

*Betreff:***Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040 - Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

18.11.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Umwelt- und Grünflächenausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.11.2025

28.11.2025

02.12.2025

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

1. Dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird als Arbeits- und Diskussionsgrundlage für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zugestimmt.

Sachverhalt:1. Hintergrund

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 12.11.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Der FNP steuert die Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächennutzungen im gesamten Stadtgebiet. Die Neuaufstellung ist erforderlich, weil der bestehende FNP aus dem Jahre 1979 stammt und aufgrund zwischenzeitlicher Entwicklungen und neuer Ziele von Stadtentwicklung und Klimaschutz angepasst werden muss. Die Ergebnisse der dem Vorentwurf vorausgehenden Bestandsaufnahme und Analyse wurden dem Ausschuss für Planung und Hochbau am 14.03.2025 und dem Umwelt- und Grünflächenausschuss am 21.03.2025 zur Kenntnis gegeben (Ds 25-25255).

Die FNP-Neuaufstellung ist eine Pflichtaufgabe der Kommunen gemäß § 1 (3) BauGB. In diesem Plan ist gemäß § 5 (1) BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP koordiniert die Flächenentwicklung. Dafür bündelt er umfassend flächenrelevante Fachinformationen und Entwicklungskonzepte, wertet sie aus und stimmt sie miteinander ab.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan und besitzt selbst keine Rechtsverbindlichkeit. Seine Darstellungen eröffnen Möglichkeiten und sind Voraussetzung für Bebauungspläne, welche letztlich Planungsrecht für z.B. Wohnbau-, Misch- und Gewerbegebiete schaffen. Außerhalb des Siedlungsbestandes dient er zudem als öffentlicher Belang für die Bewertung von Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB. Der Planungshorizont ist auf 2040 ausgerichtet. Ein Zeitraum von 15 Jahren hat sich für FNP-Neuaufstellungen bewährt. Er ist durch Bedarfsprognosen noch einigermaßen voraussehbar. Die bisher bis 2035 reichenden Bedarfsprognosen für Wohnen und Gewerbe sollen zum Entwurfsstand des Flächennutzungsplans auf den Zeithorizont 2040 ausgerichtet werden.

2. Entwicklung

2.1 Entwicklung des FNP aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Rat der Stadt Braunschweig hat das ISEK am 06.11.2018 als zentrale Arbeitsgrundlage der Verwaltung einstimmig beschlossen (Ds 18-08544-01). Der neue FNP konkretisiert die flächenrelevanten Ziele und Projekte des ISEKs. Das oberste Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ gibt der Entwicklung im Siedlungsbestand (Innenentwicklung) dabei Vorrang vor der Bebauung von Ackerflächen und anderen unversiegelten Freiflächen an den Stadträndern. Damit leistet die Stadt ihren Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs. Gleichzeitig stellt der FNP ausreichend Entwicklungspotential besonders für die flächenintensiven Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie die davon direkt abhängigen Themen Umwelt, Klima und Verkehr sicher.

2.2 Entwicklung in Abstimmung mit dem Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0)

Auch das IKSK 2.0 ist eine integrierte Entwicklungsplanung mit deutlicher Tragweite für die Nutzflächenentwicklung der Stadt. Es wurde am 27.09.2022 beschlossen (Ds 22-18957-03) und weist den Weg zur Klimaneutralität der Stadt bis möglichst 2030. Die FNP-Neuaufstellung orientiert sich an der städtischen Leitlinie Klimagerechte Bauleitplanung.

3. Ziele der Planung

Der neue Flächennutzungsplan folgt dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“. Die städtebauliche Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete, die Nutzung von Brachflächen stehen im Zentrum der Definition der Flächenpotenziale. Der Flächenverbrauch wird so möglichst reduziert. Die Dichtewerte der Wohnungsbaupotenziale orientieren sich im Sinne einer verträglichen kompakten Stadt am Entwurf des Dichtekonzeptes (Ds 23-21913). Um die gesellschaftlichen Bedarfe nach z.B. Arbeitsplätzen und bezahlbarem Wohnen zu decken, kann jedoch nicht komplett auf die Neuausweisung von Flächen verzichtet werden. Ebenso trägt der FNP 2040 zur klimagerechten Transformation der Energieversorgung bei, etwa durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien. Weitere Schwerpunkte liegen im Schutz und in der Entwicklung von Natur- und Landschaftsräumen und der Klimaanpassung etwa durch Starkregenvorsorge.

4. Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040

4.1 Methodik

Der Vorentwurf des FNP ist ein „Plan der Möglichkeiten“. Er informiert über Siedlungsentwicklungsoptionen und dient als Arbeitsgrundlage für die Beteiligung. Deshalb enthält er mehr potenzielle Flächen als zur Deckung des Bedarfs notwendig sind und bietet für bestimmte Flächen Nutzungsalternativen an. Damit eröffnet er vor allem der Öffentlichkeit die Möglichkeit, an der Auswahl der Flächen und Nutzungen mitzuwirken. Der Vorentwurf ist die Voraussetzung dafür, dass eine Beteiligung durchgeführt werden kann. Der auf den Vorentwurf folgende Entwurf spiegelt das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wider und beschränkt sich auf die Darstellung von Flächen, die den ermittelten Bedarfen entsprechen. Erst der Entwurf bildet den Plan ab, der nach einer weiteren Beteiligung, beschlossen wird.

4.2 Bestandteile des Vorentwurfs

Im Zentrum des Vorentwurfs steht die Planzeichnung. In ihr sind alle Planinhalte zusammengetragen und abgebildet. Die Legende der Planzeichnung erläutert die Darstellungen und weiteren Planinhalte. Die Begründung führt die Planziele, -inhalte und Auswirkungen des Vorentwurfs aus und geht auf die der Planung zugrunde liegenden Bedarfe ein.

Städtebauliche Steckbriefe stellen ausführliche Informationen über die Entwicklungsoptionen im Flächennutzungsplan bereit: Es wird die Entwicklungsidee für die Fläche erläutert und ihre Eignung nach städtebaulichen Kriterien bewertet. Die Städtebaulichen Steckbriefe sind der Begründung als Anhang beigefügt.

4.3 Beteiligung

Im Verlauf des Verfahrens haben sowohl die Politik als auch die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wiederholt die Möglichkeit formell wie auch informell auf die Planung einzuwirken.

Die Öffentlichkeit kann sich durch die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung zum Entwurf nach § 3 (2) BauGB zwei Mal in die Planung einbringen. Bereits die frühzeitige Beteiligung wird durch sechs Veranstaltungen in den Bezirken sowie einen gesamtstädtischen FNP-Tag begleitet. Die begleitenden Veranstaltungen dienen dazu, die umfangreichen Inhalte des FNP 2040 zu erläutern und die Beteiligungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits zur bedarfsgerechteren Entwicklung des Vorentwurfs vorzeitig beteiligt. Auch sie haben noch die Gelegenheit, ihre Expertise in die Planung einzubringen: während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf nach § 4 (1) BauGB und zum Entwurf nach § 4 (2) BauGB.

Die Stadtbezirksräte werden formell erst zum Entwurf angehört. Um auch die Bezirke frühzeitig über das Aufstellungsverfahren, Beteiligungsmöglichkeiten und die Neuerungen im FNP 2040 zu informieren, ist dieser APH-Sitzung eine Informationsveranstaltung der Stadtbezirksräte am 12.11.2025 vorangegangen. Anschließend an die Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung können die Stadtbezirksräte formell in ihren Sitzungen Stellung zum Vorentwurf des FNP 2040 nehmen.

Ein Politischer Beirat aus Mitgliedern von Ausschuss für Planung und Hochbau sowie Umwelt- und Grünflächenausschuss (s. Ds 25-25255) begleitet die FNP-Neuaufstellung. Er berät über die inhaltliche Ausrichtung des FNP und klärt vorab grundsätzliche Fragestellungen.

Zur frühzeitigen Information des Umwelt- und Grünflächenausschusses auch direkt durch das beauftragte Planungsbüro ist dieser zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau zugeladen.

5. Meilensteine der FNP-Neuaufstellung

Das umfangreiche Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2040 gliedert sich in Meilensteine. Der zur Kenntnis gegebene Analysebericht (Ds 25-25255) legt das Ergebnis der Bedarfsermittlung dar. Auf seiner Grundlage ist der nun vorliegende Vorentwurf entwickelt worden, welcher der frühzeitigen Beteiligung als Basis dient. In einem nächsten Schritt wird der Entwurf aus den abgewogenen Eingaben der frühzeitigen Beteiligung entwickelt. Den folgenden Meilenstein stellt der Beschluss des Entwurfes dar, welcher die erneute Beteiligung ermöglicht. Abgeschlossen wird das Verfahren durch den Planbeschluss, mit dem der nach der erneuten Beteiligung angepasste Plan finalisiert wird. Daraus ergibt sich folgender Zeitplan:

- 1. Quartal 2025: Analysebericht und Bestandsfassung (Ds 25-25255)
- 1. Quartal 2026: Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf
- 1. Quartal 2027: Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf
- 4. Quartal 2027: Ratsbeschluss zur FNP-Feststellung (Planbeschluss)

Leuer

Anlagen

Anlage 1: Flächennutzungsplan-Vorentwurf

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Städtebauliche Steckbriefe (Anhang zur Begründung)




DARSTELLUNGEN


ERLÄUTERUNG DER SONDERGEBIETE	
SONDERGEBIETE ERHOLUNG (§ 10 BAUNVO)	
NE	Naturnahe Erholung
SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)	
EE	Erneuerbare Energie
EZ	Großflächiger Einzelhandel
FE	Forschung und Entwicklung
FZ	Sport und Freizeit
HF	Hafenanlage
HS	Hochschule, Universität und Bildungseinrichtung
HT	Hotel
KH	Klinik
NV	Nahversorgung
RH	Reiterhof
SA	Schießanlage
ZT	Zoo, Tierheim

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Wasserflächen
gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

 Wasserfläche und Gewässer bis II. Ordnung

KENNZEICHNUNGEN
gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

 Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen

KS | Kiessand mit ergänzender terrestrischer
Nutzung für Erneuerbare Energien


ÖS | Ölschiefer

S | Sand

Hauptversorgungsleitungen

- Erdöl
- Gas
- Wasser
- Elektrizität (oberirdisch)
- Elektrizität (unterirdisch)

VERMERKE
gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB

	Hochwasserrisikogebiet
	Vorranggebiet Windenergie

Zentrensystem

- ☒ A Zentren typ A: Hauptzentrum, Deckung höherer/spezialisierte
- ☐ B Zentren typ B: Stadtteilzentrum, Deckung gehobener Bedürfnisse
- ☐ C Zentren typ C: Nahversorgungszentrum, Deckung täglicher

Bauflächenpotenziale

[] Bauflächenpotenzial inkl. Beschriftung z.B. 330,-W₁
 [] Nummer des Stadtbezirkes | Untere Nutzung inkl. Nummerierung

W Wohnbaufläche	V Verkehrsflächen
M Gemischte Baufläche	GR Grünflächen
G Gewerbliche Baufläche	PV Freiflächen-PV
S Sonderbaugebiete	K Kiessandabbau
GB Fläche für Gemeinbedarf	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gemäß § 10 und 11 BauNVO (mit Kürzel für Erläuterungen)
- Sonderbaufläche mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft (mit Kürzel für Erläuterungen)

ERLÄUTERUNG DER SONDERGEBIETE

SONDERGEBIETE ERHOLUNG (§ 10 BAUNVO)

- NE

Naturnahe Erholung

SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)

- EE

Erneuerbare Energie
- EZ

Großflächiger Einzelhandel
- FE

Forschung und Entwicklung
- FZ

Sport und Freizeit
- HF

Hafenanlage
- HS

Hochschule, Universität und Bildungseinrichtung
- HT

Hotel
- KH

Klinik
- NV

Nahversorgung
- RH

Reiterhof
- SA

Schießanlage
- ZT

Zoo, Tierheim

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Soziale Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Sportanlage/-einrichtung
- Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Hauptverkehrsstraße und Verkehrsfläche (Ohne Einschrieb)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerung

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerung
- Abwasser
- Elektrizität
- Gas
- Sender
- Wasser

Wasserflächen

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

- Wasserfläche und Gewässer bis II. Ordnung
- Kanalböschung

Flächen für Landwirtschaft und Wald

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Grünflächen

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Freibad
- Friedhof
- NL

Natur und Landschaft
- SR

Eingrünung des Siedlungsrandes
- WALL

Eingrünung des Wallrings
- Ringgleis
- Biotopvernetzung

KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

- Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
- KS | Kiessand mit ergänzender temporärer Nutzung für Erneuerbare Energien
- ÖS | Ölschiefer
- S | Sand

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Hauptverkehrsstraße und Verkehrsfläche (mit Klassifizierung und Nr.)
- A | Bundesautobahnen
B | Bundesstraßen

L | Landesstraße
K | Kreisstraße
- Bahnanlage
- HB

Hauptbahnhof

BF

Bahnhof

HP

Haltepunkt in Planung
- Straßenbahn
- Straßenbahn in Planung

Fläche für den Flugverkehr

- Fläche für den Flugverkehr
- Flughafen
- Siedlungsbeschränkungsbereich
- Sicherheitsfläche gem. §12 LuftVG
- + m

Bauschutzbereich gem. §12 LuftVG und Bauhöhenbeschränkung gem. § 13 LuftVG in Metern
- Flughafenbezugspunkt

Hauptversorgungsleitungen

- Erdöl
- Gas
- Wasser
- Elektrizität (oberirdisch)
- Elektrizität (unterirdisch)

Schutzausweisungen im Sinne des Naturschutzrechts

- FFH-Gebiet (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Vogelschutzgebiet (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Flächen für die Wasserwirtschaft

gemäß § 5 Abs. 4a BauGB

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Zonen I, II, IIIa und IIIb

VERMERKE

gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB

- Hochwasserrisikogebiet
- Vorranggebiet Windenergie
- Ortsumgehungsstraße nach Bundesverkehrswegeplan

SONSTIGES

Zentrensystem

- Zentrentyp A: Hauptzentrum, Deckung höherer/spezialisierter Bedarf
- Zentrentyp B: Stadtteilzentrum, Deckung gehobener Bedarf
- Zentrentyp C: Nahversorgungszentrum, Deckung täglicher Bedarf

Bauflächenpotenziale

- Bauflächenpotenzial inkl. Beschriftung z.B. 330₁-W1₂
, Nummer des Stadtbezirkes | , Untersuchte Nutzung inkl. Nummerierung

- W | Wohnbaufläche

V | Verkehrsflächen

M | Gemischte Baufläche

GR | Grünflächen

G | Gewerbliche Baufläche

PV | Freiflächen-PV-Anlagen

S | Sonderbaugebiete

K | Kiessandabbau

GB | Fläche für Gemeinbedarf

Anlage 2

Braunschweig
Löwenstadt



BEGRÜNDUNG FNP



Stadt Braunschweig

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

in der Fassung zum Vorentwurf von November 2025

Impressum

Herausgeber

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Abteilung integrierte Entwicklungsplanung

Platz der deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Bearbeitung und Redaktion

Hermann Mensink, Korbinian Schmid, Winona Welk (61.31 Integrierte Entwicklungsplanung)
Lutz Meyer z.A. Borgloh, Verena Reinecke, Jan Schulte, Joachim Sterl (Büro postwelters + partner mbB)

Technische Bearbeitung

Büro postwelters + partner mbB

Druck

Grafik-Service-Center der Stadt Braunschweig

Braunschweig, im Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Aufgaben und Wirkungen des FNPs	5
1.2	Erforderlichkeit der Aufstellung	5
1.3	Aufbau der Begründung	6
2	Grundlagen	7
2.1	Aufstellungsverfahren	7
2.2	Rechtliche Grundlagen	11
2.3	Ziele der Raumordnung	12
2.4	Ziele und Konzepte der Stadt	17
3	Zusammenfassung der thematischen Analyse	19
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	19
3.2	Wirtschaft	20
3.3	Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf	22
3.4	Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Wald, Grünflächen und Freiraum	25
3.5	Technische Infrastrukturen, Verkehr, Bodenabbau	26
3.6	Klima, Boden, Wasser und Immissionen	28
4	Zentrale Bedarfszahlen	30
4.1	Monitoring der Flächenentwicklung	30
4.2	Wohnbauflächenbedarfe	31
4.3	Gewerbeflächenbedarfe	32
4.4	Weitere Bedarfe	33
5	Ziele der Planung und Auswahl der Potenzialflächen	36
5.1	Ziele der Planung	36
5.2	Suchräume im Stadtgebiet: Anforderungen der verschiedenen Nutzungen	40
5.3	Bewertungskriterien im Auswahlprozess	44

5.4	Übersicht der Potenzialflächen.....	46
6	Darstellungen	51
6.1	Darstellungssystematik	
51		
6.2	Wohnbauflächen	55
6.3	Gemischte Bauflächen	58
6.4	Gewerbliche Bauflächen	61
6.5	Sonderbauflächen	64
6.6	Flächen für den Gemeinbedarf.....	72
6.7	Flächen für den überörtlichen Verkehr.....	77
6.8	Flächen für Ver- und Entsorgung	78
6.9	Grünflächen	80
6.10	Wasserflächen	86
6.11	Flächen für Landwirtschaft und Wald	86
6.12	Kennzeichnungen	88
6.13	Nachrichtliche Übernahmen	90
6.14	Vermerke.....	96
6.15	Sonstige Darstellungen	98
7	Flächenbilanz	99
7.1	Flächendarstellungen.....	99
7.2	Inhaltliche Einordnung der Bilanzierung	102
7.3	Flächenbedarfe und -potenziale für Wohnen und Gewerbe	102
8	Ergänzende Informationen	104
8.1	Abkürzungsverzeichnis.....	104

1 Einführung

1.1 Aufgaben und Wirkungen des FNPs

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“ (§ 1 Abs. 1-2 BauGB)

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB)

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat keine direkten Auswirkungen auf private Eigentumsrechte, sondern wirkt wie folgt:

- Bebauungspläne sind in der Regel aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).
- Die Stadt erhält im Außenbereich ein Vorkaufsrecht für Wohnbauflächen (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
- Der FNP ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu beachten (§ 35 Abs. 3 BauGB).
- Öffentliche Planungsträger sind an die FNP-Darstellungen gebunden, wenn sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Die Gemeinde erhält damit Planungssicherheit.

1.2 Erforderlichkeit der Aufstellung

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des wirksamen FNPs von 1979 sind weitgehend realisiert worden. Trotz erfolgter Änderungen bestehen nur noch begrenzte Handlungsspielräume für die städtebauliche Entwicklung. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) liegt eine neue planerische Gesamtschau mit veränderten Entwicklungszielen vor. Der neue FNP soll die bauliche Umsetzung des ISEKs vorbereiten. Entsprechend dem ISEK-Leitziel 1 „Die Stadt kompakt weiterbauen“ kommt der Innenentwicklung mit der baulichen Umnutzung von Gewerbe- und Infrastrukturbrachen sowie einzelner Grünflächen auch bei der Neuaufstellung des FNPs eine große Bedeutung zu. Fachgesetze sowie das Baugesetzbuch (BauGB) wurden hinsichtlich zahlreicher Aspekte geändert, die bisherigen Darstellungen entsprechen nicht mehr der aktuellen rechtlichen Planungspraxis.

Nutzung der Grundstücke der Gemeinde wird vorbereitet

Der FNP stellt dar:

- das ganze Stadtgebiet
- beabsichtigte Entwicklung
- Art der Bodennutzung
- voraussehbare Bedürfnisse
- nur Grundzüge

Private Eigentumsrechte sind nicht direkt betroffen

Stadt und andere öffentliche Planungsträger werden gebunden

Neuausrichtung am ISEK und geänderten Gesetzen

Schwerpunkte der Neuordnung

Inhalte einer FNP-Begründung**1.3 Aufbau der Begründung**

„Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht ... die auf Grund der Umweltprüfung ... ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes*

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“
(§ 2a Abs. 1, S. 1 BauGB)

Die Begründung gliedert sich folgendermaßen:

Gliederung der Begründung

Nach dieser Einführung werden in Kapitel 2 „Grundlagen“ wesentliche Informationen zum Aufstellungsverfahren, zu Planungsrecht und Planvorgaben (Landes- und Raumordnung), zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie ein Überblick zu relevanten Fachplanungen aufbereitet.

In Kapitel 3 erfolgt die Zusammenfassung der Analysen zu verschiedenen Themen aus dem Analysebericht. Dieser wurde bereits vor Erstellung des Vorentwurfs verfasst und diente als erstes Informationsinstrument für Politik und Öffentlichkeit. Zudem war er Bestandteil der Scoping-Unterlagen. Die Ergebnisse in Form von Fachdaten und Materialien werden im Vorentwurf berücksichtigt und an dieser Stelle zusammengefasst.

Kapitel 4 zeigt nach einer Einführung zum Thema Monitoring der Flächenentwicklung die zentralen Bedarfszahlen für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und andere Flächenkategorien auf, aus welchen sich der Umfang der Darstellungen im FNP ableitet.

Kapitel 5 geht anschließend auf verschiedene Möglichkeiten der Deckung der ermittelten Bedarfe ein und hat die Flächenauswahl und Bewertung der untersuchten Potenzialflächen zum Thema.

In Kapitel 6 werden die konkreten Darstellungen des FNPs gegliedert nach den Flächenkategorien vorgestellt und begründet. Abschließend werden die Änderungen im Vergleich zum wirksamen FNP in Kapitel 7 in Form einer Flächenbilanz zusammengefasst.

2 Grundlagen

2.1 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Neuaufstellung des FNPs (Vorbereitender Bauleitplan) ist dem Bebauungsplan-Verfahren (verbindlicher Bauleitplan) grundsätzlich gleich (s § 2-4a BauGB). Der FNP unterscheidet sich jedoch inhaltlich. Er ist abstrakter und grundsätzlicher als ein Bebauungsplan (BP), sein Planungsgebiet umfasst die gesamte Stadt und der Planungshorizont ist langfristiger.

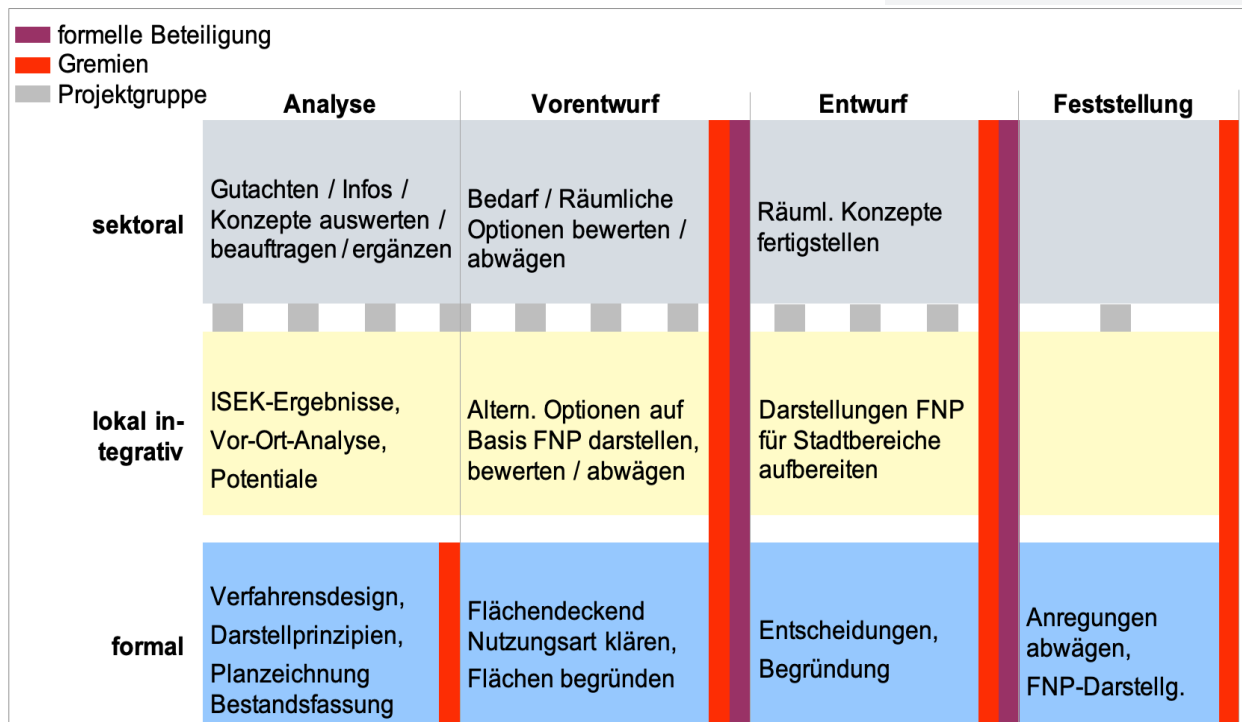
Insbesondere müssen sektorale Planungen der Fachverwaltungen und anderer Behörden, z.B. Bedarfsprognosen, Einzelhandelskonzept, Belange von Leitungsträgern berücksichtigt werden. Eine umfangreiche Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit in verschiedenen Planungsphasen und mit unterschiedlichen Medien sind notwendig. Dies geschah bisher insbesondere mit der Erarbeitung des im November 2018 beschlossenen und seitdem laufend fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 12.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des FNPs für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Abb. 2.1/1 Verfahrensschema Neuaufstellung FNP Braunschweig 2035, Stand 02/2023

Verfahren grundsätzlich wie bei Bebauungsplänen (BPs)

Neuaufstellung wurde vom Rat beschlossen



Auswertung von Fachgutachten und Konzepten

↓

Erstellung der Bestandsfassung

↓

Bewertung der Potenzialflächen

↓

Vorentwurfsfassung

Flächennutzungsplan als Plan der Möglichkeiten

Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven über den Bestand hinaus

Umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit: FNP-Tag im Januar 2026 und 6 Planungsmessen

Infoveranstaltungen auf Stadtbezirksebene und formeller Beschluss im November 2025

Im Anschluss öffentliche Auslegung des FNP-Vorentwurfes im Internet für einen Monat

Auf Grundlage der Stellungnahmen und Abstimmungen mit einzelnen Behörden wird die Entwurfsfassung erarbeitet

Erarbeitung des Vorentwurfs

Für die gesamtstädtische Klärung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wurden auf der sektoralen Ebene Fachgutachten und Konzepte ausgewertet (vgl. Kap. 2.4), teilweise werden sie auch parallel zum FNP erarbeitet. Auf der formalen Ebene wurden zudem das Verfahrensdesign geklärt und neue Darstellungsprinzipien entworfen. Diese entsprechen insbesondere den aktuellen rechtlichen Anforderungen an den FNP als Rechtsplan. Als Zwischenschritt wurde eine Bestandsfassung der Planzeichnung erarbeitet.

Darüber hinaus sind im FNP-Vorentwurf Potenzialflächen für die Siedlungsflächenentwicklung ermittelt und anhand bestimmter Bewertungskriterien überprüft worden (s. Kapitel 5). Bei Potenzialflächen handelt es sich um unbebaute und nicht durch Bebauungspläne überplante Flächen. Der Vorentwurf dient als Plan der Möglichkeiten, welcher den Bestand (als Zwischenschritt im Rahmen der Bestandsfassung abgebildet) um perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten ergänzt. In der Vorentwurfsfassung werden hierzu vertiefende Auswertungen für die politische Abwägung zusammengestellt und die Ergebnisse diskutiert. Diese Bewertung bildet neben den Darstellungen der o. g. Bestandsfassung die Grundlage für die Darstellungen des Vorentwurfs. Auf die jeweilige Darstellungssystematik und die konkreten Änderungen wird im Kapitel 6 eingegangen.

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ (§ 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB)

Der Vorentwurf dient dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig über bauliche und andere Entwicklungsoptionen entsprechend den Rahmenbedingungen und Zielen der Stadt zu informieren. Dazu werden, soweit vorhanden, Alternativen aufgezeigt. In diesem Vorentwurf wird der zuvor erarbeitete Analysebericht zu einer Begründung ausgearbeitet, die neben den Zielen der Planung primär die Entwicklungsoptionen erläutert und hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen bewertet.

„Der Vorentwurf wird der Öffentlichkeit in einer Zentralveranstaltung („FNP-Tag“) an einem Samstag im Januar 2026 vorgestellt und dezentral in 6 sogenannten Planungsmessen (Abendveranstaltungen mit zwei zusammengefassten Stadtbezirken). Die Stadtbezirksratsmitglieder werden am 12.11.2025 informiert und die Stadtbezirksräte zudem formell entsprechend § 94 NKomVG zur Entwurfsfassung des FNP beteiligt. Zudem können sich Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder der Stadtbezirksräte über die Planung auch online informieren und sich formell beteiligen. Parallel dazu wird den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung im Internet findet mindestens für die Dauer eines Monats statt.“

Entwurf des FNPs

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung stellt die Verwaltung anschließend die Entwurfsfassung von Plan und Begründung zusammen. Darin sollen nur noch die für die städtebauliche

Entwicklung entsprechend den Bedarfen insgesamt am besten geeigneten Entwicklungsoptionen enthalten sein.

Der Entwurf kann zusätzlich zu den voraussehbaren Bedarfen ein begrenztes Maß an Handlungsreserven enthalten für den Fall, dass einzelne zur Entwicklung vorgesehenen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Begründung wird zum Entwurf an den Planstand angepasst und präzisiert.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats ... im Internet zu veröffentlichen.“
(§ 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB)

Nach dem politischen Beschluss des Entwurfs ist der FNP mit Begründung einen Monat, mindestens 30 Tage lang im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung vorzusehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben zu umweltbezogenen Informationen sind ortsüblich bekannt zu machen.

Feststellung, Genehmigungsverfahren und Rechtswirksamkeit

Die während der Auslegung eingebrachten Anregungen werden von Verwaltung und Politik geprüft und abgewogen. Ergibt die Abwägung eine wesentliche Änderung des Planes, welche durch die erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen definiert ist, wird zumindest der Änderungsbereich erneut öffentlich ausgelegt. Ansonsten wird der FNP per Beschluss des Rates der Stadt festgestellt. Anschließend wird der FNP nebst Begründung und ggf. weiteren Unterlagen der höheren Verwaltungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL), zur Genehmigung innerhalb von einem Monat vorgelegt. Mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung wird der FNP rechtswirksam.

Zeitplanung

Die zuvor beschriebenen Schritte erstrecken sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren (s. Abb. 2.1/2). Nach Erarbeitung des Vorentwurfs schließen sich 2026 die frühzeitige Beteiligung und die Erarbeitung des Entwurfs einschließlich Abwägung der Stellungnahmen an. Nach diesen Arbeitsschritten erfolgt voraussichtlich 2027 die formelle Beteiligung und die Erarbeitung der Beschlussfassung. Mit Genehmigung und Inkrafttreten des neuen FNPs wird bei optimalem Verlauf bis Ende 2027 gerechnet.

Auslegung des FNP-Entwurfes für einen Monat im Internet

Behörden werden per E-Mail benachrichtigt

Abwägung vorgebrachter Belange und ggf. erneute Auslegung bei wesentlichen Änderungen

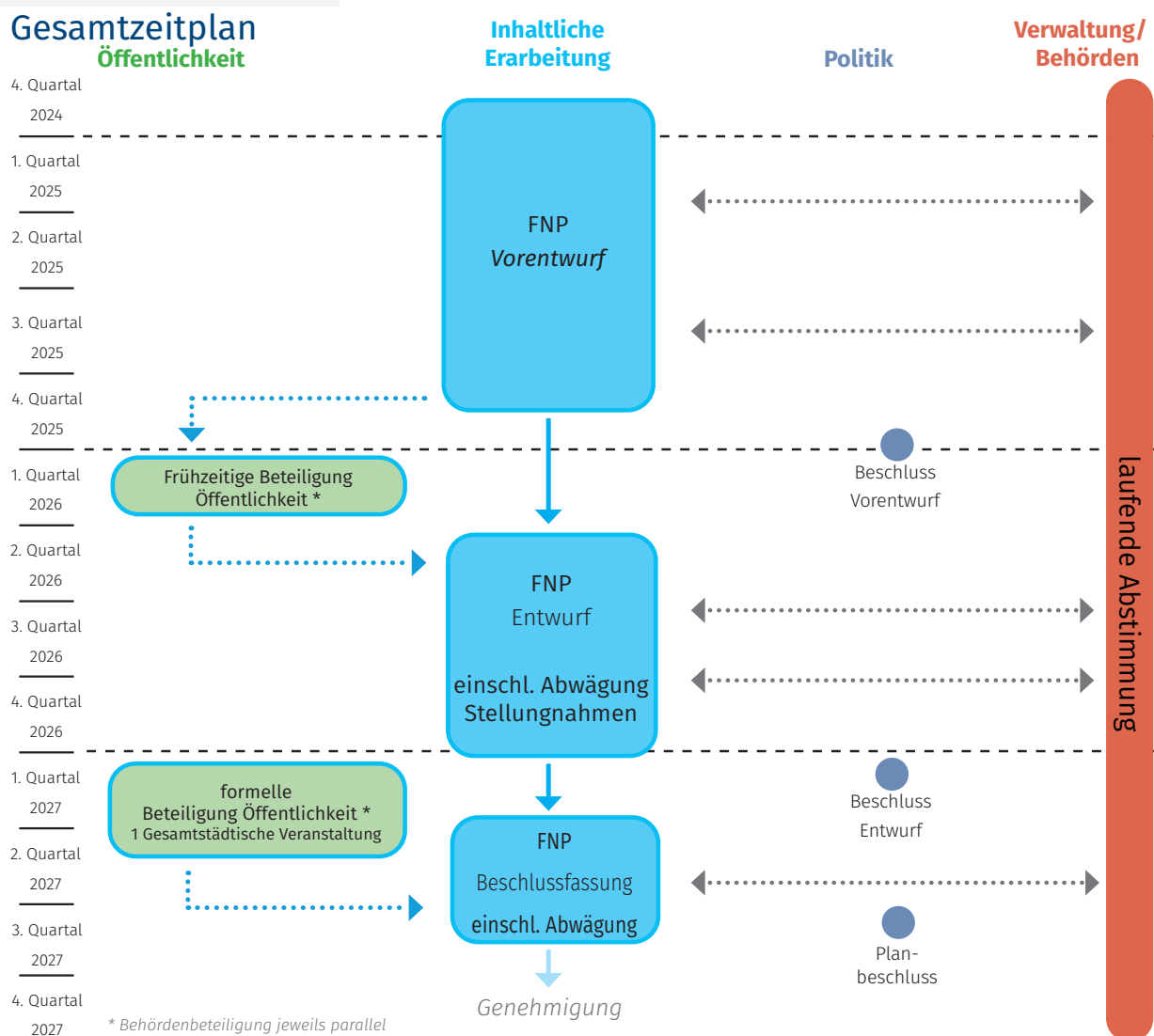
Satzungsbeschluss durch Stadtrat und Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde

**2025:
Vorentwurf**

**2026:
Frühzeitige Beteiligung
Entwurf**

**2027:
Formelle Beteiligung,
Erarbeitung der
Beschlussfassung,
Genehmigung und Inkrafttreten**

Abb. 2.1/2 Verfahrensschema Neuaufstellung FNP Braunschweig 2035, Gesamtzeitplan, Stand 09/2025



2.2 Rechtliche Grundlagen

Für die Neuaufstellung des FNPs sind insbesondere folgende rechtlichen Grundlagen anzuwenden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Neben dem Bauplanungsrecht sind weitere Fachgesetze und Verordnungen relevant. Darunter hat das Raumordnungsrecht einen besonderen Stellenwert:

- 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)

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB) und müssen dabei die Ziele als verbindliche Vorgaben konkretisieren. Die Vorgaben unterliegen damit nicht der gemeindlichen Abwägung wie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (s. § 3 ROG). Das LROP Niedersachsen wurde 2017 neu aufgestellt und zuletzt im September 2022 geändert. Das regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig stammt aus dem Jahr 2008 und wird aktuell neu aufgestellt. Hierauf geht das nächste Unterkapitel detaillierter ein.

Neben dem Bauplanungsrecht und Raumordnungsrecht sind weitere Fachgesetze und Verordnungen relevant. Auf diese beziehen sich die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, die zu nachrichtlichen Übernahmen (verbindlich festgelegte Gebiete wie Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete) und zu Kennzeichnungen führen (Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen) oder als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen sind (Fachplanungen wie Landschaftsrahmenplan, Rohstoffsicherungskarten). Im Gegenzug müssen diese Träger öffentlicher Belange auch den FNP der Stadt berücksichtigen. Häufig verwendete rechtliche Grundlagen sind unter anderem:

- 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)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Neben den Bundesgesetzen sind häufig auch spezifische Landesgesetze anzuwenden, z.B. im Bereich Denkmalschutz und Umweltrecht. Eine vollständige Liste der verwendeten Rechtsquellen ist auf dem Planwerk angegeben.

Abstimmung von Planungen mit der Regional- und Landesplanung: Ziele der Raumordnung sind bindend

Abstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) ist für haltbare Planung notwendig

TöBs müssen abgestimmten FNP berücksichtigen

2.3 Ziele der Raumordnung

Der FNP ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Aussagen der Landesplanung finden sich dabei im LROP Niedersachsen (LROP). Die Aussagen der Regionalplanung sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig enthalten. Die Grundsätze und Ziele des LROP werden durch die Ziele des RROP konkretisiert und ergänzt.

Landes-Raumordnungsprogramm

Die aktuelle Fassung des LROP wurde 2017 neu bekannt gemacht und zuletzt durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 geändert. Das LROP umfasst eine sogenannte „Beschreibende Darstellung“ mit textlichen Festlegungen und eine „Zeichnerische Darstellung“ als Karte im Maßstab 1:500.000. Die beschreibenden Darstellungen umfassen insbesondere Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, die bei der Aufstellung des FNPs zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Sie werden durch das RROP räumlich sowie inhaltlich konkretisiert (s. unten).

Für die Stadt Braunschweig enthält das LROP verbindliche Ziele der Raumordnung. Die Stadt ist als Oberzentrum im Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter sowie in enger Verflechtung mit Wolfenbüttel festgelegt. Daraus ergibt sich die Aufgabe, zentrale Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung und Infrastruktur dauerhaft vorzuhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (Ziel der Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs, zusätzlich zum täglichen und gehobenen Bedarf). Darüber hinaus sind im Stadtgebiet Vorranggebiete für die technische Infrastruktur ausgewiesen. Dazu gehören der Binnenhafen und das Güterverkehrszentrum, die Autobahnen A 2, A 39, A 391 und A 392, die Bundesstraße B 4 sowie die Haupteisenbahnstrecken von und nach Braunschweig. Der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr ist in verdichteten Regionen wie Braunschweig vorrangig zu sichern und zu verbessern. Weiterhin verlaufen Teile des landesweiten Biotopverbunds durch das Stadtgebiet.

Ziele (Auswahl):

LROP legt Braunschweig als Oberzentrum im Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter

↓

Aufgabe, zentrale Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung und Infrastruktur dauerhaft vorzuhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln

Vorranggebiete u. a. für technische Infrastruktur und Biotopverbund

Grundsätze (Auswahl):

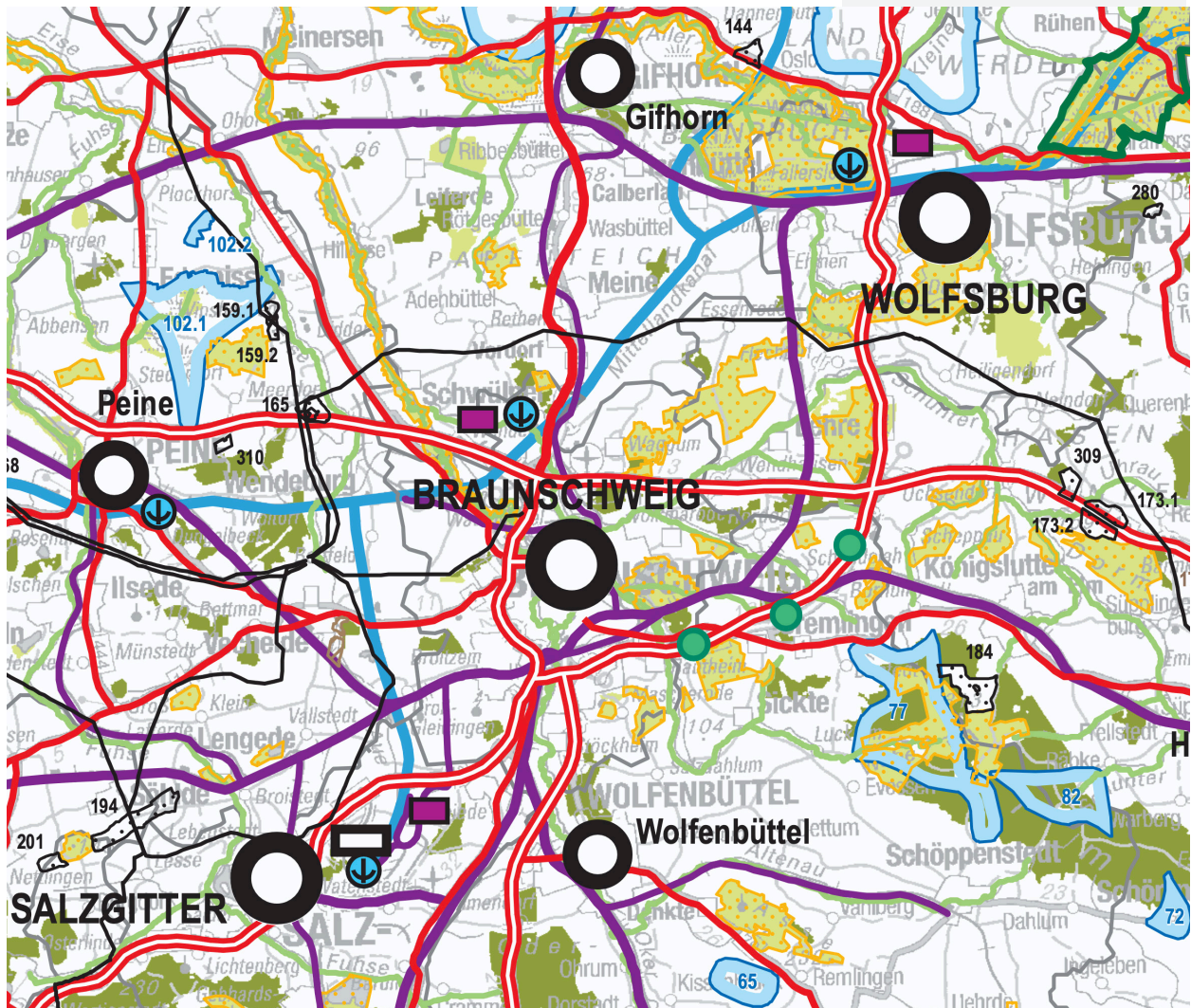
Vorrang Innenentwicklung

Bereitstellung Wohn- und Arbeitsstätten

Neuversiegelung begrenzen

Neben diesen Zielen gelten für Braunschweig die landesweit formulierten Grundsätze der Raumordnung, die im Stadtgebiet entsprechend zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Flächen, die Bereitstellung von ausreichenden Wohn- und Arbeitsstätten (konzentriert auf zentrale Orte) sowie der Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels. Ebenso gilt der Grundsatz, die Neuversiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die ökologischen Funktionen des Freiraums zu sichern.

Abb. 2.3/1 LROP Niedersachsen 2017, Auszug Zeichnerische Darstellung



Fortschreibung des LROP

Aktuell läuft die Fortschreibung des LROP. Nach Bekanntgabe der beabsichtigten Änderungen an den Abschnitten und Themenfelder im August 2023 wurde ein erster Entwurf erarbeitet, der von April bis Juni 2025 ausgelegt wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nun vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ausgewertet und abgewogen. Auf dieser Basis wird der Entwurf zur Änderung des LROP überarbeitet und einer weiteren Beteiligung zugeführt. Anschließend erhält auch der Niedersächsische Landtag Gelegenheit zur Stellungnahme, bevor die Landesregierung die Änderungsverordnung beschließen wird.

Mit der Fortschreibung des LROP 2025 werden die textlichen Festlegungen in wesentlichen Punkten ergänzt und weiterentwickelt. Zentrale Neuerungen betreffen die stärkere Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Vorgaben für Windenergienutzung und Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden präzisiert und an das Niedersächsische Klimaschutzgesetz (NKlimaG) angepasst. Darüber hinaus werden neue Vorranggebiete für die Transformation der Wirtschaft zur Darstellung im RROP vorgesehen, um Industrie- und Gewerbestandorte für Digitalisierung und innovative Entwicklungen zu sichern. Ergänzend treten Vorgaben zur Sicherung und Entwicklung von Mooren und

Aktuelle Fortschreibung:

Stärkere Verankerung von Klimaschutz und -anpassung

Neue Vorranggebiete Transformation (über RROP)

Änderungen der zeichnerischen Darstellungen in Braunschweig bei Verkehrsstrassen und Vorranggebieten für Biotopverbund und Wald

Biotopverbundsystemen hinzu, die den ökologischen Ausgleich im Land stärken sollen.

In den zeichnerischen Darstellungen des LROP-Entwurfs 2025 ergeben sich für Braunschweig verschiedene Anpassungen. So wird das Netz der Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen im Raum Braunschweig aktualisiert, wobei insbesondere Trassenführungen und Knotenpunkte überprüft und angepasst wurden. Auch das Schienennetz erfährt Änderungen: Neben der Bestätigung der Haupteisenbahnstrecken ist der Grundsatz des klimaneutralen Fahrens vorgesehen, zudem wird der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in verdichteten Regionen wie dem Großraum Braunschweig hervorgehoben. Darüber hinaus werden die Vorranggebiete für den Biotopverbund und den Wald im Umfeld der Stadt ergänzt bzw. modifiziert, um die ökologischen Ausgleichs- und Vernetzungsfunktionen zu stärken. Die bisherigen Vorranggebiete für den Binnenhafen und das Güterverkehrszentrum bleiben in ihrer Funktion unverändert bestehen und werden in den Darstellungen bestätigt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2008

RROP konkretisiert LROP

**Konzentration
Siedlungsentwicklung auf
zentralörtliche Standorte und an
Haltepunkten**

Das RROP übersetzt die vorgenannten übergeordneten landesplanerischen Vorgaben auf die regionale Ebene. Im RROP wird die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region konkretisiert und als Vorgabe für die Flächennutzungsplanung in wesentlichen Grundzügen festgelegt.

Das RROP für den Großraum Braunschweig wurde zuletzt 2008 durch den Zweckverband Großraum Braunschweig neu aufgestellt und als Satzung des Zweckverbandes formell beschlossen. Dabei gliedert sich der Plan wiederum in Darstellungen einer Planzeichnung mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie entsprechenden textlichen Erläuterungen („Beschreibende Darstellung“, ergänzende Begründungsdokumente einschließlich Umweltbericht).

**Konkrete Festlegungen von
Vorranggebieten
u.a. Binnenhafen und
Güterverkehrszentrum,
technische Infrastruktur**

Das RROP 2008 konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben des LROP für den Großraum Braunschweig und bestimmt für die Stadt Braunschweig, welche Ziele und Darstellungen zu beachten sind. Braunschweig ist darin als Oberzentrum im Verbund mit Wolfsburg, Salzgitter und Wolfenbüttel ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten und an den Schienen- und RegioBus-Achsen zu konzentrieren; für Braunschweig bedeutet dies insbesondere eine Orientierung der Flächenausweisung an den Haltepunkten des Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV). Zudem werden im Stadtgebiet Vorranggebiete unter anderem für Verkehr, industrielle Anlagen, kulturelle Sachgüter sowie Erholung und Tourismus dargestellt, während zugleich Freiraumfunktionen, die Wasserwirtschaft, die Rohstoffgewinnung und die Energieversorgung gesichert werden.

Vorgaben für den Einzelhandel

Für die wirtschaftliche Entwicklung weist das RROP Vorrangflächen für gewerbliche Nutzungen aus, darunter insbesondere die Standorte des Binnenhafens und des Güterverkehrszentrums, die für die regionale Logistik eine besondere Bedeutung haben. Im Bereich Einzelhandel legt das RROP fest, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zu konzentrieren sind, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern.

Darüber hinaus enthält das RROP konkrete Festlegungen für Braunschweig im Bereich der technischen Infrastruktur: die Autobahnen A 2, A 39, A 391 und A 392 sowie die Bundesstraße B 4, die Haupteisenbahnstrecken von und nach Braunschweig sowie die bestehenden Knotenpunkte des ÖPNV sind als raumbedeutsame Infrastrukturelemente gesichert. Ergänzend werden

Flächen und Vorranggebiete für Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen, die insbesondere die Freiraumfunktionen im Umland der Stadt stärken und eine ökologische Vernetzung mit der Region sicherstellen.

Für die Flächennutzungsplanung der Stadt Braunschweig setzt der RROP somit einen wichtigen Rahmen in Bezug auf die zentralörtliche Rolle, die räumliche Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbeflächen, die Steuerung des Einzelhandels, die Sicherung der Freiraumfunktionen und die technische Infrastruktur.

RROP 2008.1

Die 1. Änderung des RROP „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“, kurz RROP 2008.1 wurde am 14.03.2019 als Satzung beschlossen, jedoch mit Beschluss des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg (Nds. OVG) vom 14.12.2022 erfolgreich beklagt. Die 1. Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung für den Großraum Braunschweig rückwirkend zum 02.05.2020 dennoch in Kraft gesetzt. Dabei wurden zwei beklagte Vorranggebiete in der weiteren Region von der Genehmigung ausgenommen, was jedoch keine Auswirkungen auf die Stadt Braunschweig hatte. Das Vorranggebiet „BS Braunschweig Geitelde BS 1 Erweiterung“ ist weiterhin dargestellt.

Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023), des Windenergie-an-Land- Gesetzes (2022) und des entsprechenden Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG 2023) wurde zwischenzeitig eine grundlegend veränderte Rechtsgrundlage geschaffen, die einerseits Vorgaben zu Flächenanteilen vorgibt und zudem insbesondere eine Änderung der Genehmigungspraxis für Windenergieanlagen an Bestandsstandorten nach sich ziehen. Daher erfolgte eine Überarbeitung und die Pläne für die aktualisierte Teilplanung Windenergie wurden im Februar und März 2025 bereits ausgelegt und es gab bis zum April die Möglichkeit zur Stellungnahme. Aus den ausgelegten Unterlagen geht hervor, dass die westliche Teilfläche von „BS WF 01“, welche südlich von Mascherode auf Braunschweiger Stadtgebiet liegt, neu dargestellt wird, wohingegen die Fläche in Geitelde nicht mehr dargestellt wird (s. Kapitel 6.14.3).

3. RROP-Neuaufstellung

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig hat in ihrer Sitzung am 03.05.2018 die Neuaufstellung des RROP beschlossen und somit das formelle Verfahren eingeleitet. Das Verfahren wird unter dem Arbeitstitel „RROP 3.0“ erarbeitet. In diesem Rahmen wurden bisher eine Regionale Klimaanalyse (REKLBS, 2019), das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG, 2020) sowie das Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK, 2020/21) als fachliche Grundlage der Inhalte des RROP 3.0 erstellt. Es ist davon auszugehen, dass der Vorentwurf des RROP 3.0 im Verlauf des Aufstellungsverfahrens des FNPs veröffentlicht wird.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Stadt Braunschweig muss gemäß Raumordnungsgesetz auch eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vorgenommen werden. Dieser ist gemäß Bundesverordnung am 01.09.2021 in Kraft getreten. Es handelt sich dabei um einen Raumordnungsplan i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 ROG, der ebenso wie LROP und RROP bindende Ziele (zu beachten) sowie abwägbare Grundsätze (zu berücksichtigen) enthält.

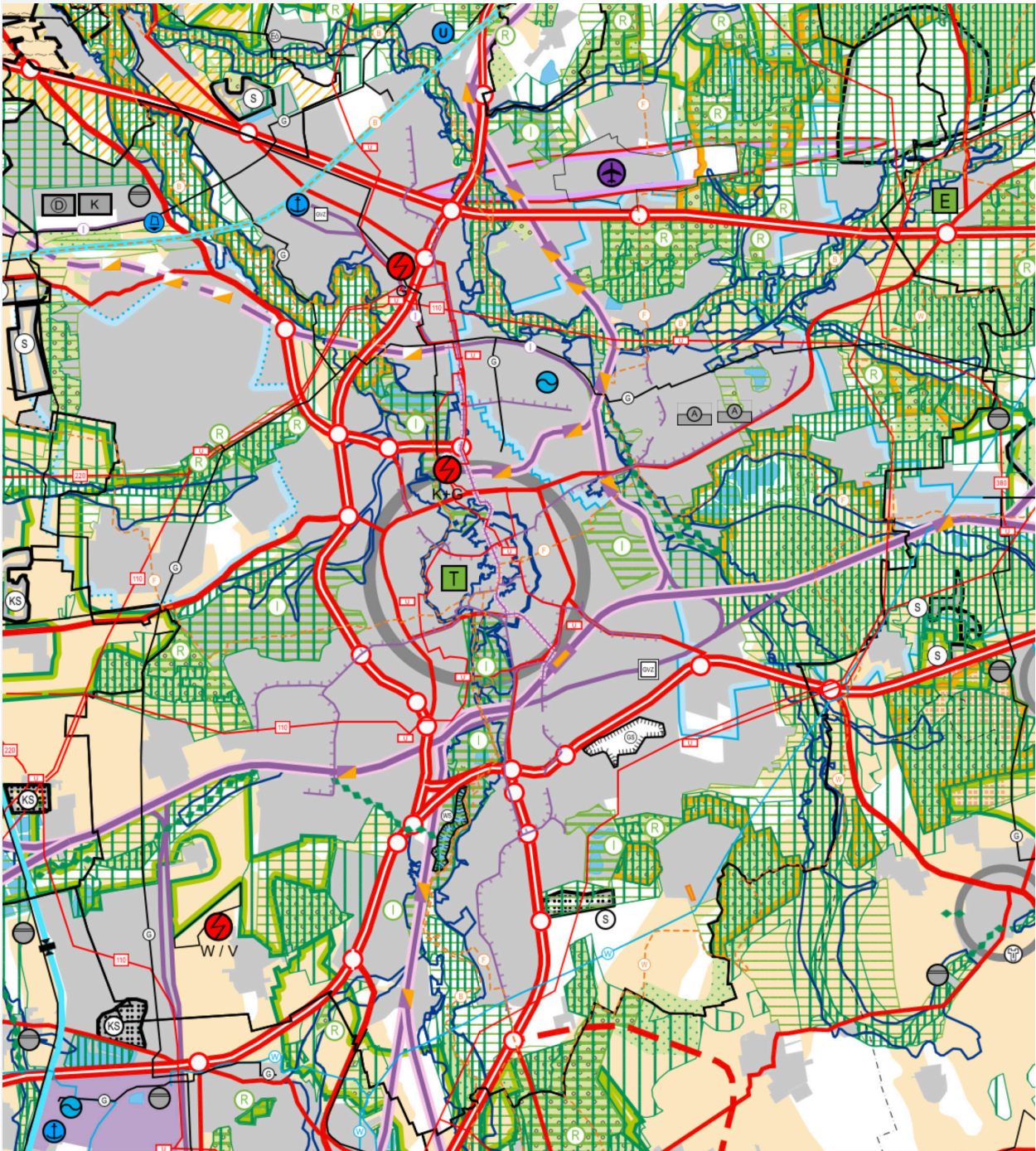
1. Änderung des RROP zur Windenergienutzung legt Vorranggebiete fest

Parallel zur Neuaufstellung des FNP läuft die Neuaufstellung des RROP 3.0

Zusätzliche Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen zum Hochwasserschutz aus dem BRPH

Für Braunschweig betrifft dies insbesondere die Überschwemmungsbereiche von Oker, Schunter und Wabe/Mittelriede, die als Retentionsräume für den Hochwasserschutz freizuhalten sind. In diesen Gebieten dürfen daher keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, um die natürlichen Rückhaltefunktionen zu erhalten. Zugleich ist bei der Flächennutzungsplanung auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens des Bodens und auf die zunehmenden Risiken durch Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels zu achten (s. Kapitel 6.13.4).

Abb. 2.3/2 RROP Braunschweig 2008, Auszug Zeichnerische Darstellung



2.4 Ziele und Konzepte der Stadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030 (ISEK)

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 06.11.2018 das ISEK als zentrale Arbeitsgrundlage der Verwaltung und der städtischen Gesellschaften einstimmig bei zwei Enthaltungen beschlossen. Das ISEK entstand in einem vierjährigen intensiven Beteiligungsprozess unter dem Motto „Denk Deine Stadt“. Die hier festgelegten Leitziele, Rahmenprojekte und Maßnahmen richten die Stadtentwicklung neu aus. Die Leitziele lauten:

- Die Stadt kompakt weiterbauen
- Chancen und Räume für alle sichern
- Braunschweigs Potenziale stärken
- Braunschweig zur umweltgerechten und gesunden Stadt entwickeln
- Zukunftsorientierte Mobilität gestalten

Die Neuaufstellung des FNP entspricht Maßnahme 2 des ISEK-Rahmenprojektes 01 „Integriertes Flächenmanagement“. Mit ihr wird die räumliche Entwicklung Braunschweigs in einem formellen Planverfahren an das ISEK angepasst.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist als laufender, jährlich fortzuschreibender Prozess angelegt. Die Ziele und insbesondere die einzelnen Maßnahmen werden dementsprechend regelmäßig überprüft und an neue Zielzahlen und sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK)

Neben dem Stadtentwicklungskonzept ist auch das Klimaschutzkonzept eine integrierte Entwicklungsplanung mit deutlicher Tragweite für die Nutzflächenentwicklung der Stadt. Am 27. September 2022 beschloss der Rat der Stadt Braunschweig das IKSK 2.0. Es weist den Weg zur Klimaneutralität der Stadt bis 2030, der grob aus zwei Schritten besteht: Einerseits aus der Halbierung des Endenergiebedarfs, hauptsächlich durch energieeffiziente Gebäude und Prozesse sowie Energieeinsparungen. Andererseits aus dem Ausbau regenerativer Energien (insbesondere von Solarstrom und fester Biomasse) und der Elektromobilität. Das IKSK 2.0 enthält ca. 40 Maßnahmen in 6 Handlungsfeldern, von denen 19 als prioritäre Maßnahmen eingestuft sind, deren Umsetzung Vorrang genießt. Für die FNP-Neuaufstellung sind folgende der prioritären Maßnahmen besonders relevant:

- Klimagerechte Baulandentwicklung
- Ausbau und Förderung des Solarstroms im ganzen Stadtgebiet
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Stärkung des ÖPNV und des nicht-motorisierten Verkehrs
- Planung und Entwicklung von klimafreundlichen und nachhaltigen Gewerbegebieten

Zur klimagerechten Baulandentwicklung liegt bereits die im Mai 2019 dem Rat der Stadt zur Kenntnis gegebene „Leitlinie klimagerechte Bauleitplanung“ vor. Die Neuaufstellung des FNP orientiert sich bereits an ihr.

Die FNP-relevanten Ziele und Maßnahmen von ISEK und IKSK decken und ergänzen sich.



Weitere Fachplanungen

Um die FNP-Aussagen hinsichtlich Bestand, voraussehbare Bedarfe und beabsichtigte Entwicklung zu qualifizieren wird mehr oder weniger intensiv auf vorliegende Fachplanungen zurückgegriffen:

- Wohnraumversorgungskonzept mit Wohnungsbedarfsprognose Braunschweig, InWIS 2023
- Wohnungsbedarfsprognose Niedersachsen, NBank 2020
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Braunschweig, 2016
- Regionale Gewerbeflächenbedarfsprognose KOREG, RGB 2019
- Gewerbeflächenbedarfsprognose Braunschweig, CIMA 2022
- Aktualisierung Zentrenkonzept Einzelhandel 2022
- Freiflächen-Fotovoltaik-Konzept 2024 (FF-PV-Konzept)
- Mobilitätsentwicklungsplan (MEP) 2035+, 2025
- Schulentwicklungsplanung, laufend
- Masterplan Sport 2030, 2015
- Feuerwehrbedarfsplan, Fortschreibung 2021
- Landschaftsrahmenplan Braunschweig, 2015 aktualisiert
- Kleingartenentwicklungskonzept, Entwurf 2022
- Biotopverbund-Konzept Braunschweig, 2011
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2017/18
- Luftreinhalte- und -aktionsplan, 2007
- Lärminderungsplan 2024

Diese Liste wird im weiteren Verfahren ergänzt und angepasst und weitere laufende Fachplanungen ebenso wie das ab 2027 verpflichtend aufzustellende Klimaanpassungskonzept werden berücksichtigt (etwa Freiraum-Entwicklungskonzept (FREK), Bodenabbau-Konzept).

3 Zusammenfassung der thematischen Analyse

Das vorliegende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse des Analyseberichts zur Neuaufstellung des FNPs Braunschweig (Februar 2025) zusammen. Dabei werden mehrere Themenbereiche, die im Analysebericht in getrennten Kapiteln behandelt sind, zu übergeordneten Kapiteln zusammengeführt, um die wesentlichen Trends und Handlungsnotwendigkeiten der Stadtentwicklung in einem kompakten Überblick darzustellen. Vertiefte Informationen sowie detaillierte Datengrundlagen können im Analysebericht selbst nachgelesen werden. Am Ende der Unterkapitel finden sich jeweils Verweise auf die zugrunde liegenden Kapitel des Analyseberichts.

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnen

Die Bevölkerungsentwicklung ist zentral für nahezu alle weiteren Handlungsfelder des FNPs. Sie beeinflusst insbesondere den Bedarf an Wohnraum, sozialer Infrastruktur, Verkehrsanlagen sowie Freiraum- und Grünflächen.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Seit dem Jahr 2000 verzeichnet Braunschweig eine insgesamt positive Bevölkerungsbilanz, trotz dauerhaft negativer natürlicher Entwicklung (Sterbefälle übersteigen Geburten). Zuwanderung, insbesondere junger Erwachsener und Familien, kompensiert diese Verluste und führte zu deutlichem Wachstum, etwa im Zuge der Flüchtlingsmigration 2015.

Die aktuelle Prognose von 2021, auf Grundlage von Bevölkerungszahlen Ende 2019 geht von einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl bis ca. 256.000 im Jahr 2028 aus. Danach wird ein leichter Rückgang auf rund 254.800 Personen bis 2035 erwartet. Strukturell prägend sind ein wachsender Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie ein deutlicher Anstieg älterer Menschen über 65 Jahre. Die prognostizierten Zahlen für die letzten Jahre wurden durch die tatsächliche Entwicklung übertroffen. Ende 2024 wurde bereits die Anzahl von rund 255.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht.

Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf

Die Wohnraumversorgung ist eine der größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Die Wohnbauoffensive seit 2013 hat die Zielzahlen deutlich übertroffen: Zwischen 2013 und 2019 wurde Planungsrecht für über 6.400 Wohnungen geschaffen, davon ein Großteil im Geschosswohnungsbau. Von 2020 bis 2024 kamen weitere ca. 3.100 Einheiten hinzu.

Die Wohnungsbedarfsprognose 2023 (InWIS) weist für den Zeitraum 2022 bis 2035 einen Bedarf von 8.200 bis 11.800 neuen Wohneinheiten (WE) aus, überwiegend in Mehrfamilienhäusern (ca. 78 %). Ein daran orientierter Ratsbeschluss legte offizielle Zielmarken fest, welche bis 2025 bereits erfüllt werden konnten und in Zukunft bis 2040 ausgedehnt werden sollen. Ein näherer Blick auf die Wohnbauflächenbedarfe erfolgt in Kapitel 4.2.

Positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich laut Prognosen fort

Wohnungsbedarfsprognose sieht für 2022-2035 Bedarf von rund 8.000 bis 12.000 WE

Herausforderungen bei der Schaffung ausreichender und bezahlbarer Wohnangebote angesichts hoher Nachfrage und Kosten sowie knapper Flächen

Kompakte Bauweisen wichtig

Markt- und Rahmenbedingungen

Die zuletzt stark gestiegenen Baukosten, hohe Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten bremsen aktuell die Bautätigkeit. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach kleineren, kostengünstigen Wohnungen und gefördertem Wohnraum. Eigenheime sind durch hohe Preise zunehmend schwerer realisierbar, weshalb Alternativen für Familien und kompakte Bauformen gestärkt werden müssen. Familien benötigen auch im Mietsegment Wohnungen mit vielen Zimmern.

Handlungsnotwendigkeiten für den FNP

- Vorrang der Innenentwicklung und kompakte Bauweisen zur Schonung von Flächen.
- Ausweisung von Bauflächen, die sowohl den quantitativen Bedarf als auch den Bedarf an gefördertem Wohnraum decken können.
- Stärkung verdichteter Einfamilienhaustypen (z. B. Reihenhäuser mit 2–3 Geschossen) statt großflächiger EFH-Siedlungen.
- Anpassung der Planungsgrundlagen an veränderte Haushaltsgrößen und demografische Entwicklungen.
- Abstimmung mit dem Dichtekonzept Wohnungsbau, das Zielwerte für unterschiedliche Siedlungstypen definiert.

Fazit

Braunschweig bleibt ein wachsender Wohn- und Arbeitsstandort, muss aber seine Flächenreserven sehr gezielt einsetzen, um Wohnungsbedarfe zu decken, soziale Infrastruktur sicherzustellen und gleichzeitig die Ziele des ISEK „Die Stadt kompakt weiterbauen“ umzusetzen. Eine wichtige Herausforderung besteht zudem in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.1 Bevölkerung und Kap. 4.2 Wohnen.

3.2 Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung Braunschweigs prägt maßgeblich die Flächen- nachfrage für Gewerbe, Dienstleistungen und Forschung. Als Oberzentrum einer der forschungsintensivsten Regionen Europas vereint die Stadt eine starke industrielle Basis mit einem expandierenden Dienstleistungssektor.

Bestand und aktuelle Entwicklung

Braunschweig ist Teil einer europaweit bedeutenden Industrieregion mit Schwerpunkt Mobilität (Automobil, Bahntechnik, Luftfahrt). Neben klassischen Industrie- und Handwerksbetrieben sind Unternehmensdienstleistungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen die größten Arbeitgeber. Zwischen 2008 und 2019 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um mehr als 20 %, wobei besonders wissensintensive Dienstleistungen und Forschungseinrichtungen stark wuchsen. Die Arbeitsplatzzentralität ist hoch: mehr als die Hälfte der in Braunschweig Beschäftigten pendelt aus dem Umland ein.

Wachstum sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und hohe Zentralität

Prognose und Bedarfe

Eine Trendprognose von 2020 bis 2035 geht von rund 19.400 zusätzlichen Beschäftigten (+15 %) aus. Besonders dynamisch entwickeln sich die Bereiche forschungsnahe Dienstleistungen, Bauwirtschaft und Mobilitätsforschung.

Für die Gewerbeflächenentwicklung ergibt sich ein jährlicher Bedarf von etwa 10 ha Nettobauland (2023 bis 2035 insgesamt rund 210 ha inklusive 80 ha Nachholbedarf). Einschließlich städtischer Planungsreserven wird ein Bruttobedarf von bis zu 441 ha abgeleitet. Ein näherer Blick auf die Gewerbeflächenbedarfe erfolgt in Kapitel 4.3.

Flächenengpässe und Nachholbedarf

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken übersteigt das aktuelle Angebot deutlich. Noch offene Flächengesuche für Gewerbe- und Ansiedlungen aus den Jahren 2021 und 2022 summieren sich laut städtischer Wirtschaftsförderungsgesellschaft auf über 80 ha. Reserven im wirksamen FNP bestehen vor allem im interkommunalen Gewerbegebiet Braunschweig-Salzgitter (Stiddien-Beddingen), das jedoch aufgrund verschiedener ungeklärter Fragestellungen bisher noch nicht aktiviert wurde. Andere Gewerbegebiete wie Wenden-West oder Waller See sind erschlossen und werden vermarktet, bieten aber nur eingeschränkt zusätzliche Kapazitäten.

Qualitative Anforderungen

Neben der quantitativen Flächenvorsorge ist eine Differenzierung nach Standorttypen erforderlich:

- Flächen für emissionsintensive Industrie, die Abstand zu Wohnnutzungen erfordern.
- Klassische Gewerbegebiete mit Flächenbedarf für Produktion, Logistik und Handwerk.
- Urbane Mischgebiete für wissensintensive Dienstleistungen, Büros, „urbane Produktion“ sowie kleinteiliges, nicht störendes Handwerk.
- Sonderflächen für Forschung und Entwicklung, z. B. am Forschungsflughafen.

Strategische Orientierung

Das Baulandmodell Gewerbe (2022) definiert Grundsätze für eine nachhaltige Flächenentwicklung:

- Vorrang der Innenentwicklung und Umnutzung bestehender Flächen.
- Integration geeigneter Betriebe in urbane Mischgebiete.
- Intensivere Nutzung von Gewerbeflächen durch Verdichtung und Steuerung der Grundstücksvergabe.
- Stärkere regionale Kooperation, um Flächenengpässe auszugleichen.

Büro- und Dienstleistungsflächen

Der Büroflächenbestand umfasst ca. 2,25 Mio. m², überwiegend kleinteilig und häufig in älteren Gebäuden. Ein Modernisierungs- und Ersatzneubaubedarf ist absehbar. Von 2025 bis 2035 wird ein Neubaubedarf von 250.000–415.000 m² prognostiziert. Der Schwerpunkt liegt auf zentralen, ÖPNV-nahen Standorten wie Bahnhofsquartier, Bahnstadt und Innovationszone Ringgleis.

**Hohe Nachfrage und
Flächenengpässe bei
Gewerbegrundstücken**

**Diverse qualitative
Anforderungen in verschiedenen
Marktsegmenten und
Standorttypen**

Sicherung und Ausweitung von Flächen für diverse öffentliche Einrichtungen angesichts wachsender Bevölkerung

Darstellung im FNP als Sonderbauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf

Einzelhandel

Braunschweig erfüllt als Oberzentrum regionale Versorgungsaufgaben. Die Zahl der Betriebe und die Verkaufsflächen sanken von 2009 bis 2020, wobei der Trend im Nahversorgungsbereich zu immer größeren Verkaufsflächen pro Laden geht. Leerstände, insbesondere in der Innenstadt, nehmen zu. Das aktualisierte Zentrenkonzept (2022) setzt auf eine Stärkung der Haupt- und Stadtteilzentren, auf die Reduzierung der Versorgungsbereiche in der City und die Sicherung wohnungsnaher Nahversorger.

Forschung und Entwicklung

Mit TU Braunschweig, DLR und über 20 weiteren Einrichtungen bildet die Stadt einen europäischen Forschungsschwerpunkt. Die Nachfrage nach Erweiterungsflächen ist hoch, Forschungseinrichtungen werden im FNP als Sonderbauflächen dargestellt.

Fazit

Braunschweigs Wirtschaft ist robust und diversifiziert, steht aber vor erheblichen Flächenengpässen. Der FNP muss sowohl quantitativ ausreichende Gewerbe- und Büroflächen bereitstellen als auch qualitativ geeignete Standorte für Forschung, Dienstleistungen und Industrie sichern. Innenentwicklung, Verdichtung und regionale Kooperation sind zentrale Bausteine, um Wachstum nachhaltig zu steuern.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.3 Wirtschaft und Arbeitsstätten.

3.3 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarf

Öffentliche Einrichtungen erfüllen zentrale gesamtstädtische Aufgaben in Bildung, Gesundheit, Sicherheit, Kultur und Freizeit. Ihre Darstellung im FNP erfolgt meist als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Sonderbauflächen, wenn sie überregional bedeutsam sind oder mit privaten Nutzungen verflochten sind.

Bildungseinrichtungen

- Hochschulen: Die TU Braunschweig (ca. 17.500 Studierende) und die HBK (ca. 800 Studierende) prägen den Bildungs- und Forschungsstandort. Die TU plant Nachverdichtung an den Standorten Zentralcampus und Campus Ost sowie die Weiterentwicklung des Campus Nord zu einem CoLiving- und Wissenschaftsquartier. Die HBK erhält einen Erweiterungsbau, weitere Flächenbedarfe sind aktuell nicht absehbar.
- Schulen: Das Schulnetz umfasst 36 Grundschulen, 22 weiterführende Schulen und 7 berufsbildende Schulen. Die Schulentwicklungsplanung reagiert auf steigende Schülerzahlen, Ganztagsausbau (ab 2026/27) und den Zuzug von Geflüchteten. Neue Grundschulen entstehen u. a. in Querum, Westlichem Ringgebiet und Weststadt. Eine neue Integrierte Gesamtschule (IGS) am Wendenring ist im Bau.

Gesundheit

- Das Städtische Klinikum mit Standort Salzdahlumer Straße wird zum zentralen Maximalversorger ausgebaut; der Standort Holwedestraße wurde bereits aufgegeben und der Standort Celler Straße soll perspektivisch folgen.

- Herzogin Elisabeth Hospital und Marienstift ergänzen die Versorgung.
- Weitere Bedarfe betreffen Pflegeeinrichtungen: aktuell 31 Heime mit rund 3.150 Plätzen sowie diverse Angebote zur Kurzzeitpflege. Zukünftig soll die Versorgung stärker dezentralisiert, kleinteilig und quartiersnah erfolgen (Tagespflege, Übergangspflege, Wohnpflegegemeinschaften). Zur Vorbeugung sollen zudem seniorengerechter Wohnraum und ambulante Versorgungsstrukturen ausgebaut werden.

Kulturelle und soziale Einrichtungen

- Braunschweig verfügt über ein breites Kulturangebot: Staatstheater, Museen, Stadthalle, Volkswagenhalle, Stadtbibliothek, Musikschule und zahlreiche private Einrichtungen.
- Für die Musikschule ist ein „Haus der Musik“ mit Konzertsaal in der Innenstadt in Planung.
- Neue Impulse für Kultur- und Kreativnutzungen entstehen u. a. im geplanten „Wohn- und KreativQuartier Großer Hof“.
- Kinder- und Jugendfreizeitstätten (30 Einrichtungen) und Nachbarschaftszentren gewinnen an Bedeutung. Geplant ist ein weiterer Ausbau von Nachbarschaftszentren, insbesondere in neu entstehenden Quartieren wie der Bahnstadt.

Sport und Freizeit

- Der Masterplan Sport 2030 zielt auf bedarfsorientierte und flexible Angebote. Neben klassischen Sportanlagen werden innerstädtische Freiräume zunehmend für Bewegung genutzt.
- Bedarf besteht insbesondere bei Schulsportanlagen in zentralen Lagen sowie bei neuen Wohnschwerpunkten.
- Stadion, Volkswagenhalle und weitere Großsportstätten sind aufgrund ihrer regionalen Bedeutung als Sonderbauflächen dargestellt.

Sicherheit

- Die Berufsfeuerwehr betreibt bisher zwei Wachen. Neue Standorte sind in Rünigen (Technik- und Logistikwache) und Waggum (Ausbildungswache) vorgesehen. Auch mehrere Ortsfeuerwehren benötigen Ersatz- oder Erweiterungsbauten.
- Katastrophenschutz- und Ausbildungszentren ergänzen die Infrastruktur.

Wohnstandorte für Geflüchtete

- Derzeit bestehen zwölf Standorte mit etwa 1.200 Plätzen. Zusätzlich wurden temporäre Unterkünfte in Sporthallen oder ehemaligen Hotels eingerichtet.
- Perspektivische Entwicklungen hängen von der globalen Migrationslage ab, neue Standorte sind planerisch vorzubereiten.

Fazit

Die öffentlichen Einrichtungen müssen mit dem Bevölkerungswachstum und den gesellschaftlichen Veränderungen Schritt halten. Der FNP stellt sicher, dass zentrale Standorte langfristig gesichert, erweitert oder neu entwickelt werden können. Besonders Schulen, Pflegeeinrichtungen, Nachbarschaftszentren und Sportanlagen erfordern zusätzliche Flächenvorsorge.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.4 Soziale Infrastrukturen und Gemeinbedarf

Sicherung von Freiraum- und Landschaftsstrukturen für freiraumbezogene Nutzungen und zum Naturschutz

Darstellung im FNP als Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Grünflächen

3.4 Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Wald, Grünflächen und Freiraum

Die Freiraum- und Landschaftsstrukturen Braunschweigs erfüllen vielfältige Funktionen: Sie prägen das Stadtbild, sichern Biodiversität, dienen der Naherholung und tragen zur Klimaanpassung bei. Gleichzeitig stehen sie unter Druck durch Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen.

Naturräume und Landschaftsbild

- Braunschweig liegt im Übergang zwischen Harzvorland und Norddeutscher Tiefebene. Das Stadtgebiet ist durch offene Ackerflächen, Waldflächen im Süden (z. B. Riddagshausen, Mascheroder Holz) und die Flussniederungen von Oker und Schunter geprägt.
- Besonders prägend ist der Landschaftsraum Riddagshausen mit Teichen und Wald, der zugleich als Naturschutz- und FFH-Gebiet von internationaler Bedeutung ausgewiesen ist.

Biologische Vielfalt und Artenschutz

- Rund 6 % der Stadtfläche stehen unter Naturschutz, hinzu kommen Landschaftsschutzgebiete und zahlreiche geschützte Biotop.
- Lebensräume gefährdeter Arten (z. B. Amphibien in Kleingewässern, Vogelarten in Feldfluren) sind im Stadtgebiet vorhanden, aber vielfach fragmentiert.
- Vorrangige Aufgabe ist die Sicherung und Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen sowie die Minimierung von Eingriffen durch Siedlungsentwicklung.

Landwirtschaft

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen prägen die Stadt. Vor allem im Süden liegen sehr ertragsreich Böden. Sie sind ökonomisch wichtig und zugleich Teil der regionalen Versorgung.
- Siedlungsdruck, Bodendegradation und Flächenversiegelung belasten die Landwirtschaft.
- Der FNP trägt durch klare Abgrenzung von Bau- und Freiraumflächen zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen bei.

Wald und Forstwirtschaft

- Der Waldanteil Braunschweigs ist gering (ca. 13 % der Stadtfläche). Neben Riddagshausen und dem Mascheroder Holz gibt es kleinere Forstflächen.
- Wälder übernehmen wichtige Funktionen für Naherholung, Klimaschutz und Biodiversität.
- Perspektivisch sind Aufforstungen und Waldmehrungen zur Klimaanpassung wünschenswert.

Grünflächen und Erholung

- Das städtische Freiraumkonzept definiert ein Netz aus Hauptgrünzügen, Parkanlagen, Kleingärten und Grünverbindungen.
- Zentrale Bedeutung haben der Bürgerpark, das Ringgleis als durchgehender grüner Geh- und Radweg sowie die Okerumflut.
- Kleingärten (über 11.000 Parzellen) sind eine besondere Stärke Braunschweigs und werden auch in Zukunft ein wichtiges Element der städtischen Freiraumversorgung bleiben.

Freiraumschutz und Klimaanpassung

- Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregenereignisse gewinnen Grünflächen und naturnahe Freiräume an Bedeutung für die Klimaanpassung.
- Maßnahmen: Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten, Freihalten von Frischluftbahnen, Schaffung zusätzlicher Retentionsflächen.
- Gleichzeitig sollen Grünräume besser in die Alltagsmobilität integriert werden (z. B. durch das Ringgleis).

Fazit

Die Natur- und Freiraumstrukturen bilden eine zentrale Grundlage für die Lebensqualität und die Klimaresilienz Braunschweigs. Der FNP muss daher den Schutz wertvoller Landschaftsräume, die Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen und die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünsystems gleichermaßen gewährleisten.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.5 Natur und Landschaft, Kap. 4.6 Landwirtschaft und Wald sowie Kap. 4.7 Freiraum und Erholung

3.5 Technische Infrastrukturen, Verkehr, Bodenabbau

Eine leistungsfähige technische Infrastruktur ist Grundvoraussetzung für das Funktionieren von Stadt und Wirtschaft. Sie umfasst Energieversorgung, Ver- und Entsorgung, Telekommunikation sowie den Verkehr. Zudem sind Rohstoffabbau und Flächensicherung für Infrastruktur von Bedeutung.

Energieversorgung

- Die Stromversorgung basiert auf einem engmaschigen Netz mit Umspannwerken in städtischer und regionaler Trägerschaft. Mit der Energiewende gewinnen dezentrale Erzeugung und Netzausbau an Bedeutung.
- Stadt und BSI Energy treiben den Ausbau erneuerbarer Energien voran. Photovoltaikflächen (Freiflächen und Dachanlagen) sollen weiter ausgebaut, Geothermie und Windenergie verstärkt genutzt werden.
- Die Fernwärme wird mit dem Kraftwerk Mitte betrieben und ist seit April 2024 mit neuem Gaskraftwerk und Holzkraftwerk statt Kohlekraftwerk deutlich klimafreundlicher.

Ver- und Entsorgung

- Die Trinkwasserversorgung wird überwiegend durch Harzwasserwerke (Talsperren) und Grundwasser aus dem Wasserwerk Börßum (LK WF) gesichert. Neun Ortsteile im Osten des Stadtgebiets werden über den Wasserverband Weddel Lehre mit Grundwasser versorgt. Zur zusätzlichen Absicherung der Trinkwasserversorgung dient das WW am Bienroder Weg
- Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die Kläranlage Steinhof
- Abfallentsorgung ist über ALBA Braunschweig gewährleistet.

Telekommunikation

- Glasfaserausbau und 5G-Netze werden flächendeckend vorangetrieben, wobei Neubaugebiete vorrangig erschlossen werden.

Sicherung von Technischen Infrastrukturen und dem Rohstoffabbau erfolgt im FNP über die Darstellung von: Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie diverse Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, insbesondere von regionalplanerischen Vorgaben und Fachplanungen



MEP sieht Stärkung des Umweltverbunds vor, insbesondere Ausbau von ÖPNV hat Auswirkungen auf Potenzialflächen im FNP

- Digitale Infrastruktur ist zunehmend Standortfaktor für Wirtschaft und Wohnen.

Verkehrsinfrastruktur

- Straßenverkehr: Das überregionale Netz (A2, A39, A391, A 392) sowie B1 und B248 sichern die Anbindung. Innerstädtisch dominieren Tangenten und Ringstraßen. Starker Kfz-Verkehr führt jedoch zu Belastungen an Knotenpunkten und Hauptstraßen.
- ÖPNV: Straßenbahnnetz und Buslinien bilden das Rückgrat des ÖPNV. Mit dem StadtBahn+ Ausbaukonzept 2030 sollen neue Linien (u. a. nach Volkmarode Nord und Rautheim) entstehen bzw. verlängert werden.
- Rad- und Fußverkehr: Das Radverkehrskonzept verfolgt den Ausbau eines Hauptroutennetzes. Ringgleis und Okerumflut sind zentrale Achsen. Der Fußverkehr soll insbesondere in der Innenstadt durch verkehrsberuhigte Bereiche gestärkt werden.
- Schienenverkehr: Der Hauptbahnhof ist überregionaler Knotenpunkt mit ICE- und IC-Anbindung. Perspektivisch ist der Ausbau regionaler Verbindungen (u. a. nach Wolfsburg und Hildesheim) vorgesehen.
- Luftverkehr: Der Forschungsflughafen dient vorrangig Forschung und Entwicklung, ergänzt durch Geschäfts- und Freizeitflüge.

Wichtige Aussagen zu Verkehr und Mobilität sind im Mobilitätsentwicklungsplan 2025 (MEP) zusammengefasst. Aus verschiedenen Bausteinen wie einer Bestandsanalyse, einem Maßnahmenkonzept und der Entwicklung von Zukunftsszenarien. Daraus wurde ein Zielszenario abgeleitet, welches vor allem den Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖPNV) stärkt.

Für die Alternativenprüfung von Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung sind besonders Maßnahmen wie Stadtbahnausbau, neue Bahnhaltepunkte, Taktverdichtungen, Expressbusse und On-Demand-Angebote relevant. Dies hat Auswirkungen auf die Bewertung von Potenzialflächen (s. Kapitel 5), deren Entwicklung bevorzugt entlang starker ÖPNV-Achsen erfolgen soll.

Bodenabbau

- Potenzielle Abbauf Flächen betreffen vor allem Kies- und Sandgruben im Norden und Osten der Stadt. Sie sind zeitlich begrenzt und werden anschließend rekultiviert, teils mit neuer naturschutzfachlicher Funktion (z. B. als Biotope oder Seen). Die Abbauf Flächen im Stadtgebiet wurden tatsächlich bisher kaum nachgefragt.
- Die Lage der Abbauf Flächen für Kiese und Sande und ihr Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet wird über den FNP gesteuert. Dies erfolgt im wirksamen FNP über die Bodenabbau-Konzentrationszonen Stiddien-West und Südlich Heidelberg.
- Der RROP stellt zudem ein Vorbehaltsgebiet Bodenabbau für Ölschiefer nördlich Hondelage dar.

Fazit

Die technische Infrastruktur Braunschweigs steht vor einer doppelten Herausforderung: Modernisierung und Ausbau zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie Anpassung an Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele. Der FNP hat dafür Flächen für Energie- und Verkehrsinfrastruktur sowie für Rohstoffabbau langfristig vorzuhalten.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.8 Technische Infrastrukturen, Kap. 4.9 Verkehr, Kap. 4.10 Rohstoffsicherung

3.6 Klima, Boden, Wasser und Immissionen

Die natürlichen Grundlagen von Klima, Boden und Wasser prägen die Lebensqualität in Braunschweig und sind gleichzeitig durch den Klimawandel sowie Siedlungs- und Infrastrukturprojekte stark belastet. Der Schutz dieser Güter ist ein zentrales Ziel des FNPs.

Klima und Klimaanpassung

- Braunschweig weist aufgrund des großstadttypisch hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrades eine vergleichsweise hohe Wärmebelastung auf, die durch den Klimawandel zunimmt. Starkregenereignisse haben in den letzten Jahren zu lokalen Überflutungen geführt.
- Braunschweig hat mit dem IKSK bereits eigene Klimaziele entwickelt.
- Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich vorrangig im Umland und in unbebauten Bereichen (z. B. Schunteraue, Riddagshausen). Ihre Frischluftbahnen in die Stadt müssen freigehalten werden.
- Maßnahmen der Klimaanpassung umfassen die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen, die Entsiegelung von Flächen, die Regenwasserrückhaltung und die Integration von Kaltluftleitbahnen in die Stadtentwicklung.

Boden

- Die Böden im Stadtgebiet sind in weiten Teilen fruchtbare Löss- und Lehmsandorte, die für Landwirtschaft und Ökosysteme wertvoll sind.
- Siedlungsdruck, Versiegelung und Bodenverdichtung beeinträchtigen Bodenfunktionen zunehmend.

Wasser

- Die Oker mit ihrer Umflutgrabenanlage sowie die Schunter sind die prägenden Gewässer. Sie dienen der Naherholung und deren Umfeld muss im Sinne des Hochwasserschutzes freigehalten werden (Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete).
- In Braunschweig besteht ein Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Bienroder Weg, um das Grundwasser und die Trinkwasserversorgung zu schützen. Das Wasserschutzgebiet ist in die Zonen I, II, III a und III b gegliedert. In diesen gelten Verbote und abgestufte Handlungsbeschränkungen

Immissionen

- Luftqualität: Feinstaub- und Stickoxidbelastungen haben durch Verkehrsrückgänge und Emissionsminderung abgenommen, liegen aber an stark belasteten Straßenabschnitten noch über Zielwerten.
- Lärm: Verkehrslärm ist das größte Problem. Betroffen sind vor allem Hauptstraßen und Autobahntrassen. Lärmaktionspläne sehen Maßnahmen wie Temporeduktionen und lärmindernden Straßenbelag vor.
- Weitere Immissionen: Lichtverschmutzung und Wärmeemissionen aus Gewerbe und Verkehr gewinnen an Bedeutung.

Fazit

Schutzgüter wie Klima, Boden, Wasser und Mensch (Schutz vor Immissionen) müssen im FNP adressiert werden:

Sicherung von Freiräumen für Kaltluftleitbahnen

Erhaltung fruchtbarer Böden

Schutz der Trinkwasserversorgung und des Grundwassers

Hochwasserschutz

Immissionsschutz



Sicherung entsprechender Flächen entsprechend der Schutzziele über den FNP

Der Schutz von Klima, Boden, Wasser und die Reduzierung von Immissionen sind zentrale Querschnittsaufgaben der Stadtentwicklung. Der FNP muss Flächen für Hochwasserschutz, Trinkwassergewinnung, Retention und Frischluftbahnen sichern, Böden und Gewässer schonen und den Vorrang klimangepasster Bau- und Freiraumentwicklung stärken.

Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 4.11 Klima, Kap. 4.12 Boden, Kap. 4.13 Wasser und Kap. 4.14 Immissionen, sowie im Umweltbericht zum FNP-Vorentwurf.

4 Zentrale Bedarfszahlen

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB hat der FNP die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Diese „Bedarfe“ beziehen sich nicht ausschließlich auf Wohnen und Gewerbe, sondern umfassen auch öffentliche Einrichtungen, technische Infrastrukturen, Freiraumstrukturen sowie Belange des Umwelt- und Klimaschutzes.

Die Bedarfsabschätzung für den Vorentwurf erfolgt auf Grundlage des Analyseberichts vom Februar 2025, in dem verschiedene Fachämter der Stadt spezifische Prognosen, Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe formuliert haben und welcher im vorigen Kapitel bereits nach Themenbereichen ausgewertet wurde. Dabei wird mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen gearbeitet – von quantitativen Prognosen über Kennzahlen bis hin zu qualitativen Einschätzungen und politisch gesetzten Zielwerten. Auf die so geschaffene Grundlage baut die spätere Auswahl der Flächenpotenziale (s. Kapitel 5) im Entwurf auf.

4.1 Monitoring der Flächenentwicklung

Das Monitoring der Flächenentwicklung liefert die quantitative Grundlage für die Bedarfsabschätzungen im FNP. Es zeigt, in welchem Umfang in den letzten Jahren neue Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen und tatsächlich in Anspruch genommen wurden, wie sich die Innen- und Außenentwicklung verteilt hat und welche Entwicklungstendenzen sich daraus ableiten lassen.

Im Jahr 2017 waren bereits 9.045 ha bzw. rund 47 % des Stadtgebiets als Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt – ein für Großstädte typischer Wert. Heruntergebrochen auf die Einwohnerzahl liegt der Pro-Kopf-Einsatz bei 365 m²/EW und damit zwar deutlich unter dem bundes- und landesweiten Durchschnitt, jedoch etwas über dem Wert vergleichbarer Großstädte. Der Pro-Kopf-Einsatz beschreibt den Anteil am Bestand und ist nicht mit dem zeitlich eingefassten Flächenverbrauch zu verwechseln. Dieser wird anhand der nachfolgend betrachteten BP-Ausweisungen abgeschätzt und ins Verhältnis zu politischen Zielzahlen gesetzt.

Politische Zielvorgaben für den Flächenverbrauch

„Flächenverbrauch“ bezeichnet die Umwandlung landwirtschaftlich oder naturnah genutzter Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen. Nach der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes soll dieser bis 2030 auf 30 ha pro Tag und langfristig bis 2050 auf 0 ha pro Tag reduziert werden. Für Braunschweig entspricht dies einem jährlichen Richtwert von 32,9 ha. Dies entspricht einem anvisierten Pro-Kopf-Flächenverbrauch von rund 1,3 m²/EW jährlich.

Bebauungsplan-Ausweisungen seit 2010

Zwischen 2010 und 2024 wurden durch Bebauungspläne insgesamt 478 ha neue Nutzungsarten festgesetzt, im Mittel rund 31 ha pro Jahr.

- 45 % entfielen auf Bau- und Gemeinbedarfsflächen (21 % Wohnbauflächen, 2 % Gemischte Baufläche und 8 % Gewerbliche Bauflächen)
- 12 % auf Verkehrsflächen,
- 18 % auf Grün- und Wasserflächen.

Erhebliche Aktivierung von Flächenpotenziale über Bebauungspläne

Zielvorgaben für den jährlichen Flächenverbrauch für 2030 werden bereits erfüllt

Fokus auf Innenentwicklung ist weiter auszubauen, um zukünftige Ziele einhalten zu können

- Weitere 25 % betrafen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die nicht in die Bilanz der Siedlungsentwicklung eingehen.

Bezieht man nur die Siedlungs- und Verkehrsflächen ein, ergibt sich eine Gesamtfläche von 351 ha, davon 169 ha Innenentwicklung und 182 ha Außenentwicklung. Damit konnte der Vorrang der Innenentwicklung weitgehend eingehalten werden, auch wenn größere Entwicklungsgebiete im Außenbereich weiterhin eine Rolle spielen. Im Wohnungsbau konnte insbesondere durch große Projekte der Innenentwicklung (z. B. Neue Nordstadt, Heinrich-der-Löwe-Kaserne) ein erheblicher Beitrag geleistet werden. Die Außenentwicklung, welche annähernd dem Flächenverbrauch laut politischer Definition entspricht, reduzierte sich von durchschnittlich rund 13 ha/Jahr (2010–2019) auf etwa 10 ha/Jahr seit 2020 und erfüllen auf diesem Niveau bereits die politischen Vorgaben für 2030 (32,9 ha/Jahr), müssen jedoch bis dahin so niedrig bleiben und bis spätestens 2050 auf Null reduziert werden.

Tendenzen

Das Monitoring verdeutlicht:

- Der Flächenverbrauch liegt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt günstig (weniger als ein Viertel)
- Der für 2030 politisch geforderte Flächenverbrauch wird bereits deutlich unterschritten
- Die Mobilisierung von Bauflächen erfolgt maßgeblich durch Bebauungspläne; deren Steuerung ist entscheidend für die Flächenentwicklung.
- Eine Verstärkung der Tendenz zur stärkeren Innenentwicklung ist erforderlich, um die Ziele der Raumordnung zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auch zukünftig zu erfüllen (vgl. Kap. 2.3). Hierzu soll künftig etwa die Entwicklung Bahnstadt beitragen.

Fazit

Das Monitoring verdeutlicht, dass Braunschweig in den letzten Jahren erhebliche Flächenpotenziale über Bebauungspläne aktivieren konnte. Die Ergebnisse des Monitorings bilden die Grundlage für die nachfolgenden Bedarfsanalysen zu Wohnen, Gewerbe und weiteren Bereichen. Weitergehende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich im Analysebericht Kap. 3.3 Monitoring der Flächenentwicklung.

4.2 Wohnbauflächenbedarfe

Die Entwicklung der Bevölkerung und Haushaltsstrukturen ist für den Wohnungsmarkt und die Flächennachfrage in Braunschweig zentral. Auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose 2021 hat das Büro InWIS 2023 eine neue Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 erstellt, die vom Rat am 19.09.2023 beschlossen wurde

Diese umfasst folgende Prognosevarianten und Grundannahmen:

- Mittlere Variante: Fortsetzung des Trends zur Haushaltsverkleinerung in allen Altersgruppen.
- Untere Variante: Stagnation des Haushaltsbildungsverhaltens (häufig in Krisenzeiten).

- Obere Variante: Günstigeres Szenario mit weniger Fortzug ins Umland, insbesondere durch Familien, und Wohnraumangebot für Geflüchtete (z. B. aus der Ukraine)

Die zentralen Ergebnisse der Prognose lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Gesamtbedarf 2022–2035: 8.200 bis 11.800 Wohnungen.
- Davon: 6.300 bis 7.800 in Mehrfamilienhäusern, 1.900 bis 4.000 in Einfamilienhäusern.
- Anteil Mehrfamilienhäuser: rund 78 %, überwiegend Mietwohnungen, in geringerem Umfang Eigentumswohnungen.
- Kurzfristig (bis 2025) muss das aktuell hohe Baufertigstellungsniveau gehalten werden, um Bedarfe zu decken. In der mittleren Variante sinkt der Neubaubedarf nach 2030, in der oberen Variante bleibt er bis 2035 hoch.

Um Planungssicherheit zu schaffen, hat der Rat der Stadt 2023 Zielzahlen für den Wohnungsneubau beschlossen. Diese bewegen sich zwischen der mittleren und der oberen Prognosevariante und beziehen sich auf die Schaffung von Baurecht:

- 2020 bis 2025: +5.700 WE,
- 2025 bis 2030: +3.500 WE,
- 2030 bis 2035: +3.000 WE,
- gesamt 2020 bis 2035: +12.200 WE

Diese Zielzahlen sind für den FNP maßgeblich. Sie verdeutlichen, dass Braunschweig nicht nur den rechnerischen Mindestbedarf decken will, sondern aktiv zusätzliche Spielräume für unterschiedliche Nachfrageentwicklungen vorhält. Zudem muss für das Funktionieren des Wohnungsmarktes eine Fluktuationsreserve von 2-3% leer stehender Wohnungen mitgedacht werden.

Zum Zeitpunkt der Begründung des Vorentwurfs liegen die Bedarfszahlen bis 2035 zugrunde. Das Teilziel von 5.700 WE bis 2025 kann voraussichtlich erreicht werden. Für den Entwurf des FNPs ist eine Fortschreibung der Bedarfszahlen vorgesehen, die den Betrachtungszeitraum auf 2040 verlängert. Die konkreten Ergebnisse der Fortschreibung werden in der Begründung zum Entwurf eingefügt. Eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und Wohnraumbedarfsprognose ist zu diesem Zwecke beabsichtigt.

Der FNP sollte entsprechende Flächen für die Deckung der ermittelten Bedarfe bereitstellen und ebenfalls Handlungsspielräume im Sinne eines „Plans der Möglichkeiten“ vorhalten (vergleiche hierzu auch Kapitel 5).

4.3 Gewerbeflächenbedarfe

Die wirtschaftliche Entwicklung Braunschweigs führt zu einem anhaltend hohen Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen. Grundlage für die Bedarfsabschätzung sind die Beschäftigtenprognosen sowie die Auswertung der Flächeninanspruchnahme und Flächengesuche.

Die Prognose bis 2035 geht von einem Zuwachs von rund 19.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+15 %) aus. Auf dieser Basis wird ein jährlicher Bedarf von rund 10 ha Nettobauland angenommen, der auch durch das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte bestätigt wird. Für den Zeitraum 2023 bis 2035 ergibt sich damit ein Bedarf von 130 ha netto. Hinzu

Zielzahl für Wohnungsbau auf Grundlage prognostizierter Bedarfe von 2020 bis 2035: 12.200 WE

Zielzahlen 2020-2025 voraussichtlich erreicht

Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen mit ausreichenden Spielräumen über den FNP

Aktualisierung der Bedarfe bis 2040 zum Entwurf

Jährlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen ca. 10 ha netto

Bruttobedarf inklusive Planungsreserve ca. 441 ha

Zusätzlich Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen

Aktualisierung der Bedarfe bis 2040 zum Entwurf

kommt ein Nachholbedarf von 80 ha aus den Jahren 2017 bis 2020, in denen zahlreiche konkrete Flächengesuche nicht bedient werden konnten.

- Trendbedarf 2023–2035: 130 ha netto
- Nachholbedarf 2017–2020: +80 ha netto
- Gesamtbedarf: 210 ha Nettobauland

Zur Deckung dieses Nettobedarfs müssen zusätzliche Flächenanteile für Erschließung, Grün und Infrastruktur berücksichtigt werden. Dadurch steigt der Bruttobedarf auf ca. 294 ha.

Da nicht alle im FNP dargestellten Flächen innerhalb des Planungszeitraums tatsächlich entwickelt werden können, wird zudem eine Planungsreserve von 50 % einkalkuliert. Dies entspricht 147 ha.

- Gesamtbedarf brutto: 294 ha
- Planungsreserve (50 %): +147 ha
- Darzustellender Bedarf im FNP: ca. 441 ha Bruttobauland

Neben klassischen Gewerbeflächen besteht ein erheblicher Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen. Der Bestand von rund 2,25 Mio. m² Bruttogeschossfläche (BGF) ist vielfach veraltet und kleinteilig. Bis 2035 wird ein Neubaubedarf von 250.000–415.000 m² BGF prognostiziert, vorzugsweise an zentralen, gut angebundenen Standorten.

Zur Steuerung der Entwicklung hat die Stadt 2022 das Baulandmodell Gewerbe beschlossen. Es sieht vor:

- Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete,
- Mobilisierung von brachliegenden Flächen im Bestand,
- Integration geeigneter Betriebe in urbane Mischgebiete,
- gezielte Steuerung der Grundstücksvergabe,
- stärkere regionale Kooperation, um Flächenengpässe abzufedern.

Diese Handlungsansätze sind für den FNP maßgeblich. Sie verdeutlichen, dass Braunschweig sowohl quantitativ ausreichend Flächen sichern als auch qualitativ differenzierte Standorte für Industrie, Dienstleistungen und Forschung bereitstellen muss.

Zum Zeitpunkt der Begründung des Vorentwurfs liegen die Bedarfszahlen bis 2035 zugrunde. Für den Entwurf des FNP ist eine Fortschreibung vorgesehen, die den Betrachtungszeitraum auf 2040 ausdehnt. Die konkreten Ergebnisse werden in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Grundlage hierfür sollen aktualisierte Beschäftigtenprognosen sowie die Weiterentwicklung der städtischen Flächenbedarfsmodelle sein. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen auch künftig hoch bleibt.

4.4 Weitere Bedarfe

Neben den Bedarfen für Wohnen und Gewerbe bestehen voraussehbare Bedarfe in weiteren Bereichen, die für die städtische Entwicklung relevant sind. Sie ergeben sich aus Bevölkerungsentwicklung, Fachplanungen und politischen Zielsetzungen. Detaillierte Analysen zu den jeweiligen Themenfeldern sind bereits in Kapitel 3 dargestellt; im Folgenden werden die Bedarfe zusammengefasst, die für den FNP maßgeblich sind.

Gemeinbedarf

Die steigenden Einwohnerzahlen und die Veränderungen in der Altersstruktur führen zu einem deutlichen Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur (vgl. Kap. 3.3).

- Schulen: Neubau und Erweiterung mehrerer Grundschulen sowie einer neuen IGS; zusätzlicher Bedarf an Sporthallen.
- Gesundheit und Pflege: Konzentration des Klinikums am Standort Salzdahlumer Straße; zusätzliche Kapazitäten bei Pflegeplätzen, verstärkt in dezentralen quartiersnahen Angeboten.
- Soziale Infrastruktur: neue Nachbarschaftszentren und Freizeitangebote, insbesondere in wachsenden Quartieren wie der Bahnstadt.
- Sport: zusätzlicher Bedarf an Schulsportanlagen und modernen Sportflächen.

Für den FNP sind Flächen für Schulen, Pflegeeinrichtungen, Nachbarschaftszentren und Sportanlagen vorzusehen, sofern diese sich nicht aus den Darstellungen entwickeln lassen.

Technische Infrastrukturen

Die Transformation der Energieversorgung und die Umsetzung von Mobilitätskonzepten erfordern zusätzliche Flächen (vgl. Kap. 3.5).

- Energie: Flächen für Photovoltaik, Windenergie und Geothermie sowie Netzinfrastrukturen, wobei flächenmäßiges Hauptaugenmerk auf den ersten beiden Kategorien liegen dürfte.
- Verkehr: Korridore für Stadtbahnverlängerungen, Radschnellwege, Bahnausbau; die Trassen des Bundesverkehrswegeplanes sind als Planungen Dritter im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB zu verstehen (hier lediglich nachrichtlich zu übernehmen oder zu vermerken).
- Ver- und Entsorgung: punktuelle Erweiterungen für Abwasser- und Wasserversorgung in wachsenden Quartieren (in der Regel über Grünflächendarstellungen zu sichern).
- Telekommunikation: Bedarf an Glasfaser- und 5G-Infrastruktur, vor allem in Neubaugebieten (ohne Darstellungsrelevanz).

Im FNP sind diese Bedarfe durch die Sicherung entsprechender Flächen und Korridore abzubilden. Einen Schwerpunkt bilden dabei Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Mit diesem Thema hat sich bereits das FF-PV-Konzept beschäftigt und im Rahmen der FNP-Aufstellung werden mehrere potenzielle Standorte in Form von Flächensteckbriefen geprüft (s. Kapitel). Einen Überblick zu den Darstellungen von Sonderbauflächen dieses Typs liefert Kapitel 6.5.2.

Grün- und Freiraumstrukturen / Umwelt

Grün- und Freiflächen übernehmen zentrale Funktionen für Naherholung, Klima und Biodiversität (vgl. Kap. 3.4 und 3.6).

- Kleingärten: Bestandssicherung von über 11.000 Parzellen.
- Grünachsen: Stärkung und Erweiterung von Ringgleis und Okerumflut.
- Klimaanpassung: Retentionsräume, Entsiegelung, Aufforstung, Freihaltung von Kaltluftleitbahnen, sofern diese durch Darstellungen des FNP gesichert werden können und müssen.
- Naturschutz: Sicherung ökologisch wertvoller Flächen und Biotopverbund.

Diese Bedarfe werden im FNP durch entsprechende Darstellungen von Grünflächen, Freiraumachsen und Schutzgebieten aufgegriffen.

**Weitere Bedarfe im Bereich
Gemeinbedarf, technische
Infrastrukturen sowie Grün- und
Freiraumstrukturen sind über
den FNP zu sichern**

5 Ziele der Planung und Auswahl der Potenzialflächen

Die Aufstellung des FNP relevanten, wesentlichen Ziele der Planung werden hier direkt auf die planerische Anwendung bezogen und anhand von konkreten Beispielen mit Raumbezug erläutert.

Im Kapitel 5.1 wird zunächst auf die planerischen Ziele der FNP-Neuaufstellung eingegangen, welche sich insbesondere ableiten aus den allgemeinen Anforderungen ans Verfahren (s. auch Kapitel 2.1), gesetzlichen Vorgaben (s. auch Kapitel 2.2), Vorgaben der Raumordnung (s. auch Kapitel 2.3) sowie kommunalen Konzepten (s. auch Kapitel 2.4). Danach werden in Kapitel 5.2 die Vorgaben für Bauflächen, gegliedert nach Wohnen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen, beschrieben und daraus in Kapitel 5.3 die Kriterien für die Flächenauswahl der Prüfflächen hergeleitet. Abschließend listet Kapitel 5.4 eine Übersicht der in Form von Steckbriefen geprüften Potenzialflächen auf.

5.1 Ziele der Planung

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP werden die rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, PlanZV) entsprechend berücksichtigt und die Vorgaben der Bauleitplanung verbindlich umgesetzt. Dabei ist das Abwägungsgebot zu berücksichtigen, alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Ebenso ist eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung sicherzustellen, sodass die Bevölkerung in verschiedenen Phasen des Verfahrens angemessen einbezogen wird. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen ein Umweltbericht erstellt wird, der die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter systematisch darstellt.

§ 1 BauGB beinhaltet zentrale Grundsätze der Bauleitplanung. Ein wesentliches Prinzip ist dabei der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Dazu gehören die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche, die Nutzung von Brachflächen sowie die Schließung von Baulücken. So soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Gleichzeitig muss eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, die eine sozial gerechte Bodennutzung ermöglicht, den Flächenverbrauch reduziert und mit Natur- und Klimaschutz vereinbar ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zudem die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Artenvielfalt und Landschaft als Schutzgüter umfassend zu berücksichtigen. Seit 2021 ist außerdem der Hochwasserschutz in die Planungen einzubeziehen. Hierzu zählen auch Maßnahmen zur Starkregenvorsorge in Verbindung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.

Vorgaben der Bauleitplanung:
Abwägungsgebot,
Beteiligung,
Umweltprüfung,
Vorrang der Innenentwicklung,
Nachhaltige Entwicklung

Eine zentrale Zielsetzung ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch eine klimaverträgliche Ausweisung von Bauflächen. Im Einklang mit den Bundes- und Nachhaltigkeitszielen soll der Flächenverbrauch bis 2030 bundesweit auf maximal 30 Hektar pro Tag gesenkt werden. Für Braunschweig entspricht dies rund 32,9 Hektar pro Jahr. Bis 2050 soll der Flächenverbrauch schließlich vollständig auf null reduziert werden. Das bedeutet, dass Flächen bis zu diesem Zeitpunkt im Rahmen eines Kreislaufprozesses vollständig reaktiviert werden sollen. Hierzu ist es erforderlich, einen immer stärkeren Fokus auf brachfallende Nutzungen sowie auf Nachverdichtungsmaßnahmen zu setzen.

Dies erfolgt bereits in besonderem Maße im Rahmen der Aufstellung des FNP Braunschweig. U. a. werden Flächen im Umfeld des CoLiving-Campus, Bereiche in der Nordstadt sowie in der Weststadt dahingehend geprüft, inwiefern hier eine städtebauliche Ergänzung und/oder eine verdichtete Umnutzung stattfinden kann. Dabei werden verschiedene Gebietstypen und Nutzungen einbezogen, beispielsweise überdimensionierte Verkehrsräume in der Weststadt, ehemalige Sportanlage in Bienrode, ehemaliges Waisenhaus an der Salzdahlumer Straße, gewerblich mindergenutzte Flächen in der Nordstadt. Für Neuplanungen gilt zudem, dass sie möglichst umfassend besonderen Anforderungen genügen müssen, etwa Stadtbahn- oder Bahnanbindungen, eine hohe Dichte oder Nähe zu sozialen oder Versorgungsinfrastrukturen. Ergänzend sind Grün- und Freiraumstrukturen zu sichern und Siedlungsränder abschließend landschaftsgerecht zu begrünen.

Der FNP ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu gehört unter anderem die Ausweisung von Windenergiebereichen, wie etwa in Mascherode. Ebenfalls zu sichern sind die regionalen Verkehrsstrukturen sowie die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung.

Weitere Schwerpunkte liegen im Schutz und in der Entwicklung von Natur- und Landschaftsräumen einschließlich des Biotopverbunds und der Natura-2000-Gebiete. All diese Belange wurden bei der Untersuchung der Potenzialflächen berücksichtigt. Schließlich sind in besonderem Maße und in Übereinstimmung mit dem BauGB auch die Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes zu berücksichtigen. Zudem sind der Hochwasserschutz und die Starkregenvorsorge systematisch in alle Planungen einzubeziehen. Die Prüfung und der Nachweis dieser Ziele erfolgt insbesondere für die beabsichtigten Neudarstellungen bzw. die übernommenen Darstellungen des wirksamen FNP. Hierzu werden die entsprechenden Informationen für die o. g. Abwägung im Rahmen der Steckbriefe für die Potenzialflächen aufbereitet.

Plan der Möglichkeiten

Der FNP ist methodisch gesehen ein „Plan der Möglichkeiten“. Er stellt die planerische Grundlage für künftige Entwicklungen dar und soll alternative Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Dahingehend schreibt das BauGB vor, dass für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen ausreichend Flächen vorzuhalten sind, die den tatsächlichen oder prognostizierten Entwicklungen entsprechen. Der FNP wird somit als offener, strategischer Rahmen verstanden, der Entwicklungsmöglichkeiten sichtbar macht und die Grundlage für eine flexible, zukunftsorientierte Steuerung der Stadtentwicklung bildet.

Aus den Ergebnissen des Analyseberichts, welche in Kapitel 3 zusammenfassend dargestellt sind, ergeben sich diesbezüglich Zielzahlen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Wohnbauflächenbedarfen und zur wirtschaftlichen Entwicklung. Im Kapitel 4 werden Zielzahlbereiche vorgestellt, bei denen im Sinne eines „Plans

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Beitrag zur klimagerechten Transformation der Energieversorgung

Schutz und Weiterentwicklung von Natur- und Landschaftsräumen

FNP als planerische Grundlage für zukünftige Entwicklung

Ziel einer flexiblen Steuerung

Grundlage: Prognosen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen

der Möglichkeiten insbesondere im Rahmen des Vorentwurfs zu empfehlen ist, sich zunächst an den oberen Grenzen zu orientieren. Zu beachten ist, dass die vorliegenden Prognosen den Zeithorizont bis 2040 in den berechneten Bedarfen bisher noch nicht berücksichtigen. Auf die ermittelten Bedarfe für Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt daher in der Vorentwurfsfassung ein Zuschlag von maximal 50 Prozent und die dargestellten Flächen sollen zur Entwurfsfassung auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Hinsichtlich der gewerblichen Bedarfe wurde zur Sicherung künftiger Möglichkeiten mit einem Sicherheitsaufschlag gerechnet, was ebenfalls im Sinne der Schaffung planerischer Alternativen geboten ist.

Zu beachten ist, dass der wirksame FNP auch dahingehend überprüft wurde, inwiefern bisherige Darstellungen zurückgenommen werden können. Die Darstellungen des wirksamen FNP eröffnen bisher z. T. Flächenentwicklungen, die mit der künftigen städtebaulichen Zielsetzung nicht weiter vereinbar scheinen. Lediglich sinnvolle Alternativen bleiben als Prüfflächen Bestandteil der weitergehenden Untersuchungen.

Die Planzeichnungen enthält zum Vorentwurf somit nicht nur konkrete Entwicklungsflächen, sondern auch Rücknahmeflächen und Spielräume für unterschiedliche städtebauliche Optionen. Dies entspricht strategischen Überlegungen zur Stadtentwicklung, ermöglicht den Nachweis der gesetzlich geforderten Alternativenprüfung und eröffnet zugleich Verhandlungsspielräume mit Grundstückseigentümern.

Der FNP wird durch die Regionalplanungsbehörden genehmigt. Dabei wird er insbesondere hinsichtlich der Zielzahlen und Darstellungen durch das Amt für regionale Landesentwicklung sowie den Regionalverband Großraum Braunschweig geprüft. Grundlage ist stets die Konkretisierung der kommunalen Planungen aus übergeordneten Vorgaben.

Kommunale Vorgaben aus Querschnittskonzepten

Die räumliche Entwicklung Braunschweigs orientiert sich weitergehend an den Zielen und Konzepten des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)**. Zentrales Leitziel ist eine kompakte Stadtentwicklung, die insbesondere durch Innenentwicklung, die Umnutzung von Brachflächen und eine maßvolle Außenentwicklung erreicht werden soll. Damit verbunden sind weitere Grundsätze: die Sicherung von Chancen und Räumen für alle Bevölkerungsgruppen, die Stärkung der städtischen Potenziale, die Entwicklung Braunschweigs zu einer umweltgerechten und gesunden Stadt sowie die Gestaltung einer zukunftsorientierten Mobilität. Ergänzend sollen ein integriertes Flächenmanagement umgesetzt und Prognose- sowie Zielzahlen regelmäßig überprüft und angepasst werden. Dementsprechend ist es Ziel, die konkreten Bedarfszahlen insbesondere für Wohn- und gewerbliche Nutzungen zur Entwurfsfassung des FNP auf aktuelle Prognosen zu stützen, die auch einen Fokus auf die Potenziale der Innenentwicklung setzen.

Mit dem IKS 2.0 verfolgt die Stadt das Ziel, möglichst bis 2030 Klimaneutralität zu erreichen. Hierzu soll der Endenergiebedarf halbiert werden, was insbesondere durch effizientere Gebäude, optimierte Prozesse und gezielte Einsparungen erreicht werden soll. Für die Neuaufstellung des FNP ergeben sich daraus besonders relevante Zielsetzungen: die klimaverträgliche Entwicklung von Bau- und Gewerbeflächen, die konsequente Förderung von Solarstrom im Stadtgebiet sowie die Planung nachhaltiger Gewerbegebiete.

Ziele aus Konzepten (Auswahl):

Fokus Innenentwicklung

Umnutzung Brachflächen

Maßvolle Außenentwicklung

Umwelt- und Klimaschutz

**Sicherung von Freiflächen,
Grünkorridore**

**Umweltgerechte Mobilität,
Förderung Umweltverbund**

**Nachverdichtung im Umfeld von
Haltestellen**

**Flächen für Windenergie und
Photovoltaik**

Soziale Infrastruktur

Darüber hinaus soll der motorisierte Individualverkehr reduziert und gleichzeitig der öffentliche Nahverkehr sowie der nichtmotorisierte Verkehr gestärkt werden. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, die städtebauliche Entwicklung konsequent an den Erfordernissen des Klimaschutzes auszurichten und Braunschweig auf dem Weg zur Klimaneutralität voranzubringen. Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf dem Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarstrom und fester Biomasse, ergänzt durch die Förderung der Elektromobilität.

Für den FNP liegt diesbezüglich ein Fokus auf der Neuentwicklung und der Nachverdichtung im Umfeld von Bahn- und Stadtbahnhaltestellen. Zudem sind eine Dichtekonzeption und Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien wie das Freiflächen-Photovoltaik-Konzept Bestandteil der Planung. Die Klimaverträglichkeit wurde insbesondere bei Neuplanungen und übernommenen Darstellungen in den Steckbriefen für die Potenzialflächen geprüft.

Ziele aus weiteren Konzepten

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP sind neben den querschnittsorientierten und planungsrechtlich übergeordneten Zielen insbesondere auch die sektoralen, fachspezifischen Konzepte und Ideen miteinander und untereinander in Einklang zu bringen. Für die Gewerbe- und Wohnbauflächen wird diesbezüglich auf Kapitel 5.2 verwiesen.

In Bezug auf die verkehrlichen Infrastrukturen wird auf den MEP 2035+ verwiesen. Der **Mobilitätsentwicklungsplan 2035+ (MEP)** wurde vom Rat der Stadt Braunschweig im Februar 2025 beschlossen und bildet die langfristige Mobilitätsstrategie der Stadt für den Zeitraum bis 2035. In diesem Rahmen wurden verschiedene Zukunftsszenarien entwickelt, in denen die zentralen Ziele und Maßnahmen zur nachhaltigen Mobilität dargestellt werden. Im Basisszenario 2035 werden alle bereits geplanten Entwicklungen berücksichtigt, darunter der Ausbau des Stadtbahnnetzes und die Umsetzung des Radverkehrskonzepts. Das Zielszenario 2035 konkretisiert weitergehende Maßnahmen, die vor allem auf die Förderung des Umweltverbunds aus Rad-, Fuß- und öffentlichem Verkehr sowie auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Treibhausgasemissionen abzielen. Im Zielszenario 2035 Plus werden darüber hinaus externe Einflüsse wie steigende Mobilitätskosten einbezogen. Der FNP wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verkehrsplanung erstellt. Alle darstellungsrelevanten Maßnahmen werden in den Vorentwurf des FNPs übernommen, so etwa der Ausbau der Stadtbahn und Haltepunkte/Bahnhöfe sowie der zentralen Park-and-Ride-Anlagen.

Umwelt- und Klimaschutz sind zentrale Leitlinien der Neuaufstellung. Wichtige Aufgaben sind die Sicherung von Grün- und Freiflächen, Kaltluftleitbahnen und Biotopvernetzungen sowie die Eingrünung von Orts- und Siedlungsrändern. Neue Sportanlagen werden durch konkrete Darstellungen (siehe Steckbriefe) geprüft.

Neue Bauflächen sind nur unter Berücksichtigung von Starkregen- und Hochwasserschutz möglich. Hierzu wird auf den konkreten Bewertungsprozess für die Potenzialflächen einschließlich der Definition von Tabu-Kriterien in Kapitel 5.3 verwiesen. Entsprechend sind z.B. bei einigen Bauflächenpotenzialen deutlich von Starkregen gefährdete Bereiche als innere Grünflächen dargestellt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Energieversorgung, der klimagerechten Baulandentwicklung und der damit verbundenen vorausschauenden Planung technischer Infrastrukturen. Dabei wird die Verzahnung neuer und

bestehender Windenergie-Flächen sowie künftiger möglicher Freiflächen-Photovoltaikanlagen Thema. In diesem Bereich sind das FF-PV-Konzept und die Vorranggebiete Windenergie aus dem RROP zu berücksichtigen. Weitergehende Aspekte hinsichtlich erforderlicher technischer Infrastrukturen sind als Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Auch die soziale Infrastruktur wird entsprechend berücksichtigt. Der konkrete Bedarf an Kitas, Schulen sowie Freizeit- und Sportflächen wird im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung durch Wohn-, gemischte Bauflächen oder Grünflächen-Darstellungen gesichert. Sie bilden wichtige Rahmenbedingungen und sind als Bewertungskriterium in die Steckbriefe integriert. Neue Baugebiete sind nur dann vorgesehen, wenn eine ausreichende soziale Infrastruktur gewährleistet werden kann. Nur Gemeinbedarfseinrichtungen mit eher gesamtstädtischer Bedeutung, wie z.B. weiterführende Schulen, Kultureinrichtungen und Behörden werden als eigenständige Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

5.2 Suchräume im Stadtgebiet: Anforderungen der verschiedenen Nutzungen

Basis der im Stadtgebiet geprüften Flächen sind:

- FNP-Reserven: Bauflächen, die im wirksamen FNP nicht mittels Bebauungsplänen umgesetzt wurden,
- Flächen, auf denen ein Nachverdichtungspotenzial festgestellt wurde,
- Flächen, die aus Gutachten, Konzepten oder konkreten Anfragen von Unternehmen (hier etwa Freiflächen-PV-Anlagen entsprechend Konzept) hervorgehen.
- für eine Siedlungserweiterung grundsätzlich infrage kommende Flächen

Konkrete Kriterien zur Bewertung der einzelnen Flächen sind in den Flächensteckbriefen erläutert.

Wohnen

Prioritäten Suchräume Wohnen:

1. Zentrumsnah
2. Bereich des Ringgleises
3. Außerhalb des Ringgleises

Berücksichtigung und vergleichbare Bewertung aller Kriterien durch Steckbriefe

Vorgaben des Themas „Lebenswerte Stadt“ zentral (z.B. Grünflächen und soziale Infrastruktur)

Hinsichtlich der Wohnbauflächen wurden im Wesentlichen bestehende Darstellungen übernommen sowie Ergänzungen des Siedlungsgebietes im Bereich der vorhandenen oder geplanten Stadtbahn-Haltestellen (etwa südlich von Leiferde, südlich der Lindenburgsiedlung/Rautheim, nördlich von Völkenrode/Watenbüttel). Zentrumsnahe Stadtteile wurden bei neuen Wohnungsbauprojekten prioritär berücksichtigt, Flächen im Bereich des Ringgleises sekundär und Flächen außerhalb des Ringgleises in dritter Priorität. Die Flächen der zweiten Priorität umfassen insbesondere die bereits genannten Standorte an den vorhandenen oder geplanten Schienenverkehrshaltestellen. Grundsätzlich stehen die Flächen der ersten Priorität in starker Konkurrenz zu anderen Nutzungen und die Dichte nimmt zu. Flächen der zweiten Priorität sind mit tendenziell geringerem Aufwand zu nutzen und können potenziell in hoher Dichte realisiert werden. Die in den kleineren Stadtteilen im peripheren Bereich geplanten Standorte werden insbesondere für die Entwicklung der Ortslagen geprüft und können weniger stark verdichtet werden, umfassen aber in der Regel sinnvolle Arrondierungen der Stadtteile und sind im wirksamen FNP nicht selten bereits als Wohnbauflächen enthalten. Auch wenn absehbar ist, dass einzelne dieser Standorte verhältnismäßig große Auswirkungen auf Umweltschutzgüter haben, werden diese Standorte im Rahmen der Neuaufstellung des FNP als Steckbriefflächen geprüft, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Im Rahmen der Zusammenstellung der Flächen wurden solche verworfen, die entsprechend der Tabukriterien aus den dort genannten Gründen nicht weiter verfolgt werden sollen (s. unten in Kapitel 5.3 sowie Steckbriefe). Über die nun geprüften Darstellungen hinaus sind im Abgleich mit den Bedarfszahlen (und entsprechend den Orientierungswerten aus dem Dichtekonzept) keine weiteren Flächen erforderlich, um die Bedarfe zu decken. Insgesamt bieten die diskutierten Flächen einen gewissen Spielraum für Rücknahmen bzw. Nicht-Neudarstellungen von Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung des FNP.

Da Wohnungszuwächse auch durch höhere Dichten, gemischte Quartiere sowie Umnutzungen/Nachverdichtung erreicht werden können, korrelieren Wohnungsbedarfe und neue Wohnbauflächen nicht direkt. Zudem sind die Bedarfe teilweise auf steigende Wohnflächen pro Einwohnerin bzw. Einwohner zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund sind die bisherigen Wohnungsbauzielzahlen bis zum Beschluss neuer Zielzahlen bis 2040 bindend. Zudem sind Vorgaben hinsichtlich des Themas „Lebenswerte Stadt“ zu berücksichtigen mit Orientierungswerten hinsichtlich Grünflächenausstattung des Stadtteils, der Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen, Kinderspielplätzen, Nahversorgungsinfrastrukturen, zur Frischluftversorgung usw. (siehe hierzu die Steckbriefe). Unter Beachtung der Rahmenbedingungen (Aktualisierung der Bedarfszahlen, Fläche als endliches Gut, Möglichkeiten der Binnenentwicklung) kann im weiteren Verfahren bei der Umsetzung das konkrete Maß der baulichen Dichte grundsätzlich diskutiert werden. Hierfür bietet der Entwurf des Dichtekonzeptes Wohnen eine gute Grundlage.

Gemischte Bauflächen und Sicherstellung Immissionsschutz

Der Immissionsschutz dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Atmosphäre, Klima, Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlung, Licht, Geruch, Staub und Wärme. Zentrale Vorschrift ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Viele Anlagen müssen nach dem BImSchG genehmigt werden. Dies betrifft die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, Geräten und Maschinen, die in besonderem Maße geeignet sind, Emissionen zu verursachen, welche dann zu erheblichen Belästigungen am Immissionsort führen können. Hierbei handelt es sich insbesondere um Gewerbe- und Industrieanlagen. Darüber hinaus enthält das BImSchG Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit immissionsschutzrechtlichen Regelungen für nicht genehmigungspflichtige Anlagen, beispielsweise für kleinere Gewerbeanlagen, Sport- und Freizeitanlagen sowie für Straßen- und Schienenverkehrswege.

Bei der Neuaufstellung des FNPs soll die Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Gewerbe- und Industriegebiete planerisch vorbereitet werden, beispielsweise durch die Anordnung der Nutzungen zueinander sowie durch die Gliederung der Art der baulichen Nutzung. Auf die Darstellung einer Immissionsschutzlinie zwischen Wohn- und gewerblichen Bauflächen wird hingegen verzichtet, da dies Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung verbleiben muss. Die Art und Weise des Schutzes ist ohnehin auf Grundlage von immissionsschutzrechtlichen Begutachtungen auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären. Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können z. B. die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln oder aktiver Schallschutzmaßnahmen sein.

**Sicherstellung Immissionsschutz als Aufgabe des FNP:
Vermeidung räumlicher Nähe von nicht verträglichen Nutzungen**

Darstellung von gemischten Bauflächen ermöglichen verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen

Im Rahmen der Vorentwurfsfassung wurden die Flächen daher insbesondere hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen sowie im Sinne der Vorgaben des § 50 BImSchG geprüft. Flächen, die im Bestand ein deutliches Mit- und Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen erkennen lassen, werden im FNP in der Regel als gemischte Bauflächen dargestellt. In geeigneten Fällen können die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Ein Beispiel hierfür sind Teilflächen des Gewerbebestands Peterskamp, bei denen im Bestand umfangreich vorhandene Wohnnutzungen bisher innerhalb der Darstellungen von gewerblichen Bauflächen enthalten waren (künftig als gemischte Bauflächen). Dort, wo gewerbliche Nutzungen unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen, werden, wo möglich, trennende Grünflächen dargestellt. Diese sind hier als entsprechende Zielsetzung zu verstehen oder basieren auf bestehenden Strukturen, die durch die Darstellungen gesichert werden. Ein Beispiel hierfür ist das bestehende Gewerbegebiet „Hinter dem Turme“ östlich des Ölper Kreuzes.

Ebenfalls geprüft werden Standorte, die künftig entsprechend des Vorrangs der Innenentwicklung nachverdichtet werden sollen, sowie Flächen, auf denen in entsprechendem Umfeld Brachflächenrecycling und die Umnutzung aufgegebener Flächen betrieben werden sollen. Hierzu wurden Steckbriefe erarbeitet. Zu nennen sind hier insbesondere die Flächen im Umfeld des Ringgleises in der Nordstadt, die zentralen Flächen in der Weststadt sowie die Flächen im Sanierungsgebiet „Bahnstadt“. Diese Standorte verfügen in der Regel über eine hohe Zentralität und eignen sich für die Entwicklung Urbaner Gebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ziel von gemischten Bauflächen-Ausweisungen in urbanen Ringgebieten und der Bahnstadt ist die Ermöglichung eines engen Nebeneinanders von Wohnen und mehrgeschossigem Gewerbe wie z. B. Handwerkerhöfe.

Nach einer konkreten immissionsschutzrechtlichen Prüfung ist auch die Entwicklung von eingeschränkten Gewerbegebieten in Kombination mit allgemeinen Wohngebieten vorstellbar. Somit tragen diese Standorte ergänzend zur Stärkung bestehender Ortskerne, zur Sicherung stabiler, gemischter Quartiere und zur Wohnraumversorgung bei. Zudem dienen diese Standorte künftig der Ausstattung des Stadtgebietes mit Büro- und Dienstleistungsflächen entsprechend der jeweiligen Konzeption.

Gewerbliche Bauflächen

Sicherung bestehender Gewerbebestände

Bedarfsgerechte Neudarstellungen insbesondere am Siedlungsrand, ergänzt durch gemischte Bauflächen (nicht störendes Gewerbe) und Brachflächen

Vergleichende Prüfung von zentralen Kriterien wie Verkehrsanbindung und Umweltverträglichkeit durch Steckbriefe

Auch bei der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen gilt: Zunächst sind brachliegende bzw. unternehmensgebundene Flächen zu prüfen und zu mobilisieren. Darüber hinaus ist für die Gewerbeentwicklung sicherzustellen, dass bestehende Standorte – insbesondere für kleine und mittlere Betriebe – gesichert und effizient genutzt werden. Die Wirtschaftsförderung hat akuten Entwicklungsbedarf und bevorzugt grundsätzlich Flächen im städtischen Eigentum.

Neue Ausweisungen sollen entsprechend der ermittelten Bedarfe erfolgen und sich häufig von Wohn- und Freiraumnutzungen abgrenzen. So lassen sich neue emissionsschutzrechtliche Konflikte vermeiden und die konkreten Bedarfe nach gewerblichen bis industriellen Nutzungen können gedeckt werden. Zwar ist auch an bestehenden Standorten eine Fortentwicklung beabsichtigt, der Fokus liegt jedoch insbesondere auf großflächigen Neu- und Bestandsdarstellungen an den Standorten Wenden-West/Veltenhof, Stöckheim, Ölper Kreuz, Peterskamp und im interkommunalen Gewerbegebiet Geitelde/Stiddien. Die Entwicklung von Gewerbe in integrierten Lagen wird durch die Überformung durch gebietsfremde Nutzungen, wie beispielsweise Wohnnutzungen, erschwert.

Bei den geprüften gewerblichen Bauflächen werden vor allem Standorte untersucht, die sich aus dem wirksamen FNP oder dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt ergeben, welches parallel zur FNP-Neuaufstellung aktualisiert wird. Daneben werden nur sinnvolle Ergänzungen von Bestandsstandorten untersucht, idealerweise mit „Sichtfenster“ zur Autobahn und trimodaler Anbindung (Anschluss an Autobahn, Schiene und Kanal), nachrangig duomodale und erst in dritter Priorität monomodale Standorte. Die Flächen sollen möglichst ausreichende Abstände zu Wohnnutzungen einhalten, sodass auch Betriebe mit stärkeren Emissionen dort angesiedelt werden können.

Aufgrund dieser Vorgaben wurden insbesondere bei den Gewerbeflächen Standorte geprüft, die besonders gut an die verschiedenen Verkehrsträger angeschlossen sind, aber auch Standorte, die potenziell eher in Konflikt mit Umweltschutzgütern (hier besonders mit den Schutzgütern Fläche und Boden) stehen. Die Umweltkriterien gelten für alle siedlungsbezogenen Flächen in gleichem Maße und bevorzugen bzw. benachteiligen keine Nutzung. Die Umweltkriterien unterscheiden hinsichtlich der Verortung im Siedlungsgefüge. Kleinteilige Entwicklungen in integrierten Lagen sind gemäß gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich positiver zu bewerten als große Flächen, Flächen am Siedlungsrand oder Flächen, die sensible Räume im Außenbereich tangieren. In Konflikt mit den Umweltkriterien stehen Flächen an den Siedlungsrändern bzw. in Außenbereichen.

Gewerbliche Entwicklungen können alternativ zu Siedlungsrandlagen auch auf Gemischten Bauflächen oder auf brachfallenden Flächen erfolgen. Gemischte Bauflächen eignen sich aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben vor allem für nicht störende Gewerbe-, Büro-, Dienstleistungs- oder wohnbauliche Nachnutzungen. Innenliegende Areale, z. B. im Bahnhofsumfeld, könnten ebenfalls für gewerbliche Zwecke geprüft werden, sind jedoch durch Aspekte wie LKW-Verkehr oder schallsensible Nutzungen im Umfeld eingeschränkt. Für emittierende Nutzungen bleiben daher primär Standorte am Siedlungsrand oder im Außenbereich relevant.

Im Verfahren wurden der Wirtschaftsförderung darüber hinaus verschiedene Ergänzungsflächen an bestehenden Gewerbebetrieben herangetragen, die im Rahmen des Vorentwurfs geprüft wurden und aus Umweltschutzgründen verworfen werden mussten.

Bewertungskriterien der Steckbriefe:

Prüfung siedlungsstruktureller und ökologischer Belange

Themenbereiche:

Kompakte Stadt

Verkehr und techn. Infrastruktur

Freiraumverbund

Klimaanpassung u. Umweltschutz

Natur und Landschaft

Bewertung nach vierstufigem

Ampelschema mit 2 Rottönen

Tabukriterien (dunkelrot) führen zu Ausschluss der Flächen

5.3 Bewertungskriterien im Auswahlprozess

Die Grundsätze der Siedlungsentwicklung sehen einen Vorrang für Innenentwicklung, Nachnutzung und die Schließung von Baulücken vor. Neue Bauflächen kommen nur dann in Betracht, wenn siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange nicht entgegenstehen.

Die Erstellung von Bewertungskriterien für die Bauflächenpotenziale ermöglicht eine sachliche Diskussion und stellt eine Vergleichbarkeit der Flächen her. Dies unterstützt Verwaltung und Politik bei der konkreten Auswahl geeigneter Standorte und vereinfacht zudem die Kommunikation nach außen. Insgesamt wurden 16 Bewertungskriterien entwickelt. Diese sind zur besseren Einordnung in sechs übergeordnete Themenbereiche gegliedert: „Kompakte Stadt“, „Verkehr und technische Infrastruktur“, „Freiraumverbund“, „Klimaanpassung und Umweltschutz“ und „Natur und Landschaft“.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich in vier Stufen (Ampelschema mit zwei Rottönen). Ausschluss- bzw. Tabukriterien (Dunkelrot) schließen eine neue Bauflächenentwicklung vollständig aus: Hierzu zählen beispielsweise Flächen in Naturschutzgebieten, FFH- oder Vogelschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen oder Landschaftsbestandteilen sowie realisierten Ausgleichsflächen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Lagen in Wasserschutzgebieten der Kategorien I und II sowie in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete erfolgen keine neuen Darstellungen von Bauflächenpotenzialen. Eine Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen, die Schließung von Siedlungszäsuren oder die Beeinträchtigung wesentlicher Freiraumfunktionen führen ebenfalls zu einem Ausschluss. Die entsprechenden Kriterien können der folgenden Abbildung entnommen werden können.

Abb. 5.3/1 Ausschlusskriterien für Bauflächenpotenziale

Allgemein	Die schließt eine Bauflächenentwicklung aus
Kompakte Stadt	<ul style="list-style-type: none"> Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen (gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete) Schließung von Siedlungszäsuren zwischen Stadtteilen Wohnstandort von Gewerbe umgeben
Freiraumverbund	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Wallring Funktionsfähigkeit eines Hauptgrünzugs grundsätzlich in Frage gestellt
Funktionale Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Wesentliche Beeinträchtigung von Parks oder Friedhöfen mit gesamtstädtischer oder hoher Bedeutung für den Stadtteil
Entgegenstehende Ziele der Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> Widerspruch zum Zentrale-Orte-Konzept Lage in einem Vorranggebiet z.B. für Freiraumfunktionen oder Rohstoffgewinnung
Natur-, Wasser- oder Hochwasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet, gesetzlich geschützten Biotop oder geschützten Landschaftsbestandteil einschließlich realisierter Ausgleichsfläche Lage im Wasserschutzgebiet I oder II Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Über die Tabukriterien hinaus werden drei weitere Bewertungsstufen herangezogen: erhebliche Widerstände, zu beachtende Hemmnisse sowie förderliche

Faktoren. Während Widerstände auf gravierende Einschränkungen hinweisen, die im BP-Prozess zunächst auf fachlicher Ebene geklärt werden müssen – zum Beispiel die Infragestellung eines Hauptgrünzugs oder eine hohe Lärmbelastung durch Verkehrsstrassen –, stellen Hemmnisse Konfliktlagen dar, die in der Regel im Rahmen des Planungsverfahrens gut gelöst werden können – zum Beispiel notwendiger Straßenausbau oder die Berührung von Vorrangflächen für Freiraumsicherung. Förderfaktoren signalisieren hingegen eine besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung, zum Beispiel bei der Innenentwicklung von Brachflächen, der fußläufigen Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen oder der guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr. Ein besonderer Stellenwert kommt auch der Umwelt- und Fachbewertung der Flächen zu.

Grundstücksankäufe

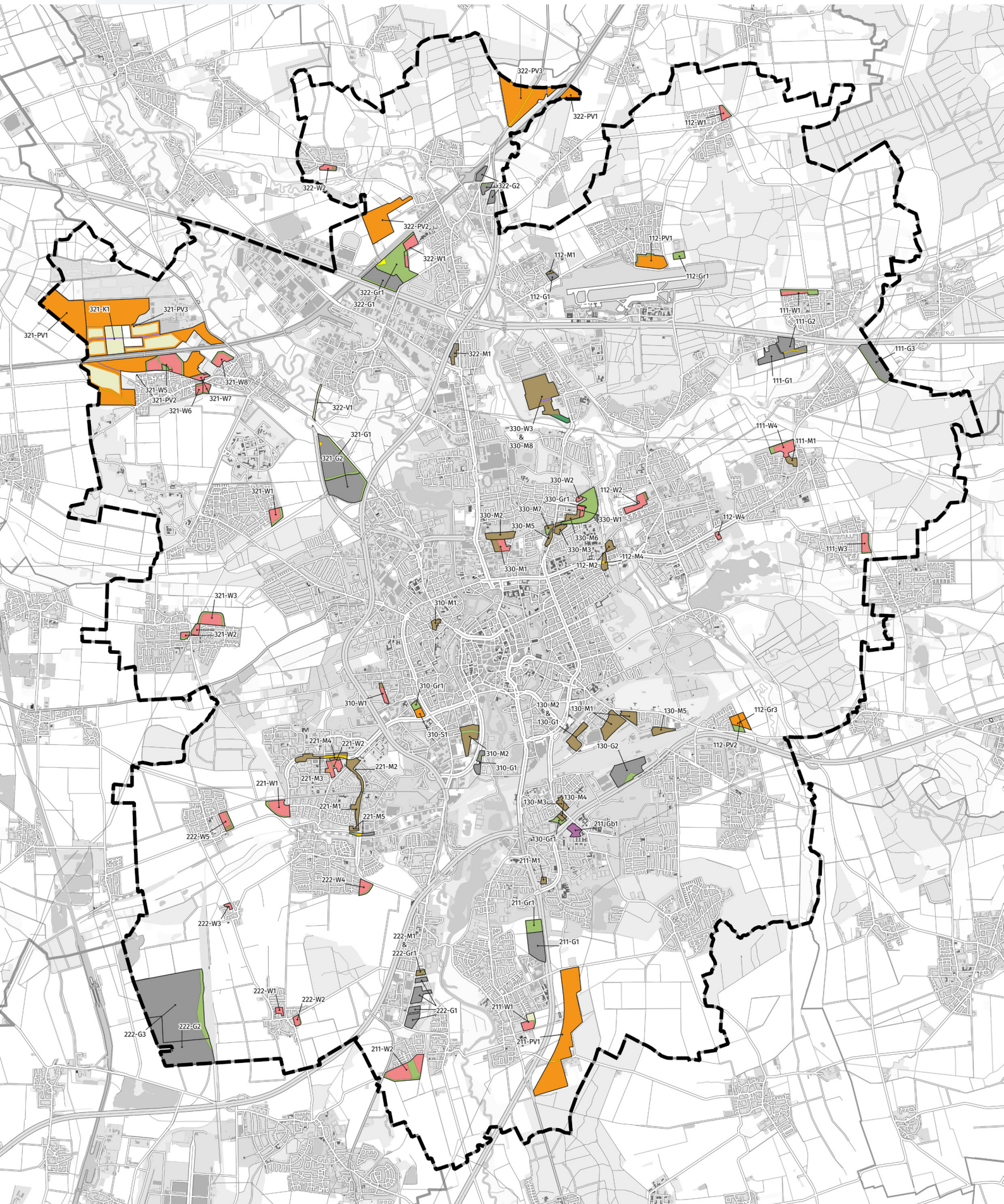
Bei der Bewertung wurden die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt gelassen, da die Plandarstellungen auf sich diesbezüglich potenziell ändernde Verhältnisse (Erbfall, Verkauf, Teilung etc.) nicht Bezug nehmen sollten. Gemäß den vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Baulandkonzepten für Wohnen und Gewerbe wird in Braunschweig vor der konkreten Entwicklung einer Siedlungsfläche ein kommunaler Zwischenerwerb der Flächen angestrebt.

Bewertungsstufen und Prioritäten

Im Rahmen der FNP-Ausarbeitung werden keine Prioritäten für die Entwicklung von Siedlungsflächen festgelegt. Dies verbleibt Aufgabe strategischer Entscheidungen von Politik auf Grundlage der Empfehlungen der Verwaltungsspitze bzw. der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit. Ergebnis der Steckbriefe ist eine fachlich-planerische Bewertung der Flächen entsprechend der angedachten Nutzungen (s. Kapitel 5.4 und Einleitung Steckbriefe). Die Bewertung im Rahmen der Steckbriefe dient zudem der Dokumentation von Planungsalternativen für das Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB.

5.4 Übersicht der Potenzialflächen

Abb. 5.4/1 Grafische Übersicht der Potenzialflächen



Anhand der zuvor beschriebenen Methodik wurden weit über 100 Potenzialflächen als alternative Optionen für neue Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen (insbesondere Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen), Grünflächen sowie Einzelflächen zu Gemeinbedarf, Kiesabbau und Verkehr untersucht. Einige im Verlauf des Prozesses geprüfte Flächen wurden bereits während des Prüfprozesses aufgrund von Tabu-Kriterien verworfen und befinden sich daher nicht mehr in den folgenden Übersichten. Insgesamt werden im Vorentwurf noch 94 Flächen vergleichend untersucht.

Die Potenzialflächen verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet, wie sich der Abb. 5.4/1 auf Seite 44 entnehmen lässt. Abb. 5.4/2 auf Seite 46 zeigt zudem eine tabellarische Übersicht der Potenzialflächen geordnet nach Stadtbezirken und Flächenkategorien. Die Nummerierung der Potenzialflächen beginnt mit der Stadtbezirksnummer:

- 111 - Hondelage-Volkmarode
- 112 - Wabe-Schunter-Beberbach
- 120 - Östliches Ringgebiet
- 130 - Mitte
- 211 - Braunschweig-Süd
- 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode
- 221 - Weststadt
- 222 - Südwest
- 310 - Westliches Ringgebiet
- 321 - Lehdorf-Watenbüttel
- 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue
- 330 - Nordstadt-Schunteraue

Danach folgt ein Kürzel zur Flächenkategorie:

- W - Wohnbaufläche
- M - Gemischte Baufläche
- G - Gewerbliche Baufläche
- Gb - Fläche für Gemeinbedarf
- Gr - Grünfläche
- K - Kiesabbaufläche
- PV - Freiflächen-Photovoltaik-Anlage
- S - Sonderbaufläche
- V - Verkehrsfläche

Innerhalb der Flächenkategorien wird eine fortlaufende Nummerierung verwendet. Somit hat jede Fläche eine eindeutige Bezeichnung, welche im folgenden Darstellungskapitel Verwendung findet. Lücken in der Nummerierung erklären sich durch das oben beschriebene Verwerfen von Flächen während des Auswahlprozesses.

Aus der Bewertung der verschiedenen Kriterien in den Steckbriefen ergibt sich eine städtebauliche Gesamtbewertung, welche in Form einer dreistufigen Skala von A bis C angegeben wird. A entspricht dabei einer guten Bewertung bzw. Eignung für die geprüfte Nutzungsart, während B und C nur eine bedingte Eignung aufgrund von mehr oder weniger starken Einschränkungen zum Ausdruck bringt.

An dieser Stelle wird sich auf die grafische und tabellarische Übersicht sowie die Darlegung des grundsätzlichen Aufbaus der Einteilung der verschiedenen Potenzialflächen beschränkt. Eine differenzierte Darstellung nach Stadtbezirken mit Erläuterung und den genauen Ergebnissen der jeweiligen Bewertungs-

Bezeichnung Potenzialflächen:
Stadtbezirksnummer
+Flächenkategorie
+fortlaufende Nummer

Dreistufige Gesamtbewertung
von A bis C

Erläuterung der einzelnen
Bewertungskriterien in den
Flächensteckbriefen

kriterien lässt sich der Anlage 1 mit den Flächensteckbriefen entnehmen. Auf die abschließende Darstellung der Flächen in der Planzeichnung des FNP-Vorentwurfs und deren Begründung wird zudem im folgenden Kapitel 6 näher eingegangen.

Abb. 5.4/2 Tabellarische Übersicht der Potenzialflächen

Nummer	Name	Größe	Bew.
111-W1	Südlich Tiefe Straße	5 ha	C
111-W2	Seikenkamp-Süd	2 ha	B
111-W3	Schradersweg-Ost	4,3 ha	C
111-W4	Volkmarode-Nordost 2.BA	6,9 ha	C
111-M1	Volkmarode-Nordost, 1.BA	2,2 ha	A
111-G1	Peterskamp	7,9 ha	B
111-G2	Peterskamp	10,3 ha	C
111-G3	GE Dibbesdorf / Wendhausen	14,4 ha	A
111-Gr1	Seikenkamp-Süd	2,3 ha	B
111	Hondelage-Volkmarode	55,3 ha	
112-W1	Bevenrode Nordost	2,9 ha	C
112-W2	Holzmoor-Nord 2./3. BA	5,6 ha	B
112-W4	Baumschulenweg-Ost	0,9 ha	B
112-M1	Im Großen Moore	0,5 ha	A
112-M2	Mittelriede-Süd	2,1 ha	A
112-M4	Am Bahnhof Gliesmarode	2,3 ha	B
112-G1	Im Großen Moore	1,6 ha	A
112-Gr1	Sportplatzweiterung Waggum (Alternative: 112-PV2)	2,2 ha	-
112-Gr3	Kleingartenanlage Östlich Mastbruch	4,3 ha	-
112-PV1	Waggum (Süd)	10,6 ha	-
112-PV2	Mastbruch (Ost) (Alternative: 112-Gr1)	5,5 ha	-
112	Wabe-Schunter-Beberbach	38,5 ha	
120	Östliches Ringgebiet	0 ha	
130-M1	Am Hauptgüterbahnhof	14 ha	A
130-M2	Hauptbahnhof Süd (Alternative: 130-G1)	6,4 ha	A
130-M3	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str. -Ost	2,2 ha	C
130-M4	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str.-West	1,4 ha	C
130-M5	Südlich Memelstraße	3,5 ha	B
130-G1	Hauptbahnhof Süd (Alternative: 130-M2)	6,4 ha	A
130-G2	Eisenbahnausbesserungswerk	16,4 ha	A
130-Gr1	Sportplatzweiterung Rote Wiese	2,4 ha	-
130	Mitte	52,5 ha	
211-W1	An der Trift	4,6 ha	B
211-W2	Deiweg	17,2 ha	A
211-M1	P&R Heidberg	1,1 ha	B
211-G1	Senefelder Str. Nord	11,9 ha	C
211-Gb1	Ehemaliges Waisenhaus	3,5 ha	-
211-Gr1	Freiraum südlich Springbach, Stöckheim	5,6 ha	-
211-PV1	Stöckheim (östlich A 36)	60,4 ha	-
211	Braunschweig-Süd	104,3 ha	
212	Südstadt-Rautheim-Mascherode	0 ha	

Nummer	Name	Größe	Bew.
221-W1	Elbestraße-Südwest	8,1 ha	B
221-W2	KGV Westecke/Westend	5,2 ha	C
221-M1	Wendeschleife Donaustraße-Mitte	4,1 ha	A
221-M2	Umgestaltung Donaustraße-Nord	4,7 ha	A
221-M3	Neustrukturierung Elbestraße	5,9 ha	B
221-M4	KGV Westecke/Westend	0,7 ha	C
221-M5	Haltepunkt BS-West	2,8 ha	B
221	Weststadt	31,5 ha	
222-W1	Geitelde-Mitte	1,4 ha	B
222-W2	Geitelde-Südost	1,8 ha	C
222-W3	Stiddien-Nord	0,8 ha	C
222-W4	Broitzem-Südost	4,1 ha	B
222-W5	Timmerlah-Südost	4,5 ha	B
222-M1	Thiedestraße-Ost (Alternative: 222-Gr1)	1,3 ha	A
222-G1	Thiedestraße-Ost	13,1 ha	A
222-G2	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ	40,6 ha	B
222-G3	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ 2./3. Bauabschnitt	105 ha	C
222-Gr1	Thiedestraße-Ost (Alternative: 222-M1)	1,3 ha	-
222	Südwest	173,8 ha	
310-W1	Weinbergstraße West	2,2 ha	C
310-M1	Rennelberg	1,8 ha	A
310-M2	Am alten Bahnhof	9,2 ha	A
310-G1	Harz+Heide	3,2 ha	B
310-S1	HBK-Erweiterung Pippelweg	2 ha	C
310-Gr1	HBK-Erweiterung Pippelweg	1,6 ha	C
310	Westliches Ringgebiet	20 ha	
321-W1	Oberholz-Süd	4,9 ha	B
321-W2	Lamme, nördlich Neue Mitte / östlich Ermlandstraße	3,7 ha	A
321-W3	Lammer Busch – Nordost	8,6 ha	B
321-W5	Völkenrode-Nord	16 ha	C
321-W6	Völkenrode-Südost	2,2 ha	C
321-W7	Völkenrode-Nordost	4,4 ha	C
321-W8	Watenbüttel-Nordwest	5,3 ha	folgt
321-G1	Ölper Kreuz	28,5 ha	A
321-G2	Ölper Kreuz	24,4 ha	B
321-K1	Kiessand	13,9 ha	-
321-PV1	Völkenrode (Rieselfelder)	33,1 ha	-
321-PV2	Völkenrode (südlich Kanal)	80 ha	-
321-PV3	Völkenrode (Kanal bis Deponie)	99,4 ha	-
321	Lehndorf-Watenbüttel	324,3 ha	
322-W1	Wenden-West 3. BA Wohnviertel	5,1 ha	C
322-W2	Lagesbüttelstraße	2,4 ha	C
322-M1	Gifhorner Straße – West	3 ha	C
322-G1	Wenden-West 4. BA Gewerbe	14,4 ha	A
322-G2	Wendebrück – Nord	7,2 ha	B
322-V1	Ortsumfahrung Watenbüttel	1,8 ha	-

Nummer	Name	Größe	Bew.
322-Gr1	Freiraum Wenden-West	21,5 ha	-
322-PV1	Thune (östlich Kanal)	5 ha	-
322-PV2	Wenden (westlich Kanal)	25,6 ha	-
322-PV3	Thune (westlich Kanal)	35,8 ha	-
322	Nördliche Schunter-/ Okeräue	121,8 ha	
330-W1	CoLiving Campus Wohnen	1,7 ha	A
330-W2	Ottenroder Straße Ost	0,8 ha	C
330-W3	Ehem. MAN-Gelände (Alternative: 330-M8)	29,3 ha	C
330-M1	Ludwigstraße Nord	4,8 ha	B
330-M2	Weinbergweg Süd	5,5 ha	B
330-M3	Bültenweg-Nordost	2 ha	B
330-M5	Bültenweg-Nordwest	1,6 ha	B
330-M6	CoLiving Campus Mischnutzung	2,9 ha	A
330-M7	Langobardenstraße	1,5 ha	A
330-M8	Ehem. MAN-Gelände (Alternative: 330-W3)	29,3 ha	B
330-Gr1	Freiraum Stadtteil, Beethovenstr. Ost	13,7 ha	-
330	Nordstadt-Schunteräue	91,3 ha	

6 Darstellungen

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB)

6.1 Darstellungssystematik

Mit der Neuaufstellung des FNPs wird eine geänderte Darstellungssystematik eingeführt, die sich von der des rechtswirksamen FNP unterscheidet. Der bisherige Plan stammt aus dem Jahr 1979 und wurde unter anderen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie städtebaulichen Zielsetzungen erstellt. Durch die Neufassung im Jahr 2005 wurde die Planzeichnung digitalisiert. Außerdem wurden bereits rechtswirksame FNP-Änderungen konsolidiert. Grundlegende inhaltliche Anpassungen der Darstellungen wurden nicht vorgenommen. Mit der Neuaufstellung sollen die Darstellungen an die aktuelle PlanZV sowie die geänderte BauNVO angepasst werden. Außerdem dient die Neuaufstellung der Anpassung des FNPs an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Planzeichnung orientiert sich demnach weitgehend an den Vorschriften der PlanZV vom 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. August 2025) sowie der BauNVO vom 21. November 2017 (zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 3. Juli 2023).

Vorgehensweise

In einem **ersten Schritt** werden die Darstellungen gemäß den Vorgaben der PlanZV und der BauNVO stärker ausdifferenziert, um die Steuerungsvorgaben präziser fassen zu können. Abstrakte Aussagen, die bisher nur die wesentlichen Grundzüge abbildeten, werden den heutigen planungsrechtlichen Kategorien zugeordnet. Dies betrifft vor allem die Zweckbestimmungen von Grünflächen sowie die Definition von Zweckbestimmungen bei Sonderbauflächen. Zudem können die in den vergangenen Jahren ergänzten planungsrechtlichen Möglichkeiten, etwa bezüglich urbaner Gebiete, künftig ausgeschöpft werden. Gemischte Bauflächen werden daher nun auch außerhalb der Innenstadt dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen FNPs stehen in verschiedenen Bereichen und aus unterschiedlichen Gründen im Widerspruch zu bestehenden Realnutzungen oder Festsetzungen von Bebauungsplänen. In einem **zweiten Schritt** wurden die Darstellungen daher an Rechtspläne und Realnutzungen angepasst (insbesondere auch Aufgabe der Bestandsfassung des FNP), sodass sie in der Regel die Festsetzungen von Bebauungsplänen in ihren wesentlichen Grundzügen widerspiegeln. In einzelnen Fällen passen die Darstellungen des FNP-Vorentwurfs und bestehende BP-Festsetzungen jedoch nicht zusammen, so z. B. in Teilen des Gewerbegebietes Peterskamp, das umfangreich Wohnungen enthält, oder in festgesetzten Mischgebieten, die faktisch Wohngebietscharakter haben. Hier stellt der FNP die künftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Eine eventuelle BP-Änderung soll sich dann am neuen FNP orientieren. Für die Bauherren in den betroffenen Gebieten ist der rechtswirksame BP maßgeblich.

Der FNP als vorbereitender Bauleitplan für die Stadt Braunschweig wird im Maßstab 1:20.000 erarbeitet. Dabei wird als Plangrundlage ein aktueller Auszug

aus dem Liegenschaftskataster verwendet. Da aus der Planzeichnung keine unmittelbaren Baurechte abgeleitet werden können, erfolgt üblicherweise auch keine parzellenscharfe Darstellung. Zur Bestandsfassung (03/2005) wurden die Darstellungen dem Maßstab entsprechend angepasst und kleinteilige Flächen in lediglich abstrahierter Form in die Planzeichnung aufgenommen. Im Vorentwurf wurde dieser Schritt gegenüber der Bestandsfassung vertieft.

In einem **dritten Schritt** zum Vorentwurf wurden die Darstellungen erneut verfeinert und an die Zielsetzungen angepasst. Der nun vorliegende Plan (Der FNP bildet keine Rechtsgrundlage) entspricht damit den aktuellen rechtlichen Anforderungen: er berücksichtigt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Außerdem ist er hinreichend abstrakt, um der verbindlichen Bauleitplanung den erforderlichen Spielraum für eigene Entscheidungen zu belassen. Die vermessungstechnisch genaue Begrenzung von Nutzungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Dadurch ist die verbindliche Bauleitplanung in der Lage, die rechtlich gebotenen Spielräume im Rahmen erforderlicher planungsrechtlicher Detailauseinandersetzungen auszufüllen und die Darstellungen hierbei näher zu interpretieren.

6.1.1 Bestandsfassung

Die Bestandsfassung des FNP vom März 2025 wurde als Zwischenschritt erstellt. Einerseits, um die in den Schritten 1 und 2 dieses Kapitels aufgeführten Inhalte bereits in einem frühen Stadium mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen, und andererseits, um eine belastbare Vergleichsgrundlage für die beabsichtigten Neudarstellungen zu schaffen. Sie ermöglicht den Abgleich mit der Vorentwurfsfassung, insbesondere in der Flächenbilanz (s. Kapitel 7).

In der Bestandsfassung sind bereits alle wesentlichen, beabsichtigten Darstellungsarten gemäß BauNVO enthalten. Zur Hervorhebung werden in der Bestandsfassung Entwicklungsreserven und Pläne im Verfahren farblich, durch Randlinie, Schraffur oder Strichelung dargestellt. Somit kann sich die Vorentwurfsfassung auf eine Fassung beziehen, die den realen Bestand abbildet. Dadurch lassen sich für die Siedlungsentwicklung relevante und für die Neuaufstellung tragfähige Flächenbilanzen erstellen.

FNP-Reserven

Der noch rechtswirksame FNP stellt in einigen Bereichen Bauflächen oder andere Nutzungen als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, die bis heute nicht realisiert wurden. Solche Reserven wurden in der Bestandsfassung durch Randsignaturen kenntlich gemacht. Auf diese Weise werden nicht realisierte städtebauliche Entwicklungen sichtbar. Aus der flächigen Darstellung in der Bestandsfassung gehen somit die faktische Nutzung und die verbleibenden Entwicklungsreserven für diese Flächen hervor.

Die Bestandsfassung verzeichnet bei rechtsverbindlichen FNP-Änderungen ebenfalls die faktisch geltenden Rechte für die potenzielle Nutzung der Fläche (hier sei als Beispiel die in der FNP-Änderung vorbereitete wohnbauliche Ergänzung in Gliesmarode Nordwest auf einer ehemaligen gewerblichen Baufläche genannt).

Bebauungspläne im Verfahren

Sich im Verfahren befindende Bebauungspläne und FNP-Änderungen sind in der Bestandsfassung mit einer flächigen Schraffur markiert. Diese überlagert die Darstellungen des Bestands. Auf diese Hervorhebungen wird in der Planzeichnung des FNP-Vorentwurfes verzichtet, da der FNP nicht zwischen Bestand und Entwicklung unterscheidet, sondern nur allgemein die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Nutzungsarten in den Grundzügen darstellt.

Nicht schraffiert dargestellt werden Entwicklungsflächen, wenn der rechtswirksame FNP hier bereits überwiegend Bau- und Verkehrsflächen ausweist, die Entwicklungsfläche kleiner als 1,0 ha ist und die Entwicklung der Flächen entsprechend § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Änderung des FNPs erfolgen kann.

BP-Reserven

Die Flächen aus rechtskräftig, aber baulich noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen sind farblich stärker gesättigt dargestellt.

6.1.2 Vorentwurfsfassung

Im Rechtsplan wird nicht zwischen Bestand und Entwicklung unterschieden. Stattdessen wird ausschließlich die Entwicklungsabsicht dargestellt. In der Vorentwurfsfassung des FNP sind lediglich die künftig verbleibenden Bauflächenreserven des rechtswirksamen FNPs sowie alle beabsichtigten Neudarstellungen als flächige Darstellungen enthalten. Die Potenzialflächen werden in der Vorentwurfsfassung durch eine gestrichelte Randlinie hervorgehoben. Dies erleichtert die Beratung über die Potenzialflächen in Politik, Öffentlichkeit und bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Im weiteren Verfahren (zur Entwurfsfassung) muss darauf verzichtet werden.

Alle Potenzialflächen, die bisher nicht durch Bebauungspläne abgedeckt sind und größer als 1,0 ha sind, werden in der Regel durch städtebauliche Steckbriefe geprüft. Ausgenommen von der Prüfung in Steckbriefen sind wenige kleinere Flächen im Siedlungsbestand, die in der Begründung summarisch/exemplarisch und nicht innerhalb von städtebaulichen Steckbriefen erläutert werden.

Ebenfalls ausgenommen von der Prüfung in städtebaulichen Steckbriefen sind Bereiche, deren Darstellung lediglich auf Grundlage der Bestandsnutzungen geändert wurden und die keine wesentlichen Potenziale für die künftig beabsichtigten Nutzungen bieten. Dies gilt beispielsweise für Kitas und andere bestehende Gemeinbedarfsnutzungen im Außenbereich (s. S. 52). Auch bereits feststehende, noch nicht planungsrechtlich gesicherte Projekte, die aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben umgesetzt werden müssen, fallen darunter. Als Beispiel ist hier eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am Springbach südlich Heidberg zu nennen, für die der BP Kleingartenanlage festgesetzt, die aber gemäß der Wasserrahmenrichtlinie renaturiert werden muss. Sie wird künftig als Grünfläche für Natur und Landschaft dargestellt.

In die Vorentwurfsfassung des FNPs wurden auch aktuelle Entwicklungen und Pläne integriert, die zuletzt durch die politischen Gremien der Stadt Braunschweig beschlossen wurden oder die parallel zum weiteren Aufstellungsverfahren voraussichtlich abgeschlossen werden können. Beispielsweise wurden die Darstellungen der Bauflächen im Bereich Holwedestraße von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Städtisches Klinikum entsprechend der 148. FNP-Änderung zu Wohnbau- und gemischte Bauflächen geändert. Ebenso wurden die 155. FNP-Änderung (nordwestliches Umfeld des Haupt-

bahnhofes) sowie die 123. FNP-Änderung (Feldstraße) in die Vorentwurfsfassung des FNP aufgenommen.

Der FNP-Vorentwurf übernimmt nicht alle FNP-Reserven des rechtswirksamen FNPs. Inzwischen fachlich nicht mehr für die bauliche Entwicklung geeignete Flächen werden nun als Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen dargestellt. Im Außenbereich wurde z.B. die bisherige Gewerbefläche an der A36 südöstlich Stöckheim aufgrund sehr hoher Grundwasserstände verworfen. Solche Rücknahmen von Bauflächenpotenzialen werden in der Plandarstellung des FNP zur Vorentwurfsfassung nicht weiter hervorgehoben. Im Siedlungsbestand stellt der FNP-Vorentwurf z.B. auch Grünflächen statt bisher Bauflächen dar. Dies dient der besseren Grünversorgung und Grünvernetzung der Gebiete.

Die Rücknahmen ergeben sich aus dem Abgleich mit der Bestandsfassung im Rahmen der Flächenbilanz (s. Kapitel 7).

Grundsatz: Darstellung von Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO

Bauflächen werden im FNP gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO lediglich nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dargestellt – einschließlich Sonderbauflächen. Daraus werden auf BP-Ebene konkrete Baugebiete entwickelt. Heute ist es jedoch rechtlich geboten, dass der FNP die Zweckbestimmung von Grünflächen und Sonderbauflächen näher differenziert.

Bei Sonderbauflächen muss abweichend von der generalisierenden Darstellungsart im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO dennoch bereits auf Ebene des FNP eine Differenzierung sowohl gemäß §§ 10 und 11 BauNVO sowie hinsichtlich der konkreten Zweckbestimmung (in auf FNP-Ebene angemessener Ausdifferenzierung) erfolgen. Durch die Zweckbestimmung im FNP muss der Hauptnutzungszweck der dargestellten Flächen abgeleitet werden können, um damit einhergehende Konflikte identifizieren und lösen zu können.

Für Sondergebiete im Sinne des § 10 BauNVO und somit auch für den Hauptnutzungszweck der beabsichtigten Darstellungen der Sonderbauflächen gilt, dass bereits auf Ebene des FNPs eine Differenzierung nach den in § 10 genannten Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten erfolgen muss (Mischformen sind teilweise zulässig).

Grundsatz: Darstellungsschwelle > 1 ha und 25 m Breite

Grün-, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen werden grundsätzlich erst ab einer Mindestgröße von ca. 1 ha und mit einer Mindestdiefe von ca. 25 m dargestellt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen können sie auch aus allen Bauflächen-Darstellungen heraus entwickelt werden, es sei denn, sie besitzen eine übergeordnete, großräumige Funktion, die erst ab einer Größe von mehr als 1 ha angenommen werden muss. Eine nähere Bestimmung einzeln differenzierter Nutzungen innerhalb der o.g. Flächen durch Symbole erfolgt nur, wenn sie von ihrem Einzugsgebiet her eine über den jeweiligen Stadtteil hinausgehende Bedeutung haben und / oder sie besondere Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

Davon abweichend werden Flächen am Wallring, am Ringgleis, die real schmäler als 25 m, aber für die Grünvernetzung wichtig sind, als Grünflächen dargestellt. Dies gilt z.B. für Flächen an der Okerumflut wie nördlich der Sparkasse/Stadthalle.

Grundsatz: Der Bebauungsplan (BP) regelt weitergehend

Es werden auf FNP-Ebene grundsätzlich keine kleinteiligen Strukturen wie nur örtlich bedeutsame Grünstrukturen, Verkehrs- oder Versorgungsanlagen dargestellt. Der FNP regelt beispielsweise bei Grünflächen lediglich die großen, zusammenhängenden Strukturen, entsprechende Darstellungen am Siedlungsrand, Flächen zur Sicherstellung von Kaltluftleitbahnen oder des Immissionsschutzes gemäß § 50 BImSchG sowie Gebiete, die bei Überschwemmungen oder Starkregen überflutet würden. Somit konzentrieren sich die Darstellungen des FNP auf Flächen, die der Erfüllung großräumig wirksamer Ziele dienen. Das Ziel, den Siedlungsraum mit ausreichend wohnortnahen Freiflächen auszustatten, bleibt damit grundsätzlich nachfolgenden Planungsebenen wie der Bebauungsplanung überlassen.

Bei Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Ver- und Entsorgungsflächen sind nach PlanZV auch „Nur-Symbol“-Darstellungen grundsätzlich zulässig. So werden z.B. Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich nur per Symbol dargestellt, wenn ihre Fläche kleiner als einen Hektar beträgt (z.B. Kitas im Prinz-Albrecht-Park). Damit wird ihre Entwicklung im Außenbereich gesichert. Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen sowie von Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen müssen auf Ebene des FNPs im Verhältnis zum Planmaßstab hinreichend genau dokumentieren, welche Nutzungen beabsichtigt sind.

Zusätzlich sind untergeordnete Teilflächen als Bestandteil der größeren Anlagen immer allgemein zulässig, wie etwa Parkanlagen und Spielplätze innerhalb einer Kleingartenanlage, Regenrückhaltebecken innerhalb einer Parkanlage, Sportanlagen an einer Schule und dergleichen. Diese werden in den Darstellungen des FNPs nicht als Grünflächen dargestellt.

6.2 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen dienen der Entwicklung von Flächen für den Wohnbau und umfassen nach ihrem Hauptnutzungszweck, Flächen im Sinne der Ziffern 1 bis 4 des § 1 Abs. 2 BauNVO. Dazu zählen Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB). Im Rahmen der Konkretisierung der Flächen durch Festsetzungen der Bebauungspläne sind jedoch auch übliche Wohnfolgenutzungen (sowie Teilflächen als gemischte Bauflächen aus den Wohnbauflächendarstellungen ableitbar.

Auf Basis der Darstellung können unterschiedliche Wohnformen, auch spezielle, entwickelt werden. So lassen sich daraus auch sozial geförderte, seniorengerechte oder gemeinschaftliche Wohnformen, studentische Wohnangebote oder Wohnheime für Menschen mit besonderen Förderbedarfen ableiten. Ebenso lassen sich damit unmittelbar und auch mittelbar verbundene Flächen und Wohnfolgenutzungen ableiten. Zu den unmittelbar mit den Wohnbauflächendarstellungen verbundenen Nutzungen zählen etwa Freiflächen, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen an den Wohngebäuden gemäß den diesbezüglichen planungsrechtlichen Vorgaben. Zu den lediglich mittelbaren Nutzungen zählen beispielsweise Spielplätze, Kitas, Grundschulen, Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich der Versorgung mit (Warm-)Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas.

Grundsätzlich sind die Darstellungen von Wohnbauflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Hier können auch Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie verschiedene Gemeinbedarfsein-

richtungen zur Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der vielfältigen Bevölkerung (von Familien, jungen und alten Menschen verschiedenen Geschlechts, des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie Einrichtungen der Kirchen und Religionsgesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB abgeleitet werden. Zudem beinhalten die Darstellungen des FNPs insbesondere auch Flächen für den planinternen Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB sowie Flächen, die dem Schutz vor Immissionen im Sinne des BImSchG dienen.

Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen umfassen in Braunschweig eine Fläche von insgesamt circa 3.555 ha (18,4 % des Stadtgebietes). Sie verteilen sich auf die Stadtbezirke, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Im Vergleich zum rechtswirksamen FNP entfallen somit rund 460 ha bisher dargestellte Wohnbauflächen. Hauptgrund ist, dass der Vorentwurf auch außerhalb der Innenstadt umfangreich gemischte Bauflächen für Bereiche mit einem Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen (Auswertung der Realnutzung und des verbindlichen Planungsrechtes) sowie geplante (urbane) Quartiere mit gemischten Nutzungen darstellt (s. Kapitel 6.3).

Zudem erfolgten nach eingehender Auseinandersetzung im Freiraum Rücknahmen von kleineren Teilflächen und Splittersiedlungen, die anstelle von Wohnbauflächen künftig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt werden. Als Beispiel ist hier eine Siedlungssplitter östlich von Stöckheim zu nennen, für die nicht beabsichtigt ist, künftig neue Baurechte durch die Aufstellung eines BPs zu schaffen. Diese Ortslage besitzt durch den Teilortsbebauungsplan ST 27 Bestandsrechte, die von den Darstellungen des FNPs unberührt bleiben.

Potenzialflächen

Insgesamt wurden 29 Wohnbau-Potenzialflächen mit zusammen 104 ha im Vorentwurf näher untersucht. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Flächen befindet sich in den Steckbriefen im Anhang. Die nachfolgende Tabelle listet die Wohnbau-Potenzialflächen auf.

Abb. 6.2/1 Tabellarische Übersicht der Potenzialflächen Wohnen

Nummer	Name	Größe	Bew.
111-W1	Südlich Tiefe Straße	5 ha	C
111-W2	Seikenkamp-Süd	2 ha	B
111-W3	Schradersweg-Ost	4,3 ha	C
111-W4	Volkmarode-Nordost 2.BA	6,9 ha	C
111	Hondelage-Volkmarode	18,2 ha	
112-W1	Bevenrode Nordost	2,9 ha	C
112-W2	Holzmoor-Nord 2./3. BA	5,6 ha	B
112-W4	Baumschulenweg-Ost	0,9 ha	B
112	Wabe-Schunter-Beberbach	7,6 ha	
120	Östliches Ringgebiet	0 ha	
130	Mitte	0 ha	
211-W1	An der Trift	4,6 ha	B
211-W2	Deiweg	17,2 ha	A
211	Braunschweig-Süd	21,8 ha	
212	Südstadt-Rautheim-Mascherode	0 ha	

Nummer	Name	Größe	Bew.
221-W1	Elbestraße-Südwest	8,1 ha	B
221-W2	KGV Westecke/Westend	5,2 ha	C
221	Weststadt	13,3 ha	
222-W1	Geitelde-Mitte	1,4 ha	B
222-W2	Geitelde-Südost	1,8 ha	C
222-W3	Stiddien-Nord	0,8 ha	C
222-W4	Broitzem-Südost	4,1 ha	B
222-W5	Timmerlah-Südost	4,5 ha	B
222	Südwest	12,6 ha	
310-W1	Weinbergstraße West	2,2 ha	C
310	Westliches Ringgebiet	3,2 ha	
321-W1	Oberholz-Süd	4,9 ha	B
321-W2	Lamme, nördlich Neue Mitte / östlich Ermlandstraße	3,7 ha	A
321-W3	Lammer Busch – Nordost	8,6 ha	B
321-W5	Völkenrode-Nord	16 ha	C
321-W6	Völkenrode-Südost	2,2 ha	C
321-W7	Völkenrode-Nordost	4,4 ha	C
321-W8	Watenbüttel-Nordwest	5,3 ha	folgt
321	Lehndorf-Watenbüttel	45,1 ha	
322-W1	Wenden-West 3. BA Wohnviertel	5,1 ha	C
322-W2	Lagesbüttelstraße	2,4 ha	C
322	Nördliche Schunter-/ Okeraue	7,5 ha	
330-W1	CoLiving Campus Wohnen (ehem. Beethovenstr. Ost)	1,7 ha	A
330-W2	Ottenroder Straße Ost	0,8 ha	B
330-W3	Ehem. MAN-Gelände (Alternative: 330-M8)	29,3 ha	C
330	Nordstadt-Schunteraue	31,8 ha	

Schwerpunkte der geprüften Flächen liegen in den Stadtbezirken 321 Lehndorf-Watenbüttel sowie 330 Nordstadt-Schunteraue, wobei darauf hinzuweisen ist, dass insbesondere die Flächen in Völkenrode als alternative Darstellungen untereinander geprüft wurden. Dies bedeutet, dass zur Entwurfsfassung des FNPs eine Entscheidung darüber getroffen wird, welche Darstellungen im Stadtteil beibehalten werden. Das ehemalige MAN-Gelände im Südwesten von Kralenriede (Schunteraue) soll aufgrund der Bestandsnutzungen als gemischte Bauflächen dargestellt werden, die Prüfung erfolgte aber alternativ auch für eine wohnbauliche Nutzung (siehe Steckbriefe 330-W3 und 330-M8). Weitergehende Schwerpunkte stellen die Entwicklung südlich Leiferde (211-W2 Deiweg), die Westergänzung der Weststadt (221-W1) sowie die Ergänzungsflächen in Lamme (321-W2 und 321-W3) dar.

Im Vorentwurf werden alle geprüften Bauflächen (mit Ausnahme des genannten MAN-Geländes) als Wohnbauflächen dargestellt, zum Landschaftsraum hin sowie zur Gliederung werden Teilflächen jedoch als Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Siedlungsrand“ in die Darstellungen des Vorentwurfes aufgenommen. Zur Entwurfsfassung erfolgt dann unter Einbezug der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden die Entscheidung darüber, welche Darstellungen beibehalten und welche zugunsten von Freiflächendarstellungen wieder verworfen werden.

6.3 Gemischte Bauflächen

Aus den Darstellungen von gemischten Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gebiete für die Hauptnutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe entwickeln. Dabei ermöglichen die Darstellungen die Entwicklung der verschiedenen Gebietstypen und damit einhergehender Nutzungen im Sinne der § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO, hier also Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK). Daneben sind aber grundsätzlich auch Kombinationen von diesen Gebietstypen mit Wohngebieten sowie auch mit (eingeschränkten) Gewerbegebieten aus den Darstellungen ableitbar.

Je nach konkreter planerischer Situation ist es für die verbindliche Bauleitplanung möglich, hieraus die jeweils angemessenen Festsetzungen abzuleiten. Dies umfasst insbesondere die Einschätzung des konkreten Anteils der möglichen zulässigen Wohn- und Gewerbeanteile sowie die jeweils zulässige Intensität und Dichte hinsichtlich potenzieller gegenseitiger Beeinträchtigungen. Analog zu Wohnbauflächen können auch in gemischten Bauflächen Wohnfolgenutzungen wie Kitas, Grundschulen, Spielplätze, Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Grünanlagen entwickelt werden (s. Kap. 6.2).

Je nach Gebietstyp kommen dabei neben den Wohnnutzungen verschiedene gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, kleinflächiger Einzelhandel und Büronutzungen oder auch landwirtschaftliche Betriebe infrage. Für die jeweils dargestellten Flächen sind somit unterschiedliche immissionsschutzrechtliche Fragestellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Der FNP überlässt den konkretisierenden Planungen die Flexibilität zur weiteren Ausgestaltung der örtlichen Situation.

Mit Hilfe der Darstellung von gemischten Bauflächen wird neben der Neuentwicklung von gemischten, insbesondere urbanen Quartieren (siehe Ausführungen zu den Potenzialflächen) auch auf vorhandene Dorflagen bzw. vorhandene wohnortnahe Versorgungsstrukturen insbesondere im Zentrum/ in zentralen Bereichen der größeren Stadtteile reagiert.

Im wirksamen FNP waren bisher lediglich Flächen in der Innenstadt, am Bahnhof sowie in Gliesmarode als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Bebauungsplänen und der genehmigten bzw. realisierten Nutzungen zur Bestandsfassung (bzw. in aktualisierter Fassung zum FNP-Vorentwurf) angepasst. In der Bestandsfassung des Planes wurden dementsprechend bereits 353 ha zusätzliche gemischte Bauflächen, überwiegend anstelle von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, in den Darstellungen des FNPs ergänzt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der gemischten Bauflächen auf die Stadtbezirke.

Stadtbezirk	Gemischte Bauflächen in ha
Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode	57 ha
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach	32 ha
Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet	20 ha
Stadtbezirk 130 - Mitte	166 ha
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	22 ha

Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode	39 ha
Stadtbezirk 221 - Weststadt	17 ha
Stadtbezirk 222 - Südwest	49 ha
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	47 ha
Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel	25 ha
Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/ Okerawe	37 ha
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunterawe	70 ha
gesamt	581 ha

Potenzialflächen

Die 581 ha Gemischten Bauflächen entsprechen weitgehend den bestehenden Nutzungen. Gemäß der planerischen Konzeption sollen darüber hinaus an verschiedenen räumlichen Schwerpunkten neue gemischte Bauflächen bzw. neue gemischt genutzte Quartiere entstehen. In diesem Zusammenhang wurden insgesamt 26 Gemischte Bau-Potenzialflächen mit zusammen 107 ha als fachlich geeignet eingestuft. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Flächen befindet sich in den Steckbriefen im Anhang. Die nachfolgende Tabelle listet die Gemischten Bau-Potenzialflächen auf.

Nummer	Name	Größe	Bew.
111-M1	Volkmarode-Nordost, 1.BA	2,2 ha	A
111	Hondelage-Volkamrode	2,2 ha	
112-M1	Im Großen Moore	0,5 ha	A
112-M2	Mittelriede-Süd	2,1 ha	A
112-M4	Am Bahnhof Gliesmarode	2,3 ha	B
112	Wabe-Schunter Beberbach	4,9 ha	
120	Östliches Ringgebiet	0 ha	
130-M1	Am Hauptgüterbahnhof	14 ha	A
130-M2	Hauptbahnhof Süd (Alternative: 130-G1)	6,4 ha	A
130-M3	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str. -Ost	2,2 ha	B
130-M4	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str.-West	1,4 ha	C
130-M5	Südlich Memelstraße	3,5 ha	B
130	Mitte	27,5 ha	
211-M1	P&R Heidberg	1,1 ha	B
211	Braunschweig-Süd	1,1 ha	
212	Südstadt-Rautheim-Mascherode	0 ha	
221-M1	Wendesleife Donaustraße-Mitte	4,1 ha	A
221-M2	Umgestaltung Donaustraße-Nord	4,7 ha	A
221-M3	Neustrukturierung Elbestraße	5,9 ha	B
221-M4	KGV Westecke/Westend	0,7 ha	C
221-M5	Haltepunkt BS-West	2,8 ha	B
221	Weststadt	18,2 ha	
222-M1	Thiedestraße-Ost (Alternative: 222-Gr1)	1,3 ha	A
222	Südwest	1,3 ha	
310-M1	Rennelberg	1,8 ha	A
310-M2	Am alten Bahnhof	9,2 ha	A

Nummer	Name	Größe	Bew.
310	Westliches Ringgebiet	11,0 ha	
321	Lehndorf-Watenbüttel	0 ha	
322-M1	Gifhorner Straße – West	3 ha	C
322	Nördliche Schunter-/ Okeraue	3 ha	
330-M1	Ludwigstraße Nord	4,8 ha	B
330-M2	Weinbergweg Süd	5,5 ha	B
330-M3	Bültenweg-Nordost	2 ha	B
330-M5	Bültenweg-Nordwest	1,6 ha	B
330-M6	CoLiving Campus	2,9 ha	A
330-M7	Langobardenstraße	1,5 ha	A
330-M8	Ehem. MAN-Gelände (Alternative: 330-W3)	29,3 ha	B
330	Nordstadt-Schunteraue	18,3 ha	

Alle gemischten Bauflächen-Potenziale sind im Vorentwurf dargestellt. Ein räumlicher Schwerpunkt für neue gemischte Quartiere umfasst das Bahnhofsumfeld, für das in den Steckbriefen (hier für die Fläche 130-M2) alternativ auch eine gewerbliche Nutzung geprüft wurde. Die Flächen 130-M1, 130-M2 und 130-M5 sollen entsprechend des Bahnstadt-Konzeptes entwickelt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt für die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere liegt im Bereich des CoLiving Campus in der Nordstadt, bei dem insbesondere auf die Hochschule bezogene gemischte Nutzungen entstehen sollen (einschließlich studentischem Wohnen, Büro- und Wissenschaftseinrichtungen und ergänzenden Funktionen).

Für die Weststadt ist ein dritter Schwerpunkt der Umwandlung zu einem gemischten Quartier vorgesehen, hier insbesondere unter Annahme der Ergänzung von Dienstleistungs- und ggf. Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Wohnen, insbesondere im Bereich überdimensionierter Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen. Ein Nachverdichtungspotenzial wird zudem für die Flächen des ehemaligen Bahnhofsareales/Gleisvorfeldes westlich des Messegeländes bis nördlich zum Holzhof/Europaplatz gesehen, das sich auch hier insbesondere auf ebenerdige Stellplatzanlagen und Freiflächen bezieht und Potenzial für gemischte Nutzungen bieten kann (vergleiche Steckbrief zur Fläche 310-M2). Zudem wird für das ehemalige MAN-Gelände (mit rund 30 ha Flächengröße) im FNP entsprechend der Realnutzung die Darstellung einer gemischten Baufläche aufgenommen. Aufgrund bestehender Betriebe ist eine Wohnnutzung an dem Standort wahrscheinlich nicht realisierbar. Mit dem Steckbrief 330-W3 soll dies dennoch alternativ zur gemischten Baufläche 330-M8 geprüft werden. Gewerbliche Nutzungen sind hingegen aufgrund der Nähe schutzwürdiger Wohnnutzungen künftig ebenfalls lediglich begrenzt realisierbar.

6.4 Gewerbliche Bauflächen

Aus den Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO können durch die Bebauungspläne Industrie- sowie Gewerbegebiete im Sinne der § 1 Abs. 1 Nr. 10 bis 11 BauNVO ausdifferenziert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es zudem möglich, die konkret zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihres immissionsschutzrechtlichen Störungsgrades oder hinsichtlich einzelner Nutzungen weiter einzuschränken, hier etwa die Ansiedlung von Wohnungen oder von Einzelhandel auszuschließen.

Ziel der beabsichtigten Darstellungen ist es, bestehende Gewerbegebiete zu sichern, sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand vorzuhalten und des weiteren neue Darstellungen aufzunehmen, die gewerbliche Nutzungen zumindest teilweise mit möglichst wenig Beeinträchtigungen hinsichtlich Schallschutzabständen und verkehrlicher Anbindung (Optimum: Trimodaler Anschluss an Autobahn, Eisenbahn und Kanal) ermöglichen. Dabei erfolgen die Darstellungen unter Beachtung zentraler Vorgaben des Umweltschutzes, um geeignete Darstellungen mit möglichst geringen Kosten für Ausgleich und Ersatz vorzubereiten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt es, durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in angemessener Größe und Lage neue wirtschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen – sowohl für die lokal ansässigen Unternehmen als auch für Neugründungen und Neuansiedlungen. Insgesamt umfassen die bestehenden und potenziellen gewerblichen Bauflächen des FNP-Vorentwurfs eine Fläche von 1.411 ha (rd. 7,3 % des Stadtgebietes), was gegenüber der wirk-samen Fassung des FNPs einer Rücknahme von 135 ha entspricht. Innerhalb dieser 1.411 ha gewerblicher Bauflächendarstellungen werden alle wesentlichen Gewerbestandorte des Stadtgebietes weiterhin gesichert. Einzelne Teilflächen alter Gewerbestandorte werden aufgrund umfangreichen Wohnungsbestandes nun als gemischte Bauflächen dargestellt. Bestehendes Baurecht bleibt aber gültig. Darüber hinaus werden nur wenige bestehende Gewerbegebiete als Potenzial für eine Umnutzung zu Wohnen dargestellt - entsprechend den Rahmenplanungen Nordstadt, Bahnstadt und Alte Frankfurter Straße sowie ggf. neu das ehemalige MAN-Areal in Kralenriede. Bei letzterem sprechen Verkehrs- und Nutzungskonflikte besonders der ansässigen Logistikbetriebe mit dem angrenzenden Wohnen jedoch gegen eine Realisierung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Gewerbebauflächen auf die Stadtbezirke.

Stadtbezirk	Gewerbliche Baufläche in ha
Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode	59 ha
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach	70 ha
Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet	2 ha
Stadtbezirk 130 - Mitte	90 ha
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	37 ha
Stadtbezirk 221 - Weststadt	71 ha
Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode	46 ha
Stadtbezirk 222 - Südwest	219 ha
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	151 ha

Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel	67 ha
Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/ Okerawe	496 ha
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunterawe	103 ha
gesamt	1.411 ha

Potenzialflächen

Insgesamt wurden 15 gewerbliche Bauflächen mit zusammen 284 ha als Potenziale identifiziert, wobei sich der überwiegende Teil aus bisher nicht bebauten Darstellungen des wirksamen FNPs ableitet. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Flächen befindet sich in den Steckbriefen im Anhang. Die nachfolgende Tabelle listet die gewerblichen Bauflächenpotenziale auf.

Nummer	Name	Größe	Bew.
111-G1	Peterskamp	7,9 ha	B
111-G2	Peterskamp	10,3 ha	C
111-G3	GE Dibbesdorf / Wendhausen	14,4 ha	A
111	Hondelage-Volkmarode	32,6 ha	
112-G1	Im Großen Moore	1,6 ha	A
112	Wabe Schunter-Beberbach	1,6 ha	
120	Östliches Ringgebiet	0 ha	
130-G1	Hauptbahnhof Süd (Alternative: 130-M2)	6,4 ha	A
130-G2	Eisenbahnausbesserungswerk	16,4 ha	A
130	Mitte	22,8 ha	
211-G1	Senefelder Str. Nord	11,9 ha	C
211	Braunschweig-Süd	11,9 ha	
212	Südstadt-Rautheim-Mascherode	0 ha	
221	Weststadt	0 ha	
222-G1	Thiedestraße-Ost	13,1 ha	A
222-G2	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ	40,6 ha	B
222-G3	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ 2./3. Bauabschnitt	105 ha	C
222	Südwest	158,7 ha	
310-G1	Harz+Heide	3,2 ha	B
310	Westliches Ringgebiet	3,2 ha	
321-G1	Ölper Kreuz	28,5 ha	A
321-G2	Ölper Kreuz	24,4 ha	B
321	Lehdorf-Watenbüttel	52,9 ha	
322-G1	Wenden-West 4. BA Gewerbe	14,4 ha	A
322-G2	Wendebrück – Nord	7,2 ha	B
322	Nördliche Schunter-/ Okerawe	21,6 ha	
330	Nordstadt-Schunterawe	0 ha	

Wesentliche Schwerpunkte der Entwicklung bilden die Flächen des Interkommunalen Gewerbegebietes Braunschweig/Salzgitter (222-G2 und 222-G3) mit zusammen 145,6 ha sowie die Flächen im Bereich des Ölper Kreuzes (321-G1 und 321-G2) mit zusammen 52,9 ha. Diese Standorte erfüllen durch ihre Lage und Entfernung zu bestehenden oder geplanten Wohnsiedlungsbereichen die Anforderungen an Gewerbegebiete und zumindest beim Standort des interkommunalen Gewerbegebietes hinsichtlich des möglichen trimodalen Anschlusses an Straße, Bahn und Wasserstraße die Bedingungen für eine Ansiedlung auch industrieller Nutzungen. Der Standort Ölper Kreuz ist in

besonderem Maße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Gebiet erfüllt im Norden auch Industriegebietsanforderungen und könnte an die Eisenbahn angeschlossen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt kann im Bereich der Konzeptflächen der Bahnstadt am Hauptbahnhof gesehen werden, wobei hier die Fläche 130-G1 als gemischte Baufläche geprüft und im Vorentwurf entsprechend dargestellt wird. Die Flächen in diesem Bereich stehen teilweise unter dem Vorbehalt der Entwidmung als Bahnanlagen durch die Deutsche Bahn/das Eisenbahnbundesamt.

Die weiteren untersuchten Standorte stellen im Wesentlichen Ergänzungen bestehender Gewerbestandorte dar und/oder zeichnen sich durch besondere Anbindungen an verschiedene Verkehrssysteme aus (z.B. 322-G1 und 322-G2).

Die o.g. Reduzierung gewerblicher Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen FNP ist auch wesentlich dadurch begründet, dass drei bisher dargestellte gewerbliche Bauflächen für den Vorentwurf verworfen oder verkleinert wurden: Beim Interkommunalen Gewerbegebiet mit Salzgitter wird der ursprünglich vorgesehene 4. Bauabschnitt im Norden des Gebietes im Sinne der Machbarkeitsstudie aus 2018 nun als Grünfläche für Natur und Landschaft dargestellt, sodass hier zugehörige ökologische Kompensationsmaßnahmen angesiedelt werden können. Südöstlich Stöckheim, westlich der Autobahn ist eine Gewerbegebietsentwicklung aufgrund sehr hoher Grundwasserstände und damit hoher baulicher Anforderungen nicht wirtschaftlich realisierbar. Beim Gewerbegebiet Thiedestraße-Ost in Rüningen wurden östliche Teilflächen aufgrund der Hochwassergefährdung zurückgenommen.

6.5 Sonderbauflächen

Im FNP erfolgt die Darstellung von Sonderbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ im Sinne des § 10 BauNVO sowie in „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO weiter auszdifferenzieren.

Bereits auf Ebene des FNP müssen aus den Darstellungen resultierende Schutzansprüche der Nutzungen (entsprechend der Gebiete nach § 10 BauNVO) sowie resultierende mögliche Beeinträchtigungen (im Falle der Gebiete nach § 11 BauNVO) abgeschätzt werden können. Dabei sind insbesondere mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sowie verkehrliche Fragestellungen, aber auch weitergehende Fragestellungen (etwa Auswirkungen auf den Einzelhandel) mit den Darstellungen verbunden und in der Begründung genauer auszuführen.

Die nähere Eingrenzung der Nutzungsart erfolgt hier in Anlehnung an die §§ 10 und 11 BauNVO. Aus der Zweckbestimmung muss im BP eine Nutzungsart konkret ableitbar sein. Dabei ist es hinreichend, mit der Zweckbestimmung alle wesentlichen Hauptnutzungszwecke im FNP eindeutig zu fassen, die Regelung von weiteren Teil- oder Nebennutzungen kann der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden.

Für die flächige Darstellung wird im Vorentwurf des FNP Braunschweig zwischen „Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung“ (orange Fläche) und „Sonderbauflächen mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft“ (hell-grüne Fläche mit oranger Kontur) differenziert. Planungsrechtlich im Vordergrund steht bei Letzteren die geplante Nutzung der Flächen zugunsten der Produktion und ggf. der Speicherung von Strom und evtl. Wärme durch Erneuerbare Energien bspw. nordwestlich der Forschungseinrichtungen im Kanzlerfeld. Ergänzend sollen diese Flächen weiterhin zu einem großen Teil auch landwirtschaftlich genutzt werden.

Insgesamt werden im FNP etwa 1.074 ha Sonderbauflächen (entspricht rund 5,6 % des Stadtgebietes) mit folgenden näheren Zweckbestimmungen dargestellt:

6.5.1 Sonderbauflächen, mit Zweckbestimmungen entsprechend § 10 BauNVO

§ 10 BauNVO regelt Sondergebiete, die der Erholung dienen. Die entsprechenden Flächen sind als Bereiche zu verstehen, die Erholungszwecken dienen und immer auch zeitweilige Freizeitwohnangebote umfassen. § 10 BauNVO umfasst einen abgeschlossenen Katalog zulässiger Nutzungen: Wochenendausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Diese können mit weitergehenden Nutzungen sowie miteinander kombiniert werden.

Die möglichen Festsetzungsarten differenzieren dabei hinsichtlich der Nutzungsart, der möglichen baulichen Nutzungen sowie dem Grad der Empfindlichkeit bzw. der Schutzwürdigkeit im Zusammenspiel mit der Dauerhaftigkeit der zulässigen oder unzulässigen Wohnnutzung.

Aus der Zweckbestimmung sollte abgeleitet werden können, ob lediglich ein Campingplatzgebiet mit nur geringem Schutzanspruch oder ein Wochenendausgebiet mit festen baulichen Anlagen, höheren Anforderungen hinsichtlich Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie der Zulässigkeit von temporärer Bewohnung realisiert werden kann. Diese Differenzierung erfolgt in Braun-

schweig zurzeit noch nicht auf Ebene des FNPs. Die beiden Flächen, welche die genannten Nutzungen aufweisen, sind in der Vorentwurfsfassung unter der nachfolgend erläuterten Zweckbestimmung „naturnahe Erholung“ gefasst.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung“

Im FNP werden zwei Sonderbauflächen, hier mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung“ bestandssichernd dargestellt.

Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine bestehende Anlage des „Familiensportverein Braunschweig e.V.“ im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue im Nordwesten von Kralenriede. Dabei handelt es sich um Sportanlagen eines privaten Trägers im Übergang zur Schunteraue auf dessen Gelände neben einigen zentralen Gebäuden insbesondere Wohnmobile und Zelte auf festen Parzellen des Vereines stehen. Die Fläche ist als Campingplatzgebiet im Sinne des § 10 BauNVO zu verstehen.

Die Anlage des Vereines „Gemeinschaft Sonnenfreunde e.V.“ liegt im Stadtbezirk Nördliche Schunter-/Okeraue zwischen Harxbüttel und Thune. Sie umfasst neben Sportanlagen und damit verbundenen zentralen baulichen Anlagen Flächen für Wohnmobile und Campingwagen, zudem aber auch einige feststehende Hütten, sodass die Anlage im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwischen einem Campingplatzgebiet und einem Ferienhausgebiet im Sinne des § 10 BauNVO eingeordnet werden kann.

Näheres zu beiden Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

6.5.2 Sonderbauflächen, mit Zweckbestimmungen entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO

Im FNP werden Sonderbauflächen mit Zweckbestimmungen im Sinne des § 11 BauNVO („Sonstige Sondergebiete“) dargestellt. Hinsichtlich der Zweckbestimmungen ist zwischen Zweckbestimmungen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO sowie im Fall von großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterscheiden.

Folgende relevante Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in der Stadt Braunschweig vorzufinden:

Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“

Mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“ werden Planvorhaben für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PV-Anlagen) sowie ein bestehender Standort einer Fläche für die Errichtung von Windenergie-Anlagen gesichert. Die gemeinsame Zweckbestimmung soll langfristig die Option erhalten, dass auf Flächen für Windenergie-Anlagen auch FF-PV-Anlagen errichtet werden können. Nach aktuellem Planungsrecht ist dies noch kaum möglich. Bezüglich der Erneuerbaren Energie-Anlagen gilt § 249 Abs. 6a BauGB, wonach Energiespeicher als untergeordnete Anlagen im Zusammenhang mit privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB künftig privilegiert zulässig sind.

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen

Entsprechend der aktuellen Rechtslage sind FF-PV-Anlagen entlang von Autobahnen sowie zweigleisigen Bahntrassen im planerischen Außenbereich als privilegierte Nutzung zulässig. Die aus dem „Freiflächen-Photovoltaik-Konzept“ der Stadt Braunschweig resultierenden Flächen, die nicht unter die genannte Außenbereichsprivilegierung fallen, werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“ dargestellt.

Teilweise erfolgt für die dargestellten Flächen bereits eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung mittels verbindlicher Bauleitplanverfahren, die auf Betreiben der künftigen Bauherren mittels vorhabenbezogener Bebauungspläne beplant werden. Für alle Standorte, einschließlich der konkret beplanten Flächen sind Aussagen in dem genannten Konzept sowie zudem ergänzend in entsprechenden Steckbriefen für die Flächen enthalten.

Nördlich und westlich von Völkenrode sollen FF-PV-Anlagen nach einem vorliegenden Konzept als Agri-PV-Anlagen errichtet werden, also Anlagen die aufgeständert werden und unter denen mehr oder minder extensiv weiterhin Landwirtschaft betrieben werden kann. Diese werden als „Sonderbauflächen mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft“ auf hell-grüner flächiger Darstellung mit einer orangen Kontur dargestellt.

Die weitergehend im FF-PV-Konzept der Stadt identifizierten Flächen entlang der Autobahn- und Bahntrassen, die der Außenbereichsprivilegierung unterliegen, werden im FNP nicht dargestellt. Hintergrund ist, dass ansonsten deren Privilegierung und vereinfachten Genehmigungsbedingungen entfallen könnten.

Aufgrund der insgesamt in den Darstellungen sowie innerhalb der privilegierten Flächen möglichen Errichtung von FF-PV-Anlagen enthält der Vorentwurf im Verhältnis zum 200 ha-Ziel entsprechend Beschluss des Rates zum IKSK aus dem Jahr 2022 deutliche Planungsalternativen. Aufgrund der umweltrechtlichen Bewertung im Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne sowie für die weiteren Flächen im FNP kann es erforderlich sein, die geprüften Flächen im weiteren Verfahren anzupassen. Besonders nördlich und westlich von Völkenrode wird zum Entwurf hin eine Reduzierung der umfassenden Potenziale für FF-PV angestrebt.

Wind-Energie:

Derzeit wird das „Sachliche Teilprogramm Windenergie“ des RROP für den Großraum Braunschweig neu aufgestellt. Vorgaben aus dem Planprozess sind als Ziele in Aufstellung zu berücksichtigen (s. Kapitel 6.14.3). So sieht der RROP-Entwurf eine neue Fläche für Windenergie-Anlagen südlich Mascherode vor. Sobald das Teilprogramm rechtswirksam wird, sind die Ergebnisse zu beachten und entsprechende Darstellungen nachrichtlich in den FNP zu übernehmen.

Der FNP kann über diese regionalplanerischen Regelungen hinaus Flächen lediglich positiv beplanen, also durch die Darstellungen die Errichtung von Anlagen bauleitplanerisch begleiten aber nicht weiter an anderen Stellen im Stadtgebiet ausschließen. Seit Neufassung des BauGB infolge des EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist im FNP die Ausweisung von Sonderbauflächen zugunsten der Positivplanung auf Grundlage des dafür neu geschaffenen § 249 Abs. 4 BauGB als zusätzliche Gebiete für die Nutzung der Windenergie möglich. Alle von den Ausweisungen des Sachlichen Teil-

programmes abweichende Darstellungen sind im FNP gesondert zu begründen. Verfahrensführerin ist dabei die Stadt.

Im Stadtbezirk Südwest, nordwestlich von Geidelte wird aus dem wirksamen FNP eine „Fläche für Windenergieanlagen (WEA) und Fläche für die Landwirtschaft“ bestandssichernd als „Sonderbaufläche mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft“ mit der näheren Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“ in die Darstellungen des FNP übernommen (zwei von einer Straße unterbrochene Teilflächen). Bei der Fläche handelte es sich bisher um eine „Konzentrationszone Wind“ mit „Ausschlusswirkung an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß § 35 Abs. 3 BauGB“, diese Ausschlusswirkung entspricht nicht weiter geltendem Recht.

Am Standort sind bereits Windenergieanlagen vorhanden, die nach geltendem Recht grundsätzlich auch ohne Darstellungen des FNP „repowered“ werden können. Der Vorentwurf behält die bisherige Flächenabgrenzung bei. Im Rahmen des Repowering ist grundsätzlich (unabhängig vom konkret angewendeten Genehmigungsvorgang) gemäß § 249 Abs. 10 BauGB eine Höhenbeschränkung der zweifachen Anlagenhöhe als Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung anzunehmen, darunter ist von einer optisch bedrängenden Wirkung auszugehen.

Die Darstellungen und insbesondere die hier erforderlichen arten- und immissionsschutzrechtlichen Prüfungen müssen bereits im Rahmen des FNP konfliktfrei hergeleitet werden.

Bis zur FNP-Entwurfssfassung sind somit weitergehende Untersuchungen vorzubereiten und hier entsprechende Ausführungen zu ergänzen. Gem. § 245e Abs. 1 gilt dabei: „Werden in einem FNP oder Raumordnungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen, kann die Abwägung auf die Belange beschränkt werden, die durch die Ausweisung der zusätzlichen Flächen berührt werden.“ Somit sind insbesondere auch mögliche Auswirkungen auf FFH-/Netz-Natura-2000-Gebiete auf FNP-Ebene zu prüfen. Im Rahmen der Begründung für neue Darstellungen sind im Regelfall die immissions- sowie die artenschutzrechtliche Verträglichkeit nachzuweisen.

Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“

Als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ werden folgende 16 Einrichtungen bestandssichernd in die Darstellungen des FNP-Vorentwurfes aufgenommen:

Lage	Name der Forschungseinrichtung
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach	
Flughafen	Hydrogen Terminal Braunschweig und weitere Einrichtungen / Fläche des BPs WA 70
Flughafen	Fläche des BPs BI 39
Flughafen	BAQ Automatisierungs- und Qualitätssicherungsges. mbH
Flughafen	Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
Flughafen	TU Braunschweig, Battery LabFactory, CircularLab
Gliesmarode	Julius-Kühn-Institut

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	
Stöckheim	Helmholtz-Zentrum für Infektionsforschung
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Nord	Leibniz-Institut für Bildungsmedien Georg-Eckert-Institut
Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel	
Südl. Völkenrode	Institut für Pflanzenbau und Bodenkunde
Südl. Völkenrode	Johann Heinrich von Thünen-Institut für Agrartechnologie
Südl. Völkenrode	Johann Heinrich von Thünen-Institut für Biodiversität und Institut für Agrarlimaschutz
Südl. Völkenrode	Solarmodultubus
Südl. Völkenrode	Thünen-Institut für Betriebswirtschaft
Südl. Völkenrode	Johann Heinrich von Thünen-Institut (Sonderbaufläche mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft)
Nördl. Kanzlerfeld	Physikalisch-Technische Bundesanstalt
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue	
Kralenriede	Fraunhofer-Institut für Schicht- oder Oberflächentechnik (IST)

Drei Teilflächen der Forschungseinrichtungen „Thünen-Institut für Ländliche Räume“, „Thünen-Institut für Agrartechnologie“ und der „Physikalisch-Technischen-Bundesanstalt“ nördlich und westlich des Kanzlerfeldes im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel werden als „Sonderbauflächen mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft“ dargestellt. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Versuchsflächen sowie eine Versuchsfläche für die Errichtung eines Solarmodultubus, bei dem weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen als überwiegende Nutzung sichergestellt werden soll.

Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“

Als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ werden im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet die Millenniumhalle und die Volkswagen-Halle sowie im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue das Eintracht-Stadion und zugehörige Sportanlagen bestandssichernd dargestellt.

Zweckbestimmung „Hafenanlage“

Entlang des Mittellandkanals werden neben dem eigentlichen Hafengelände in Veltenhof der Braunschweiger Motorbootclub im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel sowie das „Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt - Außenbezirk Thune (WSA Braunschweig)“ im Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeräue bestandssichernd als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafenanlage“ dargestellt.

Zweckbestimmung „Hochschule, Universität und Bildungseinrichtungen“

Mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Universität und Bildungseinrichtung“ werden folgende zwölf Einrichtungen bestandssichernd dargestellt:

Lage	Name der Bildungseinrichtung
------	------------------------------

Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet	
Nördliches Ringgebiet	TU Braunschweig, Haus der Elektrotechnik
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	
Heidelberg	WelfenAkademie
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Mitte	Hochschule für Bildende Künste Braunschweig
Westl. Ringgebiet / Mitte	KGV Hohetor e.V.
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue	
Nördliches Ringgebiet	APM Rebenring, Studentenwohnheim
Nördliches Ringgebiet	TU Braunschweig, Chemie
Nördliches Ringgebiet	TU Braunschweig, Maschinenbau und Architektur
Nördliches Ringgebiet	Materialprüfanstalt für das Bauwesen
Nördliches Ringgebiet	International House der TU Braunschweig
Siegfriedviertel	Nordcampus TU
Siegfriedviertel	Technologiezentrum Braunschweig / Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

Zweckbestimmung „Hotel“

Das „Steigenberger Parkhotel“ im Stadtbezirk Mitte wird bestandssichernd als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Hotel“ in die Darstellungen des FNPs aufgenommen.

Zweckbestimmung „Klinik“

Folgende Einrichtungen werden bestandssichernd als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt:

- Städtisches Klinikum Braunschweig - Standort Celler Straße (Westliches Ringgebiet)
- Marienstift (Östliches Ringgebiet)
- Städtisches Klinikum Braunschweig - Standort Salzdahlumer Straße (Südstadt-Rautheim-Mascherode)
- Herzogin Elisabeth Hospital (Braunschweig-Süd)

Zweckbestimmung „Reiterhof“

An der südlichen Bezirksgrenze von Lehdorf wird das „Sportzentrum Löwen Classics“ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ planungsrechtlich gesichert.

Zweckbestimmung „Schießanlage“

In die Darstellungen werden das „Schützenhaus“ im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue und die Bezirks- und Bogenschießsportanlage im Stadtbezirk

Wabe-Schunter-Beberbach als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Schießanlage“ bestandssichernd aufgenommen.

Zweckbestimmung „Zoo, Tierheim“

In die Darstellungen wird der „Zoo Arche Noah“ im Stadtbezirk Braunschweig-Süd sowie das Tierheim und der zugehörige Kleintierfriedhof im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel als Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Zoo, Tierheim“ bestandssichernd aufgenommen.

6.5.3 Sonderbauflächen, mit Zweckbestimmungen entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende relevante Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in der Stadt Braunschweig vorzufinden:

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ werden folgende zwölf Einrichtungen dargestellt:

Lage	Einzelhandel
Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode	
Dibbesdorf	Edeka Izgi
Stadtbezirk 130 - Mitte	
Innenstadt / Hauptbahnhof	BraWo Park Shopping Center
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	
Stöckheim	Küchen Aktuell, Bauhaus, Kaufland
Stöckheim	Möbel Homann, Adler Mode
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Nord	Aldi, t+t Markt, Tedox, Lidl etc.
Westl. Ringgebiet / Nord	Bauhaus Braunschweig
Westl. Ringgebiet / Süd	Globus, Gartencenter, Lidl etc.
Westl. Ringgebiet / Süd	Sammelparkplatz Hornbach, Penny etc.
Westl. Ringgebiet / Süd	Sera Immobilienverwaltung, MC Donalds, Fressnapf, Fitnessland etc.
Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/ Okeraue	
Veltenhof	Ikea, Porta, POCO, Globus Baumarkt
Wenden	mömax Braunschweig
Wenden	Möbelhaus XXXLutz

Die Gebiete umfassen somit Einzel- als auch Gemeinschaftsstandorte (Agglomerationen) mit Lebensmitteldiscountern, Verbraucher- und Fachmärkten.

Nahversorgung

Lage	Name des Nahversorgers
Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode	
Mascherode	Edeka Görge

Lindenberg	Edeka Center Görde
Stadtbezirk 221 - Weststadt	
Weststadt	Edeka Frerichs
Stadtbezirk 222 - Südwest	
Timmerlah	Netto
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Nord	Einkaufszentrum Weißes Ross
Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel	
Kanzlerfeld	Edeka Görde
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue	
Siegfriedviertel	Edeka Center Görde, Aldi
Schwarzer Berg	Rewe

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Eine Darstellungen der Flächen für den Gemeinbedarf wird angestrebt für zentrale, also überörtlich bedeutende Einrichtungen und Infrastrukturen der schulischen, sozialen, kirchlichen, kulturellen und auch sportlichen Versorgung. Diese Standorte dienen einem öffentlichen Zweck, die Einrichtungen müssen jedoch nicht zwingend in öffentlicher Trägerschaft liegen.

Für die Stadt Braunschweig sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung in erster Linie vorhandene öffentliche und private Einrichtungen zu sichern, die im wirksamen FNP bisher überwiegend nicht dargestellt waren. Als Übernahmen aus dem wirksamen FNP kommen lediglich die Klinikstandorte (mittlerweile als Sonderbaufläche bzw. für den Standort am Wallring im Rahmen der 148. FNP-Änderung zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen geändert), die Hauptfeuerwache an der Oker in der Nordstadt (weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf), die Feuerwache Westerbergstraße in der Gartenstadt (entsprechend 142. FNP-Änderung weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf), die Wilhem-Bracke-Gesamtschule in der Weststadt (entsprechend der 105. FNP-Änderung weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf) sowie Einrichtungen Der Paritätischen am Pippelweg im Westlichen Ringgebiet (künftig als gemischte Baufläche) infrage.

Dementsprechend vergrößert sich mit allen weiteren neu aufgenommenen Darstellungen entsprechend der weiteren Ausführungen dieses Kapitels auch die Fläche, die dafür im Vorentwurf neu dargestellt wird, hier von 14 ha des wirksamen FNPs auf 206 ha in der Vorentwurfsfassung. Davon entfällt eine Fläche von 4 ha auf eine Potenzialfläche, die im Rahmen der Steckbriefe näher untersucht wurde (ehemaliges Waisenhaus an der Salzdahlumer Straße).

In die Darstellungen des FNPs werden in der Regel nur Flächen für den Gemeinbedarf aufgenommen, die über 1 ha groß sind und damit im angelegten Planmaßstab Darstellungsrelevanz besitzen. Ausnahmsweise werden auch kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kitas und Sporteinrichtungen zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich durch Symbol dargestellt. Zudem weisen einige Einrichtungen bauordnungsrechtliche Schnittmengen mit anderen Nutzungsarten auf und bedürfen somit nur in bestimmten Fällen einer dezidierten Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. Kap. 6.2).

Kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Nebenstandorte von Verwaltungseinrichtungen, Grundschulstandorte oder andere Bildungsangebote, lassen sich ebenfalls in der Regel aus anderen Gebietskategorien, z.B. Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen, entwickeln. Ebenso sind kirchliche Einrichtungen, sowie kulturelle Einrichtungen (bsw. Stadtteil-Bibliotheken) zu behandeln.

Gemeinbedarfseinrichtungen, in denen abseits der Gemeinwohlorientierung auch Dienstleistungen oder Fach-Einzelhandelsbetriebe mit wirtschaftlichem Nutzungsinteresse agieren (etwa eine Apotheke oder niedergelassene Facharzt- oder Therapiepraxen in einem Klinikum), werden üblicherweise als Sonderbaufläche geregelt. Ähnliches gilt für die Hochschulstandorte, die jeweils als Sonderbauflächen dargestellt sind.

6.6.1 Öffentliche Verwaltung

Folgende 15 Behörden und Verwaltungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Lage	Einrichtung
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach	
Gliesmarode	Zentrale Kriminalinspektion Braunschweig
Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet	
Östliches Ringgebiet	Hauptzollamt
Östliches Ringgebiet	Stadt Braunschweig Bürgerservice, Öffentliche Sicherheit, Tiefbau und Verkehr
Östliches Ringgebiet	Finanzamt Braunschweig Altewiekring
Östliches Ringgebiet	Arbeitsgericht Braunschweig
Stadtbezirk 130 - Mitte	
Innenstadt	Sozial- und Verwaltungsgericht Braunschweig
Innenstadt	Staatsanwaltschaft
Innenstadt	Rathaus Braunschweig
Innenstadt	Behördenhaus. Oberlandesgericht Braunschweig (Hauptgebäude)
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	
Heidelberg	Stadt Braunschweig, Fachbereich Soziales und Gesundheit
Heidelberg	Laves - Lebensmittel- und Veterinärinstitut
Stadtbezirk 221 - Weststadt	
Weststadt / Ost	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz, Niedersächsisches Landesamt für Bezüge und Versorgung
Stadtbezirk 222 - Südwest	
Rüningen / Nord	Autobahnmeisterei Braunschweig-Rüningen
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Süd	Agentur für Arbeit
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue	
Westl. Kralenriede	Stadt Braunschweig, Fachbereich Soziales und Gesundheit

6.6.2 Schulen

Im FNP werden insgesamt 39 Schulen dargestellt. Darunter befinden sich drei Grundschulen, 29 weiterführende Schulen sowie sieben Gemeinschaftsstandorte, wo sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. eine Grundschule und eine Kita) an einem Standort befinden.

Grundschulen werden aufgrund ihres lokalen Einzugsgebietes, ihrer geringen Flächengröße (üblicherweise unter 1 ha) und der Einbindung in die Ortslagen grundsätzlich nicht dargestellt. Ausnahmen davon betreffen die folgenden zwei Grundschulstandorte:

- Die Grundschule Hondelage im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode; Darstellung als Gemeinbedarfsfläche zusammen mit der Ortsfeuerwehr, einer Kita und einem Naturerlebniszentrum.

- Die Grundschule Waggum am Bienroder See im Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach, die sich nördlich des Flughafens benachbart zur neu geplanten Feuerwache befindet.

Die sieben Gemeinschaftsstandorte befinden sich in den Stadtbezirken Mitte, Nordstadt-Schunteraue, Südwest, Östliches Ringgebiet, Weststadt, Wabe-Schunter-Beberbach und Westliches Ringgebiet.

Unter den weiterführenden Schulen werden Gymnasien, Oberschulen, Förderschulen, Berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie sowie die Integrierten Gesamtschulen Braunschweig eingeordnet. Die 29 dargestellten weiterführenden Schulen befinden sich überwiegend in den zentralen Stadtbezirken Westliches Ringgebiet, Mitte und Östliches Ringgebiet.

6.6.3 Kulturelle und soziale Einrichtungen

Für zentrale Einrichtungen größer 1 ha, die kulturellen, sozialen und/oder gesundheitlichen Zwecken dienen, erfolgt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“.

Einrichtungen wie Jugendzentren, Anlagen für betreutes Wohnen und zur Seniorenpflege, Wohlfahrtsverbände, Beratungsstellen, Vereine, Tagesstätten und Angebote für unterstützende Dienstleistungen sind in der Regel innerhalb der Darstellungen von Wohn- und gemischten Bauflächen zulässig, insbesondere wenn die Nutzungen vorwiegend dem Wohnen dienen oder sie als Dienstleistungseinrichtungen die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Auf eine gesonderte Darstellung von entsprechenden Einrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen kann in diesen Fällen im FNP verzichtet werden.

Dementsprechend entfällt künftig die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine betreute Wohneinrichtung und einen Kindergarten am Pippelsweg zugunsten einer gemischten Bauflächendarstellung.

Da kulturelle Einrichtungen in der Regel auch mit Angeboten der Bildung oder mit sozialen Angeboten einhergehen und hier die Grenzen zwischen den Nutzungsarten fließend sind, werden diese zur Vereinfachung hier unter dem Symbol der sozialen Einrichtungen subsumiert.

Die in Braunschweig dargestellten Einrichtungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Lage	Einrichtung
Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode	
Volkmarode	Remenhof gGmbH Wohngruppe
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach	
Querumer Forst	AWO-Campus
Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet	
Prinz-Albrecht-Park	AG Kinderstall e.V.
Prinz-Albrecht-Park	Städtische Kindertagesstätte Prinzenpark
Stadtbezirk 130 - Mitte	
Innenstadt / Wall	Herzog Anton Ulrich Museum
Innenstadt / Wall	Städtisches Museum
Innenstadt	Staatstheater Kleines Haus

Innenstadt	AWO-Kinder-und Familienzentrum
Innenstadt	Jugendzentrum TiB (Treff im Bebelhof)
Innenstadt / Wall	Staatstheater Großes Haus
Innenstadt	Altstadtrathaus
Innenstadt	Braunschweigisches Landesmuseum
Innenstadt	Museum Hinter Aegidien
Innenstadt	Haus der Musik
Innenstadt / Hauptbahnhof	Stadthalle Braunschweig
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd	
Heidelberg	Paul-Gerhardt-Gemeinde
Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet	
Westl. Ringgebiet / Nord	Hoffmann-von-Fallersleben Gymnasium, Aula
Westl. Ringgebiet / West	Wohnungslosenunterkunft Stadt Braunschweig

6.6.4 Kirchliche Einrichtungen

Im Stadtgebiet vorhandene Kirchen werden üblicherweise als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ dargestellt. An Friedhöfen liegende Friedhofskapellen werden hingegen in der Regel nicht gesondert als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, diese leiten sich aus der Zweckbestimmung „Friedhof“ der anliegenden Grünflächen ab.

Aufgrund ihrer Größe, Lage und historischen Bedeutsamkeit wird im FNP als einzige Kirche die Klosterkirche St. Maria – einschließlich zugehöriger Nebengebäude und Nutzungen (Gemeinde- und Pfarreigebäude/Pastorat, Begegnungszentren, Diakoniestation, Frauenkapelle und Zisterziensermuseum) – in Riddagshausen (Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach) dargestellt.

Auf eine Darstellung der zahlreichen Kirchen, verteilt auf alle Stadtteile, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit des Planwerkes unter Verweis auf den Planmaßstab sowie die große Anzahl und Kleinteiligkeit der kirchlichen Einrichtungen verzichtet. Diese befinden sich überwiegend innerhalb der Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen und sind auch innerhalb dieser Darstellungen zulässig. Außerdem stehen absehbare Umnutzungsüberlegungen für viele kirchliche Einrichtungen einer entsprechenden Darstellung entgegen.

6.6.5 Sportanlagen und -hallen

Im FNP sind Sportplätze und Sportanlagen entweder als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Grünflächen darzustellen. Dabei sind Sporthallen sowie Sportplätze mit erweiterten Angeboten und insbesondere verschiedenen baulichen Anlagen sowie Sportanlagen im Siedlungszusammenhang eher im Sinne einer Gemeinbedarfseinrichtung zu verstehen.

Im FNP werden 17 Standorte von Sportanlagen dargestellt. Jeweils vier der Anlagen befinden sich im Stadtbezirk Mitte und Braunschweig-Süd, drei Sportanlagen befinden sich in Nordstadt-Schunteraue, zwei in Wabe-Schunter-Beberbach und jeweils eine in den Stadtbezirken Nördliche Schunter-/ Okeraue, Hindelage-Volkmarode, Südwest und Weststadt.

Tribünen, Umkleiden, Stellplatzanlagen, Tartan-Laufbahnen, Kunstrasenplätze etc. sind zudem jeweils als bauordnungsrechtlich versiegelte Flächen oder bauliche Anlagen zu verstehen, die mit dem zulässigen Versiegelungsanteil von Grünflächen (maximal 15 bis 20 %) teilweise nicht vereinbar sind. Anlagen im planerischen Außenbereich sind zumeist Standorte, bei denen die baulichen Anlagen den Frei- und Grünflächen deutlich untergeordnet sind. Diese werden infolge ihrer Charakteristik als Grünflächen in die Darstellungen des FNPs aufgenommen (s. Kapitel 6.9.3).

Darüber hinaus befinden sich in Braunschweig noch weitere großflächige Anlagen wie Reitsport- oder Freizeitanlagen, die im Weiteren als Sonderbauflächen dargestellt (s. Kapitel 6.5) sind.

6.6.6 Feuerwehr

Zum Schutz ihrer Einwohnerinnen und Einwohner sowie um Gefahren von Personen und Sachwerten abzuwenden, unterhält die Stadt Braunschweig eine Berufs- sowie eine Freiwillige Feuerwehr. Deren Einrichtungen werden mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im FNP dargestellt.

Die Berufsfeuerwehr Braunschweig hat zwei Wachstandorte im Stadtgebiet: Die Hauptwache der Feuerwehr befindet sich in der Nordstadt im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue. In Braunschweig Süd südlich der Gartenstadt befindet sich zudem die Feuerwache Süd. Hinzu kommt die bereits geplante aber noch nicht gebaute Feuerwache West an der Westerbergstraße bei Rünigen. Alle drei Standorte werden bestandssichernd aus dem wirksamen FNP übernommen.

Neben diesen Standorten der Berufsfeuerwehr werden vier weitere Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in den Stadtbezirken Nördliche Schunter- / Okeraue, Wabe-Schunter-Beberbach, Mitte und Südwest künftig in die Darstellungen neu aufgenommen. Der Standort der Feuerwache Bienrode/Waggum nördlich des Flughafens ist als Neustandort aktuell in Planung.

6.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr

Im FNP sind die „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB als Darstellungen aufzunehmen.

Bei den Straßenverkehrsflächen ist zwischen kommunalen Straßen und jenen Darstellungen zu unterscheiden, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Darstellungen des FNPs nachrichtlich zu übernehmen oder zu vermerken sind. Dies umfasst jene Flächen, die sich der kommunalen Planungshoheit entziehen und somit durch Dritte geplant und unterhalten werden. Dazu zählen beispielsweise Bahnanlagen, klassifizierte Straßen (in der Regel Kreis-, Landes-, Bundesstraßen und Bundesautobahnen) sowie überregional geplante Straßen, die nachrichtlich zu übernehmen sind, sobald das Trassenfindungsverfahren im Rahmen der Planfeststellung abgeschlossen ist, bzw. als Vermerk in den aufzunehmen sind, wenn sie noch nicht festgestellt, sondern erst beabsichtigt sind. Die nachrichtlich übernommenen Verkehrsflächen werden in Kapitel 6.13.1 und die vermerkten in Kapitel 6.14.2 erläutert. Zur Vereinfachung der Lesbarkeit werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die nachrichtlich übernommenen klassifizierten Verkehrsflächen gleichfarbig dargestellt, wobei die klassifizierten und somit nachrichtlich übernommenen Trassen zusätzlich mit einem Symbol gekennzeichnet sind, entsprechend der jeweiligen Kategorie. Vermerkte Trassen werden hingegen mit einer gestrichelten Linie dargestellt, da ihr Trassenverlauf noch nicht feststeht.

Kommunale Straßen

Bei den kommunalen Straßen obliegt es der Kommune, welche Strecken und welche geplanten Verkehrsverbindungen in die Darstellungen des FNPs aufgenommen werden sollen.

Die hier im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB aufgenommenen „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ stellen, ergänzend zu den klassifizierten Straßen, die wesentlichen Verbindungen des Hauptverkehrsnetzes dar. Die Feinerschließung ist hingegen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Die in Braunschweig dargestellten kommunalen Straßen befinden sich überwiegend in den Stadtbezirken Mitte und westliches Ringgebiet. Es werden unter anderem die nachfolgend aufgeführten kommunalen Straßen ganz oder in Teilen in die Darstellungen des FNPs übernommen:

- | | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| • Münchenstr. | • Celler Str. | • Wilhelmstr. |
| • Sackring | • Kurt-Schumacher-Str. | • Wendenstr. |
| • Altstadttring | • Ottmerstr. | • Wolfenbütteler Str. |
| • Cyriaksring | • Lange Str. | • Auguststr. |
| • Frankfurter Str. | • Küchenstr. | • Strobenstr. |
| • Theodor-Heuss-Str. | • Hagenbrücke | • Humboldtstr. |
| • Güldenstr. | • Wilhelmstr. | • Fallersleber Str. |
| • Wilhelmitorwall | • Bohlweg | • Luisenstr. |
| • Gieselerwall | • Mühlenpfordtstr. | • Frankfurter Str. |
| • Europaplatz | | |

6.8 Flächen für Ver- und Entsorgung

Zur technischen Infrastruktur gehören z. B. die Ver- und Entsorgungsnetze, wie Strom- und Wasserleitungen, Kommunikationsanlagen, Anlagen der Regenrückhaltung und der Trinkwassergewinnung. Solche Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im FNP über Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 b und Nr. 4 sowie Abs. 4 BauGB aufzunehmen:

- „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“
- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“

Die Flächen werden im Weiteren „Flächen für Ver- und Entsorgung“ genannt und dienen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, die Dienstleistungen können jedoch auch durch private Anbieter bereitgestellt werden. Ihnen ist eine konkretisierende Zweckbestimmung zuzuordnen.

Die als „Flächen für Ver- und Entsorgung“ dargestellten Flächen umfassen insgesamt 224 ha, wobei sich wesentliche Flächen auf die Klär- und Verrieselungsanlagen am Steinhof im Nordwesten des Stadtgebietes erstrecken. Im Vergleich zur Bestandsfassung des FNPs (266 ha „Flächen für Ver- und Entsorgung“) erfolgt insbesondere in diesem Bereich für eine zwischenzeitig abgeschlossene Deponie-Anlage der ALBA Braunschweig GmbH (Abfallentsorgungszentrum Watenbüttel) eine Änderung der Darstellungen zugunsten einer Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“, um hier künftig Freiflächen-Photovoltaikanlagen realisieren zu können (s. Kapitel 6.5.2).

Aufgrund von Emissionen, die mit dem Betrieb von Anlagen der Ver- und Entsorgung verbunden sind, lösen diese unter Umständen Abstandsflächen aus. Neue Siedlungsflächen können zudem zu neuen Bedarfen an Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen führen. Sowohl die Emissionen, als auch kapazitative Einschränkungen der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen können potenziell einer Realisierung neuer Siedlungsflächen entgegenstehen.

Im Rahmen der Beteiligung im Sinne des § 4 BauGB sollen dementsprechende weitergehende Informationen zusammengetragen und im weiteren Aufstellungsverfahren des FNPs als Abwägungsbelang berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, hierzu die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten näher zu definieren.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die genannte Darstellungsschwelle von 1 ha (s. Kapitel 6.1) auch für Ver- und Entsorgungsanlagen gilt. Der FNP fokussiert sich hier auf die wesentlichen und zentralen Anlagen und Darstellungen und belässt Weitergehendes der verbindlichen Bauleitplanung. Dies schließt insbesondere die feingliedrigen Ver- und Entsorgungsstrukturen ein, die im Rahmen der Bebauungspläne näher zu regeln sind.

Sofern für technische Infrastrukturen, Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften vorgegeben sind, erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB eine nachrichtliche Übernahme bzw. Vermerk dieser Strukturen in den FNP. Als Beispiel sind hier Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger zu nennen (s. Kapitel 6.13.2).

Abwasser

Im FNP sind insgesamt fünf Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt. Drei der Flächen befinden sich im Norden des Stadtbezirkes Lehdorf-Watenbüttel und sind dem Klärwerk Steinhof zugeordnet. Im Osten des gleichen Stadtbezirkes wird das Abwasserpumpwerk 1 dargestellt. Die weitere dargestellte Abwasseranlage befindet sich im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode (Abwasser Linde).

Elektrizität

Die Stromversorgung wird über ein Netz zur Übertragung und Verteilung elektrischer Energie sichergestellt, das im Rahmen der Flächennutzungsplanung gesichert werden soll. Das Netz besteht aus elektrischen Freileitungen wie Hochspannungsleitungen und Erdkabeln, die im Hochspannungsnetz als nachrichtliche Übernahmen in die Darstellungen des FNPs übernommen werden (s. Kapitel 6.13.2), sowie Schalt- und Umspannwerken, die als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ als Darstellungen bestandssichernd aufgenommen werden und der Umspannung insbesondere auf mittlere Spannungsebenen dient. 16 Flächen im Stadtgebiet sind somit als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Mit Ausnahme der Stadtbezirke Südwest und Hondelage-Volkmarode sind in allen Stadtbezirken Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ vorhanden, die durch die Darstellungen im Bestand gesichert werden.

Darüber hinaus werden im FNP Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ in die Darstellungen des FNPs aufgenommen (s. Kapitel 6.5.2).

Gasversorgung

In den Darstellungen des FNPs ist bisher eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Gas“ im Stadtbezirk Nördliche Schunter-/Okeraue enthalten. Dabei handelt es sich um eine Produktionsanlage eines privaten Betreibers (Station Rühme) zwischen Harxbüttel und Thune an der Harxbütteler Straße, die der Weiterverarbeitung von geförderten Kohlenwasserstoffen (hier auch: Erdöl) dient. Darüber hinaus werden Gasleitungen als nachrichtliche Übernahmen in die Darstellungen des FNPs übernommen (s. Kapitel 6.13.2).

Sender

Im Stadtbezirk Südwest wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Sender“ dargestellt. Dabei handelt es sich um den Fernmeldeturm Broitzem, einer Sendeanlage südwestlich des Stadtteils Broitzem.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung Braunschweigs erfolgt wesentlich durch Wasserverband Weddel-Lehre, die Harzwasserwerke und ein weiteres Wasserwerk im Landkreis Wolfenbüttel. Ergänzend betreibt die Braunschweiger Versorgungs-AG im Stadtbezirk Nordstadt-Schunterau das Wasserwerk Bienroder Weg. Die Fläche des Wasserwerkes ist mit der Zweckbestimmung „Wasser“ versehen.

6.9 Grünflächen

Grundsätzlich sind Grünflächen als siedlungsbezogene Nutzung zu verstehen. Sie können jedoch auch im planerischen Außenbereich liegen und als unselbstständige Bestandteile umfassenderer Freiraumsysteme und Grünanlagen dargestellt werden. Die im FNP dargestellten Grünflächen summieren sich auf 2.593 ha (13,5 % des Stadtgebietes). Sie besitzen entsprechend ihrer Nutzung verschiedene Zweckbestimmungen, die jeweils durch ein Symbol näher bestimmt sind.

Zweckbestimmung	ha	Anzahl Symbole
Parkanlagen	721	123
Dauerkleingarten	501	75
Sportplatz	209	51
Spielplatz	4	4
Freibad	21	5
Friedhof	103	34
Natur und Landschaft	829	96
Eingrünung Siedlungsrand	160	76
Eingrünung Wallring	47	11

Bei der Plandarstellung wurde hinsichtlich der großen Anzahl der Symbole darauf geachtet, dass die Lesbarkeit des Planwerkes beibehalten wird. Bei größeren Flächen können demnach auch mehrere Symbole die gleiche Fläche kennzeichnen, auf lediglich klarstellende, mehrfach auf die Flächen verteilte Symbole wurde (insbesondere im Vergleich zum wirksamen FNP) vereinfachend verzichtet.

Grünflächen dürfen einen Versiegelungsanteil von maximal zwischen 10 und 20 Prozent aufweisen (je nach Zweckbestimmung und entsprechenden Urteilen). Die jeweils nach einzelnen Zweckbestimmungen differenzierten Grünflächen-Darstellungen werden zur Klarstellung der zulässigen baulichen Möglichkeiten auf den Flächen im Weiteren näher erläutert. Grundsätzlich wurde dabei auf die allgemeinen Zweckbestimmungen im Sinne der PlanZV zurückgegriffen. Hier gilt, dass diese Flächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend bereits eindeutig definiert sind. Eine weitergehende Erläuterung der Zweckbestimmungen ist nicht erforderlich.

Die Darstellung neuer Grünflächen wird teilweise anhand von Steckbriefen geprüft. Dabei handelt es sich vor allem um freiraumbezogene Darstellungen von Grünflächen, die Grünstrukturen im Siedlungsbereich erhalten sollen und als Naherholungsräume zu qualifizieren sind. Sie dienen teilweise auch als Ersatz für überplante Nutzungen (z. B. Sport- und Kleingartenanlagen). Für diese sowie alle weiteren Grünflächendarstellungen gilt, dass sie auch für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen genutzt werden können und Bestandteil künftiger entsprechender konzeptioneller Aussagen sein sollen.

Abb. 6.9/1 Tabellarische Übersicht der Potenzialflächen des Typs Grünflächen

Nummer	Name	Größe	Bew.
111-Gr1	Seikenkamp-Süd	2,3 ha	B
112-Gr1	Sportplatzweiterung Waggum (Alternative: 112-PV2)	2,2 ha	-
112-Gr3	Kleingartenanlage Östlich Mastbruch	4,3 ha	-
130-Gr1	Sportplatzweiterung Rote Wiese	2,4 ha	-

Nummer	Name	Größe	Bew.
211-Gr1	Freiraum südlich Springbach, Stöckheim	5,6 ha	-
222-Gr1	Thiedestraße-Ost (Alternative: 222-M1)	1,3 ha	-
310-Gr1	HBK-Erweiterung Pippelweg	1,6 ha	C
322-Gr1	Freiraum Wenden-West	21,5 ha	-
330-Gr1	Freiraum Stadtteil, Beethovenstr. Ost	13,7 ha	-

6.9.1 Parkanlagen

Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden 123 Grünflächen gekennzeichnet, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Insgesamt nehmen diese eine Fläche von 721 ha ein. Besonders große Flächen-Agglomerationen sind dabei der Westpark im Stadtbezirk Weststadt, der Prinz-Albrecht-Park im Stadtbezirk Östliches Ringgebiet sowie der Richmond- / Bürgerpark im Stadtbezirk Braunschweig-Süd.

Darüber hinaus wird jenen Flächen, welche auch der Regenrückhaltung dienen und mit parkähnlichen Wegestrukturen durchzogen sind, ebenfalls die Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugewiesen. Zu nennen sind hier die Parkanlage im Südwesten von Rautheim sowie Bestandteile der Parkanlage mittig im Stadtteil Lamme.

6.9.2 Kleingartenanlagen

Die 75 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlagen“ beanspruchen eine Fläche von 501 ha. Der Begriff Kleingartenanlagen wird hier synonym mit dem Begriff der Dauerkleingärten im Sinne der PlanZV verwendet, dementsprechend können alle hiermit verbundenen Anlagen und Nutzungen aus den Darstellungen abgeleitet werden.

Die 75 dargestellten Anlagen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, wobei sie sich vorwiegend auf die Stadtrandgebiete außerhalb des Wallrings konzentrieren. Durch die große Anzahl und Fläche (insgesamt 2,6 % des gesamten Stadtgebietes) sind Kleingartenanlagen als besonderes Merkmal der Stadt grundsätzlich erhaltungswürdig.

Lediglich in einigen wenigen zentralen Lagen (innerhalb der Stadtbezirke Weststadt sowie Westliches Ringgleis) wird eine Überplanung von Kleingartenanlagen mit anderen Nutzungen im Rahmen der Steckbriefe geprüft. Für diese Flächen könnten gemäß Kleingartenkonzept ggf. Ersatzparzellen in anderen Kleingartenanlagen geschaffen werden, z.B. auch durch Teilung großer Parzellen.

6.9.3 Sportplatz

Außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche werden alle Sportfreianlagen aufgrund ihrer besonderen Auswirkungen auf die Umgebung oder zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Insgesamt sind 51 Flächen mit zusammen 209 ha im Vorentwurf entsprechend dargestellt. Flächengrößte Einzelsportanlage ist der Golfplatz zwischen A36 und Südstadt. Die Sportanlagen verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet, insbesondere auf Stadtteile außerhalb oder am Randes des mittleren Ringgleises und ergänzen dabei teilweise die oben genannten großen Parkanlagen (Westpark, Prinz-Albrecht-Park und Bürgerpark). In Waggum und am Zuckerberg sind mit den Potenzialflächen 112-Gr1 und 130-Gr1 Sportplatz-Erweiterungen im Vorentwurf dargestellt.

Darüber hinaus werden weitere großflächige Sportanlagen als Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen, hier etwa „Sport und Freizeit“, „Reiterhof“ und „Schießanlage“ dargestellt (s. Kapitel 6.5.2). Für einzelne Sportplätze oder Sportanlagen im Zusammenhang mit Schulen wird auf eine eigene Darstellung als Grünfläche verzichtet. Diese können sowohl aus den Bauflächendarstellungen (insbesondere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen), als auch aus den Darstellungen der Flächen für den Gemeinbedarf abgeleitet werden.

6.9.4 Spielplatz

Vier besondere Jugendspielplätze mit zentraler Funktion werden im neuen FNP als (ergänzende) Zweckbestimmungen für Grünflächen verwendet. Die vier dargestellten Spielplätze befinden sich in den Stadtbezirken Nordstadt-Schunteraue, Mitte, Braunschweig-Süd und Weststadt und überspannen eine Fläche von insgesamt 4 ha.

Weitere Spielplätze sind insbesondere als Teil von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen allgemein zulässig und über die verbindliche Bauleitplanung zu sichern (s. Kapitel 6.2). Auch innerhalb von Flächen für Gemeinbedarf sowie in nahezu allen weitergehenden Darstellungen von Grünflächen sind Spielplätze üblicherweise allgemein zulässige Nutzungen, die in der Gesamtanzahl und Vielfalt keiner übergeordneten Steuerung über die Darstellungen des FNPs bedürfen und daher als nicht-darstellungsrelevant kategorisiert werden.

6.9.5 Freibad

Ein Freibad ist eine im Freien gelegene öffentliche Badeanstalt und weist somit im Vergleich zu überdachten Schwimmbädern weniger bauliche Anlagen auf, sodass es Bestandteil einer Grünfläche sein kann. Wesentliches Merkmal muss dabei eine lediglich untergeordnete Teilfläche als versiegelte und deutlich überwiegende Liegeflächen bzw. Grünanlagen als unversiegelte Teile der dargestellten Flächen sein. Alternativ dazu sind Darstellungen von Sonderbauflächen oder von Flächen für Gemeinbedarf zu diskutieren.

Im Stadtgebiet sind dementsprechend lediglich das Freibad Waggum, das Stadtbad im Bürgerpark, die Anlage am Heidbergsee, das Kennelbad und im Westen das Freibad Raffteich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Diese Flächen umfassen ein Areal von insgesamt 21 ha.

6.9.6 Friedhof

Friedhöfe werden im FNP als grundsätzlich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Insgesamt sind so 34 entsprechende Grünflächen mit einer Fläche von 103 ha im Stadtgebiet gesichert. Diese verteilen sich über alle Stadtteile und Stadtbezirke und dienen der Bestattung verstorbener Menschen vor Ort.

6.9.7 Natur und Landschaft

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ gehen hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht aus den allgemeinen Definitionen entsprechend PlanZV hervor und werden daher im Rahmen dieser Begründung näher definiert.

Sie dienen grundsätzlich in erster Linie der Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt und der ökologischen Vernetzung, bieten einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz und können für Ausgleich und Ersatz vor Ort genutzt werden. Erst in zweiter Priorität dürfen die Flächen auch als Erholungsräume in naturnaher Umgebung verwendet werden. Dementsprechend sind aus diesen Darstellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bauliche Anlagen, wie (insbesondere befestigte) Wege, Möblierung, Unterstände und dergleichen lediglich in untergeordnetem Maße ableitbar. Häufig grenzen die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ an Gewässer oder (national oder international) geschützte Gewässer, wie die Schunter, den Mittellandkanal oder die Oker, um den notwendigen Abstand durch Grünflächendarstellungen und qualitative naturräumliche Ergänzungen zu sichern.

Die Flächen befinden sich dementsprechend (mit Ausnahme einiger weniger Flächen entlang der Oker) in den Stadtbezirken am Stadtrand. Die Flächen umfassen zudem insbesondere linienhafte Strukturen. Insgesamt wird dadurch eine Fläche von 829 ha mit 96 Symbolen dargestellt.

6.9.8 Eingrünung des Siedlungsrandes

Insbesondere zur abschließenden Eingrünung der von Landschaft umgebenen Stadtteile erfolgt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrand“. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine Zweckbestimmung außerhalb der Allgemeindefinitionen entsprechend PlanZV. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsrand umfassen Eingrünungen der Stadtteile, die der Naherholung, dem Ausgleich vor Ort und zudem ökologischen Funktionen (der verschiedenen Umweltschutzgüter) dienen sollen. Daneben können die Flächen auch der Sicherstellung immissionsschutzrechtlich gebotener Abstände oder der Umsetzung entsprechender Maßnahmen dienen.

Dementsprechend sind innerhalb dieser Flächen weitergehende bauliche Eingriffe und die Errichtung von mehr baulichen Anlagen zulässig als bei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“. Hier sind z.B. kleinere Parkanlagen auch mit Sportanlagen oder -plätzen ebenso vorstellbar, wie Spielplätze, (auch stärker versiegelte) befestigte Wege- und Platzflächen mit Möblierung sowie Hundenausläufflächen und dergleichen. Zudem sind auch Wallanlagen mit Schallschutzwänden vorstellbare Nutzungen innerhalb dieser Flächen. Grundsätzlich handelt es sich insbesondere um bandartige Darstellungen, in denen neben den genannten baulichen Anlagen auch Knickstrukturen, Wallhecken, Gehölzstrukturen, Stauden- und Wiesenflächen, Obstwiesen und dergleichen angepflanzt und für den lokalen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden sollten.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 160 ha, verteilt auf 76 Grünflächen der Zweckbestimmung „Eingrünung des Siedlungsrandes“ dargestellt.

6.9.9 Eingrünung des Wallrings

Für die bestehenden Flächen des begrünten Wallrings rund um die Innenstadt erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung des Wallrings“. Die Flächen befinden sich insbesondere entlang der Oker und bestehen aus elf Teilflächen mit einer Fläche von 47 ha. Sie beinhalten auch begrünte Fuß- und Radwege rund um die Innenstadt. Die häufig auch privaten Flächen dienen der ökologischen Vernetzung sowie der Sicherung der Grünflächenausstattung auch in den verdichteten Siedlungsstrukturen unmittelbar um den Stadtkern Braunschweigs im Stadtbezirk Mitte.

Hier sind künftig Flächen möglichst zu entsiegeln und für die (natürliche) Regenrückhaltung und zugunsten der Verbesserung der Umweltschutzgüter vorzusehen. Die Flächen sichern hier im Wesentlichen bestehende Strukturen, die durch verbindliche Bauleitpläne nicht wesentlich verändert werden sollen. Mit den Darstellungen werden des Weiteren historische Stadtstrukturen erhalten, zentrale Erholungsflächen bereitgestellt und die innerstädtische Aufenthaltsqualität verbessert. Dem gegenüberstehend ist die Errichtung neuer baulicher Anlagen nur untergeordnet zulässig.

Damit folgt die Darstellung dieser Grünflächen den Zielen des Gesamtkonzeptes Wallring der Stadt Braunschweig. Dieses Konzept besagt im Kern, dass die groß angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, gibt es für die Flächen rund um die Innenstadt vier separate Bebauungspläne:

- Wallring West (IN 215), rechtskräftig seit 03/2012
- Wallring-Nord (IN 234), rechtskräftig seit 7/2014
- Wallring-Ost (IN 235), rechtskräftig seit 10/2015
- Wallring-Süd (IN 236), in Bearbeitung.

6.9.10 Ringleis

Die vorhandenen und beabsichtigten Freiraumstrukturen des „Ringleises“, welche um das Zentrum von Braunschweig verlaufen, sind schematisch in überlagernder, hellgrün gepunkteter Liniendarstellung dargestellt. Mit der Darstellung ist die planerische Zielsetzung der ökologischen Vernetzung sowie der Vernetzung zugunsten der Fuß- und Radverkehrsanbindung anliegender Stadtbezirke verbunden. Im Detail ist diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren, z.B. durch die Sicherung und Weiterentwicklung kleinerer Spielplätze, Parkanlagen, Gehölz- und Heckenstrukturen entlang der dargestellten Linien. Dabei sind die einzelnen Grünflächendarstellungen teilweise zu kleinteilig für den Planmaßstab des FNPs. Die Darstellung der Flächen stellt jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grünflächenausstattung in den zentralen Stadtbezirken Mitte, Östliches Ringgebiet, Nordstadt-Schunteraue und Westliches Ringgebiet dar.

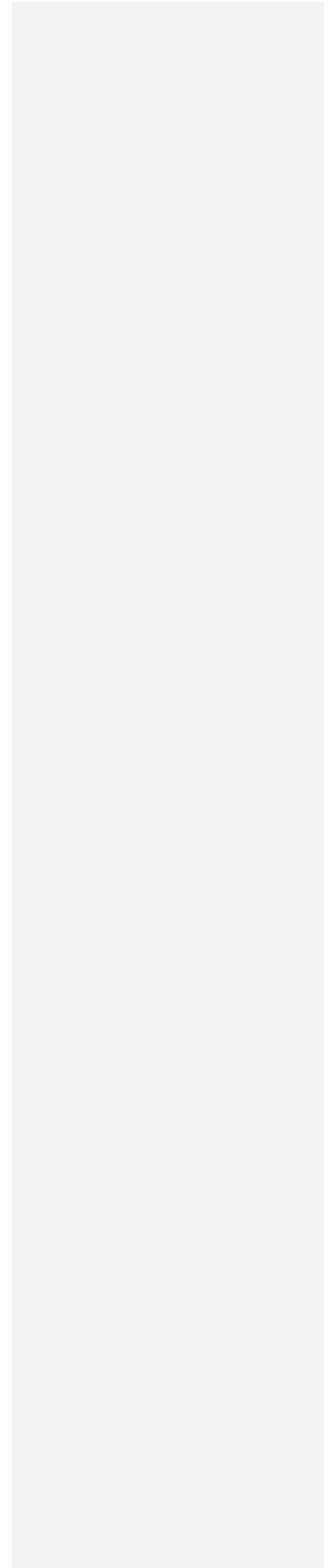
Mit der Zweckbestimmung der Darstellung sind u.a. verbunden: Grünwege und ansonsten möglichst unversiegelte Freiflächen, Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzungen. Bauliche Eingriffe unmittelbar an den Strecken neben befestigten Wegen mit Möblierung und dergleichen sollen auf das notwendige Maß begrenzt bleiben. Im Umfeld des Ringleises sind jedoch auch Entwicklungsflächen insbesondere zugunsten (verdichteter) Wohn- und gemischter Bebauung vorgesehen, die künftig dann unmittelbar in die Innenstadt mit dem Fahrrad angeschlossen sein sollen.

6.9.11 Biotopvernetzung

Die überlagernden schematischen Darstellungen mit der näheren Zweckbestimmung „Biotopvernetzung“ umfasst lineare Strukturen, die als dunkelgrün gepunktete Liniendarstellungen in das Planwerk aufgenommen wurden, um ihren besonderen Überwindungswiderstand im Rahmen der Abwägung zu dokumentieren. In der Regel stehen die Darstellungen mit flächigen Strukturen im Zusammenhang, deren weitere Vernetzung ein planerisches Ziel darstellt.

Die entsprechenden „Biotopvernetzung“ verbinden die Grünflächen und großflächigen Biotope zu einem Biotopverbundsystem. Grundsätzlich enden

die linienhaften Darstellungen von Biotopverbundachsen an den Grenzen geschützter Biotope sowie Landschafts- und Naturschutzgebieten.



6.10 Wasserflächen

Als Wasserflächen werden in den Darstellungen des FNP's größere Bäche und Fließgewässer sowie stehende Gewässer im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB ab 1 ha Fläche aufgenommen. Insgesamt werden 368 ha Wasserflächen dargestellt.

Die prägenden Fließgewässer in Braunschweig sind die Oker, welche die Innenstadt in einem alten Wallgraben umfließt, die Schunter, die Mittelriede und die Wabe. Im Weiteren werden einige Gräben und Bachläufe, beispielsweise der Bosselgraben, der Burgmühlengraben, die Weddeler Graben Niederung oder der Sandbach, dargestellt. Als Gewässer 2. Ordnung werden der Fuhsekanal, der Springbach und der Beberbach dargestellt. Ebenso wird der Mittellandkanal in seiner Funktion als Bundeswasserstraße abgebildet.

Die Kanalböschung des Mittellandkanals wird in flächiger Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ dargestellt. Dies dient der besseren Sichtbarkeit der verknüpfenden, freiräumlichen Strukturen entlang des Mittellandkanals, welche durch Bäume, Sträucher und Spazierwege zu erkennen sind. Da sich die Böschungen des Mittellandkanals jedoch in der Höhe des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal befindet, wird die Darstellung der Grünflächen durch eine überlagernde Darstellung als Liniensignatur ergänzt, um die hoheitlichen Verhältnisse zu verdeutlichen.

6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Wald dargestellt.

6.11.1 Fläche für die Landwirtschaft

Insgesamt werden in der Vorentwurfsfassung rund 5.396 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich mit 28,0 % des Stadtgebietes um die Flächenkategorie mit dem höchsten Flächenanteil. Größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen befinden sich überall am Stadtrand mit einem Schwerpunkt im Westen und Süden des Stadtgebietes rund um die Ortschaften Leiferde, Geitelde, Stidden, Timmerlah, Lamme und Völkenrode, die teilweise vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind. Die Freiflächen im Osten sind insbesondere von den Flussauen von Wabe und Mittelriede stärker durchschnitten sowie durch einen höheren Anteil von Waldflächen geprägt.

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft sind teils durch Verkehrs- und Leitungstrassen zerschnitten und sollen neben ihrer Kernaufgabe (im Wesentlichen der Produktion von Lebensmitteln) in dem urbanen Umfeld von Braunschweig eine Vielzahl von Funktionen erfüllen, die von der Frischluftversorgung, Kaltluftleitbahnen und Biotopvernetzung/Artenschutz bis zur Naherholung reichen. Zu beachten ist, dass ein Großteil der geplanten verbleibenden Eingriffe zugunsten von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt. Dadurch verringert sich die Darstellung im Vergleich zur Rechtswirksamen Fassung jedoch lediglich um 18 ha, was daran liegt, dass im Rahmen der Erstellung der Bestandsfassung umfangreiche Rücknahmen von Bauflächendarstellungen zugunsten landwirtschaftlicher Fläche erfolgten, welche bisher nicht baulich genutzt wurden.

Zusätzlich zu den Darstellungen der landwirtschaftlichen Flächen gibt es ergänzend die flächigen Darstellungen der „Sonderbauflächen mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft“. Diese umfassen im Vorentwurf des FNPs 296 ha und verteilen sich zu 81 ha auf die Unterkategorie Erneuerbare Energien und zu 214 ha auf die Unterkategorie Forschung und Entwicklung (s. Kapitel 6.5.2).

6.11.2 Fläche für Wald

Die größten zusammenhängenden Waldflächen befinden sich im Norden und Osten der Stadt, in den Stadtbezirken Nördliche Schunter-/Okeraue, Hondelage-Volkmarode und Wabe-Schunter-Beberbach. Auch südlich und westlich des Zentrums, beispielsweise in Lehdorf-Watenbüttel sind im Landschaftsraum größere zusammenhängende Waldflächen zu finden. Weitere kleinere Waldflächen verteilen sich im gesamten Stadtgebiet, sowohl angrenzend an Siedlungsflächen als auch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Teilweise sind die Flächen mit Überlagerungen von Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebieten versehen (nachrichtliche Übernahmen, s. Kapitel 6.13). Die Darstellung von Waldflächen umfassen insgesamt 2.663 ha und somit 13,8 % des Stadtgebietes.

Wesentliche Neudarstellungen von Flächen für Wald sind Anpassungen an die Realnutzung und befinden sich in den folgenden Lagen: Im Umland der Stadtteile Bevenrode und Waggum sowie entlang des Mittellandkanals im Norden von Braunschweig südlich der Potenzialfläche 322-PV3 wurden neue Flächen für Wald dargestellt. Weitere neue und große zusammenhängende Flächen für Wald werden im Umfeld des Johann Heinrich von Thünen-Institut im Westen Braunschweigs dargestellt sowie westlich des Schapenbruch-Teiches, welche in der rechtswirksamen Fassung des FNPs bisher als Flächen für Landwirtschaft oder Wald dargestellt sind. Diese Flächen für Wald vergrößern das bereits dargestellte Waldgebiet des Stadtförsts Braunschweig und befindet sich in Gänze im Naturschutzgebiet Riddagshausen.

6.11.3 Ehemalige „Fläche für Landwirtschaft oder Wald“

Die Flächenbezeichnung „Fläche für Landwirtschaft oder Wald“ besteht nur in der rechtswirksamen Fassung und wird mit der Neuaufstellung des FNP seit der Bestandsfassung nicht weiterverfolgt, da Darstellungen des FNP eindeutig sein sollen. Es erfolgte daher für diese Flächen eine eindeutige Zuordnung nach der tatsächlichen Nutzung, die sich auf Flächen für Landwirtschaft, Flächen für Wald sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ aufteilen.

Als Beispiele können Flächen süd-östlich von Harxbüttel entlang der Schunter und südlich von Veltenhof (Braunschweiger Okeraue) genannt werden, die im Vorentwurf des FNPs als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Eine große zusammenhängende Fläche der ehemaligen Kategorie zwischen den Stadtteilen Querum und Dibbesdorf wurde in Anlehnung an die Realnutzung aufgeteilt und jeweils in Teilen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“, als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen für Wald dargestellt.

6.12 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sollen bereits auf FNP-Ebene auf bestimmte Gegebenheiten im Stadtgebiet hinweisen, die für weitere Planungen von Relevanz sind. So sollen gemäß § 5 Absatz 3 BauGB unter anderem Flächen für Abgrabungen und Bergbau gekennzeichnet werden.

6.12.1 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Stadt Braunschweig liegt eine Bodenabbau-Konzeption aus dem Jahr 2001 vor, die bis zum Entwurf der FNP-Neuaufstellung durch ein Bodenabbau-Konzept Braunschweig 2040 aktualisiert und ersetzt werden soll. Auf dieser Basis soll auch der neue FNP Konzentrationszonen für den Abbau von Kies und Sand rechtswirksam darstellen und damit an anderer Stelle ausschließen. Zum Vorentwurf werden folgende Abbauflächen im FNP berücksichtigt:

- Im südlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode wird eine 31,8 ha große Abbaufläche für Sand dargestellt.
- An der südlichen Stadtgebietsgrenze im Stadtbezirk Südwest wird eine 8,5 ha große Abbaufläche für Kiessand dargestellt.
- Neu wird an der nord-westlichen Stadtgebietsgrenze im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel eine 13,9 ha große Abbaufläche für Kiessand dargestellt (Potenzialfläche 321-K1).
- An der nördlichen Stadtgebietsgrenze im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode wird eine rund 258 ha große Abbaufläche für Ölschiefer dargestellt. Für den Sonderfall Ölschiefer gilt es nachfolgende Hinweise zu beachten.

Ergänzung Ölschiefer

Bei Ölschiefer handelt es sich um Ton- oder Mergelsteine mit aus-schmelzbaren Bitumina, die auf eingelagerte organische Substanzen zurückzuführen sind. Dieser Rohstoff fällt, wie auch Kiese und Sande, ebenfalls in die Gruppe der oberflächennahen nichtmineralischen Rohstoffe, weshalb hierauf der Vollständigkeit halber eingegangen wird.

Im Osten Braunschweigs und in den angrenzenden Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel – im Bereich Hondelage-Wendhausen und Schandelah-Flechtorf – existieren sehr große, landesweit bedeutsame Ölschiefervorkommen. Sie weisen Vorräte von zusammen etwa 2 bis 2,5 Mrd. t auf. Theoretisch beträgt der gewinnbare Inhalt an Schieferöl etwa 150 bis 180 Mio. t und rangiert damit auf etwa das Zwanzigfache der in Niedersachsen nachgewiesenen Erdölreserven.

Die Verwertung von Ölschiefer ist wesentlich von der Energie- bzw. Ölpreisentwicklung abhängig. Potenzielle Abbauflächen sind in den letzten Jahrzehnten durch anderweitige Nutzungen, wie Siedlungs- und Infrastrukturbau, verloren gegangen. Wohl dieser Tatsache geschuldet wurden die Lagerstätten östlich von Braunschweig im LROP als national bedeutsame Energiereserve vor weiterer Überplanung langfristig gesichert. In Anbetracht einer Abkehr von fossilen Brennstoffen und der Notwendigkeit, zukünftig klimaneutral Energie zu erzeugen, kann ein Abbau des Ölschiefers kaum gerechtfertigt werden. Bei der letzten Novellierung des LROP wurde festgelegt, dass diese Lagerstätte nur in Anspruch genommen werden darf, wenn ein nationaler Energienotstand herrscht. Hierfür bedarf es eines Beschlusses des Niedersächsischen Landtags. Derzeit wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des RROP geprüft, das LROP-Vorranggebiet für Bodenabbau herabzustufen.

Abgebaut wurde Ölschiefer in Niedersachsen bisher auf kleinen Teilbereichen der Lagerstätte Schandelah-Flechtorf in den beiden Weltkriegen. Ökologisch betrachtet wird die Gewinnung von Ölschiefer mittels Tagebau als noch belastender eingeschätzt als das umstrittene Fracking. Zudem ist die Energiebilanz für die Gewinnung von Erdöl aus Ölschiefer bisher sehr schlecht (vgl. u. a. LBEG Niedersachsen: Rohstoffsicherungsbericht 2022, S. 99f).

6.13 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Planungen wurden als nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 5 BauGB in den FNP übernommen.

6.13.1 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Klassifizierte Hauptverkehrsstraßen

Die folgenden klassifizierten Hauptverkehrsstraßen werden bestandssichernd gemäß § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Darstellungen des FNPs übernommen. Die Straßen werden in der Planzeichnung durch ihre jeweilige Kennung mit Kennziffer („A“ für Bundesautobahn, „B“ für Bundesstraße, „L“ für Landesstraße und „K“ für Kreisstraße) hervorgehoben. Die Darstellungen der Hauptverkehrsstraßen umfassen insgesamt 732 ha, welche sich auf 676 ha klassifizierte Straßen und 56 ha nicht klassifizierte Straßen unterteilen lassen.

Autobahnen

- A 2: verläuft knapp unterhalb des Flughafens im Ost-West-Ausdehnung durch das nördliche Stadtgebiet, führt von Ost- nach West Deutschland
- A 36: führt von Süden in das Stadtgebiet, verbindet Braunschweig und Wolfenbüttel und führt in die Harzregion
- A 39: führt von Süden in das Stadtgebiet und verbindet Braunschweig und Wolfsburg
- A 391: verläuft in Nord-Süd-Ausdehnung durch das westliche Stadtgebiet und verbindet die A 2 im Norden und die A 39 im Süden
- A 392: kurzes Teilstück im Nord-Westen des Stadtgebietes

Bundesstraßen

- B 1: führt von Westen nach Osten durch die Stadt, verbindet Aachen – Dortmund – Hildesheim – Braunschweig – Berlin
- B 4: verläuft von Norden Richtung Süden, verbindet Hamburg – Uelzen – Gifhorn – Braunschweig – Göttingen – Nürnberg
- B 79: beginnt in Braunschweig und führt südöstlich weiter, verbindet Braunschweig – Wolfenbüttel – Halberstadt
- B 214: Endet nördlich der Stadt, verbindet Lingen – Celle – Gifhorn – Braunschweig
- B 248: führt von Süden nach Norden, verbindet Northeim – Seesen – Salzgitter – Braunschweig – Wolfsburg – Salzwedel

Landesstraßen

- L293: verbindet den Norden Braunschweigs mit Calberlah
- L295: verbindet das Zentrum Braunschweigs Richtung Nordosten nach Wolfsburg
- L473: führt südwestlich durch Braunschweig nach Lafferde
- L611: verläuft im Nordwesten durch Braunschweig-Völkenrode
- L625: verbindet den Osten Braunschweigs mit Schöppenstedt
- L630: führt durch die südlichen Stadtteile Stöckheim und Mascherode
- L633: verläuft nordöstlich zwischen Schapen, Weddel und Hordorf
- L635: verbindet Hondelage und Wendhausen im Nordosten

Kreisstraßen

Im Braunschweiger Stadtgebiet werden 33 Kreisstraßen (K1, K10, K11, K12, K18, K2, K20, K21, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K3, K30, K31, K32, K33, K4, K41, K42, K5, K50, K51, K52, K63, K64, K77, K78, K79, K80, K81) dargestellt. Diese verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

In der Planzeichnung sind darüber hinaus weitere Straßen des kommunalen Hauptverkehrsstraßennetzes enthalten, die in der Planzeichnung als Streckenabschnitte ohne weitere Beschriftung von den klassifizierten Straßen unterschieden werden können (s. Kapitel 6.7).

Bahnanlagen

Die Bahnhaltstellen in Braunschweig sowie die entsprechenden Schienenanlagen werden flächig als „Bahnanlagen“ im FNP dargestellt. Die gewidmeten Bahnanlagen sind dabei gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Darstellungen des FNPs zu übernehmen. Zusätzlich werden geplante Haltepunkte mit einem entsprechenden Symbol dargestellt. Bahnhöfe und Haltepunkte unterscheiden sich dahingehend, dass Bahnhöfe über mindestens eine Weiche verfügen und die Züge dort rangieren können, während an Haltepunkten nur ein-, um- und ausgestiegen wird. Die Darstellungen der Bahnanlagen umfassen insgesamt 298 ha.

Im Braunschweiger Stadtgebiet werden der Hauptbahnhof und der Bahnhof Gliesmarode und fünf geplante Haltepunkte dargestellt. Durch den zentral gelegenen Hauptbahnhof besteht eine Anbindung des Bahnverkehrs an die gesamte Bundesrepublik. Am nordöstlichen Bahnhof Gliesmarode fährt neben der Stadtbahn der RB47 Richtung Uelzen über Gifhorn. Der geplante Haltepunkt „Braunschweig West“ liegt im Südwesten und wird von den Tramlinien 3 und 5 bedient, welche das Zentrum mit dem Stadtteil Broitzem verbinden. Die weiteren vier geplanten Haltepunkte liegen in den Stadtteilen Watenbüttel, Bienrode, Kralenriede und Leiferde. Ähnlich wie der Bahnhof Gliesmarode sollen sie als Mobilitätsverknüpfungspunkte dienen, an denen verschiedene Verkehrsmittel und Mobilitätsangebote gebündelt werden.

Straßenbahn

Im Weiteren wird im FNP das Straßenbahnnetz sowie die geplanten Straßenbahnabschnitte der sechs Straßenbahnlinien als linienhafte Darstellung aufgenommen. Die Darstellung der Straßenbahnen verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet. Unter dem Namen „Stadt.Bahn.Plus“ werden künftige Erweiterungen der Stadtbahn geplant, welche sich in fünf Linienverlängerungen/-verbindungen äußert.

Darunter fällt die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 nach Volkmarode, welche bisher im Stadtteil Gliesmarode endet. Hierdurch werden auch die Bauflächenpotenziale im Stadtteil Volkmarode an das Stadtbahnliniennetz angeschlossen.

Zu nennen ist auch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 4, welche derzeit am Hauptfriedhof endet und künftig vorbei an der Mastbruchsiedlung sowie an Lindenberg führen und in Rautheim enden wird. Hierdurch wird die Anbindung von künftigen Baugebieten ermöglicht, wie z.B. das Baugebiet Rautheim-Möncheberg, welches innerhalb des Geltungsbereiches der 160. Änderung des FNPs liegt.

Weiterhin soll zwischen dem Stadtteil Heidberg und dem Hauptbahnhof eine Stadtbahnstrecke neu gebaut werden und von der Stadtbahnlinie 2 befahren werden. Durch diese Linie wird das Klinikum Braunschweig sowie die Bauflächenpotenziale 130-M3, 130-M4 und 211-Gb1 künftig an das Stadtbahnliniennetz angebunden.

Als weiteres Erweiterungsprojekt ist im Vorentwurf des FNPs eine geplante Stadtbahnlinie von der Innenstadt aus bis zum Stadtteil Kanzlerfeld dargestellt. Diese führt an ihrem Ende bis an das Johan Heinrich von Thünen Institut heran und auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtteile Kanzlerfeld und Lehdorf können mit der künftigen Linie in direkter Verbindung die Innenstadt erreichen.

Abschließend ist die Campus-Bahn-Linie zu nennen, welche an der Stadtbahn-Haltestelle Ludwigstraße anknüpfen wird und zwischen den Stadtteilen Querum und Gliesmarode enden soll. Die Linie wird alle im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue (330) befindlichen Bauflächenpotenziale an das Stadtbahnliniennetz anbinden können. Insbesondere ist auch die Anbindung der TU Braunschweig zu nennen, wodurch den Studierenden eine gute Erreichbarkeit ihres Campus ermöglicht wird.

Fläche für den Flugverkehr

Im Norden des Stadtgebietes wird der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg als „Fläche für den Flugverkehr“ dargestellt. Um den Flughafen herum wird eine Sicherheitsfläche gem. § 12 LuftVG sowie in der Ausdehnung der Einflugschneisen eine „Siedlungsbeschränkungszone“ nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus sind um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landefläche) Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG als Radien markiert, innerhalb derer verschiedene Bauhöhenbeschränkungen in Metern gem. § 13 LuftVG dargestellt sind.

6.13.2 Hauptversorgungsleitungen

Elektrizität

Die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen des übergeordneten Spannungsnetzes ab 110 kV werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Darstellungen des FNPs nachrichtlich übernommen. Die Leitungen der untergeordneten Spannungsebenen werden nicht übernommen, da die Darstellung der mittleren Spannungsebenen unüblich ist und die Darstellungen zu kleinteilig sind.

Durch das gesamte Stadtgebiet verlaufen verschiedene oberirdische Leitungen unterschiedlicher Spannungsebenen, südlich und im Bereich der Innenstadt zudem mehrere Leitungen auch unterirdisch. Betreiber der Trassen sowie die konkret dargestellten Leitungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasserleitungen

Über das Stadtgebiet verteilt verlaufen mehrere Wasserleitungen. Die nachrichtlich übernommenen Leitungen umfassen das Hauptversorgungsnetz der Stadt Braunschweig.

