

*Betreff:*

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rautheim-Möncheberg", RA 29,  
Stadtgebiet zwischen den Straßen Lehmweg, Am Rautheimer Holze  
und Ortslage Rautheim  
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)  
BauGB**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

06.06.2025

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Südwest (Anhörung)

10.06.2025

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode  
(Anhörung)

17.06.2025

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

18.06.2025

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

24.06.2025

N

**Beschluss:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes (mit örtlicher Bauvorschrift) „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, 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 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu 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.

Das Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates 222 Südwest entsprechend § 94 NKomVG bezieht sich auf die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B, C und D des Bebauungsplanes (Anlage Nr. 2.2, 2.3 und 2.4).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Bereits seit 2013 laufen in Braunschweig in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen die Planungen zum Stadtbahnausbau. Für die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen

Siedlungskante von Rautheim laufen derzeit die Planungen und Vorbereitungen für ein Planfeststellungsverfahren. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem wichtigen 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 guten zukünftigen ÖPNV- Anbindung über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-West“ sowie den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, gefasst.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ein ca. 33,4 ha großes Gebiet westlich der Ortslage Rautheim zwischen der Straße Lehmweg im Norden, dem Ortsrand im Osten und der Straße Am Rautheimer Holze im Süden. Das geplante Baugebiet soll an den derzeitigen westlichen Siedlungsrand anschließen, der aktuell einen städtebaulichen Endpunkt im Übergang zum freien Landschaftsraum der westlichen Feldflur hin definiert. Randbereiche der angrenzenden Bebauungspläne RA 17 und RA 20 werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29 aufgenommen, um die Nahtstellen zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und den bestehenden Siedlungsrandern entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse durch eine gezielte Gestaltung der baulichen und begleitenden Grünanlagen zu formulieren. Dabei hat sich aus den Abstimmungen mit dem im parallelen Verfahren laufenden Ausbau der Stadtbahntrasse Rautheim/Lindenberg die Erforderlichkeit einer Anpassung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergeben.

Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen 110 und 50kV-Hochspannungsleitungen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, (rechtsverbindlich seit 01.02. 2012) ist auch 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.

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätsvollen, nachhaltigen und aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes entwickelten Stadtteils, der einen eigenen Charakter erhalten soll und geprägt ist von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann.

Die bauliche Dichte des geplanten Quartiers orientiert sich dabei am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Durch die angestrebte Mischung von Einfamilienhausgruppen sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen hier möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

Neben der aktuell am östlichen Rand des Plangebietes geplanten Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt soll die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz für den MIV über die Straßen Am Rautheimer Holze, Zur Wabe und Braunschweiger Straße erfolgen. Darüber hinaus soll für Zufußgehende und Radfahrende eine gute Anbindung an den Ortskern von Rautheim und die dort vorhandene Infrastruktur geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rautheim Möncheberg“, RA 29, wird im Sinne einer Flächenvorsorge ein potentieller Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Süden des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die jedoch auch für andere Gemeinbedarfseinrichtungen herangezogen werden kann. In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung und ergebnisoffenen, strategischen Standortplanung für ein Feuerwehrgerätehaus kann dieses auch außerhalb des RA 29 vorgesehen werden.

Für den Neubau einer auch dem Schulsport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird 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.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, wurden der Verwaltung verschiedene Hinweise und Belange zur weiteren Beachtung im Planverfahren 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 ergebende valide Bedarf an Wohnraum für das Gebiet der Stadt Braunschweig wurden öffentlich vorgestellt und sind u. a. in Kapitel 3 der Begründung zur FNP-Änderung (siehe Vorlage 25-25562) 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 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 dieses 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.

Die Quartiersgaragen werden im Zuge der baulichen Umsetzung in ihrer Höhe und Geschossigkeit an den vorhandenen Bedarf angepasst. Eine städtebauliche Integration in das Wohnumfeld erfolgt über die Fassadengestaltung und -begrünung.

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 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt. Mit der nur sehr geringen Versickerungsmöglichkeit im Gebiet wird das Regenwasser durch verschiedene 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 Zweifelhalle im Nordwesten Rautheims ist ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Zu 6.)

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

BS|ENERGY erzeugt Fernwärme in Kraft-Wärme-Kopplung und zusätzlich seit Ende 2022 in einem modernen Biomasse-Heizkraftwerk. Das Fernwärmeversorgungssystem Braunschweig der BS|ENERGY weist einen günstigen Primärenergiefaktor von derzeit nur 0,27 sowie geringe CO<sub>2</sub>-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.

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 26.07.2023 bis 28.08.2023 durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23.12.2024 bis 31.01.2025 durchgeführt.

Eingegangen sind verschiedene Hinweise und Anregungen bzgl. leitungsgebundener Ver- und Entsorgung bzw. zu vorhandenen Leitungen, zur Energieversorgung, zur Stadtbahnplanung, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie ökologischen und grünordnerischen Fragen.

Zum Zeitpunkt dieser Beteiligung lagen zu verschiedenen Belangen noch keine abschließenden gutachterlichen bzw. fachplanerischen Ergebnisse vor, sodass die Planungen im Weiteren abgestimmt und detailliert wurden.

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

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Unabhängig vom förmlichen Beteiligungsverfahren am 07.02.2023 wurde ein Workshop für interessierte Bürgerinnen und Bürger in der Grundschule Rautheim durchgeführt. Am 22.04.2024 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Grundschule Rautheim durchgeführt.

Die Unterlagen zur Planung standen in der Zeit vom 10.06.2024 bis zum 28.06.2024 im Internet sowie in Form eines Aushangs der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Fragen / Stellungnahmen liegen als Zusammenfassung mit kurzen Antworten der Verwaltung als Niederschrift bei (siehe Anlage 6).

#### Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) „Rautheim Mönchberg“, RA 29.

Leuer

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A bis E im Stadtgebiet
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 2.2: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)
- Anlage 2.4: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D)
- Anlage 2.5: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich E)
- Anlage 2.6: Planzeichenerklärungen
- Anlage 2.7: Beiplan zum Bebauungsplan (maßgebliche Außenlärmpegel)
- Anlage 2.8: Legende zum Beiplan
- Anlage 3: Nutzungsbeispiel
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB