seit 2002 ein allgemein gültiger Vorsorgeabstand von 30 m (entspricht 40 m zum Masten-Mittelpunkt) zwischen schutzbedürftigen Immissionsorten (s. o.) und dem nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird zur bestehenden Freileitung durch die nächstgelegene Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Abstand von 97 m eingehalten, so dass hier sicher davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 26. BlmSchV eingehalten werden.

Umspannwerk:

Bezüglich des Einflusses durch Umspannwerke empfiehlt die Strahlenschutzkommission die gleichen „Vorsorgewerte“ nicht zu überschreiten wie sie für die zu- und abgehenden Freileitungen gelten; entsprechend hier 1,5 kV/m und 10 µT.

Ausbreitungsrechnungen an 110-kV Umspannwerken durch die TenneT TSO GmbH („Umspannwerke die Knotenpunkte der Stromversorgung“, Apr. 2019) zeigen, dass die höchsten Belastungen im Bereich der Überspannungen durch die zu- und abgehenden Freileitungstrassen vorliegen. Vom Umspannwerk selbst verursachte Belastungen sind schon an der Umzäunung nicht mehr ermittelbar.

Des Weiteren empfiehlt der „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) zum Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate einen horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) zur Anlage von 5 m.

Der Abstand zum Umspannwerk beträgt 360 m, so dass auch diesbezüglich gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können.

Bahnoberleitungen / Gleichspannungs-Energieübertragung:

Stadtbahnen werden in der Regel mit Gleichstrom betrieben. Die Spannung der Oberleitung beträgt typischerweise 750 V. Wegen der niedrigen Fahrdrachspannung treten selbst in unmittelbarer Nähe der Trassen nur geringe elektrische Feldstärken von maximal 50 V/m auf. Hingegen können die magnetischen Gleichfelder von Stadtbahnen 150 - 350 µT erreichen (Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen, „Elektrosmog“ - Quellen - Wirkung - Vorsorge; Okt. 2009).

Derzeit fallen derartige Gleichstromanlagen (< 2kV) nicht in den Geltungsbereich der 26. BlmSchV. Jedoch empfiehlt die ICNIRP (Internationale Kommission für den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) einen Referenzwert von 40 µT.

Gemäß der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002), treten in ungefähr einem Meter Abstand von der Bahnsteigkante nur noch etwa 50 µT bis maximal 110 µT auf.

Die Abstände der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen nächstgelegenen Bebauung zur geplanten Stadtbahntrasse liegen bei ca. 45 m und wirken sich somit ebenfalls nicht nachteilig auf diese aus.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Bei der Planung im östlichen Bereich des Geltungsbereichs handelt es sich künftig um ein Wohngebiet durchsetzt mit wohngebiete verträglichen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der Planungssituation sind keine sonstigen Emissionen, wie Geruch, Staub, elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen und Licht zu erwarten, die an der umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauung Beeinträchtigungen hervorrufen würden.

Westlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Für das westliche Plangebiet, die Erweiterungsfläche für den Gärtnerbetrieb, ist die Errichtung eines Bürogebäudes für die Eigennutzung vorgesehen. Das Plangebiet wird dabei mittig in leichter Diagonale von West nach Ost von der 110 kV-Hochspannungs-Freileitung überspannt. Die Nord-Süd-Ausrichtung des westlichen Plangebiets erstreckt sich etwas über 200 m. Unter Berücksichtigung des von schutzbedürftiger Nutzung freizuhaltenden 30 m breiten Mindestschutzabstands (siehe Ausführungen unter „Östlicher Geltungsbereich“) senkrecht zum jeweils nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter, ergeben sich jeweils oberhalb und unterhalb maximal etwa 70 m für die Umsetzung einer Bebauung. Dabei ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze des Umspannwerks einzuhalten.

Entsprechend ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens für die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen insbesondere der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung zu regeln.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Aufgrund des geplanten Vorhabens, auf der von einer Gärtneri- und Gartenbaubetriebs gewerblich genutzten Fläche, ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten, sind keine weiteren Beeinträchtigungen an der umliegenden schutzwürdigen Bestandsnachbarschaft als die bestehenden (siehe Basisszenario) zu erwarten.

4.4.1.4 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Bauleitplanung sicher zu stellen. Die Vorgaben des § 50 BlmSchG bzw. des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie sind zu beachten.

Im Umkreis von 2 km zu den geplanten schutzbedürftigen Gebieten sind keine relevanten Störfallbetriebe bekannt. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb der Achtungsabstände gemäß dem von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellten Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BlmSchG“ (KAS-18).

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Erfassung der Biotoptypen, Bestandserfassung geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen, Erfassung der Horst- und Habitatbäume sowie eine Bestandserfassung der Brutvögel (inkl. Aufnahme etwaiger Zufallsfunde anderer Artengruppen) durchgeführt.

Die Erfassung von Horst- und Habitatbäumen erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29, die sonstigen (Bestands-) Erfassungen wurden jeweils im Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes mit der gesamten Feldflur zwischen Rauheim im Osten und der Südstadt im Westen zuzüglich zweier öffentlicher Grünflächen an den Ortsrändern im Osten und Norden sowie des nördlichen Randes des Mascheroder Holzes durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Mascheroder- und Rautheimer Holz bzw. Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen. Eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen“ wurde im Rahmen der Voruntersuchungen durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Vorprüfung der Verträglichkeit ergeben, dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes und den dort vorkommenden Lebensraumtypen durch das Planvorhaben zu rechnen ist. Auch eine Gefährdung der im Gebiet erfassten Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie (Kammmolch, Mops-, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr) kann nicht prognostiziert werden.

Gesetzlich nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und bietet somit insbesondere den Vogelarten der Agrarlandschaft Nahrungs- und Bruthabitat.

Biototypen und Gefäßpflanzen

Die Erfassung der Biototypen erfolgte 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft nach DRACHENFELS (2021) innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes. Bei den Begehungen wurden auch gefährdete und gesetzlich geschützte Gefäßpflanzenarten (GARVE 2004) erfasst. Die Geländebegehungen fanden im Frühjahr und Sommer 2023 statt.

Es wurden keine besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß BNatSchG in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet festgestellt. Eine vertiefende Prüfung der Gefäßpflanzen ist daher nicht notwendig. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die Flora ausgelöst.

Tiere

Auf Grund der vorliegenden Habitatstrukturen wurde eine Brutvogelerfassung im Frühjahr und Sommer 2023 durchgeführt. Darüber hinaus wurden Zufallsfunde aufgenommen.

Die nachgewiesenen Vogelarten zählen überwiegend zu den weit verbreiteten und häufigen Brutvögeln, die ungefährdet und im Allgemeinen relativ unempfindlich gegen Störungen sind. Alle europäischen Brutvogelarten (Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) sind mind. besonders geschützt. Die nachgewiesenen Nahrungsgäste Rotmilan und Mäusebussard zählen zu den streng geschützten Arten.

Acht der erfassten Arten nutzten das Untersuchungsgebiet ausschließlich zur Nahrungssuche: Graugans, Rauchschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Singdrossel, Straßentaube, Schwarzkehlchen und Wacholderdrossel.

Als gefährdet gelten die Arten Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Rauchschwalbe, Rotmilan und Star. Während Rotmilan und Rauchschwalbe nur als Nahrungsgäste vorkamen, sind die Arten Feldlerche mit 16 Brutpaaren, Star (4 Brutpaare), Rebhuhn (3 Brutpaare) und Bluthänfling (1 Brutpaar) als Brutvögel im Geltungsbereich identifiziert worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung und weitere Nutzung als Ackerflächen ist von keiner Änderung der Artenzusammensetzung auszugehen. Wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, so wird sich vor allem auf den Brachflächen eine natürliche Sukzession mit Spontanvegetation einstellen.

Andere Vorhaben, wie z.B. die Anbindung von Rautheim an die Stadtbahn, würden voraussichtlich zu einer Veränderung der Biotope und Artenzusammensetzung am westlichen Rand von Rautheim führen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planung die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben und durch Flächen für den Wohnungsbau, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen neu geprägt. Dadurch werden sich die Biotop- und Artenzusammensetzung nahezu vollständig verändern.

Tiere

Die Auswirkungen auf die festgestellten Brutvogelarten sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft (2023) bewertet worden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Umwandlung des Plangebiets. Der Acker wird überprägt und es entsteht ein Wohngebiet. Für die Gebäude und die geplanten Verkehrswege werden Teile der Fläche versiegelt. Für die Vogelarten der offenen Feldflur kommt es dadurch zu einem dauerhaften Verlust von Lebensraum. Die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen werden im parallelen Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Durch die FNP-Änderung ergeben sich im Vergleich zum derzeitig gültigen FNP in diesem Bereich keine erheblichen Änderungen im Hinblick auf den Lebensraumverlust für Arten der offenen Feldflur. Die jeweiligen Anteile an Baufläche, Ackerfläche sowie Grünfläche bleiben annähernd gleich.

4.4.3 Fläche

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen.

Es besteht der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen. Die bisher in diesem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche angrenzend an die Südstadt liegt deutlich weiter entfernt von der geplanten leistungsfähigen Stadtbahntrasse. Mit der vorliegenden Planung soll die Ortslage Rautheim daher nach Westen erweitert werden. Aufgrund der Lage des Gebietes sowie der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbarem, gut erschlossenem Wohnraum ist das Gebiet für die angestrebte Entwicklung geradezu prädestiniert. Die geplante Erschließung des Ortsteils Rautheim durch die Stadtbahn mit dem angrenzend vorgesehenen Haltepunkt erhöhen die Eignung der Fläche darüber hinaus. Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wie z. B. Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken stehen im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Siehe auch Kap. 4.8 Alternativen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Der Bereich westlich des Umspannwerks ist derzeit bereits teilweise versiegelt und wird als Lagerfläche des Gärtnerbetriebs genutzt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert. Aufgrund des nicht vorhandenen Planungsrechtes sind keine weitergehenden Bebauungen und Versiegelungen zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Im Südwesten des Plangebietes würde bei Umsetzung des geltenden Flächennutzungsplans ein vergleichbar großes Wohngebiet östlich der Südstadt entstehen und Flächen in Anspruch nehmen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen teilweise in Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Im Umfeld der geplanten Bauflächen werden auch Grünflächen umgesetzt werden. Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung sowie zum Wegfall der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Flächenbedarf des Wohngebietes sowie die belastenden Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der räumlichen Lage und Verteilung der Bauflächen am Ortsrand von Rauheim jedoch begrenzt. Die Erforderlichkeit der Überplanung der weiteren Ackerflächen in Richtung Westen zur Straße Möncheweg ist derzeit nicht erkennbar. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue (bereits umgesetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27) als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems soll weiterverfolgt werden. Durch die Orientierung der Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage können im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Synergieeffekte hinsichtlich Er-schließung und Infrastruktur, z. B. auch durch die geplante neue Haltestelle der Stadtbahn, ge-nutzt werden.

Der Zersiedelung der Landschaft soll zudem durch die räumliche Nähe von Wohn-, Gewerbe- und Naherholungsflächen sowie einer relativ hohen städtebaulichen Dichte der späteren Netto-bauflächen entgegengewirkt werden. Flächenbedarfe für Mobilität und Bebauung sollen im Bebauungsplanverfahren zudem auf das sich aus den Nutzungsansprüchen ergebende notwen-dige Maß begrenzt werden. Auf den geplanten öffentlichen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich erhalten und in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen in ihrer Funktion möglicherweise sogar gestärkt werden. Die Möglichkeiten zur Reduzierung der externen Ausgleichsbedarfe, zur Durchgrünung des Quartiers, zur Formulierung einer lebendi-gen Ortskante sowie zum Einfügen in das Landschaftsbild fließen unter Berücksichtigung des Dichtekonzeptes in die Planung ein.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Für den Geltungsbereich liegen ein bautechnisches Bodengutachten und umwelttechnische Un-tersuchungen der bsp ingenieure GmbH (21.02.2023) vor.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Von West nach Ost quert ein mit Schotter befestigter Feldweg das Plangebiet. Die Böden sind dem-nach nahezu unversiegelt. Ausnahmen bilden der asphaltierte Basketballplatz und die Randbe-reiche des Beachvolleyballplatzes sowie die wasserdurchlässig befestigten Wege am Ortsrand von Rauheim.

Im Bereich der Ackerflächen liegt Oberboden in Stärken von ca. 0,2 m bis 0,5 m vor. Unter dem Oberboden steht flächendeckend natürlicher Lösslehm an. Nur lokal fehlt dieser, hier stehen natürliche Sande an. Unter dem Lösslehm liegen im Plangebiet Geschiebemergel bzw. Schluffe vor. Nur in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes stehen unter dem Lösslehm natürliche Sande an. Der tiefere Untergrund wird von Ton der oberen Kreideformation gebildet. Dieser wurde in einigen Bohrungen, vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes, angetroffen.

Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden, eine Schutzwürdigkeit besteht aber auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit.

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen wurden auf sechs Teilflächen Oberflächenmischproben entnommen und auf Schadstoffparameter gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet werden von den gemessenen Konzentrationen eingehalten und sind somit im Hinblick auf die geplante Nutzung des Plangebietes unkritisch. Auch die strengeren Vorsorgewerte der BBodSchV werden eingehalten.

Die natürlich anstehenden Böden (Löss, Sande, Geschiebemergel, Schluff) weisen keine bzw. nur geringe Schadstoffbelastungen auf.

Altlastverdächtige Flächen liegen in dem Plangebiet nicht vor.

Die Baugrundverhältnisse sind insgesamt als günstig einzustufen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind bezogen auf den aktuellen Zustand keine Änderungen zu erwarten. Im Bereich der Acker- und Grünflächen bleiben die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssten an anderer Stelle Flächen in Anspruch genommen werden.

Die bestehenden Bodenveränderungen durch Bodenbearbeitung und Düngung bzw. das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Zuge der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft würden weiterhin fortbestehen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen in großen Bereichen des Plangebietes der Oberboden und die natürlichen Bodenfunktionen sowie landwirtschaftliche Flächen verloren. Zudem werden große Flächen durch die geplanten Gebäude und Straßen versiegelt. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist darüber hinaus mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen.

Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung stehen die umfangreichen öffentlichen Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder können in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt werden.

Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist jedoch mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als „hoch“ zu bewerten.

Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zwei archäologische Fundstellen, die als Bodendenkmale bei der Planung zu beachten sind.

4.4.5 Wasser

Wasser kommt in den Erscheinungsformen Oberflächenwasser und Grundwasser vor. Zudem können Niederschläge zu temporären Abflüssen von Wasser auf den Oberflächen führen. Zusammen mit Versickerung und Verdunstung ergibt sich der natürliche Wasserkreislauf.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte, bisher nicht versiegelte Fläche. Die Grundwasserneubildung sowie die Grundwasserqualität werden durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Auf dem Flurstück 541, entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Gräben (Gewässer III. Ordnung), die zu erhalten sind.

Die Starkregengefahrenkarten sind für das derzeitige Gelände erstellt worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den aktuellen Zustand sind hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange keine Änderungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird das Plangebiet versiegelt, wodurch der Wasserhaushalt beeinflusst wird (z. B. Reduzierung der Grundwasserneubildung und Verdunstung, größere Abflussmengen, Abflussspitzen).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die wassersensible Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. In das Entwässerungskonzept fließen auch die Ergebnisse der Starkregenanalyse der Stadt Braunschweig ein.

4.4.6 Klima, Luft

Das Schutzgut Klima, Luft wird in zwei Teilespekten behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen und Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagasen wie CO₂.

Stadtklima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Bereich wichtiger klimaökologischer Ausgleichsräume zwischen Südstadt, Lindenberg und Rautheim. Diese Bereiche sorgen in der Nacht für einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zwischen den Freiflächen und dem bestehenden Siedlungskörper. Demzufolge weisen diese Bereiche eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf (Klimagutachten GEO-NET 2018). Tagsüber besitzen diese Flächen aufgrund ihrer fehlenden Struktur (Ackerflächen) bioklimatisch nur eine geringe Bedeutung.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche (Rautheim, Lindenberg, Südstadt) weisen nachts aufgrund der direkt benachbarten Ausgleichsräume eine günstige, in Teilen sehr günstige bioklimatische Situation auf. Gemäß Klimaanalysekarte der Stadt Braunschweig gehört der Geltungsbereich zu einem Freiraum, der für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Ortsteile sorgt.

In Bezug auf die Vorbelastung des Geltungsbereichs mit Luftschadstoffen sind vor allem Gewerbebetriebe und Verkehr relevant. Die nächstgelegenen genehmigungsbedürftigen Betriebe gemäß 4. BImSchV befinden sich mit der Auro Pflanzenchemie AG ca. 4,2 km westlich und mit der Brauerei Braunschweig ca. 3,0 km nordwestlich des Geltungsbereichs in einem ausreichend großen Abstand.

Die Bundesautobahn A 39 verläuft etwa 1 km nördlich und westlich des Geltungsbereichs. Auf Grund der Entfernung der Betriebe und der Autobahn ist mit einer für städtische Räume üblichen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Freifläche zwischen den Ortslagen Rautheim, Lindenberg und Südstadt unbebaut bleiben und weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche könnte ihre Funktion für den Transport von Kaltluft und zum Ausgleich der nächtlichen Wärmebelastung in den angrenzenden Siedlungsflächen weiterhin erfüllen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das aktuelle Klimagutachten der Stadt Braunschweig fordert bei der Entwicklung von Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung (wie dem vorliegenden Plangebiet RA 29), dass bauliche Eingriffe unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen sollen und eine gute Durchströmbarkeit der Bebauung angestrebt werden soll.

Aufgrund der Randlage wurde ein eigenständiges Klimagutachten angefertigt (GEO-NET 2024). Nach den Erkenntnissen des Gutachtens kommt es demnach großflächig zu einer hohen planungsbedingten Auswirkung auf das nächtliche Kaltluftgeschehen (> 10 % Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte, nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 als hohe Auswirkung zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung zu vermindern).

Aufgrund der Entfernungen zu den genehmigungsbedürftigen Betrieben ist mit einer Gesundheitsgefährdung durch Luftschadstoffimmissionen aus diesen Anlagen in den geplanten Wohngebieten nicht zu rechnen.

Klimaanpassung

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8, KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) 6; NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen sind. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimari-siken fachlich in den Blick zu nehmen:

- Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Im vorliegenden Planungsbereich muss daher auch auf FNP-Ebene dargelegt werden, wie der bestehende Zielkonflikt zwischen städtebaulicher Verdichtung und den Anforderungen einer klimaangepassten Stadtentwicklung planerisch bearbeitet und gelöst werden kann.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtklimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark. In der Nachtsituation hingegen, fungieren die unversiegelten Flächen als stadtklimatischer Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse, Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist: Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso blieben natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden nicht versiegelt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen, und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver zum Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustruktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt, was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinseleffekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub

geleistet wird (vgl. § 8 KAnG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

Klimaschutz

Mit Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05.11.2024 ist die Einführung einer Klimawirkungsprüfung von Beschlussvorlagen eingeführt worden. Darunter befindet sich eine Checkliste für Baugebiete zur Optimierung im Sinne des Klimaschutzes. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung dargelegt.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die landwirtschaftliche Nutzung führt zu direkten (z. B. Erntemaschinen) und zu indirekten (z. B. Herstellung von Düngemitteln, ggf. Futtermittelanbau für Tierhaltung) Treibhausgasemissionen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Treibhausgasemissionen sind nur zu erwarten, wenn sich in der landwirtschaftlichen Nutzung Änderungen ergeben, z. B. durch Nutzung erneuerbarer Energien oder Intensivierung der Bewirtschaftung.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus Sicht des Klimaschutzes muss jede Art von Neubauprojekten kritisch betrachtet und in ihrer Notwendigkeit evaluiert werden. Für den Fall, dass die Entwicklung von Bauland alternativlos ist, muss diese in möglichst klimafreundlicher Art und Weise geschehen. Die hohen Treibhausgasemissionen, insbesondere der vergangenen Jahrzehnte, haben dazu geführt, dass die weltweiten negativen Folgen des dadurch bedingten Klimawandels spürbar geworden sind und ohne Gegenmaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen des menschlichen Lebens sowie des Naturhaushaltes auf der Erde führen werden. Deshalb ist die Bundesrepublik Deutschland weltweit, europaweit und deutschlandweit Verpflichtungen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen eingegangen (u. a. Pariser Vertrag, Klimaschutzgesetz). Die Umsetzung dieser Verpflichtungen und Ziele betrifft in starkem Maße die lokale Ebene. Der Rat der Stadt Braunschweig hat hierzu im Jahr 2022 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0“ (IKSK 2.0) mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis möglichst 2030 beschlossen.

Das neue Wohngebiet wird im „Betrieb“ insgesamt einen erheblichen Energiebedarf besitzen (Strom, Wärme). Neben dem Energiebedarf der Gebäude und des Wohnens bzw. Arbeitens ist auch der Energiebedarf der Mobilität zu berücksichtigen. Das zu erwartende Ausmaß der Treibhausgasemissionen im Betrieb ist in erster Linie von der Energieversorgung und -effizienz der baulichen Anlagen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (insbesondere MIV) in diesen Bereichen abhängig. Darüber hinaus ergeben sich im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes erhebliche Emissionen in der Vor- und Nachkette (Bau, Materialien/Rohstoffe, Rückbau usw.). Im Lebenszyklus von Gebäuden entstehen mehr als ein Drittel der Treibhausgasemissionen durch den Bau und die Produktion der Materialien. Diese Emissionen werden graue Emissionen oder Energie genannt. Das Ausmaß der grauen Emissionen kann durch eine nachhaltige Bauweise gemindert werden. Beispielsweise durch die Verwendung von Recycling-Betonsteinen oder nachhaltigen Dämmstoffen.

Die aktuellen Klimaschutzrichtlinien sollen auf mehreren Ebenen umgesetzt werden und im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Braunschweig soll das neue Quartier in möglichst klimafreundlicher Art und Weise entwickelt werden.

In Bezug auf die o. g. Klimacheckliste sind die folgenden Aspekte für das Baugebiet maßgeblich:

Es entsteht ein Standort der kurzen Wege, optional kleinflächige Nahversorgungseinrichtungen und Kitas werden fußläufig erreichbar sein. Es ist ein Mobilitätskonzept erstellt worden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt durch die geplante Stadtbahn-Haltestelle. Eine Anbindung an das Radwegenetz erfolgt über den als Freizeitweg konzipierten „Kleine-Dörfer-Radweg“. Innerhalb des Quartiers wird ein Netz an Fußwegeverbindungen in öffentlichen Grünverbindungen hergestellt. Durch die Planung von Quartiersgaragen und einem Mobility-Hub soll der motorisierte Verkehr innerhalb des Quartiers reduziert werden.

Grundsätzlich kann aus klimaschutztechnischer Sicht davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des Gebietes eine Verschlechterung des Zustands zur Folge haben wird. Die vorherrschenden Rahmenbedingungen (perspektivischer Stadtbahnausbau) in Verbindung mit den planerischen Maßnahmen bzgl. der Mobilität (Mobilitätskonzept, Quartiersgarage, Rad- und Fußwegeverbindungen) mindern die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Klima bis zu einem gewissen Punkt, eignen sich aber nicht dazu, die negative Gesamtwirkung komplett auszugleichen.

Maßnahmen zur Minderung des negativen Effektes sollten in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und in der Umsetzungsplanung berücksichtigt werden.

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8 KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) Nr. 6 NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimarisiken fachlich in den Blick zu nehmen:

1. Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
2. Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
3. Bodenerosion oder
4. Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtclimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark, in der Nachtsituation hingegen fungieren die unversiegelten Flächen als stadtclimaticher Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse,

Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist. Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso werden natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden unversiegelt bleiben.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver für den Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustruktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt (vgl. Beitrag Stadtclima), was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinsel-Effekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub geleistet wird (vgl. § 8 KanG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird insbesondere geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Hochspannungsleitungen und Straßen / Wirtschaftswege gegeben.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung des Ortsrandes von Rautheim und im Nordwesten an einen Teilbereich öffentlicher Grünfläche. Im Norden, Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden schließen an die landwirtschaftlichen Flächen das Rautheimer und das Mascheroder Holz an.

Als Erholungsraum besitzt der Planungsraum trotz seiner direkten Ortsanbindung wegen seiner relativ geringen natürlichen Ausstattung insgesamt ein geringes Potenzial.

Markante bzw. landschaftsprägende Punkte oder Naturobjekte (z. B. Gehölze, Steine, Hügel etc.) sind nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich zum heutigen Zeitpunkt als ein Gebiet mit sehr stark eingeschränktem Landschaftserleben und zusätzlich negativem städtebaulichen Randefekt hinsichtlich der Ortsansicht dargestellt.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Diese Fläche ist mit einzelnen Gebäuden und befestigten Flächen überbaut. Sie wird nördlich und östlich von Bebauung sowie südlich und westlich von einer Kleingartenanlage umschlossen und ist somit in Bezug auf das Landschaftsbild kaum wirksam.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wäre die Errichtung von Wohnbebauung im Südwesten des Geltungsbereichs und im Südosten die Errichtung einer Sportanlage möglich. Durch Umsetzung würden die landwirtschaftlichen Flächen baulich überformt.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes ist derzeit im FNP als Grünfläche dargestellt, in der Realität aber zu einem nicht unerheblichen Anteil überbaut.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das Erscheinungsbild der Landschaft, die zukünftig als Fläche für Wohnbebauung dargestellt wird, verändert sich bei Umsetzung der Planung grundlegend. Anstatt der großflächigen Ackerfluren entsteht ein Wohnquartier inklusive notwendiger Erschließungsinfrastruktur. Negative Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild werden jedoch durch die geplanten großzügigen öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Begrünungen und strukturreicher Ausgestaltung deutlich abgemildert. Da der aktuelle FNP innerhalb des Geltungsbereiches auch schon jetzt Wohnbaufläche sowie eine Sportplatzfläche darstellt, führt die Planung nicht zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die um die Wohnbebauung vorgesehenen Grünzüge dienen der Eingrünung des Wohngebietes, der Biotopvernetzung sowie als Puffer der landwirtschaftlich bedingten Emissionen und als gliedernde Elemente zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Ackerfluren. Sie bilden somit den Übergang zu der verbleibenden freien Landschaft bzw. der Wohnbebauung Rautheims im Osten. Im östlichen Grünzug soll zudem die Stadtbahntrasse verlaufen.

Die Erholungsfunktion wird durch die Anlage von öffentlichen, der Allgemeinheit zugänglichen Grünflächen mit integrierten Spielflächen und den Ausbau entsprechender Freizeitwegeverbindungen verbessert. Innerhalb des Geltungsbereiches soll entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ zukünftig die offizielle Route des fahrradtouristischen rund 109 km langen „Kleine-Dörfer-Weg“ verlaufen.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes wird aktuell als Grünfläche ausgewiesen, ist in der Realität aber bereits zu einem größeren Anteil bebaut und versiegelt (siehe Luftbild Kap. 2).

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand 10.08.2023) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.

Zum Teilaspekt der „Bodendenkmalpflege“ ist zu berücksichtigen, dass im Süden des Geltungsbereichs nach jetzigem Kenntnisstand zwei archäologische Fundstellen berührt sind. In diesen Bereichen sind vor Baubeginn zur Untersuchung Suchschnitte anzulegen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünanlagen am Ortsrand der Siedlung Rautheim. Diese beinhalten einen Jugendspielplatz mit Beachvolleyballfeld und Basketballplatz sowie einer bei der Rautheimer Bevölkerung beliebten „Riesenschaukel“. Die Grünanlagen werden durch fußläufige Verbindungen erschlossen und an den Ortsteil Rautheim angebunden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung bleiben die Anlage des Jugendspielplatzes und die Grünanlagen unverändert erhalten. Auch die landwirtschaftliche Nutzung könnte weiterhin ausgeübt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung geht die Funktion der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren.

Die Grünanlagen werden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich umgestaltet und im Bereich zwischen der geplanten Stadtbahnhaltestelle und einem optionalen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt mit Quartiersgarage überbaut. Hier würde auch der Jugendspielplatz teilweise überbaut werden. Die Planung sieht jedoch eine teilweise Neuerrichtung bzw. Verlagerung des Jugendspielplatzes auf einer etwas weiter südlich gelegenen Fläche vor.

Die Grünanlagen am Ortsrand von Rautheim werden künftig keine Funktion der Ortsrandeingrünung mehr haben, sondern eine Grünzäsur zwischen dem alten und dem neuen Rautheim bilden. Entsprechend der funktionalen Anforderungen ist mit einer Neugestaltung und einer Einbindung in das Grünflächensystem der geplanten Siedlung zu rechnen.

Im Ergebnis ist, mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen, kein dauerhafter Verlust von sonstigen Sachgütern durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine genauere Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Für diese FNP-Änderung sind im vorliegenden Fall besondere Wechselwirkungen zwischen beinahe allen Schutzgütern zu erwarten, was in erster Linie durch die Überbauung und damit die Neuversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand ausgelöst wird. Damit verbunden sind der Verlust der natürlichen Bodenfunktion, von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt und der Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen.

Darüber hinaus sind erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar, auch wenn Wirkungen bei einzelnen Schutzgütern, wie z. B. die lokalklimatischen Auswirkungen, über den Geltungsbereich hinauswirken. Diese Wirkungen sind jedoch bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben worden.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser FNP-Änderung erfolgt derzeit in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren die Planung der Stadtbahntrasse Rautheim/Lindenbergs mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Die Planungen für Wohngebiete und die Stadtbahntrasse erstrecken sich über längere Zeiträume. Aktuell wird von einer zumindest in Teilen parallelen zeitlichen Realisierungsphase aus gegangen. Auf nachfolgenden Planungsebenen kann im Rahmen der Baustellenkoordinierung die Stadt dafür Sorge tragen, dass etwaige Belastungen hinsichtlich des Verkehrs oder hinsichtlich der Immissionsbelastungen auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Vielmehr sind Synergien einer parallelen Entwicklung nicht ausgeschlossen. Hierzu können erst im weiteren Verlauf der Projekte bei Vorliegen konkreter Bauablaufpläne genauere Aussagen getroffen werden.

Aus dem Planfeststellungsverfahren Stadtbahn ist zu erwarten, dass es ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft) hat. Die Stadtbahn soll über Rasengleise geführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet. Maßnahmen bezüglich Schallschutz werden im Planfeststellungsverfahren geprüft. Auf Grund der Abstände zur nächsten vorhandenen sowie geplanten Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass kumulierende Wirkungen nicht erheblich sein werden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im Rahmen des im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes RA 29 durch einen sparsamen Flächenverbrauch mit geplanter Anlage von großzügigen Grünflächen, zahlreiche neue Baumstandorte sowie die vorgesehene Bauwerksbegrünung vermieden werden. Der Ortsrand zum Freiraum soll über die Anlage eines Grüngürtels gestaltet werden, über den die wohnbegleitenden Grünflächen mit u. a. Sport- und Spielangeboten erreicht werden können. Darüber hinaus erfolgt eine Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Insbesondere im Osten des Plangebietes entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse sowie dem Übergang zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und dem bestehenden Siedlungsrand kann durch eine gezielte Gestaltung der Freiräume ein Erhalt von Gehölzen zur Minimierung von Verlusten floristisch und faunistisch bedeutsamer Grünstrukturen geplant werden.

Die grundsätzliche Inanspruchnahme von Flächen und wertvollen Böden soll durch hohe bauliche Dichte und kompakte Bauweise, flächensparende Planung sowie Flächennutzungen im Sinne der Multicodierung bzw. räumlicher Überlagerung reduziert werden.

Als weitere wirksame Maßnahme zur Verminderung von Umweltauswirkungen in diesem Sinne können auf Bebauungsplan-Ebene z.B. die Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch eine möglichst dezentrale und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung geplant werden. Durch Entwicklung der Flächen nach den Prinzipien der „Schwammstadt“ kann von der Verdunstungskühlung natürlicher Niederschläge profitiert werden.

Die Erhöhung des Grünflächenanteiles im Geltungsbereich trägt darüber hinaus zur Minimierung von kleinklimatischen Belastungen bei.

Zur Stärkung des Umweltverbundes und der Belange des Klimaschutzes sollen auf Bebauungsplan-Ebene sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können. Das Plangebiet soll zu einem autoreduzierten Quartier entwickelt werden.

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine direkten Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter. Grundsätzlich sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Plangebiet umsetzbar. Eine Konkretisierung erfolgt jedoch planungsabhängig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Großteil der Eingriffe kann innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Zudem wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich, die das Kompensationsdefizit ausgleichen kann. Diese wird im parallelen Bebauungsplanverfahren verortet und konkretisiert.

Die im Bebauungsplanverfahren genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Risiken aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind auf Grund der festgesetzten Nutzungen Wohnen und urbane Nutzungen mit anteiligem nicht wesentlich störendem Gewerbe nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Dieses Thema ist auf der Betrachtungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Standort am westlichen Rand von Rauheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue über die verbleibenden Freiflächen kann als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems weiterverfolgt werden.

Eine Baugebietsentwicklung im Bereich der bisherigen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans wird nicht weiterverfolgt, da die Fläche weiter entfernt von der geplanten Stadtbahntrasse

mit Haltestelle liegt. Außerdem wären voraussichtlich höhere Schallschutzanforderungen für die Bebauung entlang der Straße Möncheweg zu erfüllen.

Mit Blick auf die gesamtstädtisch notwendigen zu schaffenden Bauflächen sind in der Gesamt-abwägung die hier in Rede stehenden Flächen unverzichtbar zur Erreichung der städtischen Ziele in punkto Wohnraumversorgung. Andere alternative Flächen mit ähnlich guter Eignung (Stöckheim-Süd und Wenden-West) wurden und werden ebenfalls als Wohnaugebiet entwickelt.

Dichte der Bebauung:

Mit der Anbindung an eine neue Stadtbahntrasse und gemäß dem Leitziel des Stadtentwicklungskonzepts ISEK „Die Stadt kompakt weiterbauen“ wird das Plangebiet mit einer moderaten Dichte entwickelt.

Eine Umsetzung von 800 Wohneinheiten wäre mit der Vorgabe einer geringeren Flächeninanspruchnahme nur mit deutlich höheren städtebaulichen Dichten möglich, was eine Reihe von negativen klimatischen und gestalterischen Effekten (höhere Bebauung, Überhitzung etc.) mit sich bringen würde.

Im Gegenzug würde eine geringere Dichte höhere Flächenbedarfe auslösen, so dass die angestrebt Durchgrünung des Gebiets gerade vor der festgestellten Mehrfachnutzung (Multicodierung zwecks Entwässerung) der Flächen nicht mehr erreichbar wäre. Der Bedarf an externen Flächen für erforderlichen Ausgleich würde dadurch deutlich steigen. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Auf nachfolgenden Planungsebenen soll die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung durch die Ansiedlung eines Nahversorgers möglich bleiben. Zudem soll im Bebauungsplanverfahren Baurecht für zwei Quartiersgaragen geschaffen werden. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs soll im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen werden. Weitere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzungen (zum Beispiel soziale Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) zeichnen sich üblicherweise durch gesonderte Flächenbedarfe und Raumtiefen aus, was eine Erhöhung der überbauten Fläche in den bevorzugten Baublöcken zur Folge hat. Angestrebt wird eine Vernetzung des Plangebietes mit dem alten Quartier durch gezielte Platzierung der gesonderten Nutzungen, wovon beide Standorte profitieren können. Eine alternative Unterbringung der angedachten Nutzungsangebote am westlichen Rand des Plangebietes würde die Bau-dichte im westlichen Teilbereich in Richtung Freiraum sowie die MIV-Nutzung spürbar erhöhen, was die Klima- und Flächenbilanz des Gebietes deutlich beeinträchtigen würde.

4.9 Zusammenfassung, Fazit

Die vorliegende Planung sieht primär die Schaffung und planungsrechtliche Entwicklung von Wohnbauflächen mit teilweise integrierten Mischnutzungen, Quartiersgaragen, Gemeinbedarfs-nutzung und optional kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Westen von Rautheim vor. Für den kleinen zusätzlichen Gel-tungsbereich westlich des Umspannwerkes soll dem bestehenden Gartenbaubetrieb mittels Darstellung einer Gewerbefläche eine bauliche Erweiterung und teilweise Umnutzung zu mehr Büroflächen ermöglicht werden. Im Kapitel 4.4 wurden die mit der Umsetzung des parallelens Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu er-wartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ab-schließend wie folgt einzuschätzen:

Mensch und Gesundheit:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (bestehend aus Straßenlärm) geringfügig vorbelastet. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist die Umsetzung eines Wohngebiets hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich unkritisch. Sofern bei Durchführung des Vorhabens die geltenden Orientierungswerte in Bezug auf Schall überschritten werden, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan von umfangreichen Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen werden gesundheitsschädliche Auswirkungen aufgrund von Luftschadstoffen und der bioklimatischen Veränderungen minimiert.

Aufgrund der Abstände von festgesetzter Wohnbebauung zum Umspannwerk Lindenberg und zur Hochspannungsleitung nordwestlich des Geltungsbereichs ist nicht mit gesundheitlichen Gefährdungen für künftige Anwohner zu rechnen.

Tiere, Pflanzen:

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen können durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Fläche:

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen. Auf Bebauungsplan-Ebene sind die aus dem Flächenbedarf des Baugebietes resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Rautheim begrenzt. Der Zersiedelung der Landschaft wird durch eine relativ hohe städtebauliche Dichte zwischen den gliedernden Grünflächen sowie Nutzungsmischung entgegengewirkt.

Boden:

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf Bebauungsplan-Ebene die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und ökologischen Aufwertungen auf Teilen der öffentlichen Grünfläche und Teilen der Maßnahmenflächen durch eine Begrünung und extensivere Nutzung des Bodens als ausgeglichen angesehen werden können.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Auf nachfolgenden Planungsebenen können nach Einschätzung der Verwaltung auf Basis eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung der Schadstoffeintrag vermindert und somit die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt hinnehmbares Maß reduziert werden.

Klima:

Durch das Planvorhaben ist insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird ein hoher Anteil an Grünflächen dargestellt. Auf Bebauungsplan-Ebene soll zudem ein hoher Grünanteil festgesetzt und Barrierewirkungen für Luftströme durch die Gebäude durch die Stellung der Baufenster minimiert werden. Zur weiteren Eingriffsminderung können dort Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung führen.

Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen und Anpflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeglichen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit

Aus den genannten Gründen ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Mit der vorliegenden Planung ist keine Inanspruchnahme von Flächen über das Maß hinaus vorgesehen, welches bereits seit Rechtswirksamkeit des FNP 1978 bekannt ist. Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit jeweils ca. 22 ha gleich. Die im Maßstab des FNP erkennbaren Eingriffe sind auf der nächsten Planungsebene mit entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten lösbar.

5 Begründung der Darstellungen

Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Im Änderungsbereich der 160. FNP-Änderung soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Damit der in diesem Sinne in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die Fläche zukünftig weit überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Auf der Ostseite des geplanten Baugebietes, in der Nähe der Stadtbahn und des Siedlungsbestandes wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen bevorzugt öffentliche und private Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden. Auf Bebauungsplan-Ebene können z. B. Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, um an den quartiersinternen Treffpunkten die Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Quartiersgaragen, nicht störenden Betrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu kombinieren und eine der Lage entsprechende höheren Nutzungsmischung und -dichte zu ermöglichen. Auch die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittel-Nahversorgers kann in diesem gut erschlossenen, zentralen Bereich ermöglicht werden.

Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Westlich des Umspannwerks ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnerbetrieb auf dem bereits bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Dies kann durch Festsetzung eines bezogen auf zulässige Schallpegel Eingeschränkten Gewerbegebietes erreicht werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.

Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Die geplante Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Parkanlage. Hauptziele dieser Darstellung sind, eine ansprechende Gliederung zwischen Neubaugebiet und der Bestandsbebauung Rautheims sowie eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes herzustellen. Auf nachfolgenden Planungsebenen sollen hier zudem besonders folgende Planungsziele berücksichtigt werden: Kaltluftleitbahn, Regenrückhaltung, neue Ortsrandeingrünung und eine Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue, über die die verbleibenden Freiflächen als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems ergänzt werden sollen.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB

Durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft werden die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten, derzeitig ackerbaulich genutzten Flächen zwischen den neuen Bauflächen und den Ortsteilen Lindenbergs und Südstadt weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 11.10.2022 die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2023 frühzeitig von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 09.11.2023 zur Äußerung aufgefordert.

Während des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich im Westen um die ca. 1 ha große Fläche einer Gärtnerei erweitert. Wegen der Erweiterung des Geltungsbereichs wurde für die betroffenen Behörden eine weitere frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis zum 09.11.2023 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.20234 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert.

160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“

Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“ informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Neun Interessierte haben sich schriftlich zu der Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Schreiben sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weiterführende Internet-Links in den eingereichten Stellungnahmen wegen zu großer Unbestimmtheit nicht überprüft werden. Die Verwaltung beschränkt sich bei der Abwägung auf den vorhandenen Text. Auch werden die Inhalte aus den aufgeführten Links in der Niederschrift nicht aufgeführt und bleiben in der Argumentation der Verwaltung unberücksichtigt.

Frage/Stellungnahme:

Meine Forderung ist, die Anwohner durch Tempo 30 aus Lärmschutzgründen zu schützen.

Antwort der Verwaltung:

Die Einrichtung von Tempo 30 Zonen ist eine verkehrsrechtliche Regelung, die nicht durch die Bauleitplanung erfolgen kann. Gleichwohl wird die Erforderlichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 zwecks Lärmminderung auf der Engelsstraße/Griegstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Frage/Stellungnahmen:

Meine Forderung ist, eine zweite Zu- und Abfahrt über die Braunschweiger Straße zu schaffen.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Da mit der Anbindung nach Süden über die Straße Am Rautheimer Holze eine leistungsfähige Anbindung hergestellt werden kann

und das Gebiet eine hohe Attraktivität für den ÖPNV entwickeln soll, ist aktuell eine Verbindung nach Norden, die mit einer zusätzlichen Querung der geplanten Stadtbahn verbunden wäre, nicht vorgesehen.

Frage/Stellungnahme:

Die bereits jetzt deutlich sichtbare Überlastung der Verkehrswege wird sich durch jede neue geschaffene Wohneinheit weiter verschärfen. Hier sind umfangreiche Gutachten (Verkehrsgutachten) erforderlich.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Das Wohnaugebiet soll über die Straße Am Rautheimer Holze erschlossen und dort an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist.

Mit dem geplanten Stadtbahnausbau nach Rautheim wird eine attraktive ÖPNV-Anbindung des Neubaugebiets Rautheim-Möncheberg gewährleistet und eine nachhaltige Mobilität ermöglicht.

Frage/Stellungnahme:

Sowohl auf der Braunschweiger Straße als auch auf der Rautheimer Straße kommt es täglich mehrfach zu Verkehrsstaus, die Lärmbelästigung durch die enorme Anzahl von Fahrzeugen auf dem Möncheweg ist bereits heute hoch. Diese Situation wird sich durch die geplanten 800 Wohneinheiten massiv verschärfen. Durch den Ausbau der Straßenbahnenlinien und dem Angebot von vergünstigten Mobilitätslösungen ist hingegen nicht mit einer Reduzierung des Autoverkehrs zu rechnen.

Antwort der Verwaltung:

In Abstimmung mit der Planung der Stadtbahntrasse werden auf der Ebene des Bebauungsplans umfangreiche Untersuchungen gerade zur Abwicklung des Verkehrs vorgenommen. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass die bekannten hohen Belastungen v.a. zeitlich punktuell nicht aufgelöst werden können, über weite Tagesstrecken ist der Verkehrsablauf sichergestellt.

Nach Auffassung der Stadt wird die geplante Stadtbahn sehr wohl eine Reduzierung des Autoverkehrs erreichen. Mit den neuen Anbindungen wird auch ein Teil der Bevölkerung der bestehenden Siedlungsräume die gute Anbindung an die Innenstadt nutzen und damit zu einer Reduzierung der Autoverkehre beitragen.

Frage/Stellungnahme:

Seit 2012 wurden in Braunschweig 6000 Wohnungen gebaut. Nach den Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Da in die Zahlen des Zensus

auch Geflüchtete (beispielsweise aus der Ukraine) einfließen, deren Aufenthaltsdauer fraglich ist, kann diese Bevölkerungsgruppe nur bedingt in den dauerhaften Wohnraumbedarf eingerechnet werden.

Seit 2011 wurden in der Stadt Braunschweig diverse Baugebiete geplant und umgesetzt (Nördliches Ringgebiet 1.200 Wohneinheiten, Heinrich-der-Löwe-Kaserne 700 Wohneinheiten, zuzüglich weitere 300 Wohneinheiten mehr für das Gebiet Heinrich-der-Löwe, Stöckheim-Süd 300 Wohneinheiten). - und diese Auflistung ist bei weitem nicht vollständig. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Wird der Wohnbedarf valide ermittelt?

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs hängt nicht nur von einem Faktor ab, sondern berücksichtigt zahlreiche Einflussfaktoren wie z. B. die Entwicklung der Haushaltsgrößen, die Fluktuationsreserve, die Wohnungsabrisse- oder umlegungen, die Inflation, die Energiepreisseigerungen, die Baufinanzierungszinsen etc. Der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig wurde im politisch beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept von 2023 valide ermittelt, welches öffentlich einsehbar ist. Dementsprechend sollte bis 2035 für 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können.

Frage/Stellungnahme:

Laut Berichterstattung der Braunschweiger Zeitung vom 30.05.2023 wurden seit dem Jahr 2012 rund 6.000 Wohnungen in Braunschweig gebaut. Laut nun vorliegenden Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Folglich müsste eine Vielzahl von Wohneinheiten leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Wie viele Wohneinheiten stehen tatsächlich leer?

In Braunschweig ist im erheblichen Maße großer Leerstand vorhanden.

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 besteht in Braunschweig nach Einschätzung von Marktexpertinnen und -experten kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % hinausreicht. Mit Fluktuationsreserve sind Wohnungen gemeint, die wegen Sanierung und Modernisierung bzw. Umzügen akut nicht zum Wohnen zur Verfügung stehen.

Frage/Stellungnahme:

Verbot von unbegrenzten privaten Ferienvermietungen.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich ist mit der Bereitstellung von Wohnraum auch die Möglichkeit verbunden, solche Ferienunterkünfte anzubieten. Das Unterbinden einer entsprechenden Entwicklung kann die Bauleitplanung weder auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch auf der Ebene des Bebauungsplans leisten. Eine Schwerpunktentwicklung ist allerdings derzeit nicht erkennbar. Soweit entsprechende Verbote ausgesprochen werden sollen, sind andere Instrumente anzuwenden.

Frage/Stellungnahme:

Die Bertelsmann-Stiftung hat am 09.04.2024 eine „Bevölkerungsvorausberechnung 2040“ veröffentlicht. Danach wird für die Stadt Braunschweig ein Bevölkerungsrückgang von 9,7 % prognostiziert. Die Einwohnerzahl wird auf 224.400 zurückgehen. Anhand welcher Zahlen begründet die Stadt Braunschweig dann den dringenden Wohnraumbedarf?

Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die veröffentlichte Bertelsmann-Stiftung fällt im Vergleich zu anderen Prognosen für Braunschweig völlig aus dem Rahmen. Annahmen für das Zahlenwerk der Bertelsmann-Stiftung sind der Stadtverwaltung im Detail nicht bekannt und können daher weder verifiziert noch falsifiziert werden.

Aus der Gegenüberstellung der vorliegenden Bevölkerungsprognosen „Braunschweig in der Bertelsmann-Stiftung“, „Braunschweig in der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig“, „Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank“ und der eigenen Prognose der Stadt ist ersichtlich, dass die Bertelsmann-Prognose ein „Ausreißer“ ist:

- Braunschweig in der Prognose von der Bertelsmann-Stiftung bis 2040: -9,7 %
- Braunschweig in der Prognose des Regionalverbandes Großraum Braunschweig bis 2040:
 - Wanderungs-Variante 1: +3,6 %
 - Wanderungs-Variante 2: +1,0 %
 - Wanderungs-Variante 3: - 1,7 %
- Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank bis 2040: -0,2 %
- Die eigene Prognose der Stadt Braunschweig bis 2035: +1,3 %

Ein zentraler Punkt im Rechenwerk der Bertelsmann-Stiftung für Braunschweig dürfte der vergleichsweise hoch unterstellte negative Wanderungssaldo sein. Dieser ergibt z. B. bereits für das Jahr 2025 einen negativen Wanderungssaldo von rd. 1.500 Personen. Dies ist für eine Studierenden- und Ausbildungsstadt nicht nachvollziehbar und auch mit aktuellen Trends der Braunschweiger

Bevölkerungsentwicklung nicht in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sind die Arbeitsmarktdaten für Braunschweig stabil und lassen einen solchen Effekt ebenfalls nicht erwarten. So ist die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+ 23 %).

Schon in den ersten Prognosejahren 2020 bis 2023 ist eine eklatante Abweichung der Einwohnerzahl vom tatsächlichen Bestand festzustellen. Während die Berechnung der Bertelsmann-Stiftung für diesen Zeitraum bereits eine Bevölkerungsabnahme für Braunschweig von rd. 3.100 Personen errechnet, ist die Einwohnerzahl real jedoch um rd. 4.100 Personen gestiegen – mithin eine Differenz von rd. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern schon in den ersten drei Prognosejahren. Dies ist seitens der Verfasserinnen und Verfasser des Rechenwerks stark erklärendesbedürftig.

Das Ergebnis der Bertelsmann-Stiftung lässt sich auch mit den realen Strukturen Braunschweigs (z.B. Ausbildungsstadt, Wirtschaftszentrum) nicht erklären und stellt daher für die Verwaltung keine Planungsbasis dar.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können. Das politisch beschlossene Wohnraumversorgungskonzept ist öffentlich einsehbar.

Frage/Stellungnahme:

Der Wohnraumbedarf kann lediglich hypothetisch erhoben werden, da der Leerstand nicht systematisch erhoben wird. Bei Immoscout sind zum 22.06.2024 261 Mietwohnungen, 241 Eigentumswohnungen, 205 Häuser (Kauf) und 23 Grundstücke inseriert. Die kostenfrei nutzbare Plattform "Kleinanzeigen.de" gibt sogar 440 Mietwohnungen aus, wobei von einer gewissen Schnittmenge auszugehen ist.

Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Können mit der detaillierten Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 konkretere Zahlen erhoben werden? Kann die Stadtverwaltung die Auswertung bis auf die Ebene einzelner Wohneinheiten durchführen?

Antwort der Verwaltung:

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen müssen). Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve von mindestens 2 bis 3 % übersteigen.

Im Stadtgebiet bestehen rd. 142.000 Wohnungen, wovon für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt mindestens 2.840 Wohneinheiten aktuell unbewohnt sein sollten. Aus den derzeit inserierten Wohneinheiten geht hervor, dass die erforderliche Umzugsreserve deutlich unterschritten wird. Zudem sollte den inserierten Wohneinheiten auch die inserierten Wohnungsgesuche gegenübergestellt werden.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Die Auswertung bis hin zu einzelnen Wohneinheiten ist nicht möglich und auch politisch nicht erwünscht. Die großräumigen Zahlen des Zensus 2022, die von einer Fluktuationsrate von 4,3 % für Braunschweig ausgehen, können nicht als Basis für konkretere Zahlen genutzt werden, da das Ergebnis deutlich verfälscht werden würde und somit keine Aussagekraft hat.

Frage/Stellungnahme:

Die Vermarktung von Bauland im direkten Umland von Braunschweig läuft sehr schleppend. Eine befürchtete Abwanderung kann aus diesen Informationen und Zahlen nicht abgeleitet werden.

Antwort der Verwaltung:

Auf Grundlage des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes soll bis 2035 für weitere 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Ziel der Stadt Braunschweig ist es, den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht zu ermöglichen. Abwanderungen von Familien ins Umland sind schon zu beobachten. Als Oberzentrum der Region möchte die Stadtverwaltung dies vermeiden, um dem landesplanerischen Auftrag, vermehrt Wohnraum bereitzustellen, gerecht zu werden.

Wanderungsgewinne kann Braunschweig aus den Städten Wolfsburg und Salzgitter sowie dem Kreis Goslar verzeichnen. Absolut stammen die größten Zugewinne der Stadt Braunschweig aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar. Hier lag der Zugewinn im Jahr 2021 bei 144 Personen aus Wolfsburg und 114 Personen aus dem Landkreis Goslar. Insgesamt überwiegen jedoch die Abwanderungen ins Umland, besonders in die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn. Im Jahr 2021 verlor Braunschweig mehr Einwohnerinnen und Einwohner an das Umland als die Stadt gewinnen konnte (im Saldo: - 426 Personen). Dabei sind direkte Umlandwanderungen häufig wohnwertorientierte Abwanderungen (NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30).

Laut lokalen Marktexpertinnen und Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Braunschweig unzureichende Angebot an Bauland und bezahlbaren Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich preisgünstiger darstellt. Es ist anzunehmen, dass nicht wenige dieser Haushalte bei einem entsprechenden Angebot auch in Braunschweig geblieben wären.

Die Wohnungsbedarfe aus den umliegenden Städten und Gemeinden wie Peine, Gifhorn, Wolfsburg, Wolfenbüttel oder gar Helmstedt sind nicht auf Braunschweig übertragbar.

Die Vermarktung von Grundstücken oder Wohnungen verläuft in Braunschweig nach wie vor sehr gut, die Nachfrage ist sehr hoch. Die Menschen haben eine freie Wohnungswahl und ein Großteil von ihnen möchten in Braunschweig wohnen und nicht im Umland. Der Auftrag der Stadtverwaltung ist, den Wohnungsbedarf der städtischen Bevölkerung zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Frage/Stellungnahme:

Nachdem ab dem Jahr 2020 SARS-CoV-2 in allen Ländern dieser Welt gewütet hat, kann nun leider eine erhebliche Übersterblichkeit festgestellt werden. Auch die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich signifikant reduziert. In der Stadt Braunschweig beträgt der Anteil der Altersgruppe > 65 Jahre im Jahr 2023 20,9 %, also ca. 53.392 Personen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist leider mit einer erheblichen Sterberate dieser Kohorte in den kommenden Jahren zu rechnen. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Studien belegen, dass es aufgrund der SARS-CoV-2 Pandemie zu einer Übersterblichkeit in Deutschland kam. Wenn die Gesamtzahl in Deutschland von ca. 160.000 Personen auf die rd. 255.000 Einwohnenden von Braunschweig heruntergerechnet werden, ergibt sich lediglich eine

zweistellige Personenanzahl. Diese doch sehr geringe Zahl für die Stadt Braunschweig ist nicht ausschlaggebend für eine Veränderung des Wohnraumbedarfs.

Zudem lebte fast jede zweite Person, die leider an dem Corona-Virus starb, in einer Pflegeeinrichtung (<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/corona-tote-pflegeeinrichtung-101.html>) und nicht in einer eigenen Wohneinheit.

Frage/Stellungnahme:

Die Nachfrage hinsichtlich Bauvorhaben ist durch viele Faktoren (u.a. Zinsentwicklung und Anstieg der Baukosten) stark rückläufig. Hierdurch ist keine Nachfrage nach neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes, welches 2023 politisch beschlossen wurde und öffentlich einsehbar ist, wurde der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig ermittelt. Für die Bedarfsprognose wurden neben sozialen Faktoren auch Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklungen berücksichtigt.

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauf folgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte, eine gesunkene Kaufkraft und gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen flossen soweit möglich in die Prognose ein. Das makroökonomische Umfeld bleibt jedoch schwer prognostizierbar. Trotzdem lässt sich ein gewisser Entwicklungstrend in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen: Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war.

Trotz der hohen Immobilienpreise werden Immobilien oder Grundstücke in Braunschweig weiterhin zügig vermarktet. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gegeben.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund des mittlerweile deutlich spürbaren Klimawandels muss vehement hinterfragt werden, ob ein Verlust von wertvollem Ackerboden tatsächlich unausweichlich ist. Der Flächenverbrauch in Niedersachsen ist seit Jahren viel zu hoch, nun ist es an der Zeit, um jedes Bauvorhaben genau unter die Lupe zu nehmen. Hier könnte Braunschweig mit leuchtendem Beispiel vorangehen, wenn eben keine neuen Flächen versiegelt werden. In der Stadt Braunschweig sollte ein Strategiewechsel eingeläutet werden: es gibt unzählige Lösungen, um Wohnungen zu schaffen, anstatt Neubauten auf einem Acker zu bauen, was am wenigsten nachhaltig ist. Welche Lösungen werden in Braunschweig bereits genutzt?

Es ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen.

Antwort der Verwaltung:

In der Stadt Braunschweig ist bereits ein Strategiewechsel in der Wohnbauentwicklung erfolgt. Die Entwicklung des Innenbereichs hat schon seit mindestens 20 Jahren Vorrang vor dem Außenbereich (z. B. St. Leonhards Garten, Heinrich der Löwe-Kaserne, Langer Kamp, Nordstadt, Klinikum Holwedestraße, Roselies-Kaserne). Es gilt die Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich. Ca. drei Viertel aller Wohnbauentwicklungen finden im Innenbereich statt. Als Innenbereich gelten die Gebiete, die sich im Zusammenhang bebauter Grundstücke befinden. Den Außenbereich bilden im Unterschied dazu Grundstücke oder Flächen, die sich außerhalb zusammenhängender Bebauungen und nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans erstrecken.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, dem beschränkten Grundstückszugriff seitens der Stadtverwaltung reicht der Innenbereich nicht aus, um den Wohnraumbedarf für Braunschweig zu decken.

Siedlungsentwicklungen im Außenbereich werden jedoch nur vorangetrieben, wenn eine qualifizierte ÖPNV-Erschließung gegeben ist.

Frage/Stellungnahme:

In der Stadt Braunschweig gibt es einen nicht unerheblichen Leerstand an Gebäuden bzw. brachliegenden Grundstücken, die für eine Aufwertung bzw. eine Neubebauung vorrangig in Frage kommen. (z. B. Waisenhaus an der Salzdahlumer Straße, das ehemalige Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude am Bohlweg). Es gibt auch einen erheblichen Leerstand bei Gewerbeimmobilien und Einzelhandels-Immobilien in der Innenstadt. Warum können diese bereits vorhandenen Gebäude und brachliegenden Grundstücke nicht zu Wohnraum umfunktioniert werden, bevor, wertvolles Ackerland unwiederbringlich geopfert wird?

Warum werden brachliegende, ungenutzte Grundstücke, auf denen Gebäude verfallen (z. B. ehemaliges Waisenhaus) oder leerstehende Gewerbeimmobilien (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof) nicht zur Beschaffung von Wohnraum genutzt? Auch das ehemalige Gelände des Roller Marktes an der Berliner Heerstraße eignet sich zur Entwicklung von Wohnraum? Auch im „Kleinen“ gibt es enormes Potential. In der Siedlung Roselies Süd steht ein Einfamilienhaus leer und wird seit 2013 nicht fertiggestellt. Warum unternimmt die Stadt Braunschweig hier keinerlei Anstrengungen? Bevor es zu einer weiteren Versiegelung von Flächen kommt, sollten alle Unternutzungen und Leerstände systematisch ermittelt werden und die verschiedensten Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Flächen zu Wohnbauflächen genutzt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden, sodass in vielen Fällen Brachflächen entwickelt und bebaut werden (z.B. Klinikum Holwedestraße, Großer Hof, Dibbesdorfer Straße-Süd, Heinrich der Löwe-Kaserne). Je mehr vorhandene Baulücken und Brachen bebaut werden, desto weniger müssen neue Baugebiete erschlossen werden. Dies ist wünschenswert, weil erstens dadurch die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden und zweitens die kostenintensive Erschließung eines Baugebietes unterbleiben kann.

Allerdings befinden sich die meisten ungenutzten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig. Artikel 14 des Grundgesetzes schützt das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke bebauen, verkaufen oder nutzen. Folglich kann die Stadtverwaltung den Leerstand von Einfamilienhäusern ebenfalls nicht steuern.

Darüber hinaus unterliegen die Immobilien einer Nutzungsvorgabe, sodass ehemalige Gewerbeimmobilien nicht ohne Weiteres zu Wohngebäuden umgenutzt werden können. Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen des gesamten Stadtgebiets dar. Er veranschaulicht somit die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Der Roller-Markt in Volkmarode-Nord ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Außerdem ist im Falle des ehemaligen Galeria-Kaufhofs das hochproblematische Urheberrecht in Bezug auf die Architektur zu bedenken.

Frage/Stellungnahme:

Trotz der erheblichen Vergrößerung der Stadtteile Lindenbergs und Rautheim in den vergangenen Jahren gibt es bisher keinerlei Anstrengungen zur Erweiterung der Infrastruktur, z.B. Sportstätten, Gemeindehäuser, Schulen, medizinische Versorgung.

Antwort der Verwaltung:

Die infrastrukturellen Bedarfe, die durch die Planung ausgelöst werden, werden im Bebauungsplanverfahren RA29, „Rautheim-Möncheberg“ abgebildet. Zwischenstände zu einzelnen Fragestellungen, z.B. zur Schulbedarfsdeckung oder Sportstättenplanung liegen den Entscheidungsgremien bereits vor.

Der Ausbau der Infrastruktur wird parallel zum Wohnungsbau erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. zwei Kindertagesstätten sowie Freizeit- bzw. Begegnungsräume geplant. Innerhalb des neuen Plangebietes werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet „Rautheim-Möncheberg“ resultierenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen gedeckt, als auch die ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (z. B. Teilverlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Einrichtungen der medizinischen und anderen privaten Versorgung, wie z. B. ein „Ärztehaus“ können sich besonders im Bereich der Mischbaufläche ansiedeln. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird hierfür Baurecht geschaffen. Damit besteht das Angebot, entsprechende Einrichtungen zu errichten. Diese benötigen letztendlich private Investoren, die ihre Investitionsentscheidung auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus treffen. Eine verpflichtende Errichtung kann die Bauleitplanung nicht leisten.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht alle Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen; es werden die anderen Standorte in Rautheim in Abstimmung mit den Fachbehörden untersucht. Der Grundschulbedarf kann durch Nachverdichtung an bestehenden Schulstandorten gedeckt werden.

Frage/Stellungnahme:

Braunschweig darf nicht weiter Spielweise von Investoren und Spekulanten sein.

Antwort der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren wird in der Regel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt die Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und privaten Investoren. Im städtebaulichen Vertrag lassen sich genaue Vorschriften zu Maßnahmen, Folgekosten und Zielbindungen vereinbaren. Zusätzlich können Zielbindungen mit dem privaten Investor vertraglich sichergestellt werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2022 das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ beschlossen, welches öffentlich einsehbar ist. Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Es basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung.

Das „Baulandmodell Wohnen“ verfolgt vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll laut aktueller Wohnungsbedarfsprognose (2023) von 2020 bis 2025 Baurecht für 5.700 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 3.500 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise: Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.

Das „Baulandmodell Wohnen“ ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, öffentliche Infrastruktur sowie naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt.

Die Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger gehen im Zusammenhang mit der Anwendung des Baulandmodells zahlreiche Verpflichtungen ein, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Insofern ist Braunschweig auf keinen Fall eine Spielwiese für Investoren.

Frage/Stellungnahme:

Innovative Wohnraummodelle setzen beispielsweise auf Garagenhöfen auf, womit bereits die Stadt Karlsruhe den Bedarf für günstigen Wohnraum teilweise deckt. In Braunschweig gibt es eine Vielzahl von Garagenhöfen, die zentral gelegen und dadurch potentiell geeignet für solche Vorhaben sind. Könnte das nicht eine Alternative sein, bevor es zur Versiegelung von mehreren hunderttausend Quadratmetern kommt?

Antwort der Verwaltung:

In Braunschweig gibt es einige Garagenhöfe, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden. Wie bereits erwähnt, schützt Artikel 14 des Grundgesetzes das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer die Garagenhöfe aufstocken und Wohnraum schaffen.

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die Garagenhöfe häufig nicht im Besitz eines Eigentümers sind, sondern auf eine Vielzahl von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern verteilt sind. Die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer müssen dafür zunächst die Notwendigkeit und den Nutzen von Investitionen in die eigene Immobilie erkennen. Allein aufgrund der großen Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der unterschiedlichen Motivationen und finanziellen Möglichkeiten, ist es naturgemäß nicht einfach, privates Engagement und private Investitionen anzuregen. Dies ist seitens der Stadtverwaltung nicht umsetzbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Lage des Plangebietes oberhalb Rautheims und die Versiegelung des Bodens werden nicht kalkulierbare Naturrisiken entstehen.

Antwort der Verwaltung:

Ein nicht kalkulierbares Naturrisiko allein aus der Lage des Plangebietes zum bestehenden Siedlungsraum ist nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Neu- und Teilversiegelung der Ackerflächen werden das Klima, die Entwässerung und wertvolle Bodenbestände negativ beeinflusst.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v.a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird im Bebauungsplanverfahren ein hoher Grünnanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen werden durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Die Zerstörung des Ökosystems bei der Planung ist ein großes Risiko. Die Veränderung der CO₂ Bilanz in diesem Gebiet wird stark erhöht. Die angestrebte Klimaneutralität (2030) ist gefährdet.

Antwort der Verwaltung:

Das Schutgzug Klima wird im Rahmen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanverfahrens RA29 in drei Teilespekten untersucht und behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen, Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagasen wie CO₂ sowie Klimaanpassung mit der Prüfung der Planung hinsichtlich der Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel. Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung werden daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Versiegelung oder CO₂-Abgaben durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Frage/Stellungnahme:

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich auch solche, die bundes- und landesweit gefährdet oder gemäß Bundesartenschutzverordnung oder aufgrund europäischer Richtlinien streng geschützt sind. Unter anderem betrifft dies als bodenbrütende Vögel Rebhühner. Diese sind laut NABU mittlerweile in Deutschland als "stark gefährdet" eingestuft, der Bestand ist um 91% rückläufig. Gleicher gilt für die Fasanen, die zusammen mit den Rebhühnern inzwischen wieder auf dem betreffenden Areal heimisch geworden sind. Durch die geplante Baumaßnahme werden die Habitate

dieser seltenen Vögel unwiederbringlich zerstört, es ist sogar zu erwarten, dass Tiere während der Baumaßnahmen sterben. Gleches gilt für die Lebensräume der hier heimischen Fledermäuse. Die Rote Liste Niedersachsen führt alle Fledermausarten in den Kategorien: gefährdet, stark gefährdet sowie vom Aussterben bedroht auf.

Antwort der Verwaltung:

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde zum Bebauungsplan durch den Fachgutachter eine Bestandserfassung geschützter Arten durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Für die Stadt Braunschweig besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der gegenwärtigen Situation. Das Plangebiet wird überdies heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen der Tiere und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund dieses kürzlich verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes erscheint der Verlust der großen Ackerfläche mit all ihren Lebensräumen für seltene und sogar bedrohte Tierarten als grober Verstoß gegen die Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität und dem entschiedenen Entgegentreten der Länder gegen den Klimawandel. Die großflächige Versiegelung einer artenreichen Freifläche ist somit höchst fragwürdig und abzulehnen.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des im Jahr 2024 verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes müssen die EU-Mitgliedsstaaten nationale Wiederherstellungspläne erstellen, in denen sie Maßnahmen formulieren und finanzielle Mittel definieren, um die Ziele des EU-Renaturierungsgesetzes zu erreichen. Diese Wiederherstellungspläne müssen innerhalb von zwei Jahren der EU-Kommission vorgelegt werden, und dann fortlaufend verbessert und weiterentwickelt werden. Aktuell sind keine Wiederherstellungspläne für Deutschland verfügbar, so dass die Belange des EU-Renaturierungsgesetzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden können.

Frage/Stellungnahme

Zum einen ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die 32 ha beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens, von denen neben Bauflächen auch ca. 14 ha Grünflächen festgesetzt werden. Durch die Änderung

des Flächennutzungsplans werden zukünftig mit 22 ha nicht mehr Bauflächen dargestellt, als derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen werden lediglich anders angeordnet. Zudem wird nur ein Teil der Bauflächen versiegelt. Mit der Baugebietsplanung mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden.

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Für das Neubaugebiet Rautheim-Möncheberg liegt bereits ein Umweltbericht vor, der alle Aspekte hinsichtlich des Klima-, Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan für die entstehende Versiegelung Kompensationsflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Zur Bertelsmann-Studie wird auf die Antwort der Verwaltung auf Seite 4 dieser Niederschrift verwiesen.

Frage/Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt in der Belüftungszone der Innenstadt und widerspricht den Vorgaben des ISEK.

Die Temperaturen werden nach vorläufiger Bewertung im gesamten Stadtgebiet ansteigen. Diese Entwicklung darf nicht durch weitere Versiegelung forciert werden. Das Gebiet dient im Übrigen seit langem als Naherholungsbereich der Bürger. Der Tenor der derzeit veröffentlichten Stellungnahmen, der Bereich werde durch die Grünflächen zwischen der Bebauung aufgewertet und sei daher wertvoller als die bereits bestehende Landschaft, ist nicht nur eigentümlich, sondern auch falsch. Das Baurecht sieht flächensparende Bebauung vor. Darüber sehen die Pläne eine viel zu große Anzahl an Wohneinheiten und eine viel zu enge Bebauung vor. Die sich hieraus ergebenden Problem sind im Rahmen der Gespräche mit der Stadt bereits angesprochen worden.

Antwort der Verwaltung:

Widersprüche zum ISEK sind nicht erkennbar.

In einem eigenständigen Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ wird die Luftzufuhr in Bezug auf die neue und bestehende Siedlung untersucht. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Dies kann den geplanten Eingriff mindern. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Die geplante Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche führt zur Verminderung des Grundwasserspiegels und eine zunehmenden Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Straßen, Gebäude und Grundstücke Rautheims ist zu befürchten.

Antwort der Verwaltung:

Das Plangebiet ist aufgrund des Bodenaufbaus für Versickerungen weitgehend nicht geeignet. Der Grundwasserspiegel wird nicht erheblich verändert. Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Damit können auf Bebauungsplan-Ebene prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet werden. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht zu erwarten.

Frage/Stellungnahme

Die zunehmende Nutzung von Flächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen und die damit zusammenhängende Versiegelung von Böden zählen seit langem zu den drängenden Problemen im Umweltschutz. Auch wenn in den letzten Jahren eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden konnte, wurden die bis 2020 formulierten Ziele auf Bundes- und Länderebene verfehlt. Die stärksten negativen Auswirkungen treten bei der Versiegelung von Böden auf. So geht durch Versiegelung unter anderem die Wasserdurchlässigkeit und -speicherfähigkeit, die Bodenfruchtbarkeit, die Filterwirkung gegenüber Schadstoffen, aber auch der Lebensraum für Flora und Fauna verloren.

Antwort der Verwaltung:

Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Flächenversiegelungen stattfinden. Das Plangebiet trägt bereits heute nur gering zur Grundwasseranreicherung bei. Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung nicht erheblich verändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass dennoch ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Frage/Stellungnahme:

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Flächen zu Neubaugebieten, z.B. Wenden, Stöckheim, Bevenrode, usw. und damit dem Flächenfraß zum Opfer. Hinsichtlich der Extremwetterlagen in den vergangenen Wochen und Monaten, die auch insbesondere in der Stadt Braunschweig zwingenden Handlungsbedarf aufgezeigt haben, ist eine weitere Versiegelung von Ackerland bzw. Grünflächen in jedweder Form abzulehnen.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben geht nicht hervor, welche Auswirkungen durch den Wegfall der unversiegelten Oberfläche bei Starkregenereignissen auf die bereits bestehenden Häuser in der direkten Umgebung zu erwarten sind.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der

Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Starkregenereignisse werden durch ein Regenwassermanagement, das großzügige Grünanlagen als natürlichen Überflutungsraum mit einbezieht, abgefangen. Dies erfolgt auch in Kenntnis des Umstandes, dass Starkregenereignisse nicht durch Infrastrukturanlagen vollständig abgefangen werden können.

Eine Überflutungsgefahr der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Angesichts der aktuellen Ereignisse (Hochwasser, Überschwemmungen, Überflutungen, Einbrüche von Wohngebieten) sollte eine Flächennutzungsänderung für das genannte Gebiet untersagt werden bzw. nicht zugestimmt werden.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaufäche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist ausgeschlossen. Mängel am Ausbauzustand der Versickerungsanlagen in bestehenden Ortsteilen von Rautheim können nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Die Einbruchsstatistik ändert sich voraussichtlich nicht durch Neuplanungen von Wohngebieten.

Frage/Stellungnahme:

Ein denkbares Modell für die Nutzung der heutigen Ackerfläche kann hier die solidarische Landwirtschaft sein. Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Eine weitere Nutzung für den Anbau von Grundnahrungsmitteln, z.B. Getreide, Kartoffeln, etc. fördert die regionale Nachhaltigkeit, durch sehr kurze Transportwege kann der Ausstoß von Treibhausgasen deutlich reduziert werden.

Antwort der Verwaltung:

Die vorgetragenen Ideen bilden eine diskutable Grundlage für zukünftige Bewirtschaftungsformen von Ackerflächen. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht steuerbar. Für die Stadt Braunschweig

besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von Ackerflächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der Ackerflächen.

Die Stadt Braunschweig als regionales Oberzentrum steht überdies in der Pflicht, oberzentrale Funktionen abzudecken. Mit der Ausweisung eines Baugebietes mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden. Im räumlichen Zusammenwirken mit dem deutlich ländlicher geprägten Umland liegt bereits heute der Schwerpunkt der ackerbaulichen Erzeugung in den benachbarten Siedlungsräumen.

Frage/Stellungnahme:

Der an den westlichen Ortsrand Rautheims grenzende Acker sollte in seinem gesamten derzeitigen Ausmaß als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben und als solches weiter genutzt werden. Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung wird besser und ertragreicher Ackerboden unwiederbringlich vernichtet.

Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung mit Gebäuden, Straßen und der erforderlichen Infrastruktur wird ein Großteil der Oberfläche dauerhaft versiegelt. Negative Beeinflussung des Klimas nicht nur im unmittelbaren Nahbereich um das geplante Baugebiet, sondern auch für ganz Braunschweig ist zu befürchten.

Mit der geplanten Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche geht ein Verlust der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verloren, welches zur Abkühlung der Luft und somit zur Reduzierung der Hitze im gesamten Umfeld und der Stadt benötigt wird.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt

zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Verdunkelung und Verschattung aller östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden privaten Gebäude und Grundstücke Rautheims, insbesondere im Bereich des Lehmweges.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Die Stellungnahme ist nicht FNP-relevant. Sie wird auf B-Plan-Ebene geprüft.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Erhöhung des Lärmpegels durch das Zurückwerfen/Reflektieren des Schalls, der durch den Betrieb der Straßenbahn entsteht.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29 wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schallschutzzansprüche der angrenzenden Bewohnerschaft durch geeignete Maßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene angemessen berücksichtigt werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ein seit Jahrzehnten vielfältig genutztes Naherholungsgebiet zerstört, mit gravierenden negativen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna, welche weder für die betroffenen Anwohner noch für die betroffene Natur durch eine Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle im Stadtgebiet oder Umland kompensiert werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die durch das bestehende Wegenetz auch zur wohnortnahmen Erholung genutzt werden kann. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet mit einem verzweigten Wegenetz werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Der durch 800 weitere Wohneinheiten zu erwartende Verkehr kann durch die bestehenden Straßen nicht aufgenommen werden. Es ist mit 2.400 - 3.200 Neubürgern zu rechnen. Die Straßen sind schon derzeit so überlastet, dass es regelmäßig zu Staus auf der Braunschweiger und Rautheimer Straße kommt. Selbst bei positivster Betrachtung insoweit, dass ein erheblicher Teil veranlasst werden kann, die nach dem Willen des Rates bei Einzug bereits vorhandene Stadtbahn zu nutzen, wird ein nicht zu

vernachlässigender Teil der Bewohner mit Pkw über die A39 zu ihren Arbeitsplätzen fahren müssen. Die Planung ist auch insoweit zu beanstanden, dass den Alt-Rautheimern über die Maßen die Lasten des Baugebiets zugewiesen werden.

Antwort der Verwaltung:

Bei geplanten 800 Wohneinheiten ist nicht von 2.400 bis 3.200 Neubürgerinnen und -bürgern zu rechnen. Gemäß langjährigem Mittel kann über alle Formen von einer Besetzung mit 2 Einwohnern je Wohneinheit kalkuliert werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch Home-Office-Lösungen fallen viele Büroflächen weg. Dies führt dazu, dass Unternehmen ihre Büroflächen anderweitig vermieten, bestehende Mietverträge kündigen (Entmietung) oder Büroetagen-/gebäude verkaufen. Laut der führenden Beratungshäuser ist dies zu einem festen Bestandteil unserer Arbeitswelt geworden, so dass die Nachfrage nach Büroflächen noch weiter zurückgehen dürfte. Dadurch entstehen weitere Freiflächen, die ebenfalls mit moderatem Aufwand zu Wohnimmobilien umgewandelt werden können – und dies ohne neue Flächenversiegelung.

Antwort der Verwaltung:

Laut Büromarktbericht vom März 2025 sind Büroflächen in Braunschweig (Leerstandsquote von 1,8 %) weiter knapp und es ist zu erwarten, dass viele Betriebe bis 2035 modernere, ggf. auch größere Flächen tendenziell in zentraleren bzw. gut angebundenen Lagen wünschen. Die Zunahme der mobilen Arbeit führt nach bundesweiten Berichten und einer regionalen Umfrage voraussichtlich eher nicht zu einem deutlich sinkenden Büroflächenbedarf, da im Gegenzug neue Raumkonzepte mit mehr (Abstands-)Fläche je Arbeitsplatz und erweiterten Gemeinschaftsflächen erwartet werden (exemplarisch FAZ-online, 20.01.22: Flex-Office statt Homeoffice). Makler sehen trotz der Pandemie keinen allgemeinen Trend zur Verringerung der Büroflächen). Die Umfrage des Arbeitgeberverbandes Region Braunschweig e.V. „Erlebt das Büro eine Renaissance oder stirbt das Büroleben doch noch aus?“ kommt zu dem Ergebnis, dass die flächenmäßigen Auswirkungen des Homeoffice auf den Büromarkt überschaubar bleiben (s. <https://agv-bs.de/home-office-umfrage-2024-trend-geht-zu-hybriden-arbeitsmodellen/>).

Vor diesem Hintergrund prüft die Stadtverwaltung, inwieweit in den zentraleren Stadtlagen neue, tendenziell größere Bürogebäude in gemischter Nutzung integriert werden können. Diese weisen in der Regel eine größere Flächeneffizienz auf, sind eher investmentsfähig und schaffen das Angebot, um viele kleine Büroflächen zu konzentrieren. Für ggf. freiwerdende Kleinbüros besonders in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern ist eine Um- bzw. Rücknutzung zu Wohnen ein gangbarer Weg, der unter anderem dem Angebotsmangel auf dem Wohnungsmarkt geringfügig entgegenwirken kann.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für eine gesunde Büro- und Gewerbemarktentwicklung eine Leerstandquote von 3 bis 4 % als notwendig angesehen wird – als Fluktuationsreserve für Sanierungen und Umzüge. In Braunschweig liegt die Fluktuationsreserve laut des Büromarktberichts bei lediglich etwa 1,8 % und ist damit deutlich zu gering.

Frage/Stellungnahme:

Bedingt durch verschiedene gravierende Geschehnisse hat sich die Weltwirtschaft in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Seit dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine und den damit einhergehenden Entwicklungen, beispielsweise der Strompreise, haben bereits mehrere große Unternehmen ihre Standorte in Deutschland geschlossen oder planen Schließungen. In der Region Braunschweig kündigten unzählige Unternehmen den Abbau von Stellen an, bis hin zu Einstellstopp

und dem massiven Personalabbau bei Volkswagen in den kommenden Jahren. Fazit: Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Braunschweig ist zentraler Teil einer europaweit bedeutenden Industrieregion mit Schwerpunkt Mobilität. Die Stadt zeichnet sich neben der fortschreitenden Tertiärisierung und damit hohem Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor auch durch einen immer noch hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und im Handwerk aus. Zudem ist die Stadt das prägende Oberzentrum einer der forschungsintensivsten Regionen Europas.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2008 bis 2023 um 23 % auf rd. 138.000 an. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigen stieg in dem Zeitraum von 22 % auf 30 %, aber auch die Zahl der Vollbeschäftigten wuchs um rd. 5.000. Wesentliche Faktoren liegen in der starken industriellen Basis mit Schwerpunkt Mobilität (z. B. VW, Siemens, Alstom) und dem hohen Anteil an Forschung und Entwicklung, auch im Zusammenhang mit der Technischen Universität Braunschweig und zahlreichen weiteren Forschungseinrichtungen (z. B. PTB, DLR).

Für das aktuelle „Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes Braunschweig-Wolfenbüttel“ erstellte der Gutachter CIMA eine Beschäftigtenprognose als Trendfortschreibung der Entwicklung von 2020 bis 2035. Demnach würde die Beschäftigtenzahl in allen untersuchten Wirtschaftsbereichen einschließlich verarbeitendem Gewerbe zunehmen, insgesamt um rd. 15 % auf ca. 149.500. Besonders hohe Zuwächse zeichnen sich ab für

- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (31 %)
- Forschung und Entwicklung (26 %)
- Baugewerbe (20 %)

Über einen möglichen Stellenabbau aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage von Volkswagen gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse. Ein vermehrter Wegzug aus Braunschweig ist ebenfalls nicht zu beobachten. Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass sich konjunkturelle Rahmenbedingungen und Arbeitsplatzentwicklung in relativ kurzer Zeit auch wieder ändern können. Ziel der Stadtverwaltung ist die Förderung weiterer Arbeitsplätze in Braunschweig. Die Entwicklung der bestehenden Arbeitsstätten ist von zentraler Bedeutung für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Braunschweig. Für die Ansiedlung neuer Betriebe und Behörden ist neben dem Angebot attraktiver Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Regel die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes insgesamt entscheidend. Ein ausreichendes qualitativ hochwertiges Flächenangebot ist darüber hinaus auch für die Entwicklung der Bestandsunternehmen und -einrichtungen von hoher Relevanz.

Die Stadt Braunschweig möchte die Abwanderung der Bevölkerung verhindern und Menschen mithilfe attraktiver Arbeitsplätze und familiengerechter Wohnstandorte in Braunschweig halten.

Frage/Stellungnahme:

Im Übergang zur Altbebauung ist ein Lebensmittelmarkt geplant, für den sich die Fa. Aldi(!) bereits interessiert. Auf diese Weise wird auch noch Fremdverkehr in das Baugebiet gezogen, der unnötige Emissionen verursacht.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt plant am Standort keine Lebensmittelmarkt-Ansiedlung. Besonders im Bereich der Mischbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans soll jedoch auf Bebauungsplan-Ebene die

Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zulässig werden, die vorwiegend der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung dienen. Damit könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung in Rautheim verbessert werden, sowohl im bestehenden Ort als auch im Neubaugebiet. Dies vermeidet Verkehr aus dem Baugebiet heraus. Andere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig werden mit Ausnahme von Kiosken. Die Stadt kann dieses Ziel neben dem Bebauungsplan auch im Zuge einer Konzeptvergabe des Grundstücks sichern.

Frage/Stellungnahme:

Den Zeitraum von 18 Tagen für die Bürgerbeteiligung halte ich für zu kurz.

Antwort der Verwaltung:

Die Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung sowie das Format zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Gemeinde gesetzlich nicht vorgegeben, entsprechen jedoch der üblichen Vorgehensweise der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Bisher liegt nur eine „Erste Einschätzung zur Planung und den Umweltbelangen“ vor. Ein Umweltbericht und eine Aussage zu „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ fehlt. Ist das zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ein Umweltbericht im Entwurf erstellt und bis zu dem darauffolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ergänzt. Der Umweltbericht ist mit dem Änderungsplan und der Begründung Bestandteil der Planunterlagen zum Planbeschluss und wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Ebenso ist er Bestandteil der Unterlagen die dem Amt für regionale Landesentwicklung (Genehmigungsbehörde) abschließend zur Genehmigung vorgelegt werden.

Frage/Stellungnahme:

Wie werden meine Anregungen zum Planverfahren berücksichtigt?

Antwort der Verwaltung:

Der Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen zu Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß BauGB wird den Gesetzesvorschriften entsprechend behandelt.

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Planverfahren eingehen, werden geprüft und einer Abwägung unterzogen, ob die Anregungen in der Planung Berücksichtigung finden können. In einer Niederschrift werden die Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst und jeweils mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Die Niederschrift ist Bestandteil der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und werden dem Verwaltungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Frage/Stellungnahme:

Hiermit möchte ich mich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möcheberg

aussprechen. Bereits im letzten und vorletzen Jahr sprach ich mit bei unterschiedlichen Bürgerversammlungen in Mascherode dagegen aus. Jedoch war das Ergebnis viele Anwohner von von Rautheim, Mascherode und der Südstadt: Gefühle der Machtlosigkeit, Enttäuschung, und Ohnmacht. Die Wege der Mitbestimmung hatten leider keinerlei Wirkung.

Antwort der Verwaltung:

Die Bürgerveranstaltungen initiiert die Stadt Braunschweig, um mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Austausch zu treten. Die Veranstaltungen dienen dem Informationsaustausch in beide Richtungen und sind keine Form der Mitbestimmung. Gleichwohl haben die Bürgerveranstaltungen sich auf die Bauleitpläne ausgewirkt, wie z. B. im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Grünflächendarstellung zwischen dem Rautheimer Siedlungsbestand und der Neubauplätze.

Einige Entscheidungsgewalt hat der von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte politische Rat der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen. Diese sollen über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen.

Antwort der Verwaltung:

Die Planung entspricht exakt den von Ihnen zitierten Zielen der Raumordnung, in Oberzentren schwerpunktmaßig Siedlungen zur entwickeln und mit dem ÖPNV zu verknüpfen. Rautheim gehört wie fast alle Stadtteile Braunschweigs zum Oberzentrum.

Frage/Stellungnahme:

Nur hat die Stadt Braunschweig den Acker, inclusive der geplanten 33,5 Ha von RA 29, den vorhandenen Boden mit der höchsten Erfüllungsstufe und somit einer hohen Wertigkeit ausgewiesen. Ein funktionierender Boden, der zum einen bei extremer Trockenheit noch in ausreichendem Maße Nährstoffe hervorbringen kann und zum anderen bei Starkregen extrem gut Wasser speichern kann. Ganz zu Schweigen von den hervorragenden Eigenschaften dieses Bodens CO₂ zu speichern. Diesem Boden wird eine geplante Versiegelung auferlegt, mit dem die darunter lebende Bevölkerung von Rautheim, schwer zu kämpfen haben wird. Denn in Zeiten des Klimawandels werden die Wetterereignisse mit großer Hitze und extremen Starkregen zu nehmen. Die Auswirkungen haben wir Anfang Juni 2023 in der Innenstadt Braunschweigs zu sehen bekommen. Und im Dezember 2023, als Niedersachsen vom Starkregen betroffen war, war auch in Rautheim Land unter. Nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich von Rautheim sind die Keller vollgelaufen. Unterirdisch suchte sich das Wasser seinen eigenen Weg. Und brach da wieder raus, wo letztlich der geringste Widerstand vorhanden war.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubauplätze eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein

parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Frage/Stellungnahme:

Das geplante Bauvorhaben läuft somit den eigenen Vorgaben für die Naturbezogene Freiraumentwicklung, die Siedlungsbezogene Freiraumentwicklung, Natur und Landschaft, Bodenschutz und Landwirtschaft, Erholung und Tourismus, der Wasserwirtschaft und Klimaschutz, wie es dem Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) unter III. 1.1, III.1.2, III.1.4 , III.1.7, III.2.1, III.2.4, III.2.5.1, III.2.5.2, III. 2.5.4 und III.3 zu entnehmen ist, zu wider.

Antwort der Verwaltung:

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) sind in dem Geltungsbereich keine Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung festgelegt, die hier einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat der Regionalverband Großraum Braunschweig lediglich darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone IIIB) sowie ein Vorranggebiet Leitungstrasse festgelegt und in der Planung zu berücksichtigen ist. Dieser Belang betraf auch das Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne und steht einer Bebauung nicht entgegen. Weitere Hinweise oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Betreff:

160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"

Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V

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

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

03.06.2025

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

03.06.2025

N

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:

Zur Änderung des Flächennutzungsplans gibt die Verwaltung ergänzend zur weiteren Behandlung auf der Bebauungsplan-Ebene folgende ergänzende Informationen:

Wie in der Vorlage 25-25562-01 bereits erläutert, wird für den Neubau einer auch dem Schulsport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten Stadtbahntrasse favorisiert. Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für diesen Standort bereitet die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor.

In diesem Zuge wird auch ein Standort für ein Feuerwehrgerätehaus geprüft. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan RA 29 der bisher angedachte Standort als Vorhaltestandort für die Feuerwehr beibehalten, kann aber in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung und strategischen Standortplanung auch für andere Gemeinbedarfseinrichtungen herangezogen werden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: FNP-Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

160. Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möncheberg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

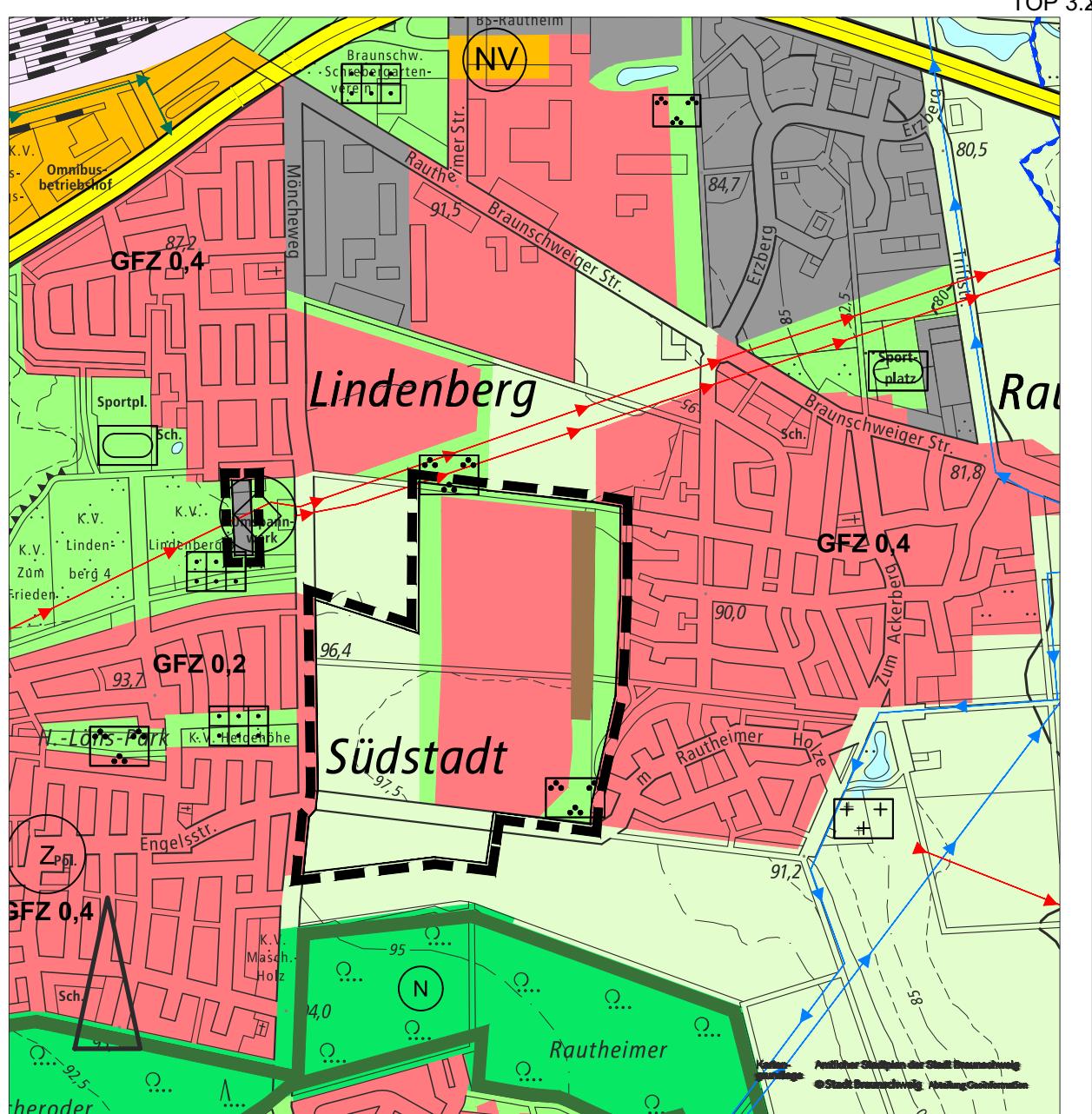
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V

Planzeichenerklärung

- ■ ■ Grenze des Geltungsbereichs
 -  Wohnbauflächen
 -  Grünflächen
 -  Zweckbestimmung Parkanlage
 -  Flächen für Landwirtschaft
 -  Gemischte Bauflächen
 -  Gewerbliche Bauflächen
 -  Umspannstation
 -  Hauptleitung Elektrizität

160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Rautheim-Möncheberg“

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17.03.2025 -	2
2	Städtebauliche Grundlagen	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4	Umweltbericht	9
5	Begründung der Darstellungen	35
6	Verfahrensablauf	36

1 Rechtsgrundlagen**- Stand: 17.03.2025 -**

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.4 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- 1.5 **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- 1.9 **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- 1.10 **Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)**
in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. April 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 31)
- 1.11 **Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)**
in der Fassung der 1. Änderung „Weiterentwicklung Windenergienutzung“ vom 11.01.2024 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.05.2024 rückwirkend gem.
§ 11 Abs. 6 ROG zum 02.05.2020 in Kraft getreten
- 1.12 **Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**
In der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 103)
- 1.13 **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)**
vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- 1.14 **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

2 Städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 255.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen festgelegt.

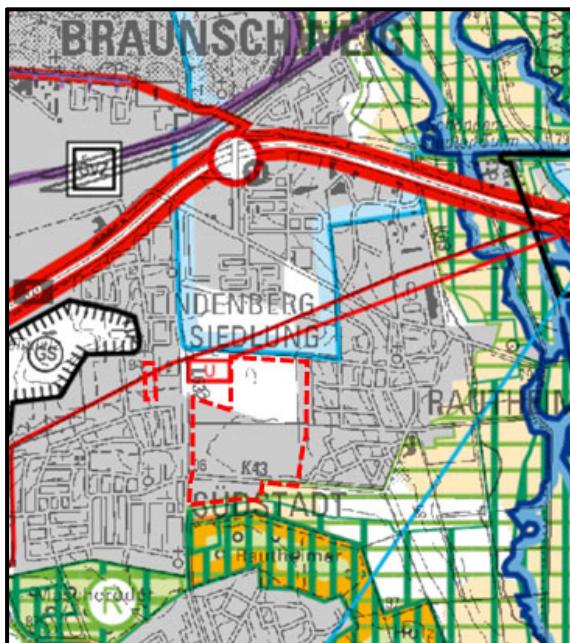
Die Geltungsbereiche der 160. Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich zum einen nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Möncheweg, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim (Östlicher Geltungsbereich) und zum anderen zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenbergs V (Westlicher Geltungsbereich).

Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der südliche und westliche Bereich der Geltungsbereiche dieser Flächennutzungsplanänderung werden derzeit im RROP 2008 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist im RROP weiß dargestellt und unterliegt keiner weiteren Festlegung. Eine 110 kV-Leitung tangiert die nördliche Spitze des Geltungsbereichs und durchläuft den westlichen, separat liegenden Teilbereich der Planung. Ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone III B) grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RGB 2008)

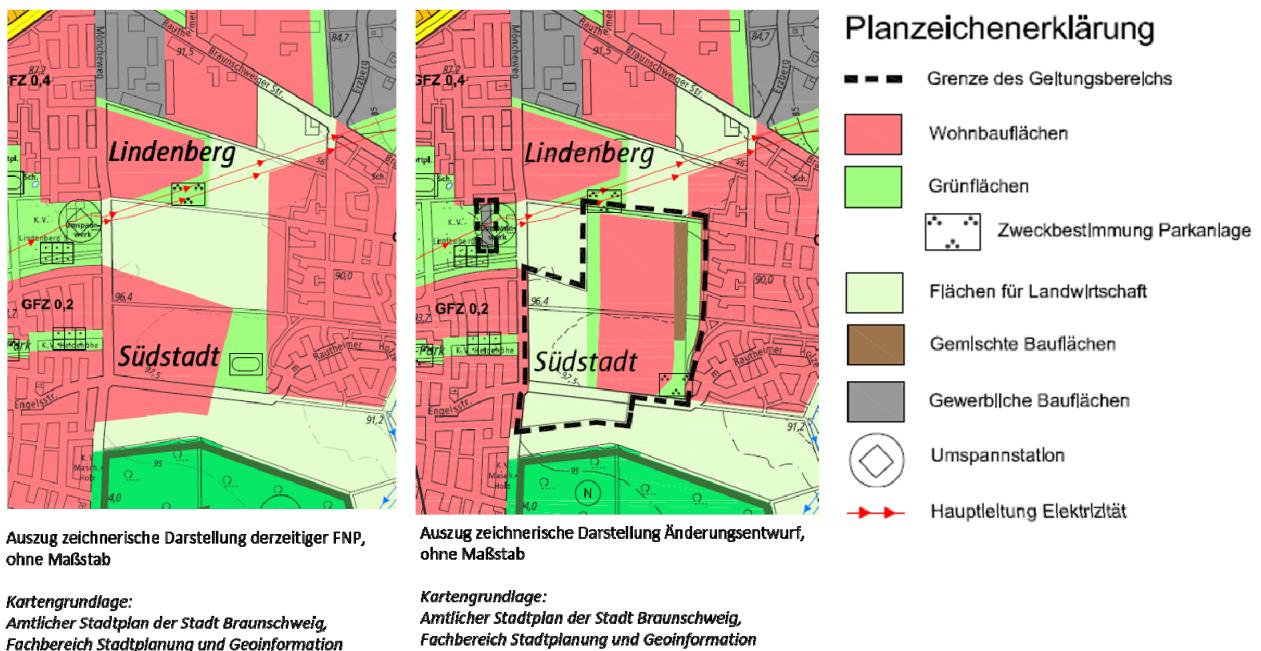
Einschränkungen für die Entwicklung von Wohn-, Gemischten- und Gewerblichen Bauflächen sowie Grünflächen ergeben sich durch diese Darstellungen nicht. Die Ziele des Bauleitplanverfahrens sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren RA 29 „Rautheim-Möncheberg“ im Parallelverfahren sowie zur 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ wurden durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 11. Oktober 2022 gefasst.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von insgesamt ca. 44 ha.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und wesentlich Wohnbauflächen dar. Im Norden wird die Darstellung der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Hauptleitung Elektrizität nachrichtlich übernommen.

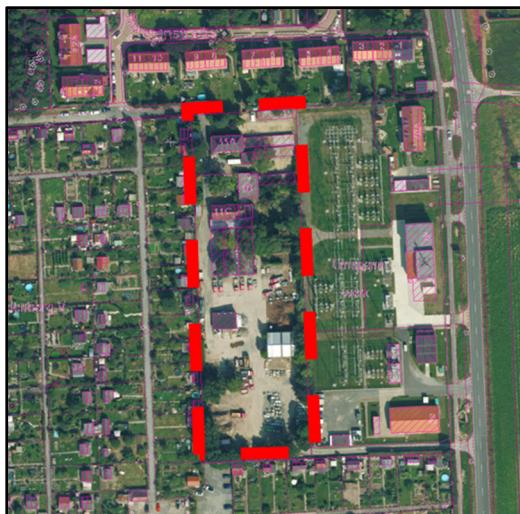


Für die Flächennutzungsplanänderung wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans um den Anteil der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan östlich der Südstadt dargestellten ca. 22 ha großen Wohnbaufläche erweitert. Diese Wohnbaufläche soll in der Form nicht mehr entwickelt werden und zukünftig überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein.

Nur der östlichste Teil der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche, nördlich der Straße Am Rautheimer Holze, wird zukünftig als Teil der geplanten Wohnbaufläche (ca. 19 ha) dargestellt werden. Ergänzt wird diese Fläche im Osten durch eine ca. 2 ha große gemischte Baufläche. Hier werden im parallelen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen für eine urbane Nutzung (nicht störendes Gewerbe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional kleinflächige Nahversorgung) getroffen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (insgesamt ca. 8 ha) eingefasst.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnereibetrieb auf dem bereits

bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Das dort vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Ziel der Planung ist, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.



*Geltungsbereich der bereits von der Gärtnerei genutzten Fläche,
Luftbild 2024 der Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*

Die Hauptleitung Elektrizität wird weiterhin nachrichtlich übernommen.

Flächenanteile der Nutzungsarten im geltenden Flächennutzungsplan und mit geplanter Änderung der Darstellung:

Nutzungsart	Derzeitige Fläche in ha	Zukünftige Fläche in ha
Flächen für die Landwirtschaft	15	14
Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz oder Dauerkleingärten)	7	
Summe Freiflächen	22	22
Wohnbaufläche	22	19
Gemischte Baufläche	0	
Gewerbliche Baufläche	0	
Summe Bauflächen	22	22
Summe	44	44

Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Bebauungspläne

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätsvollen Ortsteils, entwickelt aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes. Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 27. September 2022 einen Beschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK 2.0) verabschiedet mit dem Ziel, schnellstmöglich Klimaneutralität, nach Möglichkeit bis 2030, für die Stadt Braunschweig zu erreichen. Das neue Wohnquartier soll einen eigenständigen Charakter erhalten, geprägt von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann. Angestrebt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim, sparsam im Verbrauch von Flächen, vernetzt mit dem umgebenden Landschaftsraum.

In Sinne eines integrierten ökologischen Konzeptes wird im Bauleitplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der Maßnahme 4.2.1 „Klimagerechte Bauleitplanung“ aus dem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0) gelegt. Dazu gehört u. a. auch die konsequente Umsetzung der Leitlinie „Klimagerechte Bauleitplanung“.

Die Stadt Braunschweig ist ein attraktiver Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+23%). Neben dem Beschäftigtenuzwachs prognostiziert die Stadt Braunschweig einen Bevölkerungszuwachs. Die städtische Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2035 von einer Zunahme um 1,3 % aus (2019 bis 2035 plus 3.220 Personen). Dies ist der Hauptgrund für den seit Jahren dringenden Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebiete. Real ist die Bevölkerung inzwischen deutlich stärker angestiegen als prognostiziert. Hauptgrund ist der Flüchtlingszuwachs besonders durch den Ukrainekrieg. Es sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität zu ermöglichen. Als neue Zielzahlen für die Entwicklung Braunschweigs empfiehlt das Gutachterbüro InWIS auf Basis aktueller Bedarfsprognosen (2023) von 2020 bis 2025, Baurecht für 5.700 Wohnungen, bis 2030 für weitere 3.500 Wohnungen und bis 2035 für weitere 3.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei werden laut Prognose deutlich mehr neue, familiengerechte Wohnungen – auch im Geschosswohnungsbau – benötigt, um die aktuelle Umwandlung von Familien nennenswert zu reduzieren.

Der genannte Wohnungsbedarf soll überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. Die meisten Baugebiete, für die durch Bauleitplanung Baurecht in der Stadt Braunschweig geschaffen wird, liegen folgerichtig im Innenbereich. In den Planungen der Stadt Braunschweig zur Bedarfsdeckung sind daneben auch die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden können, enthalten. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf einem ähnlichen Niveau fortsetzen wird. Eine wünschenswerte weitere Erhöhung des Anteils von Bauprojekten im Innenbereich liegt nicht allein im Verantwortungsbereich der Stadt, sondern vor allem in den Händen der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Ohne deren Mitwirkungsbereitschaft können keine weiteren Bauflächen generiert werden.

In der Summe zeigt sich, dass derzeit noch in einem erheblichen Umfang Planungsrecht für den Wohnungsbau im Außenbereich geschaffen werden muss. Um dies so umwelt- und klimafreundlich wie möglich zu gestalten, soll die Außenentwicklung ganz überwiegend in den Orts Teilen erfolgen, die infrastrukturell gut ausgestattet und an leistungsfähigen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder absehbar werden. Dies dient auch der Flächenersparnis, da hier höhere Wohnungsdichten geboten und vertretbar sind. Standorte mit dieser Lagegunst sind rar, sodass hier punktuell großflächigere Entwicklungen auftreten. Das Baugebiet Rautheim-Möncheberg mit 800 WE ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Braunschweiger Wohnbau Landstrategie.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat im Februar 2013 beschlossen, das Stadtbahnnetz im Zuge der Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes auf Erweiterungen und Ergänzungen zu untersuchen. Das Projekt wird seit Herbst 2013 in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen bearbeitet. In diesem Zuge wurden auch großräumige Trassenalternativen der Stadtbahn in den Stadtteilen Lindenberg und Rautheim untersucht.

Die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen Siedlungskante von Rautheim wird weiterverfolgt. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ besteht die Absicht, die günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt nun insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Aufgrund der Nähe zu den Gewerbegebäuden im nördlich an Rautheim angrenzenden Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ ergibt sich zudem die Möglichkeit, Wohnungen auch in räumlicher Nähe zu Arbeitsplätzen zu schaffen und damit der Idee der Stadt der kurzen Wege zu folgen.

Zudem soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass im Plangebiet eine Quote von mindestens 30 % des Wohnraumes mit Belegungs- und Mietpreisbindung und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment vorzusehen ist.

Parallel zum Wohnungsbau wird auch der Ausbau der Infrastruktur erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. der Ausbau an Kinderbetreuungsplätzen (voraussichtlich 2 Standorte mit jeweils 5 Gruppen), weitere Kinder- und Jugendspielflächen, Freizeit- und Begegnungsräume und ein Feuerwehrgerätehaus geplant.

Die Aufnahmekapazität der Grundschulen in Rautheim und der Lindenbergsiedlung ist derzeit begrenzt. In Abhängigkeit von der Bereitstellung familiengerechten Wohnraums wird geprüft, inwieweit die absehbaren Bedarfe noch in den Einrichtungen gedeckt werden können. Derzeit prüft die Verwaltung die Möglichkeiten zur Schaffung von insgesamt 2 weiteren Zügen (8 Klassen) an der GS Rautheim und der benachbarten GS Lindenberg, um die Bedarfe aus dem neuen Baugebiet zu decken.

Zur Deckung der Bedarfe bei insbesondere weiterhin steigenden Schülerzahlen wird geprüft, außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld eine neue Sporthalle zu errichten, die dem Schul-/ vor allem Ganztagsbetrieb der lokalen Grundschulen sowie dem Vereinssport dient.

Es ist ein Bedarf an alternativen Wohnformen in dem gesamten Stadtgebiet gegeben. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angeprochen werden. Auch ein Angebot des Betreuten Wohnens sowie alternativer Pflegeformen, wie eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft, sind vorstellbar.

Dichtekonzept:

Die bauliche Dichte von Neubaugebieten orientiert sich am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Es wurde mit dem Wohnraumversorgungskonzept im September 2023 dem Rat der Stadt Braunschweig als Entwurf vorgelegt. Es berücksichtigt verschiedene Kriterien, wie Dichte des Bestandes, Stadtbahnanschluss und Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie dem ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“. Im Ergebnis werden allen Ortsteilen Siedlungstypen zugeordnet und diesen Siedlungstypen Dichtewerte. Wegen der anstehenden Stadtbahn-Anbindung ist das bisher eher dem Siedlungstyp „Großes

Dorf“ einzuordnende Rautheim nun als Siedlungstyp „Vororte mit Stadtbahnanschluss“ eingestuft. Diesem Siedlungstyp wird ein durchschnittlicher Dichtewert von 60 – 70 WE/ha Netto-wohnbaufläche in der Außenentwicklung zugeordnet.

Erschließung:

Das Plangebiet kann über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie über die Straße Zur Wabe und den Lehmweg für den Fuß- und Radverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

Mobilitätskonzept:

Entsprechend dem Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig wird angestrebt, in dem Plangebiet ein autoarmes Quartier zu entwickeln, das die Belange des Klimaschutzes durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des Umweltverbundes berücksichtigt.

Zu diesem Zweck wurde das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt, das Möglichkeiten aufzeigt, wie eine quartiersbezogene, nachfrageorientierte Mobilitätsversorgung gewährleistet und wie diese betrieben werden kann. Es sollen sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können.

Stadtbahnanschluss:

In Anlehnung an die Klimaschutzziele der Bundesregierung und das Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig von 2022 ist für das Quartier „Rautheim-Möncheberg“ für das Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Verkehrsentwicklung die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes von großer Bedeutung. Dafür wird angestrebt, in dem Plangebiet im parallelen Bebauungsplanverfahren ein autoarmes Quartier zu entwickeln, welches mit guten Angeboten für den ÖPNV und dem nichtmotorisierten Verkehr eine Reduzierung des MIV erreicht und so die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

Mit den Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept soll der aktuelle und künftige Bedarf an Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Braunschweig und für die zahlreichen Einpendler aus der Region dem Wachstum weiter angepasst und attraktiver gestaltet werden.

Für den Ortsteil Rautheim ist ein Stadtbahnanschluss geplant. Dabei soll die heute bis zur Haltestelle „Helmstedter Straße“ verkehrende Stadtbahnlinie bis Rautheim verlängert werden. Die Strecke führt am westlichen Ortsrand von Rautheim entlang und erschließt damit auch das westlich davon geplante Quartier „Rautheim-Möncheberg“.

Die Planung der Stadtbahntrasse mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe erfolgt in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Freiraum und Erholungsraum:

Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen. Entsprechend den Festsetzungen des seit 2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, ist hier am Rande der Freileitungen ein Grünzug als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems der Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue bereits umgesetzt worden und kann entsprechend weitergeführt werden. Mit den Grünflächen im nördlichen Planbereich werden die Ansätze zu einem größeren Freiraumverbund erweitert.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünräume sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche jeweils zu einer naturnahen und abwechslungsreich gestalteten Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung und Freizeitnutzung ausgebaut werden. Zugleich sollen sie zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie zur Entlastung bei stärkeren Regenereignissen beitragen.

Bei der Dimensionierung und Gestaltung der allgemeinen öffentlichen Grünflächen sollen auf nachfolgenden Planungsebenen u. a. die aus dem Baugebiet resultierenden Flächenansprüche für die Kinderspiel-, Jugend- und Mehrgenerationenplätze berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll die erholungswirksame Grünfläche auch den Ortsteilen Rautheim und Lindenbergs zugutekommen und somit eine Überbauung der freien Landschaft, die aufgrund dieser Planung und den damit einhergehenden Verlust von erholungswirksamem Landschaftsraum entsteht, ausgleichen.

Radwegeverbindungen führen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen entlang des südlichen Randes des Plangebietes. Im Norden mündet der Weg in das Gebiet Roselies-Süd, wo er als Teilstück der wichtigen übergeordneten Wegeverbindung in Richtung Braunschweiger Straße führen wird. Somit ist auch die überörtliche Anbindung des Wohngebiets sichergestellt.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Ortsteils Rautheim. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 44 ha groß.

Die geplante Siedlungserweiterung bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 800 Wohneinheiten. Angestrebt wird eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Einfamilienhausgruppen oder Reihenhäuser vorgesehen sind. Durch die angestrebte Mischung mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen unterschiedliche Zielgruppen, auch für gesellschaftliche Wohnprojekte und andere innovative Wohnformen, angesprochen werden. Gemäß dem Beschluss des Rates vom 24.05.2022 sind 30 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Weiterhin ist vorgesehen, einen Anteil von 10 % dem mittleren Preissegment zuzuordnen. Dieser soll also möglichst für die Einkommensgruppen bereitstehen, die die Grenzen der Wohnraumförderung überschreiten, aber gleichwohl Schwierigkeiten bei der Wohnraumfindung haben.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen im östlichen Geltungsbereich als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll die Nahversorgung der Wohnbevölkerung primär mit privaten Gütern und Dienstleistungen wie Lebensmitteln und Arztpraxen durch Nutzungsfestsetzungen optional ermöglicht werden. Im westlichen Geltungsbereich wird zukünftig Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs wird im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt in einem eigenständigen Planungsverfahren geplant. Das Neubaugebiet soll sachgerecht an den Bestand und die geplante Stadtbahnhaltestelle „Weststraße“ angebunden werden. Das Plangebiet wird über die Straße Am Rautheimer Holze als Hauptanbindung für den motorisierten Individualverkehr an den Ortskern von Rautheim, die dort

vorhandene Infrastruktur sowie in Richtung Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Auf Bebauungsplan-Ebene ist eine ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung zu gewährleisten.

Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die künftig gute Anbindung an das Stadtbahnnetz wird einen Schwerpunkt der verkehrlichen Erschließung bilden. Darüber hinaus soll für Zufußgehende und Radfahrende eine gute Anbindung an den Ortskern von Rautheim und die dort vorhandene Infrastruktur sowie den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Der Radverkehr soll über eine Anbindung an die derzeit in der Planung befindliche Veloroute nördlich des Geltungsbereiches eine sehr gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt erhalten. Das Gebiet soll möglichst verkehrsarm entwickelt werden.

Der Grün- und Freizeitraum soll als naturnah und abwechslungsreich gestaltete Parkanlage für die wohnungsnahe und wohngebietsbezogene Erholung, als Kinder- und Jugendspielflächen sowie Freizeit- und Begegnungsräume ausgebaut werden und zugleich zur ausreichenden Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Bezüglich der Wärmeversorgung erarbeitet die Stadt ein gesamtstädtisches Konzept für die kommunale Wärmeplanung. Auf nachfolgenden Planungsebenen ist der Anschluss an das Fernwärmennetz an die nahegelegene Anschlussmöglichkeit zu prüfen, um somit einen Beitrag zu den umweltpolitischen Zielen der Stadt Braunschweig zu leisten. Die Braunschweiger Fernwärme wird schon jetzt in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich seit Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk erzeugt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit ca. 22 ha gleich groß.

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche werden mit dem Bebauungsplan auch neue Grünflächen und Grünbereiche geschaffen, die insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Die Verluste des Gebietes im Sinne der Eingriffsbilanzierung werden auf der Ebene des Bebauungsplans extern, aber auch im Gebiet kompensiert.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 4.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0, Braunschweig 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2024
- Starkregenanalyse Braunschweig, 2022
- Aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept, Gutachterbüro InWIS, Mai 2023
- Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau, September 2023

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachplanungen und Gutachten erstellt.

- „Bebauungsplan "Rautheim-Möncheberg", RA 29 - Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen“, Bericht vom 21.02.2023, bsp Ingenieure GmbH
- „Erfassung der Biotoptypen, gesetzlich geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen und der Brutvögel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Bericht vom 21.09.2023, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft GbR.
- „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Malscheroode und Cremlingen“ im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes RA 29 „Rautheim – Möncheberg“, Bericht vom 17.04.2024, Büros für Landschaftsarchitektur und Landschaftspflege Dr. C Schwahn
- Verkehrsgutachten für das Bebauungsplanverfahren Rautheim-West (RA 29)“, (April 2025) WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforchung und Infrastruktur GmbH
- „Erstellung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“ RA29, (in Aufstellung), Ingenieurbüro Dr. Olaf Schulz
- „Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem bei der Stadt angewandten „Osnabrücker Modell“, (aktuell vorliegender Bericht vom 15.11.2024), Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
- „Klimaökologisches Fachgutachten“, April 2025, GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallgutachten „Rautheim Möncheberg“ von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH erstellt, welches im finalen Stand noch nicht vorliegt (aktuell vorliegender Bericht vom 05.11.2024). Nach Einschätzung der Verwaltung ist dieses Gutachten für die vorbereitende Bauleitplanung nicht erforderlich. Aus der Erfahrung heraus ist ein Wohngebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar. Zum Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplans wird das Gutachten vorliegen, in dem dann ggf. erforderliche Maßnahmen diskutiert und definiert werden.

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw. – soweit erforderlich, auf dessen nähere Umgebung. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Bau gesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungs erheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind deren Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschreiben.
- Ortsbegehungen
- Auswertung der unter den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB ermittelten Informationen
- Die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der konkreten Planung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen dieser FNP-Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbar sind. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans auf Basis einer konkreteren Planung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

4.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Aspekte Lärm sowie sonstige Emissionen und Immissionen.