Gas- und Ölleitungen

Über das gesamte Stadtgebiet verteilt verlaufen Gasleitungen unterschiedlicher Gasnetzbetreiber. In den Darstellungen des FNPs wurden lediglich die zentralen Leitungstrassen zur Versorgung des Stadtgebietes übernommen. Betreiber der Leitungen und der konkret dargestellten Trassen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.13.3 Schutzausweisungen im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete/ Vogelschutzgebiete)

Die nachrichtlich übernommenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (kurz auch FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete zeichnen sich durch ihre besondere Wertigkeit im Sinne des Naturschutzrechtes auf internationaler Ebene aus. Die Gebiete decken sich zum großen Teil mit den nationalen Schutzkategorien der Naturschutzgebiete. Die FFH- und Vogelschutzgebiete werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 23 BNatSchG sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist.

Im Stadtgebiet von Braunschweig befinden sich derzeit fünf Naturschutzgebiete. Es handelt sich um die folgenden Naturschutzgebiete:

Kennzeichen	Name	ha
NSG BR 001	Naturschutzgebiet Riddagshausen	526 ha
NSG BR 153	Naturschutzgebiet Mascheroder- und Rautheimer Holz	155 ha
NSG BR 164	Naturschutzgebiet Mehlkamp und Heinenkamp	56 ha
NSG BR 118	Naturschutzgebiet Braunschweiger Okeraue	320 ha
NSG BR 072	Naturschutzgebiet Lammer Holz	25 ha

Die vier Naturschutzgebiete Riddagshausen, Mascheroder- und Rautheimer Holz, Mehlkamp und Heinenkamp sowie Braunschweiger Okeraue überlagern sich mit FFH-Gebieten. Die zwei Naturschutzgebiete Riddagshausen sowie Mehlkamp und Heinenkamp überlagern sich mit Vogelschutzgebieten. Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Landschaftsschutzgebiete

Gemäß § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete (LSG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

In Braunschweig gibt es derzeit 18 Landschaftsschutzgebiete, welche insbesondere große Waldabschnitte, Auen und Niederungen sowie Parks umfassen. Folgende Landschaftsschutzgebiete sind in Braunschweig vorhanden:

	Name	ha
Auen und Niederungen		
LSG BS 1	Okertalaue	260 ha

LSG BS 2	Schunteraue mit der nördlichen Aue der Wabe und Mittelriede	295 ha
LSG BS 21	Lammer Bruch	80 ha
Wälder		
LSG BS 4	Von Pawelsches Holz, Ölper Holz und Lammer Busch	112 ha
LSG BS 5	Broitzemer Holz	10 ha
LSG BS 7	Buchhorst	230 ha
LSG BS 9	Querumer Holz und angrenzende Landschaftsbestandteile	790 ha
LSG BS 11	Lammer Holz	
LSG BS 13	Timmerlaher Busch, Gleidinger Holz und angrenzende Landschaftsteile	142 ha
LSG BS 14	Schapener Forst	540 ha
LSG BS 15	Geitelder Holz und umgebende Feldflur	300 ha
LSG BS 18	Stöckheimer Forst	90 ha
Parks und sonstige Landschaftsbestandteile		
LSG BS 3	Prinz-Albrecht-Park	138 ha
LSG BS 6	Parkgebiet Richmond	12 ha
LSG BS 12	Thune	176 ha
LSG BS 17	Essenrode-Grassel	1.650 ha
LSG BS 19	Thiedener Lindenberg	19 ha
LSG BS 20	Feld-und Waldflur südwestlich von Weddel	14 ha

Die Gebiete bestehen teilweise aus mehreren Teilflächen und umfassen insbesondere im Norden und Osten große Teile des Stadtgebiets.

6.13.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

In Niedersachsen werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) per Verordnung festgesetzt mit dem Ziel, die ökologische Struktur des Gewässers mit der Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete werden ausgewiesen, damit die oberirdischen Gewässer genug Raum haben, um bei Hochwasser über die Ufer zu treten, ohne größeren Schaden anzurichten. Es soll öffentlich bekannt sein, welche Gebiete durch Hochwasser gefährdet sind, damit sich alle potenziellen Nutzer der Fläche darauf einstellen können. In Überschwemmungsgebieten darf nicht gebaut werden und es gibt weitere Nutzungseinschränkungen, damit der Wasserabfluss nicht behindert und Bodenabschwemmungen vermieden werden. Überschwemmungsgebiete werden durch behördliche Verordnungen nach § 76 WHG festgesetzt. Zuständig sind die unteren Wasserbehörden.

Im FNP werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB in den Darstellungen des FNPs zu vermerken.

In Braunschweig befinden sich im Norden und Osten des Stadtgebietes sowie im Stadtkern festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Gewässerstrukturen Oker, Mittelriede, Wabe und Schunter.

Für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten Restriktionen gemäß §§ 78 und 78a WHG, die auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Darüber hinaus sind auch die Regelungen von § 116 NWG zu beachten und demgemäß innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen allgemein untersagt. Gemäß § 78 Absatz 2 und 3 WHG können hiervon jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen getroffen werden.

Infolge von Hochwasserereignissen wurden in Braunschweig einerseits eigene Berechnungen von Starkregenereignissen durchgeführt (VERWEIS Steckbriefe). Zudem liegen insbesondere entlang der Wabe und Mittelriede sowie der Oker einige bebaute Areale innerhalb der förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, bzw. Flächen zwischen der Gartenstadt/Rüningen /Leiferde sowie Melvenrode/Stöckheim entlang der Oker innerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Im Rahmen des Verwaltungshandelns der Stadt wurden daher Bereiche identifiziert, in denen zum Schutz vorhandener Wohnbebauung künftig Sicherungsbauwerke erforderlich sind. Nach den Erfahrungen der Hochwasserereignisse der Jahre 2002, 2003, 2013 und 2017 wurde ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Braunschweig aufgestellt, das aufgrund neuer Erkenntnisse ab Ende des Jahres 2025 überarbeitet und dann neu gefasst wird.

Wasserschutzgebiete und -zonen

Die festgesetzten Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG in Verbindung mit § 91 NWG werden als nachrichtliche Übernahmen in den FNP aufgenommen. Es gelten die jeweils festgelegten Genehmigungs- und Verbotstatbestände.

Die Zone I dient dem Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor Verunreinigungen. Die Schutzzone II soll insbesondere den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen gewährleisten. Die weitere Schutzzone (in Braunschweig Schutzzonen III a und III b) dient dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vor nicht oder nur schwer abbaubaren Schadstoffen.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes dürfen durch die Darstellungen des FNPs die Ziele der Trinkwassergewinnung nicht gefährdet werden. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes kann es erforderlich sein, an bestimmte Nutzungen (z.B. Abwasseranlagen, Verkehrsflächen) erhöhte Anforderungen zu stellen.

6.14 Vermerke

Fachplanungen anderer Planungsträger werden gemäß § 5 Abs. 4 als Vermerk in den FNP aufgenommen, wenn sie noch nicht festgestellt, sondern erst beabsichtigt sind.

6.14.1 Hochwasserrisikogebiete

Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Die Lage und Rechtsverbindlichkeit ergeben sich aus den Angaben für Risikogebiete des HQextrem aus dem 2. Zyklus (2019) der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) sowie den aktuellen Angaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und vorläufige Sicherungen. Für die vermerkten Risikogebiete gelten entsprechende Anforderungen der aktuell gültigen Fassungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des BauGB.

Große Teile der Braunschweiger Innenstadt, der größte Teil des Eichthals und ein erheblicher Teil des Malerviertels sind Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

6.14.2 Ortsumgehungsstraßen nach Bundesverkehrswegeplan

Im FNP werden die laut Bundesverkehrswegeplan 2030 geplanten Straßen vermerkt. Dies umfasst folgende Abschnitte:

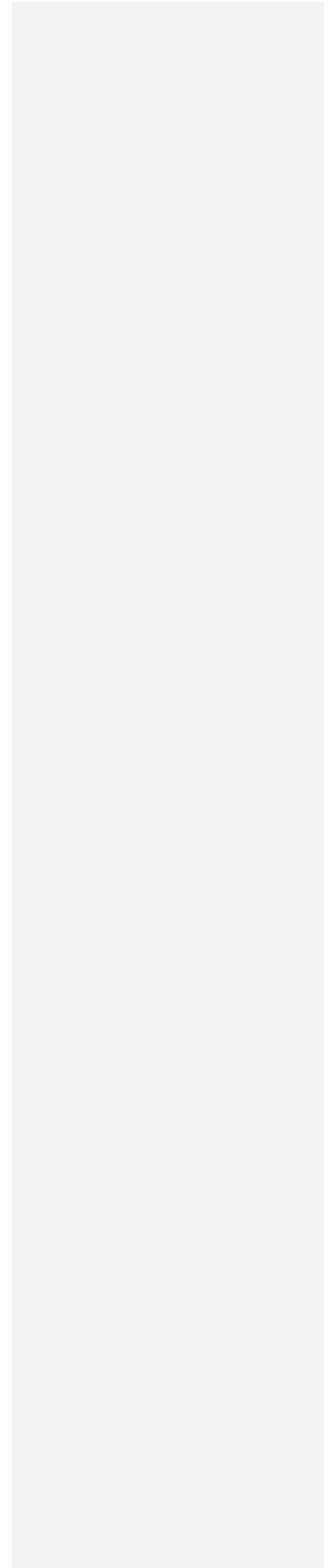
- Im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue wird ein Teilstück der vorgesehenen Fahrbahnerweiterung auf vier Fahrstreifen der B 4 (Projekt-Nummer B4-G20-NI) vermerkt. Das Vorhaben dient der Ortsumgehung und Verkehrsentslastung von Meine (nördlich von Braunschweig).
- An der Stadtbezirksgrenze zwischen Lehdorf-Watenbüttel und Nördliche Schunter-/ Okeraue wird die vorgesehene Verlängerung der B 214 mit dem Bauziel eines 4-streifigen Neubaus (Projekt-Nummer B214-G70-NI) vermerkt.
- Im südlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Braunschweig-Süd wird ein Teilstück des vorgesehenen 2-streifigen Neubaus der B 79 (aktuell K 52) (Projekt-Nummer B79-G20-NI) vermerkt. Das Vorhaben dient der Ortsumgehung und Verkehrsentslastung von Wolfenbüttel (südlich von Braunschweig).

6.14.3 Vorranggebiet Windenergie

Das sachliche Teilprogramm Windenergie des RROP für den Großraum Braunschweig wird derzeit neu aufgestellt. Vorgaben aus dem Planprozess sind im Rahmen des FNPs als Ziele in Aufstellung zu berücksichtigen.

Entsprechende Ausweisungen unterliegen zwar grundsätzlich der kommunalen Abwägung, es muss jedoch damit gerechnet werden, dass die neu ausgewiesenen Flächen im Sachlichen Teilprogramm beschlossen und damit dann künftig als Ziel der Raumordnung beachtet werden müssen, sofern dieses vor dem FNP rechtsverbindlich wird.

Ein Standort südlich Mascherode wird im Entwurf des Sachlichen Teilprogrammes als Vorranggebiet Windenergienutzung (Neuplanung) unter der Kennziffer BS_WF_01 geführt. Dieser Standort wird im FNP zum Vorentwurf als Vermerk im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB übernommen. In der Planzeichnung erfolgt eine Umgrenzung mit einer Signatur ähnlich der Ausweisung im RROP, da in der PlanZV bislang kein eigener Darstellungsvorschlag für dies Art des Vermerkes bzw. die später anstehende nachrichtlich übernommen Flächen enthalten ist. Nach Rechtswirksamkeit des sachlichen Teilprogrammes sind die Flächen als nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB zu übernehmen.



6.15 Sonstige Darstellungen

Neben der Grenze des Geltungsbereiches des FNPs im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB („für das ganze Gemeindegebiet“) wird das Zentrensystem als sonstige Darstellung aufgeführt. Zur Vorentwurfsfassung werden zudem die Bauflächenpotenziale hervorgehoben.

6.15.1 Zentrensystem

Mit dem Zentrensystem wird entsprechend dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel sichergestellt, dass alle Stadtbezirke mit Gütern und Dienstleistungen versorgt und die unterschiedlichen Angebote von allen Stadtbezirken aus gut erreichbar sind. Dieses unterscheidet die folgenden drei Zentren-Typen:

- Zentrentyp A: Hauptzentrum, Deckung höherer / spezialisierter Bedarf
- Zentrentyp B: Stadtteilzentrum, Deckung gehobener Bedarf
- Zentrentyp C: Nahversorgungszentrum, Deckung täglicher Bedarf

Im zentral gelegenen Stadtbezirk Mitte wird im künftigen FNP das einzige Hauptzentrum dargestellt. Darüber hinaus werden sieben Stadtteilzentren und 13 Nahversorgungszentren in den weiteren Stadtbezirken dargestellt. Einzig im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode wird kein Zentren-Typ dargestellt.

6.15.2 Bauflächenpotenziale

Die in Kapitel 5.4 erläuterten Potenzialflächen werden in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Umrandung dargestellt. Zusätzlich sind die Flächen entsprechend der Systematik der Potenzialflächen-Steckbriefe (ebenfalls in Kapitel 5.4 erläutert) beschriftet. Diese Darstellungen dienen im Vorentwurf der Kenntlichmachung von Alternativen und entfallen zur Entwurfsfassung. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Potenzialflächen enthalten die Steckbriefe in der Anlage

7 Flächenbilanz

Abschließend werden die in Kapiteln 6.2 bis 6.11 dargestellten Flächenkategorien im Rahmen einer Flächenbilanz gegenübergestellt. Diese hat das Ziel, die in Kapitel 6.1 qualitativ erläuterten Unterschiede zwischen der Rechtswirksamen Fassung, der Bestandsfassung und der Vorentwurfsfassung auch quantitativ gegenüberzustellen.

7.1 Flächendarstellungen

Es folgen eine vollformatige Abbildung der Bilanztafel auf der nächsten Seite und danach eine Seite mit weitergehenden Erläuterungen als Fußnoten zur Tabelle. Darin wird auf die Unterschiede der verschiedenen Fassungen, Besonderheiten bestimmter Kategorien und auf die Bedeutung der in der Tabelle verwendeten Symbole eingegangen.

Nutzungsart (NA)	Zweckbestimmung (ZB)	FNP-Fassung							
		Rechtsw. Fassung ₁		Be- stands- fassung ₂	Reserven in...			Vorent- wurf	davon Poten- ziale ₅
		ha		ha	FNP	In Aufst.	BP	ha	ha
1 Wohnbauflächen		4.012	↘	3.455	120	54	40	↗	3.546
2 Gemischte Bauflächen		121	↗	474	0	17	2	↗	581
3 Gewerbliche Bauflächen		1.546	↘	1.227	303	5	57	↗	1.411
4 Sonderbauflächen ₃	Gesamt	1.144	↘	516	515	2	17	↗	1.074
	Erneuerbare Energien	*	→	18	0	0	0	↗	357
	Großflächiger Einzelhandel	*	→	91	0	1	0	↘	85
	Nahversorgung	*	→	10	0	0	1	↘	9
	Forschung und Entwicklung	*	→	252	488	0	17	↗	476
	Hochschule	*	→	71	27	0	0	↘	70
	Klinik	*	→	33	0	0	0	↗	29
	Sport und Freizeit	*	→	19	0	0	0	→	19
	Hotel	*	→	1	0	0	0	→	1
	Zoo, Tierheim	*	→	4	0	0	0	→	4
	Naturnahe Erholung	*	→	15	0	0	0	→	15
	Schießanlagen	*	→	0	-	-	-	↗	2
	Reitsport	*	→	0	-	-	-	↗	2
	Hafen	*	→	0	-	-	-	↗	5
Bauflächen	Gesamt	6.823	↘	5.670	946	78	116	↗	6.612
6 Gemeinbedarf	Gesamt	14	↘	202	6	3	7	↗	205
	Öffentliche Verwaltung	*	→	62	*	*	*	↘	61
	Schulen / Bildungseinrichtungen	*	→	79	*	*	*	↗	80
	Kirchen / religiöse Einrichtungen	*	→	0	-	-	-	↗	2
	Soziale / kulturelle Zwecke	*	→	26	*	*	*	↘	21
	Sportliche Zwecke	*	→	28	*	*	*	↗	29
	Feuerwehr	*	→	9	*	*	*	↗	13
7 Verkehr	Gesamt	985	↗	1.195	44	0	0	↗	1.207
	Hauptverkehrsstraßen	517	↗	728	44	0	0	↗	732
	Flächen für Bahnanlagen	296	↘	290	0	0	0	↗	298
	Flächen für Luftverkehr	172	↗	177	0	0	0	→	177
8 Ver-/Entsorgungsanlagen	Gesamt	288	↘	266	0	0	2	↘	224
9 Grünflächen	Gesamt	2.312	↗	2.312	112	6	25	↗	2.593
	Parkanlage sonstige Grünanlagen	*	→	683	*	*	*	↗	715
	Kleingarten / Kleingartenparks	*	→	508	*	*	*	↘	501
	Sportplatz	*	→	200	*	*	*	↗	208
	Spielanlage	*	→	2	*	*	*	↗	4
	Badeplatz / Freibad	*	→	22	*	*	*	↘	21
	Friedhof	*	→	103	*	*	*	→	103
	Natur / Landschaft	*	→	707	*	*	*	↗	835
	Siedlungsrand	*	→	78	*	*	*	↗	160
	Wall	*	→	28	*	*	*	↗	47
10 Landwirtschaft		5.407	↗	6.572	0	0	0	↘	5.398
11 Fläche für Wald		1.955	↗	2.671	15	0	0	↘	2.662
12 Fläche Landwirtschaft oder Wald ₄		967	→	0	-	-	-	→	0
13 Gewinnung Bodenschätze	Gesamt	63	→	63	0	0	0	↗	314
	Kies	6	→	6	0	0	0	↘	0
	Kiessand	9	→	9	0	0	0	↗	23
	Sand	48	→	48	0	0	0	↘	32
	Ölschiefer	0	→	0	-	-	-	↗	260
14 Wasser		508	↘	367	0	0	0	↗	368
Gesamt		19.270	→	19.270	1.124	86	150	→	19.270

Fußnoten zur Bilanztabelle:

1 Rechtswirksame Fassung: Die Grundlage der rechtswirksamen Fassung bezieht sich auf die digitale Neufassung des FNP aus dem Jahr 2005. Diese beinhaltet rechtswirksame Änderungen bis zum Stand Januar 2024. Darüber hinaus wich die Datengrundlage in der Gesamtstadtgröße um etwa 0,5% ab, sodass ein Korrekturfaktor von 0,995 angewandt wurde.

2 Bestandsfassung: Zum Vorentwurf wurden die Geodaten der Bestandsfassung tiefergehend qualifiziert und dabei stellenweise korrigiert. Dadurch weichen die Zahlen leicht vom Stand des Analyseberichtes vom März 2025 ab.

3 Sonderbauflächen: Zwischen der Bestandsfassung und dem Vorentwurf wurden die Bezeichnungen der Sonderbauflächen teilweise geändert und drei weitere (Schießanlagen, Reitsport, Hafen) hinzugefügt. Da zwischen der Bestandsfassung und der rechtswirksamen Fassung noch weitere darüber hinaus gehende Unterschiede der Unterkategorien vorliegen, wurde auf eine Differenzierung der Sonderbauflächen in der rechtswirksamen Fassung verzichtet.

4 Fläche Landwirtschaft oder Wald: Diese Flächenbezeichnung besteht nur in der rechtswirksamen Fassung und wird mit der Neuaufstellung des FNP seit der Bestandsfassung nicht weiterverfolgt. Es erfolgte eine eindeutige Zuordnung nach der tatsächlichen Nutzung, die sich auf Flächen für Landwirtschaft, Flächen für Wald sowie Grünflächen für Natur und Landschaft aufteilt.

5 davon Potenziale: Diese Werte wurden durch einen Verschnitt der untersuchten Bauflächenpotenziale mit den Darstellungen des Vorentwurfes berechnet. Einzelne Potenzialflächen beinhalten aufgrund ihres Umgriffs auch bestehende Nutzungen wie z.B. Flächen für Bahnanlagen. Darüber hinaus handelt es sich nicht in jedem Fall um klassische Neudarstellungen, sondern um die generelle Untersuchung von künftigen Planvorhaben.

Sonderzeichen:

Sternchen*: Dieses Sonderzeichen wurde in den Differenzierungen der Zweckbestimmungen eingefügt, wenn die vorliegende Datengrundlage keine Differenzierung der Zweckbestimmungen enthielt bzw. keine lückenlose Zuordnung rekonstruierbar war. Damit unterscheiden sich die Sternchen von den Null Einträgen, wo messbar die Zweckbestimmung nicht vorkam.

Bindestriche-: Dieses Sonderzeichen wurde in den Differenzierungen der Reserven eingefügt, wenn in der Bestandsfassung eine Darstellung (z.B. Sonderbaufläche Reitsport) bereits nicht vorhanden war.

Pfeile (→ ↗ ↘): Zur besseren Lesbarkeit der Tabelle und den Veränderungen der Werte zwischen rechtswirksamer Fassung, Bestandsfassung und Vorentwurf wurden Pfeile in den Farben grün ↗, rot ↘ und grau → ergänzt. Grüne Pfeile stellen eine Zunahme der Flächengröße dar und rote Pfeile eine Verringerung der Flächengröße. Diese sind wertungsfrei und beziehen sich lediglich auf die Veränderung der Flächengröße. Graue Pfeile sind dort eingesetzt, wo eine Veränderung nicht messbar war (z.B. Gemeinbedarf zwischen rechtswirksamer Fassung und Bestandsfassung) oder zwischen den verschiedenen Fassungen keine Veränderung passiert ist (z.B. Flächen für den Luftverkehr zwischen Bestandsfassung und Vorentwurf).

7.2 Inhaltliche Einordnung der Bilanzierung

Die inhaltliche Einordnung der Bilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Teilaspekte werden bereits in den Kapiteln zu den jeweiligen Darstellungen beschrieben.

7.2.1 Neudarstellungen von Bauflächen im Vergleich zur rechtswirksamen Fassung des FNP

Ein Großteil der Bauflächenpotenziale wurde aus dem bestehenden FNP übernommen. Die neu hinzugekommenen Potenziale sind in Anhang 1 gekennzeichnet.

7.2.2 Rücknahmen aus der rechtswirksamen Fassung des FNP

Nicht alle Bauflächenreserven des bestehenden FNPs sind in den Vorentwurf übernommen worden. Diese sogenannten Rücknahmen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Lagebeschreibung	Größe	Begründung
Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode		
111-G-Peterskamp Ost	3,5 ha	Reduzierung wg. Hochwasserrisiko-Gebiet
Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach		
112-S-Forschungsflughafen Nord (Waggum-Südwest)	10,2 ha	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd		
211-W-Stöckheim Südost	4,1 ha	Hoher Grundwasserstand
211-G-Stöckheim Südost	18,4 ha	Unwirtschaftlich wg. hohem Grundwasserstand
211-G-Stöckheim Senefelderstraße-Nord	5,6 ha	Gewerbefläche reduziert wg. Kaltluftleitbahn
Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode		
212-W-Rautheim Möncheberg-Nordost	3,8 ha	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Stadtbezirk 221 - Weststadt		
221-W-Elbestraße Südwest	7,8 ha	Reduzierung wg. Biotopvernetzung/Kaltluftleitbahn
221-W-Ludwig Winter Straße	3,4 ha	Erhalt des Waldes
221-G-Südlich Weststadt	5,0 ha	Erhalt Kaltluftleitbahn
Stadtbezirk 222 - Südwest		
222-W-Broizem Südost	7,3 ha	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
222-G-Thiedestraße Ost	9,8 ha	Reduzierung wg. Hochwasserrisiko-Gebiet
222-G-Interkommunales Gewerbegebiet	55 ha	Reduzierung des 4. BA gemäß Machbarkeitsstudie zugunsten von Kompensationsflächen

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel		
321-W-Kanzlerfeld Süd	4,0 ha	Umrang der Straße in Realnutzung Landwirtschaft
321-W-Lammer Busch-Nordost	8,1 ha	Ohne Stadtbahnverbindung
321-W-Lammer Busch-Nordost	6,7 ha	Siedlungsrandgrün entfällt mit oberer Rücknahme
321-W-Lammer Busch-Südost	9,3 ha	Ohne Stadtbahnverbindung
321-Gr-Lammer Busch-Südost	4,3 ha	Siedlungsrandgrün entfällt mit oberer Rücknahme
321-Waldpotenzial-Ölper Kreuz	7,7 ha	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
321-S F+E (westlich K80) 4 Teilflächen	27 ha 86 ha 18,5 ha 5,2 ha	Darstellung Waldbestand in landwirtschaftlichen Forschungsflächen
321-S F+E (östlich K80)	119,7 ha	Waldbestand und Landwirtschaft östlich PTB sichern
Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue		
322-W-Harxbüttel Nordwest	1,3 ha	Bestehender Grünzug als Ortsrand-Abschluss
322-G-Sandanger Nord	5,2 ha	Erhalt des Biotops
Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue		
330-S F+E CoLiving Campus	14,2 ha	Erhalt von Grünanlagen, Reserve für Hochschulentwicklung nicht mehr benötigt
330-G-Nördlich Mitgaustraße/Wodanstraße	3,7 ha	Erhalt der Kleingärten
Bezirksübergreifende Flächen		
222-V-Verbindungsstraße Weststadt-Interkommunales Gewerbegebiet Beddigen-Stiddien	20,2 ha	Verkehrsverbindung politisch verworfen
321/322-V-Ortsumfahrung Watenbüttel-Nord	15,3 ha	Vom Bund verworfen

Die Lagebeschreibung erfolgt in folgendem Format, Beispiel: 211₁-W₂-Stöckheim Südost₃

- 1) Nummer des Stadtbezirkes
- 2) Darstellung in der rechtswirksamen Fassung des FNP
- 3) Ungefähre Lagebeschreibung

7.3 Flächenbedarfe und -potenziale für Wohnen und Gewerbe

7.3.1 Wohnen

Wie in Kap. 4.1 dargestellt, ist es Ziel, nach bisheriger Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes von 2023 für den Zeitraum 2026 bis 2035 Planungs-

recht für 6.500 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Maximal werden bis zu 8.100 Wohneinheiten (WE) benötigt. Bis zum FNP-Entwurf wird die Prognose auf den Zeitraum bis 2040 erweitert, sodass voraussichtlich zusätzliche Bedarfe hinzukommen.

Für die Potenzialflächen des FNP-Vorentwurfs sind in den Steckbriefen auf Basis des Dichtekonzeptes Wohnen überschlägig realisierbare WE als Mittelwert angegeben. Unter Berücksichtigung der im Dichtekonzept für die jeweiligen Siedlungstypen angegebenen Spannweiten ergeben sich die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Summen in Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen.

	WE (min.)	WE (max.)	Fläche (in ha)
Wohnbauflächen (W)	5.030	5.830	159,8
Bewertung A	730	1.110	22,6
Bewertung B	1.400	1.720	43,5
Bewertung C	2.200	2.400	69,3
keine Bewertung	150	180	5,3
Gemischte Bauflächen (M)	3.540	4.530	115,9
Bewertung A	1.770	2.240	50,7
Bewertung B	1.660	2.180	60,1
Bewertung C	100	110	5,1
Summe (W+M)	8.570	10.360	275,7

Insgesamt reichen die Potenziale demnach, je nach baulicher Dichte, für den Bau von etwa 8.570 bis 10.360 WE, wenn die gemischten Bauflächen wie die Wohnbauflächen in ihrer Gesamtheit einbezogen werden. Davon liegen bis zu 3.350 WE in der fachlich am günstigsten bewerteten Stufe A, bis zu 3.900 WE in der Stufe B und bis zu 2.510 WE in der ungünstigeren Stufe C. Nach jetzigem Stand reichen die Wohnbaupotenziale demnach zur Deckung der genannten Bedarfe.

Hinzu kommt, dass der FNP über den eigentlichen Bedarf hinaus Handlungsreserven darstellen soll. Damit könnte nur auf einen geringen Teil der Potenzialflächen verzichtet werden. Alternativ können auch höhere bauliche Dichten für die Baugebiete angesetzt werden.

7.3.2 Gewerbe

Für die Gewerbeentwicklung ist bis 2035 von einem Bruttobedarf von rund 294 ha auszugehen, wobei dieser Wert Erschließungs-, Grünflächen und Infrastrukturen einschließt. Inwiefern sich bis 2040 weitere Bedarfe ergeben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Bei dieser Zahl bleiben die in Kapitel 4.3 „Gewerbeflächenbedarfe“ aufgeführten Planungsreserven bereits unberücksichtigt. Zudem wird im Rahmen der verbindlichen Planung sowohl bei neuen Flächen als auch im Bestand auf möglichst dichte Strukturen (auch mehrgeschossige Gewerbeentwicklung) geachtet. Die genannten Ansätze stellen somit bereits ein gewerbliches Entwicklungsminimum ohne weitere Spielräume nach unten dar.

Demgegenüber können nach derzeitigem Kenntnisstand in den Darstellungen des FNP 298,8 ha als gewerbliche Bauflächen gesichert werden, wenn alle untersuchten Gewerblichen Bauflächenpotenziale realisiert werden. Hinzu kommen Entwicklungsspielräume in gemischten Bauflächendarstellungen, die jedoch nur eingeschränkt den Zielen gemäß Kap. 5.1 „Ziele der Planung“

und Kap. 5.2 „Suchräume im Stadtgebiet: Anforderungen der verschiedenen Nutzungen“ entsprechen können.

Insbesondere für gewerbliche Nutzungen, die ohne wesentliche Einschränkungen auch für emittierende Nutzungen genutzt werden können, besteht bei einer Fortentwicklung bestehender Quartiere im Umfeld emissionsschutzrechtlich geschützter (Wohn-)Nutzungen nur bedingt Spielraum. Um in Braunschweig auch Flächen ohne diesbezügliche Einschränkungen zu sichern, ist es erforderlich, insbesondere auf Entwicklungspotenziale zurückzugreifen, die hinsichtlich der gesetzlichen und allgemeinen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schlechter abschneiden. Die Entwicklung dieser Flächen ist somit trotz möglicher planungsrechtlicher Entwicklungshemmnisse als sehr begründet zu bewerten. Auf eine Anpassung von Kriterien ist vor dem Hintergrund einer möglichst transparenten Begründung und objektiven Vergleichbarkeit aller Flächen zu verzichten.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergeben sich die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Summen für gewerbliche und gemischte Bauflächen.

	Fläche (in ha)
Gewerbliche Bauflächen	298,8
Bewertung A	88,3
Bewertung B	83,3
Bewertung C	127,2
Gemischte Bauflächen	89,2
Bewertung A	50,7
Bewertung B	60,1
Bewertung C	5,1

Insgesamt reichen die untersuchten Potenzialflächen zur Deckung der Bedarfe somit lediglich, wenn sowohl gemischte als auch gewerbliche Bauflächen vollumfänglich dargestellt und die gemischten Bauflächen zumindest teilweise für gewerbliche Nutzungen verwendet werden. Es ist somit im Hinblick auf die Bedarfsdeckung nur bedingt möglich auf die Darstellung von Potenzialflächen als Bauflächen zu verzichten.

8 Ergänzende Informationen

Zum besseren Verständnis des Dokumentes werden folgende Hintergrundinformationen ergänzt.

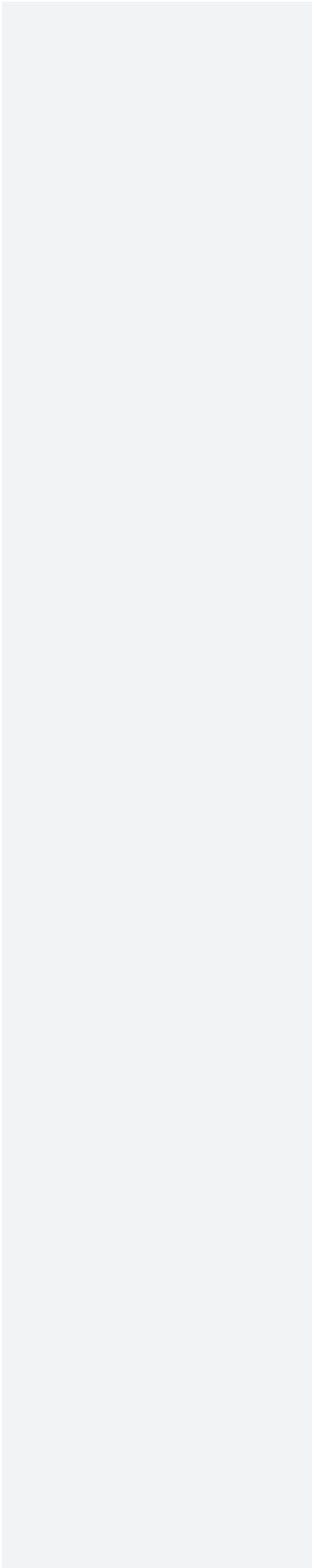
8.1 Abkürzungsverzeichnis

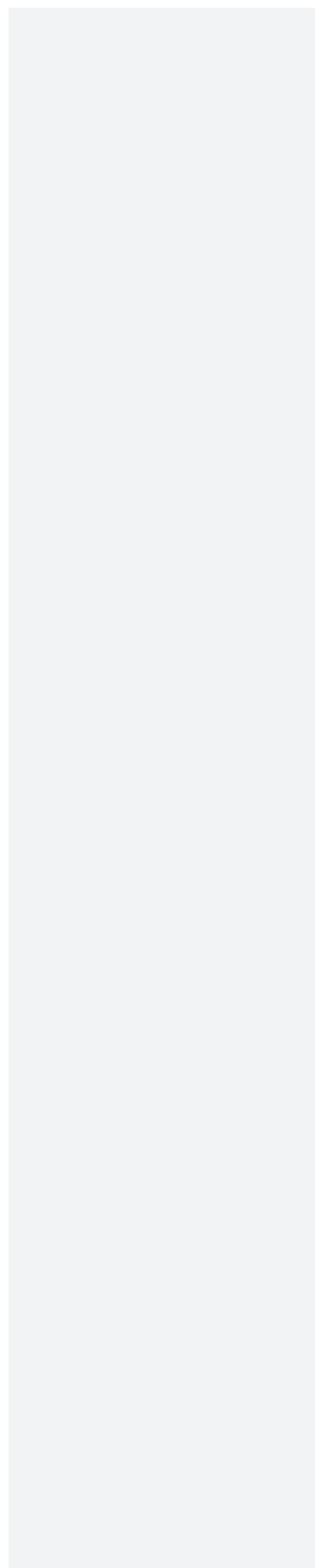
Folgende fachliche Abkürzungen befinden sich in diesem Dokument, welche im Folgenden alphabetisch aufgeführt werden.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BP	Bebauungsplan
DLR	Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
e.V.	Eingetragener Verein
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
FF-PV-Konzept	Freiflächen-Photovoltaik-Konzept
FREK	Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept
gGmbH	Gemeinnützige GmbH
HBK	Hochschule für Bildende Künste Braunschweig
HQ100	Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren eintritt
HQextrem	Extremes Hochwasserereignis; schätzungsweise 1,5x höherer Wasserabfluss als bei einem HQ100
IGS	Integrierte Gesamtschule
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
IKSK	Integriertes Klimaschutzkonzept
Klassifizierte Straßen	K - Kreisstraße L - Landesstraße B - Bundesstraße A - Bundesautobahn
KOREG	Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte
FNP	Flächennutzungsplan
LBEG Niedersachsen	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
LROP-VO	Verordnung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MEP	Mobilitätsentwicklungsplan
NROG	Niedersächsisches Raumordnungsgesetz
NSG	Naturschutzgebiet

ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
Potenzialflächen-Typen	W - Wohnbaufläche M - Gemischte Baufläche G - Gewerbliche Baufläche S - Sonderbaufläche V - Verkehrsfläche Gb - Fläche für Gemeinbedarf Gr - Grünfläche K - Kiesabbaufläche PV - Freiflächen Photovoltaik
PV	Photovoltaik
REKLBS	Regionale Klimaanalyse
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
TU	Technische Universität
WE	Wohneinheiten
WSA	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

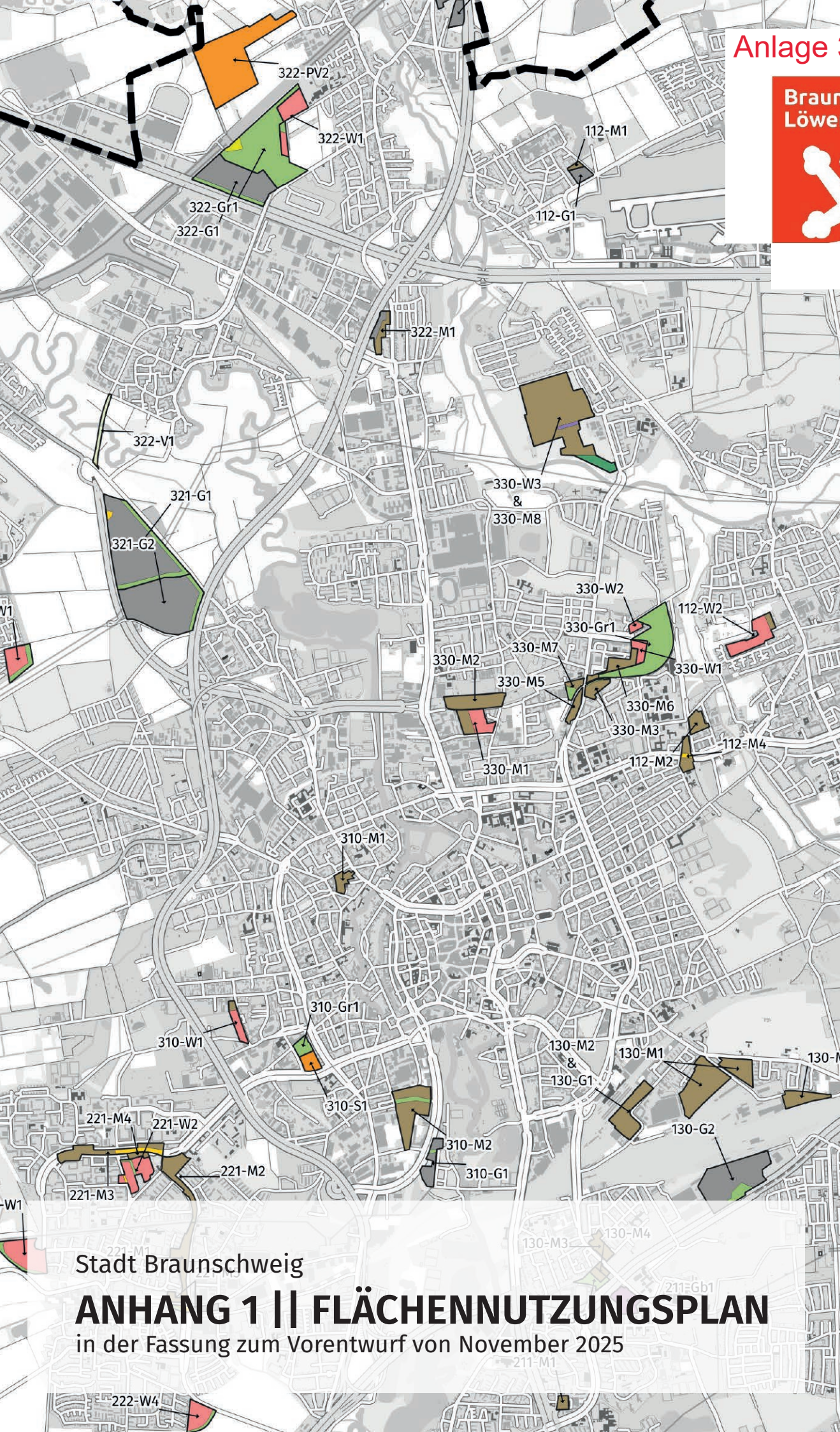
Das Abkürzungsverzeichnis wird in der weiteren Bearbeitung ergänzt.







FLÄCHENSTECKBRIEFE



Stadt Braunschweig

ANHANG 1 || FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

in der Fassung zum Vorentwurf von November 2025

Impressum

Herausgeber

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Abteilung integrierte Entwicklungsplanung

Platz der deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Bearbeitung und Redaktion

Hermann Mensink (integrierte Entwicklungsplanung)
Lutz Meyer z.A. Borgloh (Büro post welters + partner mbB)

Mitarbeit

Georg Dirks (Integrierte Entwicklungsplanung)
Winona Welk, Linda Behrmann (Strategische Umweltplanung)
Jörg Hohmeier (Stadtentwicklung, Statistik, Vorhabenplanung)
Melanie Huk, Anne Rodemeyer (Grünordnungs- und Freiraumentwicklungsplanung)
Christoph Philipp Körner (Gewässer- und Bodenschutz)
Magnus Kucharek (Naturschutz)
Lars Lau (Gesamtverkehrsplanung)
Jörg Meyer (Standortentwicklung, Braunschweig Zukunft)
Alexander Siemon (Klimaschutzmanagement)
Joachim Sterl, Jan Schulte, Verena Reinecke (Büro post welters + partner mbB)

Technische Bearbeitung

Büro post welters + partner mbB

Druck

Grafik-Service-Center der Stadt Braunschweig

Braunschweig, im September 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Bewertungskriterien für Bauflächenpotenziale	4
1.1	<i>Bewertungskriterium 1 - Kompakte Stadt</i>	5
1.2	<i>Bewertungskriterium 2 - Verkehr und Technische Infrastrukturen</i>	7
1.3	<i>Bewertungskriterium 3 - Freiraumverbund</i>	8
1.4	<i>Bewertungskriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz</i>	9
1.5	<i>Bewertungskriterium 5 - Natur und Landschaft</i>	10
1.6	<i>Bewertung aus den Umweltsteckbriefen</i>	12
2	Potenzialflächen nach Stadtbezirken	14
2.1	<i>Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode</i>	17
2.2	<i>Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach</i>	33
2.3	<i>Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet</i>	57
2.4	<i>Stadtbezirk 130 - Mitte</i>	59
2.5	<i>Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd</i>	77
2.6	<i>Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode</i>	93
2.7	<i>Stadtbezirk 221 - Weststadt</i>	95
2.8	<i>Stadtbezirk 222 - Südwest</i>	111
2.9	<i>Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet</i>	133
2.10	<i>Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel</i>	147
2.11	<i>Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue</i>	175
2.12	<i>Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue</i>	197
3	Ergänzende Informationen	220
3.1	<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	220

1 Bewertungskriterien für Bauflächenpotenziale

Die Erstellung von Bewertungskriterien für die Bauflächenpotenziale ermöglichen eine sachliche Diskussion und stellen eine Vergleichbarkeit der Flächen her. Dies unterstützt Verwaltung und Politik bei der konkreten Auswahl und vereinfacht zusätzlich die Kommunikation nach außen.

Insgesamt wurden 16 Bewertungskriterien bestimmt, welche zur besseren Einordnung in sechs wesentliche Themen unterteilt werden:

- Kompakte Stadt
- Verkehr und Technische Infrastruktur
- Freiraumverbund
- Klimaanpassung und Umweltschutz
- Natur und Landschaft

Eine Bewertung der Kategorien erfolgt in vier Stufen. Für jedes Thema werden Ausschlusskriterien bzw. Tabukriterien formuliert, welche in Kapitel 5 der Begründung zum Vorentwurf genauer beschrieben werden. Darüber hinaus werden drei weitere Bewertungsstufen hinzugefügt, welche Widerstände, Hindernisse sowie Förderfaktoren aufführen. Eine beispielhafte Erläuterung hierzu wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 1.0/1 Beispielhafte Erläuterung der vier Bewertungsstufen

Kriterium	Erläuterungen
Einschlägige Tabukriterien schließen eine neue Bauflächenentwicklung aus	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • Lage im NSG, FFH- oder Vogelschutzgebiet • Lage im Wasserschutzgebiet I oder II • Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen
Widerstände sind erheblich – es ist zu prüfen, ob sie auf der fachlichen Ebene ausgeräumt werden können bevor die bauliche Entwicklung geplant wird	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • Hauptgrünzug wird in seiner Funktion grundsätzlich in Frage gestellt • Sehr hohe Lärmbelastung durch unmittelbare Nähe zu Hauptverkehrsachsen
Zu beachtende Hemmnisse sind im Planverfahren zu beachten, ihre Konflikte sind in der Regel mit der Planung und baulichen Entwicklung zu lösen	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangfläche zur Freiraumsicherung wird tangiert • Umfangreicher Straßenausbau zur äußeren Erschließung erforderlich
Förderfaktoren signalisieren, dass eine bauliche Entwicklung hier am ehesten den Kriterien entspricht	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • Innenentwicklung auf Brache oder mindergenutzter Fläche • Ein zentraler Versorgungsbereich ist fußläufig zu erreichen • Lage im Einzugsbereich eines Eisenbahn- / Stadtbahnhaltepunktes

Zusätzlich zu den oben genannten Kriterien ist auch stets der lokale oder gesamtstädtische Bedarf von Flächen in Relation zu der Bewertung zu stellen. So kann es trotz einer schlechteren Bewertung einzelner Flächen dennoch sinnvoll sein, eine Baufläche umzusetzen. Die entsprechend schlecht bewertete Kategorie ist in der verbindlichen Bauleitplanung dann weitergehend zu berücksichtigen. Wurden beispielsweise in Kriterium 4 hohe Widerstände beim Thema „Immissionen“ oder „Hochwasser“ erkannt, sind hier geeignete Maßnahmen im Bereich Lärm- und Hochwasserschutz zu erarbeiten, welche diese Widerstände ausräumen können.