4.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Der östliche Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann zeitweise zu Lärmbeeinträchtigungen an den umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauungen führen, die im Allgemeinen jedoch hinzunehmen sind; es ergeben sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist selbst nicht im Besonderen lärmvorbelastet, lediglich der Westen dieses Geltungsbereichs wird durch den Straßenverkehrslärm des westlich angrenzenden Mönchewegs beeinträchtigt. Des Weiteren wirkt sich die südlich verlaufende Straße Am Rautheimer Holze geringfügig auf die südlichen Randflächen des Geltungsbereichs aus. In ca. 100 m Entfernung verläuft nordwestlich des Geltungsbereich eine 110 kV-Hochspannungsleitung, die jedoch aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung durch Koronageräusche erwarten lässt.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht relevant sind.

Westlicher Geltungsbereich:

Ein Großteil des westlichen Geltungsbereichs dient einem Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb als gewerbliche Fläche. Auf dem nördlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Mehrfamilienhaus und ein Garagenhof. Im weiteren Norden schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an. Westlich und südlich unmittelbar angrenzend an die gewerblich genutzte Fläche befinden sich Kleingärten, deren Schutzzanspruch gemäß Schallgutachten zum AW 119 („Klinikum Salzdahlumer Straße“) mit 60 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen ist. Im weiteren Süden schließt sich ein Reines Wohngebiet an. Unmittelbar östlich grenzt das 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig von Ost nach West von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Die Nutzung des Gärtnerei- und Gartenbaubetriebs kann grundsätzlich Lärmemissionen verursachen, die jedoch aufgrund der Entfernung zu dem nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich gelegenen Reinen Wohngebiet nicht geeignet ist, nachteilige Auswirkungen hervorzurufen. Des Weiteren sind bezüglich des gegenüber den Wohngebieten reduzierten Schutzzanspruchs der Kleingärten und der Wohnbebauung im Norden dieses Geltungsbereichs keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch den Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb zu erwarten.

Dieser Teil des Geltungsbereichs ist nicht im Besonderen lärmvorbelastet. Durch die Straßenrandbebauung am Möncheweg ist das Gelände vor Straßenverkehrslärm abgeschirmt. Bei hoher Luftfeuchtigkeit, Regen und Schneefall kann es zu Koronageräuschen an den Hochspannungsleitungen kommen, die sich meist knisternd aber auch brummend darstellen können. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich jedoch nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse im Plangebiet – abgesehen von einer allgemeinen Zunahme des Verkehrs – voraussichtlich nicht relevant ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aufstellung befindlichen Schallgutachtens ist sicherzustellen, dass Schallschutzrichtlinien eingehalten werden. Zu prüfen sind z.B. Straßenverkehrslärm besonders im Bereich der Hauptsammelstraßen und die Wirkung von Gewerbelärm im westlichen Geltungsbereich auf benachbarte Wohnbebauung. Nach Einschätzung der Fachverwaltung kann dies auf Bebauungsplan-Ebene z.B. durch Festsetzungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder Gebäudeabstände zu Straßen bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Östlicher Geltungsbereich:

Im östlichen Bereich wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung von größtenteils Allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und zwei Flächen für Kindertagesstätten der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt. In diesem Zusammenhang wird für das parallele Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten werden die zu berücksichtigenden Lärmquellen innerhalb des Plangebiets und der relevanten Umgebung festgelegt, die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Dabei werden die Bestands situation, Szenarien mit Umsetzung der Planung (Planfall) und ohne Umsetzung der Planung (Nullfall) betrachtet.

Bei den relevanten Emissionsquellen außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich voraussichtlich im Wesentlichen um den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen sowie im Weiteren der A 39, den Schienenverkehrslärm des geplanten „Stadtbahnausbau Lindenberg/Rautheim“ und saisonal um Lärmemissionen der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei den künftigen Emissionsquellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans RA 29 handelt es sich nach gegenwärtigem Planungsstand um den planinduzierten Verkehr, ggf. einen Nahversorger, voraussichtlich zwei Quartiersgaragen, ein Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr und einen Jugendplatz. Die laufende Untersuchung erfolgt dabei in Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren zum „Stadtbahnausbau Lindenberg/Rautheim“.

Bei der schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des östlichen Geltungsbereichs handelt es sich um die Bestandsbebauung in Rautheim, innerhalb des Geltungsbereichs um die Wohnnutzungen einschließlich der Außenwohnbereiche und die KiTa-Außenspielflächen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, ergibt, dass lediglich in Straßennähe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Auf Bebauungsplan-Ebene kann dieser Immissionskonflikt z. B. durch passive, ggf. auch durch weitere Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109:2018-01 bewältigt werden.

Aufgrund der südlich und nördlich vom Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Geltungsbereich mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Der westliche Bereich des östlichen Geltungsbereichs wird als landwirtschaftliche Fläche verbleiben. Der auf diese Fläche einwirkende Straßenverkehrslärm des Mönchewegs wirkt sich jedoch aufgrund fehlender schutzwürdiger Nutzungen nicht nachteilig aus.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, festgesetzt.

Westlicher Geltungsbereich:

Im westlichen Geltungsbereich ist gegenüber dem Basisszenario eine Erweiterung des Gärtner- und Gartenbaubetriebs vorgesehen, um auf der Fläche ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten. Eine derartige Nutzung führt im Allgemeinen zu keinen relevanten Immissionskonflikten in der Nachbarschaft.

4.4.1.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Östlicher Geltungsbereich:

Aktuell handelt es sich bei dem östlichen Plangebiet um landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Emissionen saisonal kurzfristig an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung zu Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und Licht führen können, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Obwohl in der Regel der geltende Grenzwert für die Flussdichte von 100 Mikrotesla bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten wird, ist im Bereich der direkt an die Freileitung angrenzenden nordwestlichsten Ecke des Plangebiets zwar dem Grunde nach keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, aber bei einer Dauerexposition nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren wird das östliche Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Feldern kurzzeitig saisonal durch Staub, Geruch und in den dunkleren Jahreszeiten von Licht beaufschlagt. Allerdings ergeben sich in der Bestandssituation aufgrund fehlender schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet keine relevanten Beeinträchtigungen.

Westlicher Geltungsbereich:

Die Fläche wird seit Jahren von einem Gärtner- und Gartenbaubetrieb gewerblich genutzt. Es sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen bekannt. An trockenen Tagen kann es durch Fahrzeugbewegungen zu Staubfahnen kommen, die sich im Allgemeinen auf die Grundstücksfläche beschränken.

Der Geltungsbereich grenzt an seiner Ostseite unmittelbar an das Gelände vom 110 kV-Umspannwerk-Lindenbergs an. Im Zusammenhang mit dem Umspannwerk wird der Geltungsbereich etwa mittig leicht diagonal von West nach Ost von einer vom Umspannwerk kommenden 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt. Eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung ist grundsätzlich erstmal nicht auszuschließen.

Weitere sonstige Emissionen, deren Immissionen sich nachteilig auf das westliche Plangebiet auswirken könnten, sind aufgrund der wohnverträglichen Nutzungen in der Umgebung nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung werden sich die gegenwärtigen Verhältnisse in den beiden Geltungsbereichen voraussichtlich nicht relevant ändern.

Ein Heranrücken von schutzbedürftiger Bebauung an die bestehende Freileitung und an das Umspannwerk ist ohne die Planung nicht zu erwarten.

Mit der Errichtung der Stadtbahntrasse östlich des Geltungsbereichs werden auch Bahnstromanlagen installiert, deren Auswirkungen jedoch unerheblich sind. Sollten sich jedoch im Zuge der Stadtbahnerweiterung diesbezüglich Konflikte mit der Bestandsbebauung ergeben, werden

diese im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens untersucht und Maßnahmen getroffen, die eine Gesundheitsgefährdung ausschließen.

Östlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Landwirtschaftliche Flächen:

Aufgrund der südlich, westlich und nördlich vom östlichen Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei deren Bewirtschaftung kurzfristig im Plangebiet mit Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch und insbesondere in den dunkleren Jahreszeiten durch Licht zu rechnen, die jedoch aufgrund des privilegierten Status als nicht nachteilig zu bewerten sind.

110-kV-Hochspannungs-Freileitung:

Nordwestlich an den östlichen Geltungsbereich angrenzend verläuft vom Umspannwerk Lindenbergs ausgehend eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Anlagen der öffentlichen Elektrizitätsversorgung gelten mit einer Frequenz von 50 Hertz als Niederfrequenzanlagen. In der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische und magnetische Felder von Gleichstrom- und Niederfrequenzanlagen festgelegt. Bei Niederfrequenzanlagen von 50 Hz liegt der Grenzwert der elektrischen Feldstärke bei 5 kV/m und der Grenzwert der magnetischen Flussdichte (magnetische Induktion) bei 100 µT (Mikrotesla), die bei höchster betrieblicher Auslastung an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, einzuhalten sind; entsprechend in Gebäuden oder auf Grundstücken, in bzw. auf denen Personen regelmäßig länger (mehrere Stunden) verweilen. Insbesondere trifft dies auf Wohngebäude und zugehörige Grundstücke, Arbeitsstätten, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Gaststätten, Biergärten, Versammlungsräume, Turnhallen, Sportstätten, Kindergärten und -horte, Spielplätze und Kleingärten zu. In der Regel werden diese Werte bereits unmittelbar im Bereich einer Freileitung eingehalten. So liegen laut Strahlenschutzkommision („Empfehlung der Strahlenschutzkommision – Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern der elektrischen Energieversorgung und -anwendung“, Febr. 2008) direkt unterhalb der Leitungen bei einem Bodenabstand von 8 m nur noch etwa 2 kV/m und 20 µT vor.

Da die 26. BImSchV die Wirkung elektromagnetischer Felder auf elektrisch oder elektronisch betriebene Implantate (z.B. Herzschrittmacher) nicht berücksichtigt, empfiehlt die Strahlenschutzkommision bei 110 kV-Freileitungen „Vorsorgewerte“ von 1,5 kV/m und 10 µT nicht zu überschreiten. Diese Vorsorgewerte werden laut „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) ab einem horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) von rd. 10 m zum ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung unterschritten und gewährleisten auch den Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate vor den nachteiligen Wirkungen elektrischer und magnetischer Felder.

Dies bestätigten auch Messungen durch die LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) des Landes Baden-Württemberg, die in 20 m Entfernung zum Mast-Mittelpunkt (entspricht 10 m vom ruhenden äußeren Leiter) nur geringe 0,3-0,9 kV/m und 2,5 -7,5 µT ermittelt haben (Elektromagnetische Felder im Alltag, 2002).

Des Weiteren treten gemäß entsprechender Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen („Elektrosmog“ – Quellen – Wirkung – Vorsorge; Okt. 2009) und der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002) in einer Entfernung von 50 m zum ruhenden äußeren Leiter einer Freileitung nur noch elektrische Feldstärken von maximal 1 kV/m und magnetischer Flussdichten von maximal 1 µT auf.

Dies vorangestellt wird in der Stadt Braunschweig zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbereiche sowie zur sicheren Vermeidung von Störbeeinflussungen von elektrischen Im-

plantaten bei Neuplanungen seit 2002 ein allgemein gültiger Vorsorgeabstand von 30 m (entspricht 40 m zum Masten-Mittelpunkt) zwischen schutzbedürftigen Immissionsorten (s. o.) und dem nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter einer 110 kV-Freileitung berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird zur bestehenden Freileitung durch die nächstgelegene Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Abstand von 97 m eingehalten, so dass hier sicher davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 26. BlmSchV eingehalten werden.

Umspannwerk:

Bezüglich des Einflusses durch Umspannwerke empfiehlt die Strahlenschutzkommission die gleichen „Vorsorgewerte“ nicht zu überschreiten wie sie für die zu- und abgehenden Freileitungen gelten; entsprechend hier 1,5 kV/m und 10 µT.

Ausbreitungsrechnungen an 110-kV Umspannwerken durch die TenneT TSO GmbH („Umspannwerke die Knotenpunkte der Stromversorgung“, Apr. 2019) zeigen, dass die höchsten Belastungen im Bereich der Überspannungen durch die zu- und abgehenden Freileitungstrassen vorliegen. Vom Umspannwerk selbst verursachte Belastungen sind schon an der Umzäunung nicht mehr ermittelbar.

Des Weiteren empfiehlt der „Abstandserlass“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. v. 6.6.2007) zum Schutz elektrisch bzw. elektronisch betriebener Implantate einen horizontal bemessenen Abstand (Bodenprojektion) zur Anlage von 5 m.

Der Abstand zum Umspannwerk beträgt 360 m, so dass auch diesbezüglich gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden können.

Bahnoberleitungen / Gleichspannungs-Energieübertragung:

Stadtbahnen werden in der Regel mit Gleichstrom betrieben. Die Spannung der Oberleitung beträgt typischerweise 750 V. Wegen der niedrigen Fahrdrachspannung treten selbst in unmittelbarer Nähe der Trassen nur geringe elektrische Feldstärken von maximal 50 V/m auf. Hingegen können die magnetischen Gleichfelder von Stadtbahnen 150 - 350 µT erreichen (Informationsunterlage des Landes Nordrhein-Westfalen, „Elektrosmog“ - Quellen - Wirkung - Vorsorge; Okt. 2009).

Derzeit fallen derartige Gleichstromanlagen (< 2kV) nicht in den Geltungsbereich der 26. BlmSchV. Jedoch empfiehlt die ICNIRP (Internationale Kommission für den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) einen Referenzwert von 40 µT.

Gemäß der LfU des Landes Baden-Württemberg („Elektromagnetische Felder im Alltag“, 2002), treten in ungefähr einem Meter Abstand von der Bahnsteigkante nur noch etwa 50 µT bis maximal 110 µT auf.

Die Abstände der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen nächstgelegenen Bebauung zur geplanten Stadtbahntrasse liegen bei ca. 45 m und wirken sich somit ebenfalls nicht nachteilig auf diese aus.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Bei der Planung im östlichen Bereich des Geltungsbereichs handelt es sich künftig um ein Wohngebiet durchsetzt mit wohngebiete verträglichen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der Planungssituation sind keine sonstigen Emissionen, wie Geruch, Staub, elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen und Licht zu erwarten, die an der umliegenden schutzbedürftigen Bestandsbebauung Beeinträchtigungen hervorrufen würden.

Westlicher Geltungsbereich:

Sonstige Emissionen, deren Immissionen sich auf das Plangebiet auswirken

Für das westliche Plangebiet, die Erweiterungsfläche für den Gärtnerbetrieb, ist die Errichtung eines Bürogebäudes für die Eigennutzung vorgesehen. Das Plangebiet wird dabei mittig in leichter Diagonale von West nach Ost von der 110 kV-Hochspannungs-Freileitung überspannt. Die Nord-Süd-Ausrichtung des westlichen Plangebiets erstreckt sich etwas über 200 m. Unter Berücksichtigung des von schutzbedürftiger Nutzung freizuhaltenden 30 m breiten Mindestschutzabstands (siehe Ausführungen unter „Östlicher Geltungsbereich“) senkrecht zum jeweils nächstgelegenen ruhenden äußeren Leiter, ergeben sich jeweils oberhalb und unterhalb maximal etwa 70 m für die Umsetzung einer Bebauung. Dabei ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze des Umspannwerks einzuhalten.

Entsprechend ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens für die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen insbesondere der Schutz vor elektromagnetischer Strahlung zu regeln.

Sonstige Emissionen aus dem Plangebiet, deren Immissionen sich auf die umliegende Nutzung auswirken

Aufgrund des geplanten Vorhabens, auf der von einer Gärtner- und Gartenbaubetriebs gewerblich genutzten Fläche, ein Bürogebäude zur Eigennutzung zu errichten, sind keine weiteren Beeinträchtigungen an der umliegenden schutzwürdigen Bestandsnachbarschaft als die bestehenden (siehe Basisszenario) zu erwarten.

4.4.1.4 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Bauleitplanung sicher zu stellen. Die Vorgaben des § 50 BlmSchG bzw. des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie sind zu beachten.

Im Umkreis von 2 km zu den geplanten schutzbedürftigen Gebieten sind keine relevanten Störfallbetriebe bekannt. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb der Achtungsabstände gemäß dem von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellten Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BlmSchG“ (KAS-18).

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Erfassung der Biotoptypen, Bestandserfassung geschützter und gefährdeter Gefäßpflanzen, Erfassung der Horst- und Habitatbäume sowie eine Bestandserfassung der Brutvögel (inkl. Aufnahme etwaiger Zufallsfunde anderer Artengruppen) durchgeführt.

Die Erfassung von Horst- und Habitatbäumen erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29, die sonstigen (Bestands-) Erfassungen wurden jeweils im Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes mit der gesamten Feldflur zwischen Rauheim im Osten und der Südstadt im Westen zuzüglich zweier öffentlicher Grünflächen an den Ortsrändern im Osten und Norden sowie des nördlichen Randes des Mascheroder Holzes durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegen keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Mascheroder- und Rautheimer Holz bzw. Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen. Eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 365 „Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen“ wurde im Rahmen der Voruntersuchungen durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Vorprüfung der Verträglichkeit ergeben, dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des prüfungsrelevanten FFH-Gebietes und den dort vorkommenden Lebensraumtypen durch das Planvorhaben zu rechnen ist. Auch eine Gefährdung der im Gebiet erfassten Arten des Anhangs II der FFH Richtlinie (Kammmolch, Mops-, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr) kann nicht prognostiziert werden.

Gesetzlich nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen und bietet somit insbesondere den Vogelarten der Agrarlandschaft Nahrungs- und Bruthabitat.

Biototypen und Gefäßpflanzen

Die Erfassung der Biototypen erfolgte 2023 durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft nach DRACHENFELS (2021) innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes. Bei den Begehungen wurden auch gefährdete und gesetzlich geschützte Gefäßpflanzenarten (GARVE 2004) erfasst. Die Geländebegehungen fanden im Frühjahr und Sommer 2023 statt.

Es wurden keine besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß BNatSchG in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet festgestellt. Eine vertiefende Prüfung der Gefäßpflanzen ist daher nicht notwendig. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die Flora ausgelöst.

Tiere

Auf Grund der vorliegenden Habitatstrukturen wurde eine Brutvogelerfassung im Frühjahr und Sommer 2023 durchgeführt. Darüber hinaus wurden Zufallsfunde aufgenommen.

Die nachgewiesenen Vogelarten zählen überwiegend zu den weit verbreiteten und häufigen Brutvögeln, die ungefährdet und im Allgemeinen relativ unempfindlich gegen Störungen sind. Alle europäischen Brutvogelarten (Arten des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) sind mind. besonders geschützt. Die nachgewiesenen Nahrungsgäste Rotmilan und Mäusebussard zählen zu den streng geschützten Arten.

Acht der erfassten Arten nutzten das Untersuchungsgebiet ausschließlich zur Nahrungssuche: Graugans, Rauchschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe, Singdrossel, Straßentaube, Schwarzkehlchen und Wacholderdrossel.

Als gefährdet gelten die Arten Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn, Rauchschwalbe, Rotmilan und Star. Während Rotmilan und Rauchschwalbe nur als Nahrungsgäste vorkamen, sind die Arten Feldlerche mit 16 Brutpaaren, Star (4 Brutpaare), Rebhuhn (3 Brutpaare) und Bluthänfling (1 Brutpaar) als Brutvögel im Geltungsbereich identifiziert worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung und weitere Nutzung als Ackerflächen ist von keiner Änderung der Artenzusammensetzung auszugehen. Wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, so wird sich vor allem auf den Brachflächen eine natürliche Sukzession mit Spontanvegetation einstellen.

Andere Vorhaben, wie z.B. die Anbindung von Rautheim an die Stadtbahn, würden voraussichtlich zu einer Veränderung der Biotope und Artenzusammensetzung am westlichen Rand von Rautheim führen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planung die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben und durch Flächen für den Wohnungsbau, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen neu geprägt. Dadurch werden sich die Biotop- und Artenzusammensetzung nahezu vollständig verändern.

Tiere

Die Auswirkungen auf die festgestellten Brutvogelarten sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft (2023) bewertet worden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Umwandlung des Plangebiets. Der Acker wird überprägt und es entsteht ein Wohngebiet. Für die Gebäude und die geplanten Verkehrswege werden Teile der Fläche versiegelt. Für die Vogelarten der offenen Feldflur kommt es dadurch zu einem dauerhaften Verlust von Lebensraum. Die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen werden im parallelen Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Durch die FNP-Änderung ergeben sich im Vergleich zum derzeitig gültigen FNP in diesem Bereich keine erheblichen Änderungen im Hinblick auf den Lebensraumverlust für Arten der offenen Feldflur. Die jeweiligen Anteile an Baufläche, Ackerfläche sowie Grünfläche bleiben annähernd gleich.

4.4.3 Fläche

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen.

Es besteht der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen. Die bisher in diesem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche angrenzend an die Südstadt liegt deutlich weiter entfernt von der geplanten leistungsfähigen Stadtbahntrasse. Mit der vorliegenden Planung soll die Ortslage Rautheim daher nach Westen erweitert werden. Aufgrund der Lage des Gebietes sowie der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbarem, gut erschlossenem Wohnraum ist das Gebiet für die angestrebte Entwicklung geradezu prädestiniert. Die geplante Erschließung des Ortsteils Rautheim durch die Stadtbahn mit dem angrenzend vorgesehenen Haltepunkt erhöhen die Eignung der Fläche darüber hinaus. Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wie z. B. Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken stehen im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Siehe auch Kap. 4.8 Alternativen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Der Bereich westlich des Umspannwerks ist derzeit bereits teilweise versiegelt und wird als Lagerfläche des Gärtnerbetriebs genutzt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert. Aufgrund des nicht vorhandenen Planungsrechtes sind keine weitergehenden Bebauungen und Versiegelungen zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Im Südwesten des Plangebietes würde bei Umsetzung des geltenden Flächennutzungsplans ein vergleichbar großes Wohngebiet östlich der Südstadt entstehen und Flächen in Anspruch nehmen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen teilweise in Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Im Umfeld der geplanten Bauflächen werden auch Grünflächen umgesetzt werden. Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung sowie zum Wegfall der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Flächenbedarf des Wohngebietes sowie die belastenden Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der räumlichen Lage und Verteilung der Bauflächen am Ortsrand von Rauheim jedoch begrenzt. Die Erforderlichkeit der Überplanung der weiteren Ackerflächen in Richtung Westen zur Straße Möncheweg ist derzeit nicht erkennbar. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue (bereits umgesetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27) als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems soll weiterverfolgt werden. Durch die Orientierung der Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage können im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Synergieeffekte hinsichtlich Er-schließung und Infrastruktur, z. B. auch durch die geplante neue Haltestelle der Stadtbahn, ge-nutzt werden.

Der Zersiedelung der Landschaft soll zudem durch die räumliche Nähe von Wohn-, Gewerbe- und Naherholungsflächen sowie einer relativ hohen städtebaulichen Dichte der späteren Netto-bauflächen entgegengewirkt werden. Flächenbedarfe für Mobilität und Bebauung sollen im Bebauungsplanverfahren zudem auf das sich aus den Nutzungsansprüchen ergebende notwen-dige Maß begrenzt werden. Auf den geplanten öffentlichen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich erhalten und in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen in ihrer Funktion möglicherweise sogar gestärkt werden. Die Möglichkeiten zur Reduzierung der externen Ausgleichsbedarfe, zur Durchgrünung des Quartiers, zur Formulierung einer lebendi-gen Ortskante sowie zum Einfügen in das Landschaftsbild fließen unter Berücksichtigung des Dichtekonzeptes in die Planung ein.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Für den Geltungsbereich liegen ein bautechnisches Bodengutachten und umwelttechnische Un-tersuchungen der bsp ingenieure GmbH (21.02.2023) vor.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Von West nach Ost quert ein mit Schotter befestigter Feldweg das Plangebiet. Die Böden sind dem-nach nahezu unversiegelt. Ausnahmen bilden der asphaltierte Basketballplatz und die Randbe-reiche des Beachvolleyballplatzes sowie die wasserdurchlässig befestigten Wege am Ortsrand von Rauheim.

Im Bereich der Ackerflächen liegt Oberboden in Stärken von ca. 0,2 m bis 0,5 m vor. Unter dem Oberboden steht flächendeckend natürlicher Lösslehm an. Nur lokal fehlt dieser, hier stehen natürliche Sande an. Unter dem Lösslehm liegen im Plangebiet Geschiebemergel bzw. Schluffe vor. Nur in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes stehen unter dem Lösslehm natürliche Sande an. Der tiefere Untergrund wird von Ton der oberen Kreideformation gebildet. Dieser wurde in einigen Bohrungen, vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes, angetroffen.

Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden, eine Schutzwürdigkeit besteht aber auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit.

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen wurden auf sechs Teilflächen Oberflächenmischproben entnommen und auf Schadstoffparameter gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet werden von den gemessenen Konzentrationen eingehalten und sind somit im Hinblick auf die geplante Nutzung des Plangebietes unkritisch. Auch die strengeren Vorsorgewerte der BBodSchV werden eingehalten.

Die natürlich anstehenden Böden (Löss, Sande, Geschiebemergel, Schluff) weisen keine bzw. nur geringe Schadstoffbelastungen auf.

Altlastverdächtige Flächen liegen in dem Plangebiet nicht vor.

Die Baugrundverhältnisse sind insgesamt als günstig einzustufen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind bezogen auf den aktuellen Zustand keine Änderungen zu erwarten. Im Bereich der Acker- und Grünflächen bleiben die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssten an anderer Stelle Flächen in Anspruch genommen werden.

Die bestehenden Bodenveränderungen durch Bodenbearbeitung und Düngung bzw. das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Zuge der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft würden weiterhin fortbestehen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen in großen Bereichen des Plangebietes der Oberboden und die natürlichen Bodenfunktionen sowie landwirtschaftliche Flächen verloren. Zudem werden große Flächen durch die geplanten Gebäude und Straßen versiegelt. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist darüber hinaus mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen.

Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung stehen die umfangreichen öffentlichen Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder können in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt werden.

Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Oberböden ist jedoch mit einer negativen Beeinflussung der verbleibenden Böden durch die Bautätigkeiten zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzwert Boden ist als „hoch“ zu bewerten.

Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zwei archäologische Fundstellen, die als Bodendenkmale bei der Planung zu beachten sind.

4.4.5 Wasser

Wasser kommt in den Erscheinungsformen Oberflächenwasser und Grundwasser vor. Zudem können Niederschläge zu temporären Abflüssen von Wasser auf den Oberflächen führen. Zusammen mit Versickerung und Verdunstung ergibt sich der natürliche Wasserkreislauf.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte, bisher nicht versiegelte Fläche. Die Grundwasserneubildung sowie die Grundwasserqualität werden durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Auf dem Flurstück 541, entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Gräben (Gewässer III. Ordnung), die zu erhalten sind.

Die Starkregengefahrenkarten sind für das derzeitige Gelände erstellt worden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den aktuellen Zustand sind hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange keine Änderungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird das Plangebiet versiegelt, wodurch der Wasserhaushalt beeinflusst wird (z. B. Reduzierung der Grundwasserneubildung und Verdunstung, größere Abflussmengen, Abflussspitzen).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die wassersensible Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. In das Entwässerungskonzept fließen auch die Ergebnisse der Starkregenanalyse der Stadt Braunschweig ein.

4.4.6 Klima, Luft

Das Schutzgut Klima, Luft wird in zwei Teilespekten behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen und Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagasen wie CO₂.

Stadtklima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Bereich wichtiger klimaökologischer Ausgleichsräume zwischen Südstadt, Lindenberg und Rautheim. Diese Bereiche sorgen in der Nacht für einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zwischen den Freiflächen und dem bestehenden Siedlungskörper. Demzufolge weisen diese Bereiche eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf (Klimagutachten GEO-NET 2018). Tagsüber besitzen diese Flächen aufgrund ihrer fehlenden Struktur (Ackerflächen) bioklimatisch nur eine geringe Bedeutung.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche (Rautheim, Lindenberg, Südstadt) weisen nachts aufgrund der direkt benachbarten Ausgleichsräume eine günstige, in Teilen sehr günstige bioklimatische Situation auf. Gemäß Klimaanalysekarte der Stadt Braunschweig gehört der Geltungsbereich zu einem Freiraum, der für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Ortsteile sorgt.

In Bezug auf die Vorbelastung des Geltungsbereichs mit Luftschadstoffen sind vor allem Gewerbebetriebe und Verkehr relevant. Die nächstgelegenen genehmigungsbedürftigen Betriebe gemäß 4. BImSchV befinden sich mit der Auro Pflanzenchemie AG ca. 4,2 km westlich und mit der Brauerei Braunschweig ca. 3,0 km nordwestlich des Geltungsbereichs in einem ausreichend großen Abstand.

Die Bundesautobahn A 39 verläuft etwa 1 km nördlich und westlich des Geltungsbereichs. Auf Grund der Entfernung der Betriebe und der Autobahn ist mit einer für städtische Räume üblichen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Freifläche zwischen den Ortslagen Rautheim, Lindenberg und Südstadt unbebaut bleiben und weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche könnte ihre Funktion für den Transport von Kaltluft und zum Ausgleich der nächtlichen Wärmebelastung in den angrenzenden Siedlungsflächen weiterhin erfüllen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das aktuelle Klimagutachten der Stadt Braunschweig fordert bei der Entwicklung von Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung (wie dem vorliegenden Plangebiet RA 29), dass bauliche Eingriffe unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen sollen und eine gute Durchströmbarkeit der Bebauung angestrebt werden soll.

Aufgrund der Randlage wurde ein eigenständiges Klimagutachten angefertigt (GEO-NET 2024). Nach den Erkenntnissen des Gutachtens kommt es demnach großflächig zu einer hohen planungsbedingten Auswirkung auf das nächtliche Kaltluftgeschehen (> 10 % Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte, nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 als hohe Auswirkung zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung zu vermindern).

Aufgrund der Entfernungen zu den genehmigungsbedürftigen Betrieben ist mit einer Gesundheitsgefährdung durch Luftschadstoffimmissionen aus diesen Anlagen in den geplanten Wohngebieten nicht zu rechnen.

Klimaanpassung

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8, KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) 6; NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen sind. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimari-siken fachlich in den Blick zu nehmen:

- Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Im vorliegenden Planungsbereich muss daher auch auf FNP-Ebene dargelegt werden, wie der bestehende Zielkonflikt zwischen städtebaulicher Verdichtung und den Anforderungen einer klimaangepassten Stadtentwicklung planerisch bearbeitet und gelöst werden kann.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtklimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark. In der Nachtsituation hingegen, fungieren die unversiegelten Flächen als stadtklimatischer Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse, Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist: Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso blieben natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden nicht versiegelt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen, und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver zum Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustruktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt, was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinseleffekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub

geleistet wird (vgl. § 8 KAnG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

Klimaschutz

Mit Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05.11.2024 ist die Einführung einer Klimawirkungsprüfung von Beschlussvorlagen eingeführt worden. Darunter befindet sich eine Checkliste für Baugebiete zur Optimierung im Sinne des Klimaschutzes. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung dargelegt.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die landwirtschaftliche Nutzung führt zu direkten (z. B. Erntemaschinen) und zu indirekten (z. B. Herstellung von Düngemitteln, ggf. Futtermittelanbau für Tierhaltung) Treibhausgasemissionen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Treibhausgasemissionen sind nur zu erwarten, wenn sich in der landwirtschaftlichen Nutzung Änderungen ergeben, z. B. durch Nutzung erneuerbarer Energien oder Intensivierung der Bewirtschaftung.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aus Sicht des Klimaschutzes muss jede Art von Neubauvorhaben kritisch betrachtet und in ihrer Notwendigkeit evaluiert werden. Für den Fall, dass die Entwicklung von Bauland alternativlos ist, muss diese in möglichst klimafreundlicher Art und Weise geschehen. Die hohen Treibhausgasemissionen, insbesondere der vergangenen Jahrzehnte, haben dazu geführt, dass die weltweiten negativen Folgen des dadurch bedingten Klimawandels spürbar geworden sind und ohne Gegenmaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen des menschlichen Lebens sowie des Naturhaushaltes auf der Erde führen werden. Deshalb ist die Bundesrepublik Deutschland weltweit, europaweit und deutschlandweit Verpflichtungen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen eingegangen (u. a. Pariser Vertrag, Klimaschutzgesetz). Die Umsetzung dieser Verpflichtungen und Ziele betrifft in starkem Maße die lokale Ebene. Der Rat der Stadt Braunschweig hat hierzu im Jahr 2022 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0“ (IKSK 2.0) mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis möglichst 2030 beschlossen.

Das neue Wohngebiet wird im „Betrieb“ insgesamt einen erheblichen Energiebedarf besitzen (Strom, Wärme). Neben dem Energiebedarf der Gebäude und des Wohnens bzw. Arbeitens ist auch der Energiebedarf der Mobilität zu berücksichtigen. Das zu erwartende Ausmaß der Treibhausgasemissionen im Betrieb ist in erster Linie von der Energieversorgung und -effizienz der baulichen Anlagen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (insbesondere MIV) in diesen Bereichen abhängig. Darüber hinaus ergeben sich im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes erhebliche Emissionen in der Vor- und Nachkette (Bau, Materialien/Rohstoffe, Rückbau usw.). Im Lebenszyklus von Gebäuden entstehen mehr als ein Drittel der Treibhausgasemissionen durch den Bau und die Produktion der Materialien. Diese Emissionen werden graue Emissionen oder Energie genannt. Das Ausmaß der grauen Emissionen kann durch eine nachhaltige Bauweise gemindert werden. Beispielsweise durch die Verwendung von Recycling-Betonsteinen oder nachhaltigen Dämmstoffen.

Die aktuellen Klimaschutzrichtlinien sollen auf mehreren Ebenen umgesetzt werden und im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Braunschweig soll das neue Quartier in möglichst klimafreundlicher Art und Weise entwickelt werden.

In Bezug auf die o. g. Klimacheckliste sind die folgenden Aspekte für das Baugebiet maßgeblich:

Es entsteht ein Standort der kurzen Wege, optional kleinflächige Nahversorgungseinrichtungen und Kitas werden fußläufig erreichbar sein. Es ist ein Mobilitätskonzept erstellt worden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt durch die geplante Stadtbahn-Haltestelle. Eine Anbindung an das Radwegenetz erfolgt über den als Freizeitweg konzipierten „Kleine-Dörfer-Radweg“. Innerhalb des Quartiers wird ein Netz an Fußwegeverbindungen in öffentlichen Grünverbindungen hergestellt. Durch die Planung von Quartiersgaragen und einem Mobility-Hub soll der motorisierte Verkehr innerhalb des Quartiers reduziert werden.

Grundsätzlich kann aus klimaschutztechnischer Sicht davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des Gebietes eine Verschlechterung des Zustands zur Folge haben wird. Die vorherrschenden Rahmenbedingungen (perspektivischer Stadtbahnausbau) in Verbindung mit den planerischen Maßnahmen bzgl. der Mobilität (Mobilitätskonzept, Quartiersgarage, Rad- und Fußwegeverbindungen) mindern die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Klima bis zu einem gewissen Punkt, eignen sich aber nicht dazu, die negative Gesamtwirkung komplett auszugleichen.

Maßnahmen zur Minderung des negativen Effektes sollten in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und in der Umsetzungsplanung berücksichtigt werden.

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Im Kontext der Anpassung an die Folgen des nicht mehr vermeidbaren eintretenden Klimawandels wird ausdrücklich auf das Berücksichtigungsgebot des Klimaanpassungsgesetzes (§ 8 KAnG) sowie die Hinwendungspflicht gemäß Niedersächsischem Klimagesetz (§ 3 (1) Nr. 6 NKlimaG) hingewiesen. Demnach haben alle Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen, wobei sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die folgenden Klimarisiken fachlich in den Blick zu nehmen:

1. Überflutungen oder Überschwemmungen durch Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
2. Absenkungen des Grundwasserspiegels oder verstärkte Trockenheit bzw. Niedrigwasser,
3. Bodenerosion oder
4. Entstehung oder Verstärkung von lokalen Wärmeinsel-Effekten

Ferner sollen im Sinne einer wassersensiblen Entwicklung Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllt durch seine unversiegelten Böden wertvolle, stadtclimarelevante bzw. klimaanpassungsrelevante Leistungen (ökosystemare Dienstleistungen): Zwar erwärmen sich die ungeschützten, saisonal vegetationslosen Freiflächen aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetationsstrukturen tagsüber sehr stark, in der Nachtsituation hingegen fungieren die unversiegelten Flächen als stadtclimaticher Ausgleichsraum und als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet.

In den bindigen Böden wird Niederschlagswasser längere Zeit gehalten, was die Versorgung der angebauten Ackerpflanzen sicherstellt (Versorgungs- und Produktionsfunktion). Die unversiegelten Böden erfüllen zudem eine natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, die hinsichtlich der Risiken zunehmender Extremwetterereignisse aufgrund des fortschreitenden Klimawandels (saisonale Verschiebung von Niederschlag, Dauerregen- und Starkregenereignisse,

Hitze- und Dürreperioden) als wertvoll zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts im Gebiet einzustufen ist. Zwar können längere Regenereignisse zu einer lokalen Vernässung und Minderung der Ertragsfähigkeit führen, jedoch mindern die unversiegelten Böden durch Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung klimawandelbedingte Risiken erheblich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung und die beschriebene bioklimatische Ausgleichsfunktion der Böden erhalten bleiben. Ebenso werden natürliche Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen der Böden zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes erhalten, da die Böden unversiegelt bleiben.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verloren. Durch Veränderung der Strukturvielfalt, weg von einer monotonen, strukturarmen Ackerlandschaft - hin zu einem stark durchgrünten Siedlungsbereich, erhöht sich voraussichtlich die Attraktivität des Geltungsbereichs als Lebensraum für verschiedene Artengruppen und auch für den Menschen wird der Siedlungsraum grundsätzlich attraktiver für den Aufenthalt.

Die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs wird durch Versiegelung und verdichtete Baustuktur jedoch erheblich verändert und beeinträchtigt (vgl. Beitrag Stadtclima), was vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zu sommerlicher Überwärmung (Wärmeinsel-Effekt) und gesundheitlicher Belastung der Bevölkerung führen kann.

Die großflächige Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) mit der einhergehenden Minderung bzw. vollständigen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ist bzgl. der Ziele der Klimaanpassung negativ zu bewerten, da ursächlich hierdurch der Erhöhung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen, der Absenkung des Grundwasserspiegels und verstärkter Trockenheit sowie der Entstehung von lokalen Wärmeinsel-Effekten im Planungsraum erheblich Vorschub geleistet wird (vgl. § 8 KAnG). Gemäß vorliegender Planung kommt es auf Teilen der Flächen zu einem vollständigen Verlust oder zumindest zu einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und zu nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung sind diese vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion (Ökosystemdienstleistungen) in geeigneter Weise auszugleichen bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um den Versiegelungsanteil zu reduzieren bzw. die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu sichern.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird insbesondere geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Hochspannungsleitungen und Straßen / Wirtschaftswege gegeben.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung des Ortsrandes von Rautheim und im Nordwesten an einen Teilbereich öffentlicher Grünfläche. Im Norden, Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden schließen an die landwirtschaftlichen Flächen das Rautheimer und das Mascheroder Holz an.

Als Erholungsraum besitzt der Planungsraum trotz seiner direkten Ortsanbindung wegen seiner relativ geringen natürlichen Ausstattung insgesamt ein geringes Potenzial.

Markante bzw. landschaftsprägende Punkte oder Naturobjekte (z. B. Gehölze, Steine, Hügel etc.) sind nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich zum heutigen Zeitpunkt als ein Gebiet mit sehr stark eingeschränktem Landschaftserleben und zusätzlich negativem städtebaulichen Randefekt hinsichtlich der Ortsansicht dargestellt.

Westlich des Umspannwerks soll zudem eine 1 ha große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Diese Fläche ist mit einzelnen Gebäuden und befestigten Flächen überbaut. Sie wird nördlich und östlich von Bebauung sowie südlich und westlich von einer Kleingartenanlage umschlossen und ist somit in Bezug auf das Landschaftsbild kaum wirksam.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wäre die Errichtung von Wohnbebauung im Südwesten des Geltungsbereichs und im Südosten die Errichtung einer Sportanlage möglich. Durch Umsetzung würden die landwirtschaftlichen Flächen baulich überformt.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes ist derzeit im FNP als Grünfläche dargestellt, in der Realität aber zu einem nicht unerheblichen Anteil überbaut.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das Erscheinungsbild der Landschaft, die zukünftig als Fläche für Wohnbebauung dargestellt wird, verändert sich bei Umsetzung der Planung grundlegend. Anstatt der großflächigen Ackerfluren entsteht ein Wohnquartier inklusive notwendiger Erschließungsinfrastruktur. Negative Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild werden jedoch durch die geplanten großzügigen öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Begrünungen und strukturreicher Ausgestaltung deutlich abgemildert. Da der aktuelle FNP innerhalb des Geltungsbereiches auch schon jetzt Wohnbaufläche sowie eine Sportplatzfläche darstellt, führt die Planung nicht zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die um die Wohnbebauung vorgesehenen Grünzüge dienen der Eingrünung des Wohngebietes, der Biotopvernetzung sowie als Puffer der landwirtschaftlich bedingten Emissionen und als gliedernde Elemente zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Ackerfluren. Sie bilden somit den Übergang zu der verbleibenden freien Landschaft bzw. der Wohnbebauung Rautheims im Osten. Im östlichen Grünzug soll zudem die Stadtbahntrasse verlaufen.

Die Erholungsfunktion wird durch die Anlage von öffentlichen, der Allgemeinheit zugänglichen Grünflächen mit integrierten Spielflächen und den Ausbau entsprechender Freizeitwegeverbindungen verbessert. Innerhalb des Geltungsbereiches soll entlang der Straße „Am Rautheimer Holze“ zukünftig die offizielle Route des fahrradtouristischen rund 109 km langen „Kleine-Dörfer-Weg“ verlaufen.

Die Fläche westlich des Umspannwerkes wird aktuell als Grünfläche ausgewiesen, ist in der Realität aber bereits zu einem größeren Anteil bebaut und versiegelt (siehe Luftbild Kap. 2).

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand 10.08.2023) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.

Zum Teilaspekt der „Bodendenkmalpflege“ ist zu berücksichtigen, dass im Süden des Geltungsbereichs nach jetzigem Kenntnisstand zwei archäologische Fundstellen berührt sind. In diesen Bereichen sind vor Baubeginn zur Untersuchung Suchschnitte anzulegen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünanlagen am Ortsrand der Siedlung Rautheim. Diese beinhalten einen Jugendspielplatz mit Beachvolleyballfeld und Basketballplatz sowie einer bei der Rautheimer Bevölkerung beliebten „Riesenschaukel“. Die Grünanlagen werden durch fußläufige Verbindungen erschlossen und an den Ortsteil Rautheim angebunden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung bleiben die Anlage des Jugendspielplatzes und die Grünanlagen unverändert erhalten. Auch die landwirtschaftliche Nutzung könnte weiterhin ausgeübt werden.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung geht die Funktion der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren.

Die Grünanlagen werden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich umgestaltet und im Bereich zwischen der geplanten Stadtbahnhaltestelle und einem optionalen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt mit Quartiersgarage überbaut. Hier würde auch der Jugendspielplatz teilweise überbaut werden. Die Planung sieht jedoch eine teilweise Neuerrichtung bzw. Verlagerung des Jugendspielplatzes auf einer etwas weiter südlich gelegenen Fläche vor.

Die Grünanlagen am Ortsrand von Rautheim werden künftig keine Funktion der Ortsrandeingrünung mehr haben, sondern eine Grünzäsur zwischen dem alten und dem neuen Rautheim bilden. Entsprechend der funktionalen Anforderungen ist mit einer Neugestaltung und einer Einbindung in das Grünflächensystem der geplanten Siedlung zu rechnen.

Im Ergebnis ist, mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen, kein dauerhafter Verlust von sonstigen Sachgütern durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine genauere Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Für diese FNP-Änderung sind im vorliegenden Fall besondere Wechselwirkungen zwischen beinahe allen Schutzgütern zu erwarten, was in erster Linie durch die Überbauung und damit die Neuversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand ausgelöst wird. Damit verbunden sind der Verlust der natürlichen Bodenfunktion, von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt und der Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen.

Darüber hinaus sind erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar, auch wenn Wirkungen bei einzelnen Schutzgütern, wie z. B. die lokalklimatischen Auswirkungen, über den Geltungsbereich hinauswirken. Diese Wirkungen sind jedoch bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben worden.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser FNP-Änderung erfolgt derzeit in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren die Planung der Stadtbahntrasse Rautheim/Lindenbergs mit Wendeschleife am östlichen Ende der Straße Zur Wabe. Die geplante Stadtbahntrasse nimmt den Verlauf der Braunschweiger Straße im Norden auf, verläuft östlich des Plangebietes an der westlichen Siedlungskante und biegt Richtung Osten in die Straße Zur Wabe ab.

Die Planungen für Wohngebiete und die Stadtbahntrasse erstrecken sich über längere Zeiträume. Aktuell wird von einer zumindest in Teilen parallelen zeitlichen Realisierungsphase aus gegangen. Auf nachfolgenden Planungsebenen kann im Rahmen der Baustellenkoordinierung die Stadt dafür Sorge tragen, dass etwaige Belastungen hinsichtlich des Verkehrs oder hinsichtlich der Immissionsbelastungen auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Vielmehr sind Synergien einer parallelen Entwicklung nicht ausgeschlossen. Hierzu können erst im weiteren Verlauf der Projekte bei Vorliegen konkreter Bauablaufpläne genauere Aussagen getroffen werden.

Aus dem Planfeststellungsverfahren Stadtbahn ist zu erwarten, dass es ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft) hat. Die Stadtbahn soll über Rasengleise geführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet. Maßnahmen bezüglich Schallschutz werden im Planfeststellungsverfahren geprüft. Auf Grund der Abstände zur nächsten vorhandenen sowie geplanten Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass kumulierende Wirkungen nicht erheblich sein werden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im Rahmen des im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes RA 29 durch einen sparsamen Flächenverbrauch mit geplanter Anlage von großzügigen Grünflächen, zahlreiche neue Baumstandorte sowie die vorgesehene Bauwerksbegrünung vermieden werden. Der Ortsrand zum Freiraum soll über die Anlage eines Grüngürtels gestaltet werden, über den die wohnbegleitenden Grünflächen mit u. a. Sport- und Spielangeboten erreicht werden können. Darüber hinaus erfolgt eine Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Insbesondere im Osten des Plangebietes entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse sowie dem Übergang zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und dem bestehenden Siedlungsrand kann durch eine gezielte Gestaltung der Freiräume ein Erhalt von Gehölzen zur Minimierung von Verlusten floristisch und faunistisch bedeutsamer Grünstrukturen geplant werden.

Die grundsätzliche Inanspruchnahme von Flächen und wertvollen Böden soll durch hohe bauliche Dichte und kompakte Bauweise, flächensparende Planung sowie Flächennutzungen im Sinne der Multicodierung bzw. räumlicher Überlagerung reduziert werden.

Als weitere wirksame Maßnahme zur Verminderung von Umweltauswirkungen in diesem Sinne können auf Bebauungsplan-Ebene z.B. die Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch eine möglichst dezentrale und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung geplant werden. Durch Entwicklung der Flächen nach den Prinzipien der „Schwammstadt“ kann von der Verdunstungskühlung natürlicher Niederschläge profitiert werden.

Die Erhöhung des Grünflächenanteiles im Geltungsbereich trägt darüber hinaus zur Minimierung von kleinklimatischen Belastungen bei.

Zur Stärkung des Umweltverbundes und der Belange des Klimaschutzes sollen auf Bebauungsplan-Ebene sowohl infrastrukturelle als auch organisatorische Maßnahmen herausgearbeitet werden, mit denen die verkehrsbedingte Umweltbelastung, die Versiegelung von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in dem neuen Gebiet minimiert werden können. Das Plangebiet soll zu einem autoreduzierten Quartier entwickelt werden.

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine direkten Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter. Grundsätzlich sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Plangebiet umsetzbar. Eine Konkretisierung erfolgt jedoch planungsabhängig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Großteil der Eingriffe kann innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Zudem wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich, die das Kompensationsdefizit ausgleichen kann. Diese wird im parallelen Bebauungsplanverfahren verortet und konkretisiert.

Die im Bebauungsplanverfahren genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Risiken aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind auf Grund der festgesetzten Nutzungen Wohnen und urbane Nutzungen mit anteiligem nicht wesentlich störendem Gewerbe nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Dieses Thema ist auf der Betrachtungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Standort am westlichen Rand von Rauheim verfügt insbesondere aufgrund der zukünftig guten ÖPNV-Anbindung und der damit verbundenen Möglichkeit, Mobilität deutlich klimafreundlicher als bisher zu gestalten, über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Die Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue über die verbleibenden Freiflächen kann als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems weiterverfolgt werden.

Eine Baugebietsentwicklung im Bereich der bisherigen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans wird nicht weiterverfolgt, da die Fläche weiter entfernt von der geplanten Stadtbahntrasse

mit Haltestelle liegt. Außerdem wären voraussichtlich höhere Schallschutzanforderungen für die Bebauung entlang der Straße Möncheweg zu erfüllen.

Mit Blick auf die gesamtstädtisch notwendigen zu schaffenden Bauflächen sind in der Gesamt-abwägung die hier in Rede stehenden Flächen unverzichtbar zur Erreichung der städtischen Ziele in punkto Wohnraumversorgung. Andere alternative Flächen mit ähnlich guter Eignung (Stöckheim-Süd und Wenden-West) wurden und werden ebenfalls als Wohnaugebiet entwickelt.

Dichte der Bebauung:

Mit der Anbindung an eine neue Stadtbahntrasse und gemäß dem Leitziel des Stadtentwicklungskonzepts ISEK „Die Stadt kompakt weiterbauen“ wird das Plangebiet mit einer moderaten Dichte entwickelt.

Eine Umsetzung von 800 Wohneinheiten wäre mit der Vorgabe einer geringeren Flächeninanspruchnahme nur mit deutlich höheren städtebaulichen Dichten möglich, was eine Reihe von negativen klimatischen und gestalterischen Effekten (höhere Bebauung, Überhitzung etc.) mit sich bringen würde.

Im Gegenzug würde eine geringere Dichte höhere Flächenbedarfe auslösen, so dass die angestrebt Durchgrünung des Gebiets gerade vor der festgestellten Mehrfachnutzung (Multicodierung zwecks Entwässerung) der Flächen nicht mehr erreichbar wäre. Der Bedarf an externen Flächen für erforderlichen Ausgleich würde dadurch deutlich steigen. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Auf nachfolgenden Planungsebenen soll die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung durch die Ansiedlung eines Nahversorgers möglich bleiben. Zudem soll im Bebauungsplanverfahren Baurecht für zwei Quartiersgaragen geschaffen werden. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs soll im Gebiet darüber hinaus Planungsrecht für die Realisierung von zwei Kindertagesstätten geschaffen werden. Weitere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzungen (zum Beispiel soziale Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) zeichnen sich üblicherweise durch gesonderte Flächenbedarfe und Raumtiefen aus, was eine Erhöhung der überbauten Fläche in den bevorzugten Baublöcken zur Folge hat. Angestrebt wird eine Vernetzung des Plangebietes mit dem alten Quartier durch gezielte Platzierung der gesonderten Nutzungen, wovon beide Standorte profitieren können. Eine alternative Unterbringung der angedachten Nutzungsangebote am westlichen Rand des Plangebietes würde die Bau-dichte im westlichen Teilbereich in Richtung Freiraum sowie die MIV-Nutzung spürbar erhöhen, was die Klima- und Flächenbilanz des Gebietes deutlich beeinträchtigen würde.

4.9 Zusammenfassung, Fazit

Die vorliegende Planung sieht primär die Schaffung und planungsrechtliche Entwicklung von Wohnbauflächen mit teilweise integrierten Mischnutzungen, Quartiersgaragen, Gemeinbedarfs-nutzung und optional kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Westen von Rautheim vor. Für den kleinen zusätzlichen Gel-tungsbereich westlich des Umspannwerkes soll dem bestehenden Gartenbaubetrieb mittels Darstellung einer Gewerbefläche eine bauliche Erweiterung und teilweise Umnutzung zu mehr Büroflächen ermöglicht werden. Im Kapitel 4.4 wurden die mit der Umsetzung des parallelens Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu er-wartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ab-schließend wie folgt einzuschätzen:

Mensch und Gesundheit:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (bestehend aus Straßenlärm) geringfügig vorbelastet. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist die Umsetzung eines Wohngebiets hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich unkritisch. Sofern bei Durchführung des Vorhabens die geltenden Orientierungswerte in Bezug auf Schall überschritten werden, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan von umfangreichen Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen werden gesundheitsschädliche Auswirkungen aufgrund von Luftschadstoffen und der bioklimatischen Veränderungen minimiert.

Aufgrund der Abstände von festgesetzter Wohnbebauung zum Umspannwerk Lindenberg und zur Hochspannungsleitung nordwestlich des Geltungsbereichs ist nicht mit gesundheitlichen Gefährdungen für künftige Anwohner zu rechnen.

Tiere, Pflanzen:

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen können durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Fläche:

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wird nicht zum Flächenverbrauch beigetragen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die Lage von Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft verändert. In der Summe bleibt es bei 22 ha Bauflächen im Plangebiet und die Flächen für die Landwirtschaft nehmen um einen Hektar ab zugunsten der Grünflächen. Auf Bebauungsplan-Ebene sind die aus dem Flächenbedarf des Baugebietes resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Rautheim begrenzt. Der Zersiedelung der Landschaft wird durch eine relativ hohe städtebauliche Dichte zwischen den gliedernden Grünflächen sowie Nutzungsmischung entgegengewirkt.

Boden:

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf Bebauungsplan-Ebene die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und ökologischen Aufwertungen auf Teilen der öffentlichen Grünfläche und Teilen der Maßnahmenflächen durch eine Begrünung und extensivere Nutzung des Bodens als ausgeglichen angesehen werden können.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Auf nachfolgenden Planungsebenen können nach Einschätzung der Verwaltung auf Basis eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung der Schadstoffeintrag vermindert und somit die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt hinnehmbares Maß reduziert werden.

Klima:

Durch das Planvorhaben ist insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird ein hoher Anteil an Grünflächen dargestellt. Auf Bebauungsplan-Ebene soll zudem ein hoher Grünanteil festgesetzt und Barrierewirkungen für Luftströme durch die Gebäude durch die Stellung der Baufenster minimiert werden. Zur weiteren Eingriffsminderung können dort Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung führen.

Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen und Anpflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeglichen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit

Aus den genannten Gründen ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner wesentlich geänderten Flächenbilanz gegenüber den Flächenanteilen im geltenden Flächennutzungsplan (s. Tabelle in Kap. 2). Mit der vorliegenden Planung ist keine Inanspruchnahme von Flächen über das Maß hinaus vorgesehen, welches bereits seit Rechtswirksamkeit des FNP 1978 bekannt ist. Die geplanten Bauflächen und die vorgesehenen Freiflächen bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung mit jeweils ca. 22 ha gleich. Die im Maßstab des FNP erkennbaren Eingriffe sind auf der nächsten Planungsebene mit entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten lösbar.

5 Begründung der Darstellungen

Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Im Änderungsbereich der 160. FNP-Änderung soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Damit der in diesem Sinne in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die Fläche zukünftig weit überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Auf der Ostseite des geplanten Baugebietes, in der Nähe der Stadtbahn und des Siedlungsbestandes wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen bevorzugt öffentliche und private Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden. Auf Bebauungsplan-Ebene können z. B. Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, um an den quartiersinternen Treffpunkten die Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Quartiersgaragen, nicht störenden Betrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu kombinieren und eine der Lage entsprechende höheren Nutzungsmischung und -dichte zu ermöglichen. Auch die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittel-Nahversorgers kann in diesem gut erschlossenen, zentralen Bereich ermöglicht werden.

Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Westlich des Umspannwerks ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen. Anlass ist, dass der bestehende Gärtnerbetrieb auf dem bereits bebauten Grundstück ein Bürogebäude für die Eigennutzung errichten möchte. Hierfür ist eine Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Bestandsentwicklung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen. Das benachbarte Wohnen soll dabei nicht wesentlich gestört werden. Dies kann durch Festsetzung eines bezogen auf zulässige Schallpegel Eingeschränkten Gewerbegebietes erreicht werden. Die Verkehrserschließung ist über den Möncheweg vorhanden.

Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Die geplante Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Parkanlage. Hauptziele dieser Darstellung sind, eine ansprechende Gliederung zwischen Neubaugebiet und der Bestandsbebauung Rautheims sowie eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes herzustellen. Auf nachfolgenden Planungsebenen sollen hier zudem besonders folgende Planungsziele berücksichtigt werden: Kaltluftleitbahn, Regenrückhaltung, neue Ortsrandeingrünung und eine Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue, über die die verbleibenden Freiflächen als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems ergänzt werden sollen.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB

Durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft werden die bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten, derzeitig ackerbaulich genutzten Flächen zwischen den neuen Bauflächen und den Ortsteilen Lindenbergs und Südstadt weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 11.10.2022 die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2023 frühzeitig von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 09.11.2023 zur Äußerung aufgefordert.

Während des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich im Westen um die ca. 1 ha große Fläche einer Gärtnerei erweitert. Wegen der Erweiterung des Geltungsbereichs wurde für die betroffenen Behörden eine weitere frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis zum 09.11.2023 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.20234 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert.

160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“

Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“ informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Neun Interessierte haben sich schriftlich zu der Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Schreiben sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weiterführende Internet-Links in den eingereichten Stellungnahmen wegen zu großer Unbestimmtheit nicht überprüft werden. Die Verwaltung beschränkt sich bei der Abwägung auf den vorhandenen Text. Auch werden die Inhalte aus den aufgeführten Links in der Niederschrift nicht aufgeführt und bleiben in der Argumentation der Verwaltung unberücksichtigt.

Frage/Stellungnahme:

Meine Forderung ist, die Anwohner durch Tempo 30 aus Lärmschutzgründen zu schützen.

Antwort der Verwaltung:

Die Einrichtung von Tempo 30 Zonen ist eine verkehrsrechtliche Regelung, die nicht durch die Bauleitplanung erfolgen kann. Gleichwohl wird die Erforderlichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 zwecks Lärmminderung auf der Engelsstraße/Griegstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Frage/Stellungnahmen:

Meine Forderung ist, eine zweite Zu- und Abfahrt über die Braunschweiger Straße zu schaffen.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Da mit der Anbindung nach Süden über die Straße Am Rautheimer Holze eine leistungsfähige Anbindung hergestellt werden kann

und das Gebiet eine hohe Attraktivität für den ÖPNV entwickeln soll, ist aktuell eine Verbindung nach Norden, die mit einer zusätzlichen Querung der geplanten Stadtbahn verbunden wäre, nicht vorgesehen.

Frage/Stellungnahme:

Die bereits jetzt deutlich sichtbare Überlastung der Verkehrswege wird sich durch jede neue geschaffene Wohneinheit weiter verschärfen. Hier sind umfangreiche Gutachten (Verkehrsgutachten) erforderlich.

Antwort der Verwaltung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen in der angrenzenden Umgebung bei der Umsetzung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ überprüft.

Das Wohnaugebiet soll über die Straße Am Rautheimer Holze erschlossen und dort an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist.

Mit dem geplanten Stadtbahnausbau nach Rautheim wird eine attraktive ÖPNV-Anbindung des Neubaugebiets Rautheim-Möncheberg gewährleistet und eine nachhaltige Mobilität ermöglicht.

Frage/Stellungnahme:

Sowohl auf der Braunschweiger Straße als auch auf der Rautheimer Straße kommt es täglich mehrfach zu Verkehrsstaus, die Lärmbelästigung durch die enorme Anzahl von Fahrzeugen auf dem Möncheweg ist bereits heute hoch. Diese Situation wird sich durch die geplanten 800 Wohneinheiten massiv verschärfen. Durch den Ausbau der Straßenbahnenlinien und dem Angebot von vergünstigten Mobilitätslösungen ist hingegen nicht mit einer Reduzierung des Autoverkehrs zu rechnen.

Antwort der Verwaltung:

In Abstimmung mit der Planung der Stadtbahntrasse werden auf der Ebene des Bebauungsplans umfangreiche Untersuchungen gerade zur Abwicklung des Verkehrs vorgenommen. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass auch mit Umsetzung des Baugebietes ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass die bekannten hohen Belastungen v.a. zeitlich punktuell nicht aufgelöst werden können, über weite Tagesstrecken ist der Verkehrsablauf sichergestellt.

Nach Auffassung der Stadt wird die geplante Stadtbahn sehr wohl eine Reduzierung des Autoverkehrs erreichen. Mit den neuen Anbindungen wird auch ein Teil der Bevölkerung der bestehenden Siedlungsräume die gute Anbindung an die Innenstadt nutzen und damit zu einer Reduzierung der Autoverkehre beitragen.

Frage/Stellungnahme:

Seit 2012 wurden in Braunschweig 6000 Wohnungen gebaut. Nach den Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Da in die Zahlen des Zensus

auch Geflüchtete (beispielsweise aus der Ukraine) einfließen, deren Aufenthaltsdauer fraglich ist, kann diese Bevölkerungsgruppe nur bedingt in den dauerhaften Wohnraumbedarf eingerechnet werden.

Seit 2011 wurden in der Stadt Braunschweig diverse Baugebiete geplant und umgesetzt (Nördliches Ringgebiet 1.200 Wohneinheiten, Heinrich-der-Löwe-Kaserne 700 Wohneinheiten, zuzüglich weitere 300 Wohneinheiten mehr für das Gebiet Heinrich-der-Löwe, Stöckheim-Süd 300 Wohneinheiten). - und diese Auflistung ist bei weitem nicht vollständig. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Wird der Wohnbedarf valide ermittelt?

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs hängt nicht nur von einem Faktor ab, sondern berücksichtigt zahlreiche Einflussfaktoren wie z. B. die Entwicklung der Haushaltsgrößen, die Fluktuationsreserve, die Wohnungsabrisse- oder umlegungen, die Inflation, die Energiepreisseigerungen, die Baufinanzierungszinsen etc. Der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig wurde im politisch beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept von 2023 valide ermittelt, welches öffentlich einsehbar ist. Dementsprechend sollte bis 2035 für 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können.

Frage/Stellungnahme:

Laut Berichterstattung der Braunschweiger Zeitung vom 30.05.2023 wurden seit dem Jahr 2012 rund 6.000 Wohnungen in Braunschweig gebaut. Laut nun vorliegenden Zahlen des Zensus 2022 ist die Bevölkerung seit 2011 jedoch nur um ca. 2.600 Personen gestiegen. Folglich müsste eine Vielzahl von Wohneinheiten leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Die Anzahl der seit 2011 neu geschaffenen Wohneinheiten übersteigt somit bereits den Zuwachs an Personen im identischen Zeitraum. Es ist also davon auszugehen, dass durch Neubauten lediglich Umzüge innerhalb des Stadtgebiets erfolgen, wodurch dann auch innerhalb der Stadt an anderer Stelle Leerstand entsteht. Wie viele Wohneinheiten stehen tatsächlich leer?

In Braunschweig ist im erheblichen Maße großer Leerstand vorhanden.

Antwort der Verwaltung:

Nach den Zahlen der städtischen Einwohnermeldestatistik ist die Bevölkerung Braunschweigs zwischen 2011 (244.806) und 2023 (255.307) um 10.501 Einwohner angewachsen.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 besteht in Braunschweig nach Einschätzung von Marktexpertinnen und -experten kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % hinausreicht. Mit Fluktuationsreserve sind Wohnungen gemeint, die wegen Sanierung und Modernisierung bzw. Umzügen akut nicht zum Wohnen zur Verfügung stehen.

Frage/Stellungnahme:

Verbot von unbegrenzten privaten Ferienvermietungen.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich ist mit der Bereitstellung von Wohnraum auch die Möglichkeit verbunden, solche Ferienunterkünfte anzubieten. Das Unterbinden einer entsprechenden Entwicklung kann die Bauleitplanung weder auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch auf der Ebene des Bebauungsplans leisten. Eine Schwerpunktentwicklung ist allerdings derzeit nicht erkennbar. Soweit entsprechende Verbote ausgesprochen werden sollen, sind andere Instrumente anzuwenden.

Frage/Stellungnahme:

Die Bertelsmann-Stiftung hat am 09.04.2024 eine „Bevölkerungsvorausberechnung 2040“ veröffentlicht. Danach wird für die Stadt Braunschweig ein Bevölkerungsrückgang von 9,7 % prognostiziert. Die Einwohnerzahl wird auf 224.400 zurückgehen. Anhand welcher Zahlen begründet die Stadt Braunschweig dann den dringenden Wohnraumbedarf?

Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die veröffentlichte Bertelsmann-Stiftung fällt im Vergleich zu anderen Prognosen für Braunschweig völlig aus dem Rahmen. Annahmen für das Zahlenwerk der Bertelsmann-Stiftung sind der Stadtverwaltung im Detail nicht bekannt und können daher weder verifiziert noch falsifiziert werden.

Aus der Gegenüberstellung der vorliegenden Bevölkerungsprognosen „Braunschweig in der Bertelsmann-Stiftung“, „Braunschweig in der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig“, „Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank“ und der eigenen Prognose der Stadt ist ersichtlich, dass die Bertelsmann-Prognose ein „Ausreißer“ ist:

- Braunschweig in der Prognose von der Bertelsmann-Stiftung bis 2040: -9,7 %
- Braunschweig in der Prognose des Regionalverbandes Großraum Braunschweig bis 2040:
 - Wanderungs-Variante 1: +3,6 %
 - Wanderungs-Variante 2: +1,0 %
 - Wanderungs-Variante 3: - 1,7 %
- Braunschweig in der Prognose der CIMA im Auftrag der NBank bis 2040: -0,2 %
- Die eigene Prognose der Stadt Braunschweig bis 2035: +1,3 %

Ein zentraler Punkt im Rechenwerk der Bertelsmann-Stiftung für Braunschweig dürfte der vergleichsweise hoch unterstellte negative Wanderungssaldo sein. Dieser ergibt z. B. bereits für das Jahr 2025 einen negativen Wanderungssaldo von rd. 1.500 Personen. Dies ist für eine Studierenden- und Ausbildungsstadt nicht nachvollziehbar und auch mit aktuellen Trends der Braunschweiger

Bevölkerungsentwicklung nicht in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sind die Arbeitsmarktdaten für Braunschweig stabil und lassen einen solchen Effekt ebenfalls nicht erwarten. So ist die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+ 23 %).

Schon in den ersten Prognosejahren 2020 bis 2023 ist eine eklatante Abweichung der Einwohnerzahl vom tatsächlichen Bestand festzustellen. Während die Berechnung der Bertelsmann-Stiftung für diesen Zeitraum bereits eine Bevölkerungsabnahme für Braunschweig von rd. 3.100 Personen errechnet, ist die Einwohnerzahl real jedoch um rd. 4.100 Personen gestiegen – mithin eine Differenz von rd. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern schon in den ersten drei Prognosejahren. Dies ist seitens der Verfasserinnen und Verfasser des Rechenwerks stark erklärendesbedürftig.

Das Ergebnis der Bertelsmann-Stiftung lässt sich auch mit den realen Strukturen Braunschweigs (z.B. Ausbildungsstadt, Wirtschaftszentrum) nicht erklären und stellt daher für die Verwaltung keine Planungsbasis dar.

Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 bleibt die Leitlinie der Verwaltung für die weitere Baulandausweisung, um den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht ermöglichen zu können. Das politisch beschlossene Wohnraumversorgungskonzept ist öffentlich einsehbar.

Frage/Stellungnahme:

Der Wohnraumbedarf kann lediglich hypothetisch erhoben werden, da der Leerstand nicht systematisch erhoben wird. Bei Immoscout sind zum 22.06.2024 261 Mietwohnungen, 241 Eigentumswohnungen, 205 Häuser (Kauf) und 23 Grundstücke inseriert. Die kostenfrei nutzbare Plattform "Kleinanzeigen.de" gibt sogar 440 Mietwohnungen aus, wobei von einer gewissen Schnittmenge auszugehen ist.

Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten. Können mit der detaillierten Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 konkretere Zahlen erhoben werden? Kann die Stadtverwaltung die Auswertung bis auf die Ebene einzelner Wohneinheiten durchführen?

Antwort der Verwaltung:

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen müssen). Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve von mindestens 2 bis 3 % übersteigen.

Im Stadtgebiet bestehen rd. 142.000 Wohnungen, wovon für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt mindestens 2.840 Wohneinheiten aktuell unbewohnt sein sollten. Aus den derzeit inserierten Wohneinheiten geht hervor, dass die erforderliche Umzugsreserve deutlich unterschritten wird. Zudem sollte den inserierten Wohneinheiten auch die inserierten Wohnungsgesuche gegenübergestellt werden.

Aufgrund der Marktstrukturen ist es unmöglich, den Wohnungsleerstand bedarfsscharf zu ermitteln. Die Auswertung bis hin zu einzelnen Wohneinheiten ist nicht möglich und auch politisch nicht erwünscht. Die großräumigen Zahlen des Zensus 2022, die von einer Fluktuationsrate von 4,3 % für Braunschweig ausgehen, können nicht als Basis für konkretere Zahlen genutzt werden, da das Ergebnis deutlich verfälscht werden würde und somit keine Aussagekraft hat.

Frage/Stellungnahme:

Die Vermarktung von Bauland im direkten Umland von Braunschweig läuft sehr schleppend. Eine befürchtete Abwanderung kann aus diesen Informationen und Zahlen nicht abgeleitet werden.

Antwort der Verwaltung:

Auf Grundlage des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes soll bis 2035 für weitere 12.200 neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Ziel der Stadt Braunschweig ist es, den Bürgerinnen und Bürgern ihre Wohnungen innerhalb der Stadtgrenzen bedarfs- und nachfragegerecht zu ermöglichen. Abwanderungen von Familien ins Umland sind schon zu beobachten. Als Oberzentrum der Region möchte die Stadtverwaltung dies vermeiden, um dem landesplanerischen Auftrag, vermehrt Wohnraum bereitzustellen, gerecht zu werden.

Wanderungsgewinne kann Braunschweig aus den Städten Wolfsburg und Salzgitter sowie dem Kreis Goslar verzeichnen. Absolut stammen die größten Zugewinne der Stadt Braunschweig aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar. Hier lag der Zugewinn im Jahr 2021 bei 144 Personen aus Wolfsburg und 114 Personen aus dem Landkreis Goslar. Insgesamt überwiegen jedoch die Abwanderungen ins Umland, besonders in die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn. Im Jahr 2021 verlor Braunschweig mehr Einwohnerinnen und Einwohner an das Umland als die Stadt gewinnen konnte (im Saldo: - 426 Personen). Dabei sind direkte Umlandwanderungen häufig wohnwertorientierte Abwanderungen (NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30).

Laut lokalen Marktexpertinnen und Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Braunschweig unzureichende Angebot an Bauland und bezahlbaren Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich preisgünstiger darstellt. Es ist anzunehmen, dass nicht wenige dieser Haushalte bei einem entsprechenden Angebot auch in Braunschweig geblieben wären.

Die Wohnungsbedarfe aus den umliegenden Städten und Gemeinden wie Peine, Gifhorn, Wolfsburg, Wolfenbüttel oder gar Helmstedt sind nicht auf Braunschweig übertragbar.

Die Vermarktung von Grundstücken oder Wohnungen verläuft in Braunschweig nach wie vor sehr gut, die Nachfrage ist sehr hoch. Die Menschen haben eine freie Wohnungswahl und ein Großteil von ihnen möchten in Braunschweig wohnen und nicht im Umland. Der Auftrag der Stadtverwaltung ist, den Wohnungsbedarf der städtischen Bevölkerung zu decken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Frage/Stellungnahme:

Nachdem ab dem Jahr 2020 SARS-CoV-2 in allen Ländern dieser Welt gewütet hat, kann nun leider eine erhebliche Übersterblichkeit festgestellt werden. Auch die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich signifikant reduziert. In der Stadt Braunschweig beträgt der Anteil der Altersgruppe > 65 Jahre im Jahr 2023 20,9 %, also ca. 53.392 Personen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist leider mit einer erheblichen Sterberate dieser Kohorte in den kommenden Jahren zu rechnen. Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Studien belegen, dass es aufgrund der SARS-CoV-2 Pandemie zu einer Übersterblichkeit in Deutschland kam. Wenn die Gesamtzahl in Deutschland von ca. 160.000 Personen auf die rd. 255.000 Einwohnenden von Braunschweig heruntergerechnet werden, ergibt sich lediglich eine

zweistellige Personenanzahl. Diese doch sehr geringe Zahl für die Stadt Braunschweig ist nicht ausschlaggebend für eine Veränderung des Wohnraumbedarfs.

Zudem lebte fast jede zweite Person, die leider an dem Corona-Virus starb, in einer Pflegeeinrichtung (<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/corona-tote-pflegeeinrichtung-101.html>) und nicht in einer eigenen Wohneinheit.

Frage/Stellungnahme:

Die Nachfrage hinsichtlich Bauvorhaben ist durch viele Faktoren (u.a. Zinsentwicklung und Anstieg der Baukosten) stark rückläufig. Hierdurch ist keine Nachfrage nach neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes, welches 2023 politisch beschlossen wurde und öffentlich einsehbar ist, wurde der Wohnraumbedarf für die Stadt Braunschweig ermittelt. Für die Bedarfsprognose wurden neben sozialen Faktoren auch Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklungen berücksichtigt.

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauf folgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte, eine gesunkene Kaufkraft und gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen flossen soweit möglich in die Prognose ein. Das makroökonomische Umfeld bleibt jedoch schwer prognostizierbar. Trotzdem lässt sich ein gewisser Entwicklungstrend in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen: Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war.

Trotz der hohen Immobilienpreise werden Immobilien oder Grundstücke in Braunschweig weiterhin zügig vermarktet. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gegeben.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund des mittlerweile deutlich spürbaren Klimawandels muss vehement hinterfragt werden, ob ein Verlust von wertvollem Ackerboden tatsächlich unausweichlich ist. Der Flächenverbrauch in Niedersachsen ist seit Jahren viel zu hoch, nun ist es an der Zeit, um jedes Bauvorhaben genau unter die Lupe zu nehmen. Hier könnte Braunschweig mit leuchtendem Beispiel vorangehen, wenn eben keine neuen Flächen versiegelt werden. In der Stadt Braunschweig sollte ein Strategiewechsel eingeläutet werden: es gibt unzählige Lösungen, um Wohnungen zu schaffen, anstatt Neubauten auf einem Acker zu bauen, was am wenigsten nachhaltig ist. Welche Lösungen werden in Braunschweig bereits genutzt?

Es ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen.

Antwort der Verwaltung:

In der Stadt Braunschweig ist bereits ein Strategiewechsel in der Wohnbauentwicklung erfolgt. Die Entwicklung des Innenbereichs hat schon seit mindestens 20 Jahren Vorrang vor dem Außenbereich (z. B. St. Leonhards Garten, Heinrich der Löwe-Kaserne, Langer Kamp, Nordstadt, Klinikum Holwedestraße, Roselies-Kaserne). Es gilt die Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich. Ca. drei Viertel aller Wohnbauentwicklungen finden im Innenbereich statt. Als Innenbereich gelten die Gebiete, die sich im Zusammenhang bebauter Grundstücke befinden. Den Außenbereich bilden im Unterschied dazu Grundstücke oder Flächen, die sich außerhalb zusammenhängender Bebauungen und nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans erstrecken.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, dem beschränkten Grundstückszugriff seitens der Stadtverwaltung reicht der Innenbereich nicht aus, um den Wohnraumbedarf für Braunschweig zu decken.

Siedlungsentwicklungen im Außenbereich werden jedoch nur vorangetrieben, wenn eine qualifizierte ÖPNV-Erschließung gegeben ist.

Frage/Stellungnahme:

In der Stadt Braunschweig gibt es einen nicht unerheblichen Leerstand an Gebäuden bzw. brachliegenden Grundstücken, die für eine Aufwertung bzw. eine Neubebauung vorrangig in Frage kommen. (z. B. Waisenhaus an der Salzdahlumer Straße, das ehemalige Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude am Bohlweg). Es gibt auch einen erheblichen Leerstand bei Gewerbeimmobilien und Einzelhandels-Immobilien in der Innenstadt. Warum können diese bereits vorhandenen Gebäude und brachliegenden Grundstücke nicht zu Wohnraum umfunktioniert werden, bevor, wertvolles Ackerland unwiederbringlich geopfert wird?

Warum werden brachliegende, ungenutzte Grundstücke, auf denen Gebäude verfallen (z. B. ehemaliges Waisenhaus) oder leerstehende Gewerbeimmobilien (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof) nicht zur Beschaffung von Wohnraum genutzt? Auch das ehemalige Gelände des Roller Marktes an der Berliner Heerstraße eignet sich zur Entwicklung von Wohnraum? Auch im „Kleinen“ gibt es enormes Potential. In der Siedlung Roselies Süd steht ein Einfamilienhaus leer und wird seit 2013 nicht fertiggestellt. Warum unternimmt die Stadt Braunschweig hier keinerlei Anstrengungen? Bevor es zu einer weiteren Versiegelung von Flächen kommt, sollten alle Unternutzungen und Leerstände systematisch ermittelt werden und die verschiedensten Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Flächen zu Wohnbauflächen genutzt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden, sodass in vielen Fällen Brachflächen entwickelt und bebaut werden (z.B. Klinikum Holwedestraße, Großer Hof, Dibbesdorfer Straße-Süd, Heinrich der Löwe-Kaserne). Je mehr vorhandene Baulücken und Brachen bebaut werden, desto weniger müssen neue Baugebiete erschlossen werden. Dies ist wünschenswert, weil erstens dadurch die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden und zweitens die kostenintensive Erschließung eines Baugebietes unterbleiben kann.

Allerdings befinden sich die meisten ungenutzten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig. Artikel 14 des Grundgesetzes schützt das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke bebauen, verkaufen oder nutzen. Folglich kann die Stadtverwaltung den Leerstand von Einfamilienhäusern ebenfalls nicht steuern.

Darüber hinaus unterliegen die Immobilien einer Nutzungsvorgabe, sodass ehemalige Gewerbeimmobilien nicht ohne Weiteres zu Wohngebäuden umgenutzt werden können. Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen des gesamten Stadtgebiets dar. Er veranschaulicht somit die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Der Roller-Markt in Volkmarode-Nord ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Außerdem ist im Falle des ehemaligen Galeria-Kaufhofs das hochproblematische Urheberrecht in Bezug auf die Architektur zu bedenken.

Frage/Stellungnahme:

Trotz der erheblichen Vergrößerung der Stadtteile Lindenbergs und Rautheim in den vergangenen Jahren gibt es bisher keinerlei Anstrengungen zur Erweiterung der Infrastruktur, z.B. Sportstätten, Gemeindehäuser, Schulen, medizinische Versorgung.

Antwort der Verwaltung:

Die infrastrukturellen Bedarfe, die durch die Planung ausgelöst werden, werden im Bebauungsplanverfahren RA29, „Rautheim-Möncheberg“ abgebildet. Zwischenstände zu einzelnen Fragestellungen, z.B. zur Schulbedarfsdeckung oder Sportstättenplanung liegen den Entscheidungsgremien bereits vor.

Der Ausbau der Infrastruktur wird parallel zum Wohnungsbau erfolgen. So sind im Plangebiet u. a. zwei Kindertagesstätten sowie Freizeit- bzw. Begegnungsräume geplant. Innerhalb des neuen Plangebietes werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet „Rautheim-Möncheberg“ resultierenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen gedeckt, als auch die ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (z. B. Teilverlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Einrichtungen der medizinischen und anderen privaten Versorgung, wie z. B. ein „Ärztehaus“ können sich besonders im Bereich der Mischbaufläche ansiedeln. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird hierfür Baurecht geschaffen. Damit besteht das Angebot, entsprechende Einrichtungen zu errichten. Diese benötigen letztendlich private Investoren, die ihre Investitionsentscheidung auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus treffen. Eine verpflichtende Errichtung kann die Bauleitplanung nicht leisten.

Zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht alle Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen; es werden die anderen Standorte in Rautheim in Abstimmung mit den Fachbehörden untersucht. Der Grundschulbedarf kann durch Nachverdichtung an bestehenden Schulstandorten gedeckt werden.

Frage/Stellungnahme:

Braunschweig darf nicht weiter Spielweise von Investoren und Spekulanten sein.

Antwort der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren wird in der Regel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt die Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und privaten Investoren. Im städtebaulichen Vertrag lassen sich genaue Vorschriften zu Maßnahmen, Folgekosten und Zielbindungen vereinbaren. Zusätzlich können Zielbindungen mit dem privaten Investor vertraglich sichergestellt werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2022 das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ beschlossen, welches öffentlich einsehbar ist. Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Es basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung.

Das „Baulandmodell Wohnen“ verfolgt vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll laut aktueller Wohnungsbedarfsprognose (2023) von 2020 bis 2025 Baurecht für 5.700 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 3.500 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise: Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.

Das „Baulandmodell Wohnen“ ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, öffentliche Infrastruktur sowie naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt.

Die Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger gehen im Zusammenhang mit der Anwendung des Baulandmodells zahlreiche Verpflichtungen ein, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Insofern ist Braunschweig auf keinen Fall eine Spielwiese für Investoren.

Frage/Stellungnahme:

Innovative Wohnraummodelle setzen beispielsweise auf Garagenhöfen auf, womit bereits die Stadt Karlsruhe den Bedarf für günstigen Wohnraum teilweise deckt. In Braunschweig gibt es eine Vielzahl von Garagenhöfen, die zentral gelegen und dadurch potentiell geeignet für solche Vorhaben sind. Könnte das nicht eine Alternative sein, bevor es zur Versiegelung von mehreren hunderttausend Quadratmetern kommt?

Antwort der Verwaltung:

In Braunschweig gibt es einige Garagenhöfe, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden. Wie bereits erwähnt, schützt Artikel 14 des Grundgesetzes das Eigentum und das Erbrecht als Grundrecht. Somit schützt das Grundrecht eine Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung und der freien Marktwirtschaft. Daher kann die Stadt Braunschweig kaum Einfluss darauf nehmen, ob Eigentümerinnen und Eigentümer die Garagenhöfe aufstocken und Wohnraum schaffen.

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die Garagenhöfe häufig nicht im Besitz eines Eigentümers sind, sondern auf eine Vielzahl von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern verteilt sind. Die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer müssen dafür zunächst die Notwendigkeit und den Nutzen von Investitionen in die eigene Immobilie erkennen. Allein aufgrund der großen Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der unterschiedlichen Motivationen und finanziellen Möglichkeiten, ist es naturgemäß nicht einfach, privates Engagement und private Investitionen anzuregen. Dies ist seitens der Stadtverwaltung nicht umsetzbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Lage des Plangebietes oberhalb Rautheims und die Versiegelung des Bodens werden nicht kalkulierbare Naturrisiken entstehen.

Antwort der Verwaltung:

Ein nicht kalkulierbares Naturrisiko allein aus der Lage des Plangebietes zum bestehenden Siedlungsraum ist nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Durch die Neu- und Teilversiegelung der Ackerflächen werden das Klima, die Entwässerung und wertvolle Bodenbestände negativ beeinflusst.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v.a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion wird im Bebauungsplanverfahren ein hoher Grünteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen werden durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Die Zerstörung des Ökosystems bei der Planung ist ein großes Risiko. Die Veränderung der CO₂ Bilanz in diesem Gebiet wird stark erhöht. Die angestrebte Klimaneutralität (2030) ist gefährdet.

Antwort der Verwaltung:

Das Schutgzug Klima wird im Rahmen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanverfahrens RA29 in drei Teilaспектen untersucht und behandelt: Stadtklimatische Funktion der Flächen, Klimaschutz vor allem im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen von Klimagassen wie CO₂ sowie Klimaanpassung mit der Prüfung der Planung hinsichtlich der Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel. Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung werden daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Versiegelung oder CO₂-Abgaben durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Frage/Stellungnahme:

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich auch solche, die bundes- und landesweit gefährdet oder gemäß Bundesartenschutzverordnung oder aufgrund europäischer Richtlinien streng geschützt sind. Unter anderem betrifft dies als bodenbrütende Vögel Rebhühner. Diese sind laut NABU mittlerweile in Deutschland als "stark gefährdet" eingestuft, der Bestand ist um 91% rückläufig. Gleicher gilt für die Fasanen, die zusammen mit den Rebhühnern inzwischen wieder auf dem betreffenden Areal heimisch geworden sind. Durch die geplante Baumaßnahme werden die Habitate

dieser seltenen Vögel unwiederbringlich zerstört, es ist sogar zu erwarten, dass Tiere während der Baumaßnahmen sterben. Gleches gilt für die Lebensräume der hier heimischen Fledermäuse. Die Rote Liste Niedersachsen führt alle Fledermausarten in den Kategorien: gefährdet, stark gefährdet sowie vom Aussterben bedroht auf.

Antwort der Verwaltung:

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde zum Bebauungsplan durch den Fachgutachter eine Bestandserfassung geschützter Arten durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von betroffenen Arten erarbeitet. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Für die Stadt Braunschweig besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der gegenwärtigen Situation. Das Plangebiet wird überdies heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von naturschutzfachlichem Belang sind vor allem die Vögel des offenen Ackerlands. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen im Plangebiet selbst und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen der Tiere und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt.

Frage/Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund dieses kürzlich verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes erscheint der Verlust der großen Ackerfläche mit all ihren Lebensräumen für seltene und sogar bedrohte Tierarten als grober Verstoß gegen die Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität und dem entschiedenen Entgegentreten der Länder gegen den Klimawandel. Die großflächige Versiegelung einer artenreichen Freifläche ist somit höchst fragwürdig und abzulehnen.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des im Jahr 2024 verabschiedeten EU-Renaturierungsgesetzes müssen die EU-Mitgliedsstaaten nationale Wiederherstellungspläne erstellen, in denen sie Maßnahmen formulieren und finanzielle Mittel definieren, um die Ziele des EU-Renaturierungsgesetzes zu erreichen. Diese Wiederherstellungspläne müssen innerhalb von zwei Jahren der EU-Kommission vorgelegt werden, und dann fortlaufend verbessert und weiterentwickelt werden. Aktuell sind keine Wiederherstellungspläne für Deutschland verfügbar, so dass die Belange des EU-Renaturierungsgesetzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden können.

Frage/Stellungnahme

Zum einen ist schon zweifelhaft, ob die Versiegelung von weiteren 32 ha im Außenbereich erforderlich ist. Die von der Stadt in Auftrag gegebene Wohnbedarfsanalyse ist in vielfacher Hinsicht zu bemängeln. Entscheidend ist jedoch, dass die dort vorausgesetzten Zahlen denen der unabhängigen Bertelsmann-Studie signifikant widersprechen. Die Versiegelung lässt sich auch nicht mit den von der Stadt bisher erklärten Zielen vereinbaren.

Antwort der Verwaltung:

Die 32 ha beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens, von denen neben Bauflächen auch ca. 14 ha Grünflächen festgesetzt werden. Durch die Änderung

des Flächennutzungsplans werden zukünftig mit 22 ha nicht mehr Bauflächen dargestellt, als derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen werden lediglich anders angeordnet. Zudem wird nur ein Teil der Bauflächen versiegelt. Mit der Baugebietsplanung mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden.

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Für das Neubaugebiet Rautheim-Möncheberg liegt bereits ein Umweltbericht vor, der alle Aspekte hinsichtlich des Klima-, Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan für die entstehende Versiegelung Kompensationsflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Zur Bertelsmann-Studie wird auf die Antwort der Verwaltung auf Seite 4 dieser Niederschrift verwiesen.

Frage/Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt in der Belüftungszone der Innenstadt und widerspricht den Vorgaben des ISEK.

Die Temperaturen werden nach vorläufiger Bewertung im gesamten Stadtgebiet ansteigen. Diese Entwicklung darf nicht durch weitere Versiegelung forciert werden. Das Gebiet dient im Übrigen seit langem als Naherholungsbereich der Bürger. Der Tenor der derzeit veröffentlichten Stellungnahmen, der Bereich werde durch die Grünflächen zwischen der Bebauung aufgewertet und sei daher wertvoller als die bereits bestehende Landschaft, ist nicht nur eigentümlich, sondern auch falsch. Das Baurecht sieht flächensparende Bebauung vor. Darüber sehen die Pläne eine viel zu große Anzahl an Wohneinheiten und eine viel zu enge Bebauung vor. Die sich hieraus ergebenden Problem sind im Rahmen der Gespräche mit der Stadt bereits angesprochen worden.

Antwort der Verwaltung:

Widersprüche zum ISEK sind nicht erkennbar.

In einem eigenständigen Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens RA29, „Rautheim-Möncheberg“ wird die Luftzufuhr in Bezug auf die neue und bestehende Siedlung untersucht. Die zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Dies kann den geplanten Eingriff mindern. Die Untersuchung zeigt zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Die geplante Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche führt zur Verminderung des Grundwasserspiegels und eine zunehmenden Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Straßen, Gebäude und Grundstücke Rautheims ist zu befürchten.

Antwort der Verwaltung:

Das Plangebiet ist aufgrund des Bodenaufbaus für Versickerungen weitgehend nicht geeignet. Der Grundwasserspiegel wird nicht erheblich verändert. Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Damit können auf Bebauungsplan-Ebene prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet werden. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht zu erwarten.

Frage/Stellungnahme

Die zunehmende Nutzung von Flächen als Siedlungs- und Verkehrsflächen und die damit zusammenhängende Versiegelung von Böden zählen seit langem zu den drängenden Problemen im Umweltschutz. Auch wenn in den letzten Jahren eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden konnte, wurden die bis 2020 formulierten Ziele auf Bundes- und Länderebene verfehlt. Die stärksten negativen Auswirkungen treten bei der Versiegelung von Böden auf. So geht durch Versiegelung unter anderem die Wasserdurchlässigkeit und -speicherfähigkeit, die Bodenfruchtbarkeit, die Filterwirkung gegenüber Schadstoffen, aber auch der Lebensraum für Flora und Fauna verloren.

Antwort der Verwaltung:

Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes Flächenversiegelungen stattfinden. Das Plangebiet trägt bereits heute nur gering zur Grundwasseranreicherung bei. Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung nicht erheblich verändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass dennoch ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Frage/Stellungnahme:

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Flächen zu Neubaugebieten, z.B. Wenden, Stöckheim, Bevenrode, usw. und damit dem Flächenfraß zum Opfer. Hinsichtlich der Extremwetterlagen in den vergangenen Wochen und Monaten, die auch insbesondere in der Stadt Braunschweig zwingenden Handlungsbedarf aufgezeigt haben, ist eine weitere Versiegelung von Ackerland bzw. Grünflächen in jedweder Form abzulehnen.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben geht nicht hervor, welche Auswirkungen durch den Wegfall der unversiegelten Oberfläche bei Starkregenereignissen auf die bereits bestehenden Häuser in der direkten Umgebung zu erwarten sind.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der

Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Starkregenereignisse werden durch ein Regenwassermanagement, das großzügige Grünanlagen als natürlichen Überflutungsraum mit einbezieht, abgefangen. Dies erfolgt auch in Kenntnis des Umstandes, dass Starkregenereignisse nicht durch Infrastrukturanlagen vollständig abgefangen werden können.

Eine Überflutungsgefahr der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist mit entsprechenden Maßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme:

Angesichts der aktuellen Ereignisse (Hochwasser, Überschwemmungen, Überflutungen, Einbrüche von Wohngebieten) sollte eine Flächennutzungsänderung für das genannte Gebiet untersagt werden bzw. nicht zugestimmt werden.

Antwort der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaufäche eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, dass auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption werden prinzipielle Lösungswege bzw. Alternativen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt, bewertet und vertieft ausgearbeitet. Eine Überflutung der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Gebiete aufgrund der Neuversiegelung ist ausgeschlossen. Mängel am Ausbauzustand der Versickerungsanlagen in bestehenden Ortsteilen von Rautheim können nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Die Einbruchsstatistik ändert sich voraussichtlich nicht durch Neuplanungen von Wohngebieten.

Frage/Stellungnahme:

Ein denkbares Modell für die Nutzung der heutigen Ackerfläche kann hier die solidarische Landwirtschaft sein. Die Ertragspotentiale der Flächen sind nach der Bodenfunktionskarte als sehr hoch zu bewerten, die Bodenfruchtbarkeit als hoch, der Natürlichkeitsgrad als mittel. Auch die natürliche Funktionserfüllung des Bodens ist insgesamt als hoch zu bewerten. Eine weitere Nutzung für den Anbau von Grundnahrungsmitteln, z.B. Getreide, Kartoffeln, etc. fördert die regionale Nachhaltigkeit, durch sehr kurze Transportwege kann der Ausstoß von Treibhausgasen deutlich reduziert werden.

Antwort der Verwaltung:

Die vorgetragenen Ideen bilden eine diskutable Grundlage für zukünftige Bewirtschaftungsformen von Ackerflächen. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht steuerbar. Für die Stadt Braunschweig

besteht aber gleichzeitig ein erwiesener Bedarf an Wohnraum, der zuletzt auch eine Inanspruchnahme von Ackerflächen erfordert. Der angemessenen Deckung des Wohnraumbedarfs wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der Ackerflächen.

Die Stadt Braunschweig als regionales Oberzentrum steht überdies in der Pflicht, oberzentrale Funktionen abzudecken. Mit der Ausweisung eines Baugebietes mit einer gut erschlossenen ÖPNV-Infrastruktur können weit flächenintensivere Entwicklungen an anderer Stelle im Umland, die typischerweise deutlich mehr motorisierten Individualverkehr verursachen und häufig ebenfalls fruchtbare Ackerböden betreffen, reduziert werden. Im räumlichen Zusammenwirken mit dem deutlich ländlicher geprägten Umland liegt bereits heute der Schwerpunkt der ackerbaulichen Erzeugung in den benachbarten Siedlungsräumen.

Frage/Stellungnahme:

Der an den westlichen Ortsrand Rautheims grenzende Acker sollte in seinem gesamten derzeitigen Ausmaß als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben und als solches weiter genutzt werden. Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung wird besser und ertragreicher Ackerboden unwiederbringlich vernichtet.

Durch die geplante Bebauung/Teilbebauung mit Gebäuden, Straßen und der erforderlichen Infrastruktur wird ein Großteil der Oberfläche dauerhaft versiegelt. Negative Beeinflussung des Klimas nicht nur im unmittelbaren Nahbereich um das geplante Baugebiet, sondern auch für ganz Braunschweig ist zu befürchten.

Mit der geplanten Versiegelung/Teilversiegelung der Ackerfläche geht ein Verlust der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser verloren, welches zur Abkühlung der Luft und somit zur Reduzierung der Hitze im gesamten Umfeld und der Stadt benötigt wird.

Antwort der Verwaltung:

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche mit einer intensiven Bewirtschaftung genutzt. Aufgrund des vorliegenden Bedarfes an Wohnraum müssen diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es wird nicht verkannt, dass durch die Realisierung des Plangebietes guter Ackerboden verloren geht. Der erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen inkl. Produktions-, Speicher-, Puffer-, Filter- und Lebensraumfunktion und nachfolgenden Beeinträchtigungen von Ökosystem, Landschaftswasserhaushalt und Grundwasserneubildung wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt dafür Sorge, dass ein angemessener Umgang mit Niederschlagswasser, v. a. durch zeitverzögerte Ableitung, stattfindet. Die vorgesehenen Versiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung steht die Planung umfangreicher öffentlicher Grünflächen gegenüber. Unter diesen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten oder werden in Verbindung mit den geplanten Wiesen- und Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass durch das Planvorhaben insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten ist, da die überplanten Flächen in einem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom liegen. Zum Schutz der klimaökologischen Funktion werden ein hoher Grünanteil festgesetzt und potenzielle Barrierewirkungen durch die Stellung der Baufenster minimiert. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen, Gebäudeorientierung und Dachbegrünung. Die Untersuchung zeigt

zudem auf, dass für die bestehenden Siedlungsräume keine unverträglichen klimatischen Belastungen entstehen.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Verdunkelung und Verschattung aller östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden privaten Gebäude und Grundstücke Rautheims, insbesondere im Bereich des Lehmweges.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Die Stellungnahme ist nicht FNP-relevant. Sie wird auf B-Plan-Ebene geprüft.

Frage/Stellungnahme:

Der Bau von mehrgeschossigen Wohnblöcken und Parkhäusern entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse führt zu einer Erhöhung des Lärmpegels durch das Zurückwerfen/Reflektieren des Schalls, der durch den Betrieb der Straßenbahn entsteht.

Antwort der Verwaltung:

Die FNP-Änderung bereitet die bauliche Entwicklung des Plangebietes nur in den Grundzügen vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubaumfläche eine Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rautheim-Möncheberg“, RA 29 wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmauswirkungen der Umgebung auf die geplanten Nutzungen und die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung untersucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schallschutzzansprüche der angrenzenden Bewohnerschaft durch geeignete Maßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene angemessen berücksichtigt werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ein seit Jahrzehnten vielfältig genutztes Naherholungsgebiet zerstört, mit gravierenden negativen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna, welche weder für die betroffenen Anwohner noch für die betroffene Natur durch eine Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle im Stadtgebiet oder Umland kompensiert werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die durch das bestehende Wegenetz auch zur wohnortnahmen Erholung genutzt werden kann. Durch die vorgesehene Anlage der öffentlichen Grünflächen im Neubaugebiet mit einem verzweigten Wegenetz werden die klimatisch relevanten Freiflächen u. a. zum Zwecke der Naherholung der Bewohnenden aufgewertet.

Frage/Stellungnahme:

Der durch 800 weitere Wohneinheiten zu erwartende Verkehr kann durch die bestehenden Straßen nicht aufgenommen werden. Es ist mit 2.400 - 3.200 Neubürgern zu rechnen. Die Straßen sind schon derzeit so überlastet, dass es regelmäßig zu Staus auf der Braunschweiger und Rautheimer Straße kommt. Selbst bei positivster Betrachtung insoweit, dass ein erheblicher Teil veranlasst werden kann, die nach dem Willen des Rates bei Einzug bereits vorhandene Stadtbahn zu nutzen, wird ein nicht zu

vernachlässigender Teil der Bewohner mit Pkw über die A39 zu ihren Arbeitsplätzen fahren müssen. Die Planung ist auch insoweit zu beanstanden, dass den Alt-Rautheimern über die Maßen die Lasten des Baugebiets zugewiesen werden.

Antwort der Verwaltung:

Bei geplanten 800 Wohneinheiten ist nicht von 2.400 bis 3.200 Neubürgerinnen und -bürgern zu rechnen. Gemäß langjährigem Mittel kann über alle Formen von einer Besetzung mit 2 Einwohnern je Wohneinheit kalkuliert werden.

Frage/Stellungnahme:

Durch Home-Office-Lösungen fallen viele Büroflächen weg. Dies führt dazu, dass Unternehmen ihre Büroflächen anderweitig vermieten, bestehende Mietverträge kündigen (Entmietung) oder Büroetagen-/gebäude verkaufen. Laut der führenden Beratungshäuser ist dies zu einem festen Bestandteil unserer Arbeitswelt geworden, so dass die Nachfrage nach Büroflächen noch weiter zurückgehen dürfte. Dadurch entstehen weitere Freiflächen, die ebenfalls mit moderatem Aufwand zu Wohnimmobilien umgewandelt werden können – und dies ohne neue Flächenversiegelung.

Antwort der Verwaltung:

Laut Büromarktbericht vom März 2025 sind Büroflächen in Braunschweig (Leerstandsquote von 1,8 %) weiter knapp und es ist zu erwarten, dass viele Betriebe bis 2035 modernere, ggf. auch größere Flächen tendenziell in zentraleren bzw. gut angebundenen Lagen wünschen. Die Zunahme der mobilen Arbeit führt nach bundesweiten Berichten und einer regionalen Umfrage voraussichtlich eher nicht zu einem deutlich sinkenden Büroflächenbedarf, da im Gegenzug neue Raumkonzepte mit mehr (Abstands-)Fläche je Arbeitsplatz und erweiterten Gemeinschaftsflächen erwartet werden (exemplarisch FAZ-online, 20.01.22: Flex-Office statt Homeoffice). Makler sehen trotz der Pandemie keinen allgemeinen Trend zur Verringerung der Büroflächen). Die Umfrage des Arbeitgeberverbandes Region Braunschweig e.V. „Erlebt das Büro eine Renaissance oder stirbt das Büroleben doch noch aus?“ kommt zu dem Ergebnis, dass die flächenmäßigen Auswirkungen des Homeoffice auf den Büromarkt überschaubar bleiben (s. <https://agv-bs.de/home-office-umfrage-2024-trend-geht-zu-hybriden-arbeitsmodellen/>).

Vor diesem Hintergrund prüft die Stadtverwaltung, inwieweit in den zentraleren Stadtlagen neue, tendenziell größere Bürogebäude in gemischter Nutzung integriert werden können. Diese weisen in der Regel eine größere Flächeneffizienz auf, sind eher investmentsfähig und schaffen das Angebot, um viele kleine Büroflächen zu konzentrieren. Für ggf. freiwerdende Kleinbüros besonders in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern ist eine Um- bzw. Rücknutzung zu Wohnen ein gangbarer Weg, der unter anderem dem Angebotsmangel auf dem Wohnungsmarkt geringfügig entgegenwirken kann.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für eine gesunde Büro- und Gewerbemarktentwicklung eine Leerstandquote von 3 bis 4 % als notwendig angesehen wird – als Fluktuationsreserve für Sanierungen und Umzüge. In Braunschweig liegt die Fluktuationsreserve laut des Büromarktberichts bei lediglich etwa 1,8 % und ist damit deutlich zu gering.

Frage/Stellungnahme:

Bedingt durch verschiedene gravierende Geschehnisse hat sich die Weltwirtschaft in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Seit dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine und den damit einhergehenden Entwicklungen, beispielsweise der Strompreise, haben bereits mehrere große Unternehmen ihre Standorte in Deutschland geschlossen oder planen Schließungen. In der Region Braunschweig kündigten unzählige Unternehmen den Abbau von Stellen an, bis hin zu Einstellstopp

und dem massiven Personalabbau bei Volkswagen in den kommenden Jahren. Fazit: Hierdurch ist kein Bedarf an neuem Wohnraum herzuleiten.

Antwort der Verwaltung:

Braunschweig ist zentraler Teil einer europaweit bedeutenden Industrieregion mit Schwerpunkt Mobilität. Die Stadt zeichnet sich neben der fortschreitenden Tertiärisierung und damit hohem Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor auch durch einen immer noch hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und im Handwerk aus. Zudem ist die Stadt das prägende Oberzentrum einer der forschungsintensivsten Regionen Europas.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2008 bis 2023 um 23 % auf rd. 138.000 an. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigen stieg in dem Zeitraum von 22 % auf 30 %, aber auch die Zahl der Vollbeschäftigten wuchs um rd. 5.000. Wesentliche Faktoren liegen in der starken industriellen Basis mit Schwerpunkt Mobilität (z. B. VW, Siemens, Alstom) und dem hohen Anteil an Forschung und Entwicklung, auch im Zusammenhang mit der Technischen Universität Braunschweig und zahlreichen weiteren Forschungseinrichtungen (z. B. PTB, DLR).

Für das aktuelle „Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes Braunschweig-Wolfenbüttel“ erstellte der Gutachter CIMA eine Beschäftigtenprognose als Trendfortschreibung der Entwicklung von 2020 bis 2035. Demnach würde die Beschäftigtenzahl in allen untersuchten Wirtschaftsbereichen einschließlich verarbeitendem Gewerbe zunehmen, insgesamt um rd. 15 % auf ca. 149.500. Besonders hohe Zuwächse zeichnen sich ab für

- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (31 %)
- Forschung und Entwicklung (26 %)
- Baugewerbe (20 %)

Über einen möglichen Stellenabbau aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage von Volkswagen gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse. Ein vermehrter Wegzug aus Braunschweig ist ebenfalls nicht zu beobachten. Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass sich konjunkturelle Rahmenbedingungen und Arbeitsplatzentwicklung in relativ kurzer Zeit auch wieder ändern können. Ziel der Stadtverwaltung ist die Förderung weiterer Arbeitsplätze in Braunschweig. Die Entwicklung der bestehenden Arbeitsstätten ist von zentraler Bedeutung für die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Braunschweig. Für die Ansiedlung neuer Betriebe und Behörden ist neben dem Angebot attraktiver Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Regel die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes insgesamt entscheidend. Ein ausreichendes qualitativ hochwertiges Flächenangebot ist darüber hinaus auch für die Entwicklung der Bestandsunternehmen und -einrichtungen von hoher Relevanz.

Die Stadt Braunschweig möchte die Abwanderung der Bevölkerung verhindern und Menschen mithilfe attraktiver Arbeitsplätze und familiengerechter Wohnstandorte in Braunschweig halten.

Frage/Stellungnahme:

Im Übergang zur Altbebauung ist ein Lebensmittelmarkt geplant, für den sich die Fa. Aldi(!) bereits interessiert. Auf diese Weise wird auch noch Fremdverkehr in das Baugebiet gezogen, der unnötige Emissionen verursacht.

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt plant am Standort keine Lebensmittelmarkt-Ansiedlung. Besonders im Bereich der Mischbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans soll jedoch auf Bebauungsplan-Ebene die

Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zulässig werden, die vorwiegend der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung dienen. Damit könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung in Rautheim verbessert werden, sowohl im bestehenden Ort als auch im Neubaugebiet. Dies vermeidet Verkehr aus dem Baugebiet heraus. Andere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig werden mit Ausnahme von Kiosken. Die Stadt kann dieses Ziel neben dem Bebauungsplan auch im Zuge einer Konzeptvergabe des Grundstücks sichern.

Frage/Stellungnahme:

Den Zeitraum von 18 Tagen für die Bürgerbeteiligung halte ich für zu kurz.

Antwort der Verwaltung:

Die Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung sowie das Format zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Gemeinde gesetzlich nicht vorgegeben, entsprechen jedoch der üblichen Vorgehensweise der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Bisher liegt nur eine „Erste Einschätzung zur Planung und den Umweltbelangen“ vor. Ein Umweltbericht und eine Aussage zu „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ fehlt. Ist das zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ein Umweltbericht im Entwurf erstellt und bis zu dem darauffolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ergänzt. Der Umweltbericht ist mit dem Änderungsplan und der Begründung Bestandteil der Planunterlagen zum Planbeschluss und wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Ebenso ist er Bestandteil der Unterlagen die dem Amt für regionale Landesentwicklung (Genehmigungsbehörde) abschließend zur Genehmigung vorgelegt werden.

Frage/Stellungnahme:

Wie werden meine Anregungen zum Planverfahren berücksichtigt?

Antwort der Verwaltung:

Der Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen zu Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß BauGB wird den Gesetzesvorschriften entsprechend behandelt.

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Planverfahren eingehen, werden geprüft und einer Abwägung unterzogen, ob die Anregungen in der Planung Berücksichtigung finden können. In einer Niederschrift werden die Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst und jeweils mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Die Niederschrift ist Bestandteil der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und werden dem Verwaltungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Frage/Stellungnahme:

Hiermit möchte ich mich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Rautheim-Möcheberg

aussprechen. Bereits im letzten und vorletzen Jahr sprach ich mit bei unterschiedlichen Bürgerversammlungen in Mascherode dagegen aus. Jedoch war das Ergebnis viele Anwohner von von Rautheim, Mascherode und der Südstadt: Gefühle der Machtlosigkeit, Enttäuschung, und Ohnmacht. Die Wege der Mitbestimmung hatten leider keinerlei Wirkung.

Antwort der Verwaltung:

Die Bürgerveranstaltungen initiiert die Stadt Braunschweig, um mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Austausch zu treten. Die Veranstaltungen dienen dem Informationsaustausch in beide Richtungen und sind keine Form der Mitbestimmung. Gleichwohl haben die Bürgerveranstaltungen sich auf die Bauleitpläne ausgewirkt, wie z. B. im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Grünflächendarstellung zwischen dem Rautheimer Siedlungsbestand und der Neubauplätze.

Einige Entscheidungsgewalt hat der von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte politische Rat der Stadt Braunschweig.

Frage/Stellungnahme:

Wieder soll Ackerfläche zu Bauland umgewandelt werden. Dabei soll im Raumordnungsprogramm die Siedlungsentwicklung Schwerpunktmaßig in Oberzentren, was Braunschweig auch ist, entstehen. Diese sollen über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen.

Antwort der Verwaltung:

Die Planung entspricht exakt den von Ihnen zitierten Zielen der Raumordnung, in Oberzentren schwerpunktmaßig Siedlungen zur entwickeln und mit dem ÖPNV zu verknüpfen. Rautheim gehört wie fast alle Stadtteile Braunschweigs zum Oberzentrum.

Frage/Stellungnahme:

Nur hat die Stadt Braunschweig den Acker, inclusive der geplanten 33,5 Ha von RA 29, den vorhandenen Boden mit der höchsten Erfüllungsstufe und somit einer hohen Wertigkeit ausgewiesen. Ein funktionierender Boden, der zum einen bei extremer Trockenheit noch in ausreichendem Maße Nährstoffe hervorbringen kann und zum anderen bei Starkregen extrem gut Wasser speichern kann. Ganz zu Schweigen von den hervorragenden Eigenschaften dieses Bodens CO₂ zu speichern. Diesem Boden wird eine geplante Versiegelung auferlegt, mit dem die darunter lebende Bevölkerung von Rautheim, schwer zu kämpfen haben wird. Denn in Zeiten des Klimawandels werden die Wetterereignisse mit großer Hitze und extremen Starkregen zu nehmen. Die Auswirkungen haben wir Anfang Juni 2023 in der Innenstadt Braunschweigs zu sehen bekommen. Und im Dezember 2023, als Niedersachsen vom Starkregen betroffen war, war auch in Rautheim Land unter. Nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich von Rautheim sind die Keller vollgelaufen. Unterirdisch suchte sich das Wasser seinen eigenen Weg. Und brach da wieder raus, wo letztlich der geringste Widerstand vorhanden war.

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben und Versiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet Umweltaspekte bedeutsam. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen Siedlungsbestand und Neubauplätze eine Grünfläche dargestellt, ebenso am West- und Nordrand der Baufläche. Diese können auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Es kann auf FNP-Ebene davon ausgegangen werden, dass trotz der örtlichen Rahmenbedingungen (wenig versickerungsfähiger Untergrund, keine leistungsfähige Vorflut) eine geeignete Entwässerungslösung gewährleistet wird. Hierzu dient auch ein

parallel zum Bebauungsplan zu erstellendes Entwässerungskonzept, das auch mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Frage/Stellungnahme:

Das geplante Bauvorhaben läuft somit den eigenen Vorgaben für die Naturbezogene Freiraumentwicklung, die Siedlungsbezogene Freiraumentwicklung, Natur und Landschaft, Bodenschutz und Landwirtschaft, Erholung und Tourismus, der Wasserwirtschaft und Klimaschutz, wie es dem Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) unter III. 1.1, III.1.2, III.1.4 , III.1.7, III.2.1, III.2.4, III.2.5.1, III.2.5.2, III. 2.5.4 und III.3 zu entnehmen ist, zu wider.

Antwort der Verwaltung:

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) sind in dem Geltungsbereich keine Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung festgelegt, die hier einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat der Regionalverband Großraum Braunschweig lediglich darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (zugleich Wasserschutzgebiet „Bienroder Weg“ Schutzzone IIIB) sowie ein Vorranggebiet Leitungstrasse festgelegt und in der Planung zu berücksichtigen ist. Dieser Belang betraf auch das Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne und steht einer Bebauung nicht entgegen. Weitere Hinweise oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Absender:

SPD-Fraktion im Rat der Stadt / CDU-Fraktion im Rat der Stadt

25-25562-03

Antrag (öffentlich)

Betreff:

160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"

Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenberg V

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

Änderungsantrag zur Vorlage 25-25562

<i>Empfänger:</i> Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	<i>Datum:</i> 01.06.2025
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge:</i>		<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	03.06.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	03.06.2025	N

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird unter Maßgabe der folgenden Punkte zugestimmt:

- Die erstellten **Einwohnerprognosen** (Gutachterbüro InWIS, 2023) sowie der sich daraus ergebene valide Bedarf an Wohnraum für das Gebiet der Stadt Braunschweig wurden öffentlich vorgestellt und sind in Kapitel 3 der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der zugrunde gelegte Wohnraumbedarf auch in der aktualisierten Studie bestätigt hat.
- Nach verwaltungsinternen Abstimmungen wird die Anordnung eines zusätzlichen **Rasenspielfelds** im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Norden Rautheims als Erweiterung der Anlage weiterverfolgt und geplant. Für die hierfür erforderliche Verlegung des Volksfestplatzes gibt es in unmittelbarer Nähe geeignete Flächen. Hier soll nach Möglichkeit die Erweiterung der Parkmöglichkeiten für die Sportanlage mitgedacht werden.
- Für den Neubau einer dem Schul- und Vereinssport dienenden **Zweifeldsporthalle** im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten Stadtbahntrasse das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Dafür bereitet die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor.
- Im Süden des Flächennutzungsplans im Bereich RA29 wird eine (allgemeine) Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Ein Standort für eine Feuerwehrbedarfsfläche soll außerhalb des Baugebietes RA29 in einem ergebnisoffenen Prozess ermittelt werden. Eine Grundlage für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort sind unter Berücksichtigung des Schutzzielerreichungsgrades kurze Ausrückzeiten der **Ortsfeuerwehr Rautheim**.

- Die Anordnung eines **Volksfestplatzes** im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans RA 29 ist nicht vorgesehen. Hier wäre – auch aus Immissionsschutzgründen – ein Standort mit ausreichendem Abstand zu Wohnnutzungen (z. B. nördlich der Ortslage) vorzuziehen.
- In den zentralen Bereichen des geplanten Wohnquartiers sollen über Wohnnutzungen hinaus neben den Quartiersgaragen in beschränktem Umfang auch andere der **infrastrukturellen Versorgung** des Stadtteils dienende Nutzungsarten und Gemeinschaftseinrichtungen zugelassen werden, sodass hier gemischte Bauflächen – auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf – festgesetzt werden.
- In dem geplanten Wohngebiet sind im Sinne der Schaffung eines autoarmen Quartiers zwei zentrale **Quartiersgaragen** auch mit entsprechenden Zusatzangeboten eines Mobilitätskonzepts vorgesehen.
- Innerhalb des neuen Plangebietes werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet RA 29 resultierenden Bedarfe an **Kinder- und Jugendspielflächen** gedeckt, als auch die ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (Verlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Die sich aus der Bedarfsberechnung herzuleitenden Kinder- und Jugendspielflächen im Baugebiet Rautheim-Möncheberg werden im Bebauungsplan in Größe und Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
- Für die Deckung der ermittelten **Kita/Krippenbedarfe** sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2 Standorte mit jeweils 5 Gruppen vorgesehen.
- Die Beschlüsse des Rates zu **Sozialem Wohnraum** und zur Schaffung von Wohnungen im mittleren Preissegment werden im Plangebiet umgesetzt.
- Seit dem 01.01.2025 gilt in Niedersachsen eine umfassende **PV-Pflicht** für alle neuen Gebäude. Dies ist mit den im Bebauungsplan vorgeschriebenen **Dachbegrünungen** kombinier- bzw. vereinbar.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein **Entwässerungskonzept** erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt. Mit der nur sehr geringen Versickerungsmöglichkeit im Gebiet wird das Regenwasser durch Rückhaltnungen gedrosselt, sodass keine Überlastung des Systems hervorgerufen wird. Beim Verkauf der späteren Grundstücke kann die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ein Auswahlkriterium darstellen.
- Für das Baugebiet „Rautheim-Möncheberg“ bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzz Zielen der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösungen die Realisierung einer **Fernwärmeversorgung** bzw. einer dezentralen Quartierslösung zur Nahwärmeversorgung an.
- Die Planungen zum Ausbau der **Stadtbahntrasse** sowie zur Entwicklung des Wohnquartiers „Rautheim-Möncheberg“ laufen parallel und in regelmäßiger und enger Abstimmung. Die Ratsgremien entscheiden mit einem Anweisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig über den **Beginn der Erschließungsarbeiten** für das Baugebiet Rautheim-Möncheberg. Eine Anbindung von Rautheim an die Stadtbahn darf aber nicht zu einer gravierenden Verschlechterung der Busanbindung des bestehenden östlichen Ortsteils führen. Ein ergänzender Busverkehr soll gewährleistet sein. Bis zur Inbetriebnahme der Stadtbahn soll eine durchgehende **Buslinie** Rautheim mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt / Rathaus aufrecht erhalten und mit angemessener Taktung optimiert werden.

- Die Anbindung des neuen Wohngebietes, auch an die **Braunschweiger Straße**, soll bei weiteren Entwicklungen bedacht und geprüft werden und durch vorhandene Planung weiterhin möglich sein.

2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:

Die Begründung erfolgt mündlich.

Anlagen:

keine