1.1 Bewertungskriterium 1 - Kompakte Stadt

Das Kriterium „Kompakte Stadt“ unterscheidet zwischen folgenden Flächentypen: Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen, gewerbliche und Sonderbauflächen sowie anderen Bauflächenpotenzialen (wie z.B. Gemeinbedarf und Grünflächen), da sich die Anforderungen an die städtebauliche Lage und Erschließung unterscheiden. So ist z.B. die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (ZVB) für die Flächentypen gleichermaßen relevant, da so eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert wird.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Innenentwicklung von Bauflächen bereits erschlossener, mindergenutzter oder brachliegender Flächen im Siedlungsbereich hat Vorrang, da sie Flächenverbrauch in der freien Landschaft vermeidet, vorhandene Infrastruktur besser nutzt und zu einer kompakten Stadtstruktur beiträgt. Außenentwicklungen sind mit höherem Erschließungsaufwand und Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, weshalb die Bauflächenentwicklung im Außenbereich erschwert ist. Für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen steht bei der Bewertung die städtebauliche Einbindung in bestehende Wohnstrukturen im Vordergrund.

Gewerbe muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben Abstände, Emissionsgrenzen und den Schutz der Wohnbevölkerung einhalten. Dies führt an innenliegenden Standorten zu Nachteilen und Einschränkungen für gewerbliche Entwicklungen. Insbesondere überformte gewerbliche Bestandsflächen sind gegenüber Neuentwicklungen am Siedlungsrand mit erheblichen Hemmnissen für Gewerbeunternehmen verbunden. Bisher gewerblich genutzte Flächen in Braunschweig liegen jedoch an Stellen, die Potenziale für gemischte Bauflächendarstellungen umfassen. Diese können sowohl gewerblich (nicht industriell) als auch für Wohnzwecke verwendet werden.

Die Realisierung der Ziele zur Innenentwicklung auf durch Wohnnutzungen oder gemischte Nutzungen überformten Flächen hat zur Folge, dass Gewerbeflächen, insbesondere an Stellen mit niedriger Konfliktwahrscheinlichkeit, weichen. Da diese im Konflikt mit der Innenentwicklungsprämisse gemäß § 1a BauGB stehen, erfahren sie dann eine schlechtere Bewertung.

Im weiteren Verfahren ist diesbezüglich zu diskutieren, inwiefern das angesetzte Kriterium Innenentwicklung vor Außenentwicklung bei Einzelflächen weiterhin bewertet werden sollte, bzw. inwiefern auch etwa die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen oder potenzielle Steuereinnahmen durch Gewerbesteueraufkommen in die Bewertung einfließen sollten. Zur Vorentwurfsfassung wird auf entsprechende Ergänzungen von Kriterien oder von (relativierenden) Ausführungen in den Bewertungstexten verzichtet. Diesbezüglich ist auch auf die Ausführungen der Kap. 5.1 „Ziele der Planung“ und Kap. 5.2 „Suchräume im Stadtgebiet: Anforderungen der verschiedenen Nutzungen“ der Begründung zu verweisen.

Unstrittig ist hingegen, dass bei den gewerblichen und Sonderbauflächen am Stadtrand der Fokus auf ihrer strukturellen Einbindung in den städtischen Siedlungsraum liegt. Dabei ist die städtebauliche und funktionale Integration in das Gesamtgefüge der Stadt von entscheidender Bedeutung. Das bedeutet, dass bei diesen Standorten ein erhöhter Schwerpunkt darauf liegen muss, die künftige Anbindung an das weitere Stadtgebiet zu organisieren. Zudem ist vor dem Hintergrund der Ausführungen in Kapitel 7.2.2 „Gewerbe“ den entsprechenden Gewerbestandorten am Siedlungsrand grundsätzlich eine Entwicklungsempfehlung auszusprechen und die Flächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Nähe zu zentralem Versorgungsbereich (ZVB)

Eine gute Anbindung an einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist wesentlich für die Alltagstauglichkeit eines Wohnstandorts. Flächen, die fußläufig oder in einer Distanz von weniger als 2 Kilometern zu solchen Angeboten liegen, werden als besonders geeignet bewertet. Das Fehlen eines Nahversorgungspunktes kann die Attraktivität und Nachhaltigkeit eines Baugebiets deutlich mindern. Auch wird die Möglichkeit eines neuen Nahversorgungsstützpunktes aufgrund des zu erwartenden Einwohnerpotenzials und der Raumstruktur berücksichtigt.

Nähe zu Grundschulversorgung (für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen)

Die Erreichbarkeit eines bestehenden oder planmäßig erweiterbaren Grundschulstandorts ist für Familien mit Kindern von großer Bedeutung. Flächen, bei denen Grundschulen innerhalb von 2 Kilometern erreichbar sind, werden bevorzugt, um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Sollte ein neuer Schulstandort notwendig sein oder große Entfernungen bestehen, wirkt sich dies negativ auf die Bewertung aus.

Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten (für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen)

Positiv werden Flächen bewertet, die sich in weniger als 2 Kilometern Entfernung zu bedeutenden Arbeitsplatzschwerpunkten befinden. Bei größerer Entfernung steigt der Mobilitätsbedarf und somit auch der infrastrukturelle Aufwand für Erreichbarkeit und die Attraktivität der potenziellen Baufläche sinkt für Arbeitnehmende.

Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten (für Gewerbliche und Sonderbauflächen)

Eine räumliche Nähe von maximal 2 Kilometern zu größeren Wohnsiedlungen erleichtert das Angebot wohnortnaher Arbeitsplätze und reduziert Pendelwege. Auch das Fehlen eines Arbeitsplatzschwerpunktes im Stadtteil fördert die neue Bauflächenentwicklung. Liegen dagegen nur kleine Dörfer in der Nähe oder gar keine nennenswerten Wohngebiete, sinkt die Attraktivität des Standorts für Gewerbe und Sonderbauflächen deutlich.

Abb. 1.1/1 Bewertungserläuterungen Kriterium 1 »Kompakte Stadt«

Kompakte Stadt	Widerstände ausräumen: Dies erschwert eine neue Bauflächenentwicklung erheblich	Hemmnisse: können in der Regel im Planverfahren überwunden werden	Förderfaktoren: Dies spricht für eine neue Bauflächenentwicklung
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft Außenentwicklung in verhältnismäßig großer Entfernung zum Stadtkern Innenentwicklung für Wohnen ohne benachbartes Wohnquartier Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen 	<ul style="list-style-type: none"> Außenentwicklung als Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum Innenentwicklung mit deutlicher Verlagerung von Nutzungen, z.B. Gewerbe, Kleingärten, nach außen 	<ul style="list-style-type: none"> Innenentwicklung auf Brache oder mindergenutzter Fläche
Nähe zu zentralem Versorgungsbereich (ZVB)	<ul style="list-style-type: none"> ZVB mehr als 2,0 km entfernt und kein neuer Nahversorgungsstützpunkt aufgrund des Einwohnerpotenzials und der Raumstruktur zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ZVB mehr als 2,0 km entfernt und nur ein Nahversorgungsstützpunkt weniger als 2,0 km entfernt 	<ul style="list-style-type: none"> ZVB fußläufig(4) erreichbar oder für große Teile des neuen Baugebiets weniger als 2,0 km entfernt
Nähe zur Grundschulversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Neuer Grundschulstandort erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Grundschulstandorte müssen ausgebaut werden oder mehr als 2,0 km entfernt 	<ul style="list-style-type: none"> Grundschulstandorte in max. 2,0 km Entfernung können Versorgung gewährleisten
Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsplatzschwerpunkte mehr als 2,0 km entfernt 	<ul style="list-style-type: none"> Lediglich kleinere Arbeitsplatzschwerpunkte näher als 2,0 km 	<ul style="list-style-type: none"> Größerer Arbeitsplatzschwerpunkt näher als 2,0 km
Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsplatzschwerpunkte mehr als 2,0 km entfernt 	<ul style="list-style-type: none"> Lediglich kleinere Arbeitsplatzschwerpunkte näher als 2,0 km 	<ul style="list-style-type: none"> Größerer Arbeitsplatzschwerpunkt näher als 2,0 km

Sonstige Bauflächenpotenziale

Die Bauflächenpotenziale sonstiger Nutzungen (z.B. Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen) erhalten in der Kategorie 1 Kompakte Stadt keine Bewertung, da diese keinen Mehrwert für die Gesamtbewertung in diesen Nutzungstypen hat.

1.2 Bewertungskriterium 2 - Verkehr und Technische Infrastrukturen

Eine gute verkehrliche Erschließung ist ein zentraler Faktor für die nachhaltige Entwicklung neuer Bauflächen. Dabei spielt die Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz eine wichtige Rolle, da kurze Distanzen und attraktive Wegeverbindungen umweltfreundliche Mobilität fördern. Ebenso ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, idealerweise mit maximal einem Umstieg zur Innenstadt und in Nähe eines Bahnhalts, entscheidend für die Attraktivität der Fläche und die Reduzierung des motorisierten Verkehrs. Ergänzend dazu sollte auch die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr leistungsfähig sein – ohne dass kostenintensive Ausbaumaßnahmen nötig werden.

Anbindung an Rad- und Fußverkehr

Ist keine Anbindung an das Radwegenetz oder Fußwegenetz unter vertretbarem Aufwand realisierbar, behindert dies eine nachhaltige Erschließung der Fläche erheblich. Eine geringe Entfernung von weniger als einem Kilometer zum städtischen Radwegenetz und eine attraktive, realisierbare Umfeldanbindung fördert hingegen eine umweltfreundliche Erschließung und unterstützt somit die nachhaltige Bauflächenentwicklung.

Öffentliche Anbindung: ÖPNV / Stadtbahn und Bus / SPNV

Eine direkte ÖPNV-Anbindung mit maximal einem Umstieg zur Innenstadt sowie die Lage im Einzugsbereich eines Eisenbahnhaltepunktes im 1,5-km-Radius ist attraktiv für potenzielle Bewohnende und somit förderlich für eine neue Bauflächenentwicklung. Wenn keine qualifizierte Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist, was beinhalten kann, dass mehrere Umstiege notwendig sind oder eine Erschließung nur mit hohen Betriebskosten oder logistischem Aufwand möglich wäre, stellt dies ein großes Hemmnis für die Entwicklung der Fläche dar.

Anbindung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bei der Bewertung potenzieller Bauflächen wird die Anbindung und Leistungsfähigkeit vorhandener Straßenanbindungen bewertet. Ist ein kostspieliger Ausbau des Straßennetzes nötig, welcher nicht im Verhältnis zur Größe des neuen Baugebiets steht, oder sind zusätzliche Verkehrsflächen für Park&Ride erforderlich, erschwert dies die Erschließung der Fläche. Besteht bereits eine leistungsfähige Anbindung, reicht meist ein geringer Anpassungsaufwand aus.

Abb. 1.2/1 Bewertungserläuterungen Kriterium 2 »Verkehr und technische Infrastruktur«

Verkehr und Technische Infrastrukturen	Widerstände ausräumen: Dies erschwert eine neue Bauflächenentwicklung erheblich	Hemmnisse: können in der Regel im Planverfahren überwunden werden	Förderfaktoren: Dies spricht für eine neue Bauflächenentwicklung
Anbindung Rad- und Fußverkehr	<ul style="list-style-type: none"> Keine Anbindung ans städtische Radverkehrsnetz unter wirtschaftlich, ökologisch usw. vertretbarem Aufwand realisierbar, auch sonst keine adäquate Radverkehrsanbindung an die Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> Die Entfernung zum städtischen Radverkehrsnetz beträgt über 1 km Hoher Aufwand für Umfeldanbindung für Fuß- und Radverkehr erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Die Entfernung zum städtischen Radverkehrsnetz beträgt weniger als 1 km Attraktive Umfeldanbindung für Fuß- und Radverkehr realisierbar
Öffentliche Anbindung: ÖPNV (Stadt-bahn und Bus) / SPNV	<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierte ÖPNV-Anbindung nicht vorhanden und gemäß der Lage und Größe des neuen Baugebiets nur mit erheblichen zusätzlichen Betriebskosten entwickelbar Verkehrsfläche ist für P&R erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierte ÖPNV-Anbindung mit mehr als 1 Umstieg Richtung Innenstadt bzw. aufwendig herzustellen 	<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierte ÖPNV-Anbindung mit max. 1 Umstieg zur Innenstadt Lage im Einzugsbereich eines Eisenbahnhaltepunktes - Radius 1,5 km
Anbindung Motorisierter Individualverkehr (MIV)	<ul style="list-style-type: none"> Erheblicher, kostenintensiver Straßen-neu- und -ausbau erforderlich, der nicht im Verhältnis zur Größe des neuen Baugebiets steht Verkehrsfläche ist für P&R erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Umfangreicher Straßenausbau zur äußeren Erschließung erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung vorhanden, nur geringfügiger Ausbau erforderlich

1.3 Bewertungskriterium 3 - Freiraumverbund

Eine nachhaltige Bauflächenentwicklung erfordert auch eine sorgfältige Berücksichtigung der Freiraumstruktur im Stadtgebiet. Besonders die Hauptgrünzüge als Teil des Freiraumverbundsystems übernehmen zentrale Funktionen für Klima, Erholung und Artenvielfalt. Ihre Beeinträchtigung durch neue Bebauung gilt daher als kritisch und kann die Eignung einer Fläche erheblich mindern. Ebenso müssen funktionale Grünanlagen wie Parks, Spielplätze oder Kleingärten geschützt werden – insbesondere in Stadtteilen mit einem bestehenden Mangel an Grünflächen. Bleiben diese in Nutzung und Funktion erhalten, unterstützt dies eine verträgliche städtebauliche Entwicklung. Zusätzlich sind geplante Maßnahmen der Freiraumentwicklung sowie städtebauliche Ziele zu beachten. Eine potenzielle Baufläche, die mit solchen Planungen nicht kollidiert, weist grundsätzlich eine höhere Eignung für die bauliche Nutzung auf.

Hauptgrünzüge des Freiraumverbundsystems

Die Beeinträchtigung wesentlicher Grünverbindungen im Stadtgebiet durch eine potenzielle Bebauung wird mit diesem Kriterium bewertet. Die Hauptgrünzüge übernehmen wichtige Funktionen für Klima, Erholung und Biodiversität und sollen daher erhalten bleiben. Eine neue Baufläche darf ihre Funktion nicht wesentlich beeinträchtigen, um als geeignet bewertet zu werden.

Funktionale Grünanlagen

Bei der Bewertung der Bauflächenpotenziale wird geprüft inwieweit öffentliche Grünflächen wie Parks, Friedhöfe, Kleingärten oder Spiel- und Sportanlagen mit lokaler Bedeutung durch die geplante Entwicklung beeinträchtigt werden. Besonders kritisch ist dies in Stadtteilen mit bereits bestehendem Grünflächendefizit. Wenn solche Anlagen in ihrer Nutzung, Gestaltung und Funktion erhalten bleiben, spricht das für eine verträgliche Entwicklung.

Freiraumentwicklung

Bestehende städtebauliche Entwicklungsziele und geplante Maßnahmen zur Entwicklung von Freiflächen müssen berücksichtigt werden. Wird eine potenzielle Baufläche durch solche Ziele oder geplante Projekte berührt, muss dies im Planungsverfahren berücksichtigt werden. Idealerweise bleibt die Fläche davon unberührt, was ihre Eignung für eine neue Entwicklung erhöht.

Abb. 1.3/1 Bewertungserläuterungen Kriterium 3 »Freiraumverbund«

Freiraumverbund	Widerstände ausräumen: Dies erschwert eine neue Bauflächenentwicklung erheblich	Hemmnisse: können in der Regel im Planverfahren überwunden werden	Förderfaktoren: Dies spricht für eine neue Bauflächenentwicklung
Hauptgrünzüge des Freiraumverbundsystems	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgrünzug wird in der Funktion wesentlich beeinträchtigt 	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgrünzug wird räumlich berührt, ohne dass seine Funktion wesentlich beeinträchtigt ist 	<ul style="list-style-type: none"> Kein Hauptgrünzug wird in seiner Funktion beeinträchtigt
Funktionale Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Sportanlagen, Spiel- oder Jugendplätze lokaler Bedeutung werden in Stadtteilen mit deutlichem Grünflächendefizit erheblich beeinträchtigt 	<ul style="list-style-type: none"> Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Sportanlagen, Spiel- oder Jugendplätze werden räumlich berührt ohne dass die Grünfläche in ihrer Funktion oder Gestaltqualität wesentlich betroffen ist 	<ul style="list-style-type: none"> Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Sportanlagen, Spiel- oder Jugendplätze werden in ihrer Funktion oder Gestaltqualität nicht beeinträchtigt
Freiraumentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ISEK-Entwicklungsziele und Maßnahmenswerpunkte werden grundsätzlich in Frage gestellt 	<ul style="list-style-type: none"> ISEK-Entwicklungsziele und Maßnahmenswerpunkte werden berührt und sind zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> ISEK-Entwicklungsziele und Maßnahmenswerpunkte sind nicht betroffen

1.4 Bewertungskriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz

Auch umweltbezogene Rahmenbedingungen spielen eine zentrale Rolle bei der Bewertung potenzieller Bauflächen. Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung – etwa als Kaltluftentstehungsgebiete oder bioklimatische Ausgleichsräume – tragen wesentlich zur städtischen Frischluftversorgung und Abkühlung bei. Ihre Beeinträchtigung kann eine Bebauung deutlich einschränken. Darüber hinaus wirken sich mögliche Immissionen durch Lärm oder Gerüche aus benachbarten Nutzungen auf die Eignung einer Fläche aus – besonders dann, wenn gesetzliche Grenzwerte überschritten werden. Auch der Hochwasser- und Wasserschutz ist zu berücksichtigen: Flächen in Überschwemmungsgebieten oder Trinkwasserschutzbereichen sind in ihrer Nutzbarkeit stark begrenzt. Schließlich sind mögliche Altlasten aus früheren Nutzungen ein weiteres Kriterium. Kontaminierte Böden können aufwendige Sanierungen erfordern und damit die Entwicklung erheblich erschweren. Fehlen solche Belastungen, erhöht das die Attraktivität der Fläche deutlich.

Bedeutung für Klimaanpassung

Es wird beurteilt, ob die potenzielle Baufläche eine zentrale Funktion im lokalen Klimageschehen als Hauptentstehungsgebiet für Kaltluft oder als bioklimatischer Ausgleichsraum erfüllt. Solche Bereiche sind für die Kühlung der Stadt und die Frischluftversorgung essenziell. Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen kann die Eignung der Fläche für eine Bebauung stark einschränken.

Immissionen

Potenzielle Lärmbelastung oder Geruchseinwirkungen durch angrenzende Nutzungen wie Verkehr, Industrie, Gewerbe oder Freizeitaktivitäten werden hier betrachtet. Besonders kritisch sind starke Belastungen, bei denen die gesetzlichen Richtwerte überschritten werden – in solchen Fällen können Ausgleichsmaßnahmen nötig werden. Sind keine nennenswerten Immissionen zu erwarten, ist das ein Vorteil für die Entwicklung.

Hochwasser / Wasserschutz

Das Überflutungsrisiko sowie die Bedeutung des Gebiets für den Trinkwasserschutz ist bei der Bewertung der Bauflächenpotenziale von Relevanz. Liegt die Fläche beispielsweise in einem faktischen Überschwemmungsbereich oder einem sensiblen Wasserschutzgebiet, ist die Bebauung stark eingeschränkt oder mit hohen Auflagen verbunden. Eine Lage außerhalb von Hochwassergefährdungs- und Wasserschutzgebieten vereinfacht die Entwicklung erheblich.

Altlasten

Bodenverunreinigungen durch frühere Nutzungen können eine Bebauung erschweren oder verteuern. Ist eine Fläche stark kontaminiert, müssen kostenintensive Sanierungen durchgeführt werden. Gibt es keinen Verdacht auf Altlasten, stellt dies einen klaren Vorteil für die Bauflächenentwicklung dar.

Abb. 1.4/1 Bewertungserläuterungen Kriterium 4 »Klimaanpassung und Umweltschutz«

Klimaanpassung und Umweltschutz	Widerstände ausräumen: Dies erschwert eine neue Bauflächenentwicklung erheblich	Hemmnisse: können in der Regel im Planverfahren überwunden werden	Förderfaktoren: Dies spricht für eine neue Bauflächenentwicklung
Bedeutung für Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptentstehungsgebiet oder Hauptleitbahn für die Kaltluft in der Funktion gänzlich in Frage gestellt • Bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung in seiner Funktion gänzlich in Frage gestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptentstehungsgebiet oder Hauptleitbahn für Kaltluft beeinträchtigt, aber in der Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt. • Bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung beeinträchtigt, aber in der Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptentstehungsgebiet oder Hauptleitbahn für Kaltluft nicht beeinträchtigt • Bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung nicht beeinträchtigt
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr hohe Belastung durch Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe-, Sport-, Freizeitlärm • Deutliche Geruchsimmissionen durch Betriebe oder Rieselfelder voraussichtlich oberhalb der Richtwerte – daher Ankauf o. technische Kompensation erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Belastung durch Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe-, Sport- oder Freizeitlärm 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine besondere Immissions-situation zu erwarten
Hochwasser / Wasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im faktischen Überschwemmungsbereich • Lage im direkten Trinkwasser-einzugsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich • Lage im Wasserschutzgebiet III 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb von Hochwassergefährdungs- und Wasserschutzgebieten
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Altlast bekannt, erhebliche kosten-intensive Sanierungsmaßnahmen erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenverdacht, Prüfung erforderlich • Altlast bekannt, Sanierungsmaßnahmen in geringerem Umfang erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Altlastenverdacht

1.5 Bewertungskriterium 5 - Natur und Landschaft

Bei der Bewertung potenzieller Bauflächen ist auch die ökologische Sensibilität der Fläche von großer Bedeutung. Flächen in oder nahe an Schutzgebieten – wie Landschaftsschutzgebieten oder europäischen FFH- und Vogelschutzgebieten – unterliegen strengen rechtlichen Auflagen und erfordern oft umfassende Ausgleichsmaßnahmen. Eine Lage außerhalb dieser Schutzbereiche vereinfacht die Entwicklung hingegen deutlich. Ähnlich kritisch ist die Lage in einem Biotopverbundsystem, da eine Bebauung den Austausch von Tier- und Pflanzenarten stören und damit die ökologische Funktion des Gebietes beeinträchtigen kann. Auch landwirtschaftlich genutzte oder besonders fruchtbare Böden sind für die Ernährungssicherung und den Umweltschutz wertvoll. Ihre Bebauung ist daher konfliktbehaftet, während Flächen mit bereits eingeschränkter Bodenfunktion oder ohne landwirtschaftliche Nutzung in der Regel leichter für eine bauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können.

Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit

Flächen innerhalb oder nahe geschützter Gebiete wie Landschaftsschutzgebieten oder europäischen Schutzgebieten (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) weisen eine hohe ökologische Sensibilität auf. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet oder 300-m-Abstandsbereich zu FFH- und Vogelschutzgebieten ist mit erheblichen rechtlichen und ökologischen Hürden verbunden, vor allem wegen des erheblichen Ausgleichsbedarfs der ökologischen Wertigkeit. Eine Lage außerhalb naturräumlicher Schutzgebiete, keine Beeinträchtigung der Funktionen dieser und ein geringer Eingriffs- und Ausgleichsbedarf erleichtert die Entwicklung deutlich.

Bedeutung für die Biotopvernetzung

Wenn eine Fläche eine wichtige Verbindung in einem Biotopverbundsystem darstellt, kann ihre Bebauung den Austausch von Tier- und Pflanzenarten erheblich stören. Selbst bei nur teilweiser Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen nötig, um die Funktionalität des ökologischen Netzes zu erhalten. Daher ist eine Bebauung erheblich erschwert, wenn eine Biotopverbundachse beeinträchtigt oder funktional in Frage gestellt ist.

Boden und Landwirtschaft

Besonders schützenswerte Böden sowie genutzte landwirtschaftliche Flächen sprechen gegen eine Bebauung, da sie für Ernährungssicherung und Umweltschutz bedeutsam sind. Wird auf solchen Flächen gebaut, gehen meist wertvolle Bodenfunktion verloren. Sind die Bodenfunktionen weitgehend entfallen oder wird die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sinkt der Konfliktgrad deutlich.

Abb. 1.5/1 Bewertungserläuterungen Kriterium 5 »Natur und Landschaft«

Natur und Landschaft	Widerstände ausräumen: Dies erschwert eine neue Bauflächenentwicklung erheblich	Hemmnisse: können in der Regel im Planverfahren überwunden werden	Förderfaktoren: Dies spricht für eine neue Bauflächenentwicklung
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Lage gänzlich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder eines Gebietes, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt • Erheblicher Ausgleichsbedarf wegen hoher ökologischer Wertigkeit • Lage im 300-m-Abstandsbe- reich zu FFH- und Vogelschutz- gebieten 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet wird räumlich berührt – Potenzial- fläche ragt hinein • Landschaftsschutzgebiet wird beeinträchtigt, aber in seiner Funktion nicht grundsätzlich in Frage gestellt • Mittlerer Ausgleichsbedarf • Festgesetzte, aber noch nicht realisierte Ausgleichsflächen betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb eines natur- räumlichen Schutzgebietes • Kein Landschaftsschutzgebiet in seiner Funktion beeinträch- tigt • Kein oder nur geringer Aus- gleichsbedarf
Bedeutung für die Biotopvernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbundachse grund- sätzlich in Frage gestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbundachse wird beeinträchtigt aber funktional nicht grundsätzlich in Frage gestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Biotopverbundachse betroffen
Boden und Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Boden besonders schützens- wert • Inanspruchnahme hoch- wertiger landwirtschaftlicher Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Natürliche Bodenfunktion noch vorhanden • Fläche landwirtschaftlich genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> • Natürliche Bodenfunktion weitgehend entfallen • Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt

1.6 Bewertung aus den Umweltsteckbriefen

Die Städtebaulichen Steckbriefe sollen einen Überblick über alle Bewertungen der jeweiligen Bauflächen geben. Deshalb ist in jeden Steckbrief auch die Bewertung des Umweltsteckbriefes integriert. Diese Bewertung stellt kein Ergebnis der im Städtebaulichen Steckbrief bewerteten Kriterien dar, sondern ist das Ergebnis der Bewertung der Umweltschutzgüter im Sinne des UVPG. Die Bewertungen der Umweltschutzgüter sind im Anhang des Umweltberichts detailliert ausgeführt.

Die Umweltsteckbriefe sind nach einem abweichenden Schema in den Farben der Bewertung in die wesentlichen Ergebnisse der städtebaulichen Steckbriefe integriert. Die Umweltbewertung sieht dabei insbesondere eine weitere Bewertungsstufe vor, die zwischen „erheblichen Widerständen“ und „zu beachtenden Hemmnissen“ eingeordnet wurde (zwischen Gelb und Orange). In der Gesamtbewertung werden somit die folgenden vier Bewertungsstufen berücksichtigt:

Abb. 1.6/1 Beispielhafte Erläuterung der vier Bewertungsstufen

Bewertungsstufe	Beispiele
Erheblich negative Umweltauswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • 111-W3 Schradersweg-Ost • 222-W4 Broitzem-Südost
Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange (1 bis 2) erwartet	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • 130-M1 Am Hauptgüterbahnhof • 321-W7 Völkenrode-Nordost
Keine erhebliche Veränderung des Umweltzustands erkennbar	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • 310-M2 Am alten Bahnhof • 330-M1 Ludwigstraße Nord
Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet	Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> • 112-M4 Am Bahnhof Gliemsarode • 330-M5 Büldenweg-Nordwest

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in den Umweltsteckbriefen teilweise Teilflächen oder Entwicklungsszenarien abgebildet sind, die mit unterschiedlichen Bewertungen einhergehen. Diese Rahmenbedingungen wurden in den städtebaulichen Steckbriefen durch zweigeteilte Bewertungsfelder rechts unten auf der zweiten Seite der Steckbriefe dokumentiert (Beispiele: 211-W1 und 211-W2). Die Umweltsteckbriefe umfassen zudem eine vollständige Untersuchung der Umweltschutzgüter im Sinne des UVPG und reichen damit über die Bewertungskriterien 3 – Freiraumverbund, 4 – Klimaanpassung und Umweltschutz sowie 5 – Natur und Landschaft hinaus. In den Umweltsteckbriefen erfolgt zudem eine artenschutzrechtliche Bewertung, die ebenfalls mittels eines Ampelschemas dokumentiert ist. In den städtebaulichen Steckbriefen können die umfangreicheren Informationen der Umweltsteckbriefe nur teilweise berücksichtigt werden. Es wird auf die weitergehenden Informationen der Umweltsteckbriefe verwiesen.

2 Potenzialflächen nach Stadtbezirken

Die untersuchten Bauflächenpotenziale werden im Folgenden den zwölf Stadtbezirken zugeordnet. Diese Einteilung schafft eine einheitliche räumliche Grundlage, um stadtplanerische Maßnahmen gezielt steuern und bewerten zu können. Die Reihenfolge der aufgeführten Bezirke erfolgt entsprechend der offiziellen Nummerierung und hat keine darüber hinausgehende Wertung.

Jeder Stadtbezirk wird zunächst kurz vorgestellt mit einer Übersichtskarte, welche die Bestandsfassung des Flächennutzungsplanes zeigt mit der Abgrenzung des Stadtbezirkes und überlagernd der Potenzialflächen mit ihrer jeweiligen Bezeichnung als Beschriftung und der Einfärbung entsprechend der Kategorie:

- Rot für Wohnbauflächen
- Braun für Gemischte Bauflächen
- Grau für Gewerbliche Bauflächen
- Grün für Grünflächen
- Violett für Gemeinbedarfsflächen
- Orange für Sonderbauflächen wie Freiflächen-PV-Anlagen

Die Benennung der Bauflächenpotenziale erfolgt nach ihrer Lage innerhalb der Stadt und damit der Nummer des Stadtbezirkes, der Planungsabsicht inkl. der angestrebten Darstellung und Nutzung und danach einer durchgängigen Nummerierung. So liegt beispielsweise das Bauflächenpotenzial 330-W1 im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue, die Fläche wurde für eine potenzielle Wohnbauflächendarstellung bzw.-nutzung hin untersucht und es handelt sich um die erste von drei Flächen, welche für eine Wohnbauflächennutzung untersucht wurde.

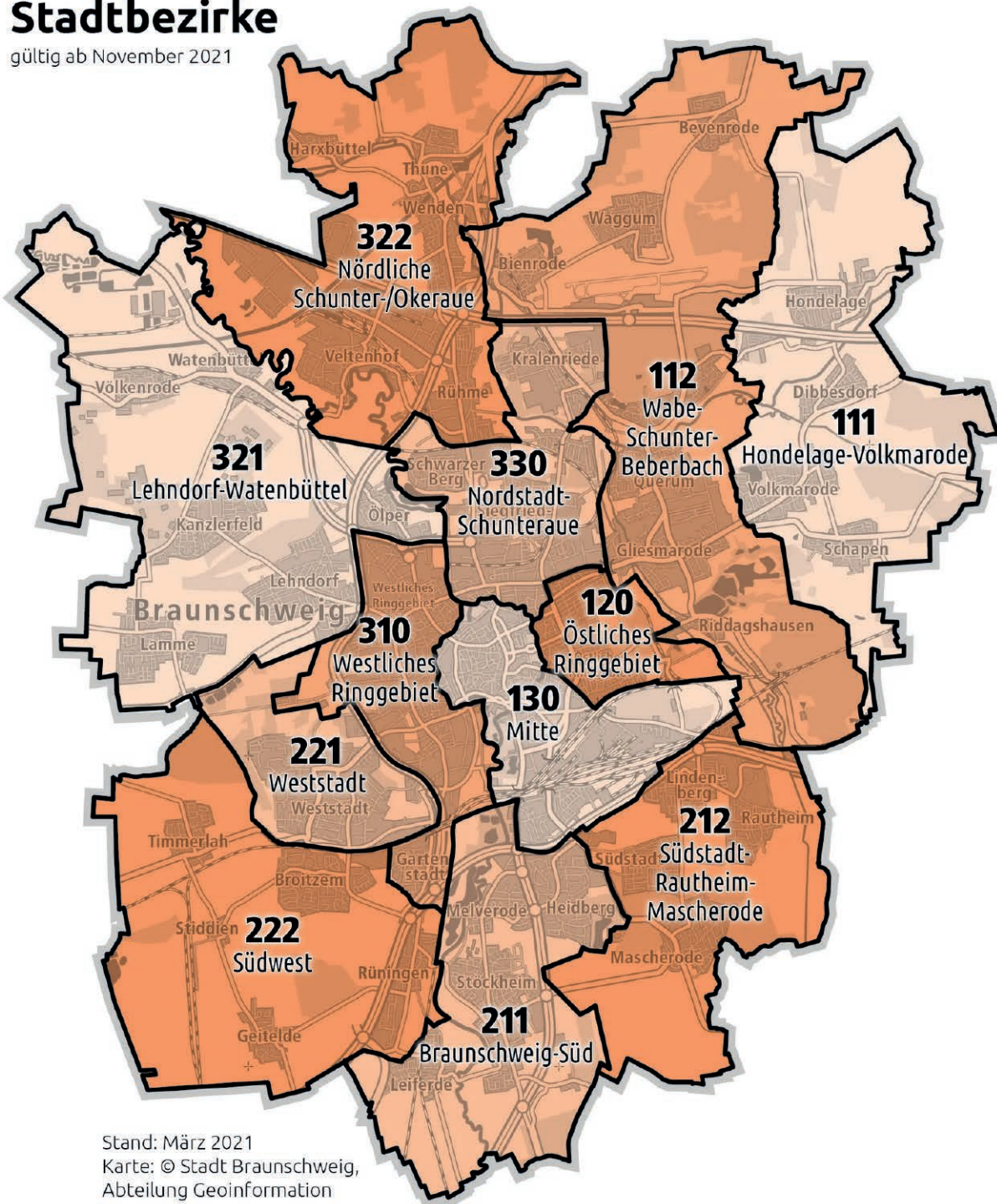
Die Flächen wurden anhand der in Kapitel 1 beschriebenen Kategorien bewertet. Des Weiteren werden potenzielle Entwicklungsziele auf den Flächen sowie die Bewertung der Umweltuntersuchungen der Flächen kurz zusammengefasst dargestellt. Alle Bewertungen gemeinsam führen zu einer Prioritätensetzung, welche die Eignung sowie Wichtigkeit der Umsetzung in einer dreistufigen Skala (A, B und C) einstuft. Die angegebenen Wohneinheiten beruhen auf mittleren Dichtewerten, die auf Basis des Dichtekonzeptes Wohnen ermittelt wurden. Die angegebenen Dichtewerte beziehen sich auf das Nettobauland, also die bebaubaren Grundstücke. Zur Ermittlung der Wohneinheiten wurden in der Regel je nach Innen- oder Außenentwicklung 50 bis 60 % Anteil des Nettobaulandes am Bruttobauland (Potentialgesamtfläche) zugrunde gelegt.

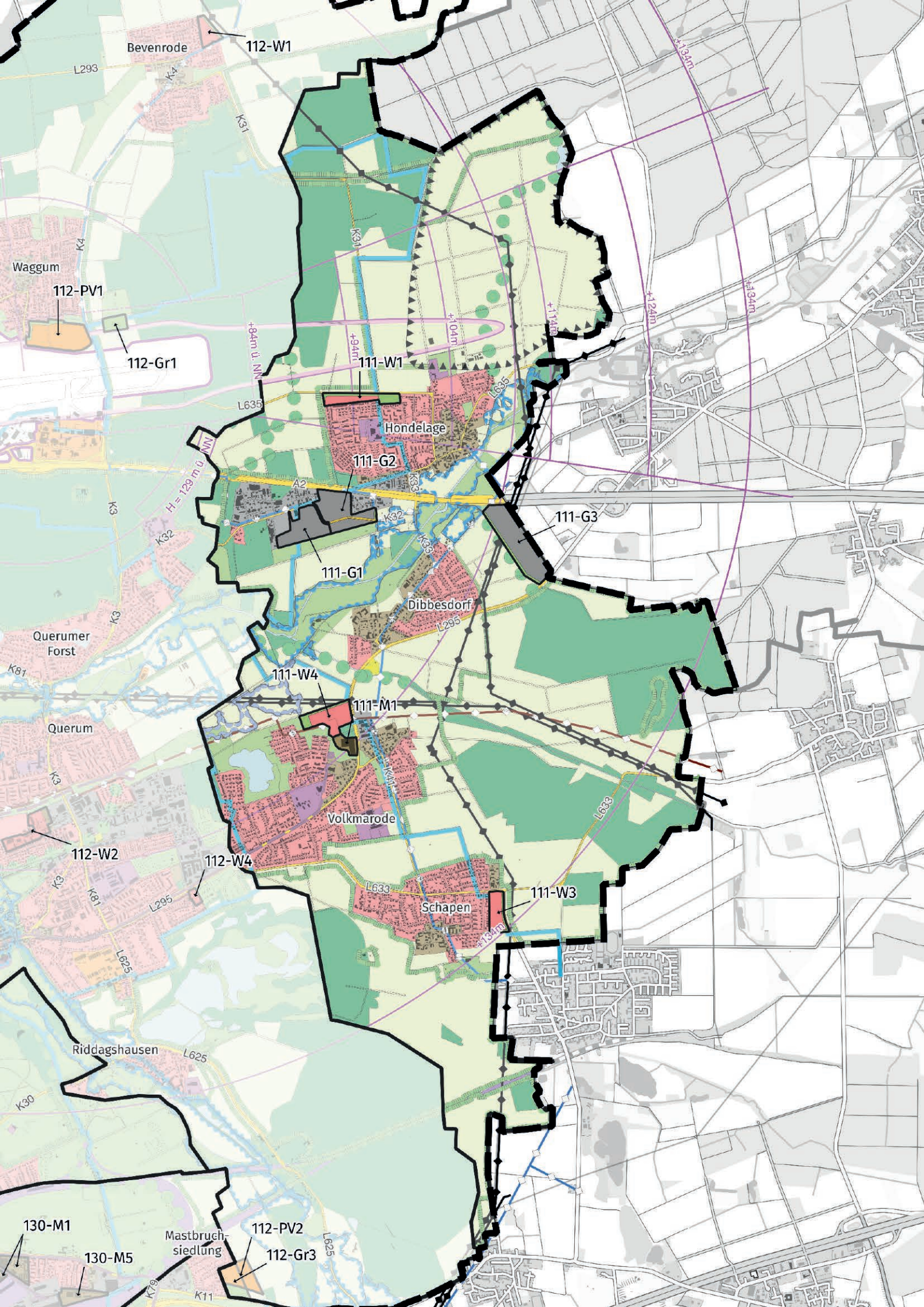
Eine Übersicht aller Potenzialflächen kann dem Kapitel 5 der Begründung entnommen werden. Eine umfassende Übersicht darüber, wie sich die Flächenanpassungen auf die Bilanzierung einzelner Flächennutzungen auswirken kann Kapitel 7 der Begründung entnommen werden. Beschreibungen für Nutzungsspezifische Anpassungen finden sich in Kapitel 6 der Begründung.

Abb. 2.6/1 „Abgrenzung der zehn Teilräume Braunschweigs“

Stadtbezirke

gültig ab November 2021





2.1 Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Der Stadtbezirk 111 umfasst die vier Ortsteile Hondelage, Dibbesdorf, Volkmarode und Schapen sowie den Gewerbestandort Sydikum/Peterskamp. Im Norden des Stadtbezirks liegt das FFH-Gebiet »Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg«, östlich von Volkmarode das FFH-Gebiet »Pfeifengras-Wiese bei Schapen, Schapener Forst« und südwestlich von Schapen das FFH-Gebiet »Riddagshäuser Teiche«. Zwischen Hondelage und Sydikum verläuft die A 2, nordwestlich liegt der Flughafen (beides immissionsschutzrechtlich relevant). Die Schunter fließt in südwestlicher Richtung zwischen Hondelage und Volkmarode/Dibbesdorf, der Sandbach in westlicher Richtung zwischen Dibbesdorf und Volkmarode. Im westlichen Teil von Volkmarode liegt der Moorhüttenteich. Der westliche Teil des Stadtbezirks wird vom Wasserschutzgebiet (WSG III B) überlagert, sodass hier die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) einzuhalten sind.

Abb. 2.1/1 Übersicht Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft				
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor	Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																						
111-W1	Südlich Tiefe Straße	5 ha	C						x													
111-W3	Schradersweg-Ost	4,3 ha	C						x													
111-W4	Volkmarode-Nordost 2.BA: NEU	6,9 ha	C						x													
111-M1	Volkmarode-Nordost, 1.BA	2,2 ha	A						x													
111-G1	Peterskamp	7,9 ha	B				x	x														
111-G2	Peterskamp	10,3 ha	C				x	x														
111-G3	GE Dibbesdorf / Wendhausen: NEU	14,4 ha	A				x	x														

Grundsätzlich eignet sich der Ortsteil Volkmarode im Stadtbezirk am besten für wohnbauliche Entwicklungen, da er künftig an die Stadtbahn angebunden wird und die Innenstadt vom Ortsteil aus in rund 15 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Hier wohnen bereits rund 4.100 Menschen und es gibt soziale sowie technische Infrastrukturen. Dementsprechend wurden mehrere Flächen (111-M1 und 111-W4) geprüft, die jeweils zusammengenommen (111-M1 mit 111-W4) eine sinnvolle Entwicklung darstellen.

Trotz der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen (insbesondere Flughafen und Autobahn) eignet sich Hondelage in zweiter Priorität für bauliche Ergänzungen: Westlich und südwestlich des rund 3.700 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Ortsteils befinden sich verschiedene Gewerbegebiete, sodass Arbeitsplätze in kurzer Distanz zu potenziellen Wohnstandorten vorhanden sind. Die Gewerbegebiete können grundsätzlich sinnvoll ergänzt werden (111-G1 und 111-G2), auch wenn der bestehende Gewerbestandort Peterskamp/Sydikum in den vergangenen Jahrzehnten durch Wohnnutzungen negativ überformt wurde (auch neue gewerbliche Nutzungen sind am Standort somit potenziell mit Einschränkungen verbunden). Im Ortsteil sind einige soziale und sonstige Versorgungsinfrastrukturen vorhanden.

Schapen (111-W3) ist für eine wohnbauliche Entwicklung nur bedingt geeignet. Der Ortsteil hat rund 1.600 Einwohnerinnen und Einwohner, keine Bahnanbindung und es fehlen soziale sowie Versorgungsinfrastrukturen.

In Dibbesdorf ist die Entwicklung aufgrund der Lage zwischen Gewässern und der geringen Größe des Ortsteils (rund 1.400 Einwohnerinnen und Einwohner) nur begrenzt zu empfehlen. Der Ortsteil ist unzureichend an den schienengebundenen ÖPNV angebunden und es sind keine weitergehenden sozialen oder Versorgungsinfrastrukturen vor Ort vorhanden. Eine gewerbliche Entwicklung im Übergang/Am Siedlungsrand zur Gemeinde Lehre direkt an der A 2 wurde jedoch geprüft (vorstellbar als interkommunales Gewerbegebiet mit vorhandenem Autobahnanschluss in Lehre).

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-W1

Südlich Tiefe Straße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Hondelage
Flächengröße	5 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenentwicklung
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Größeres Dorf, 3.711 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita, 1 Grundschule, 1 KJF
Verkehrsanbindung	Bus im 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Fluglärm (jedoch außerhalb der Schutzgebiete)

Entwicklungsidee:

Eine Abrundung der Ortslage könnte beschränkt auf die östliche Teilfläche angestrebt werden. Dabei wären verdichtete Einfamilienhausformen sowie Mehrfamilienhäuser denkbar, um eine abwechslungsreiche Wohnstruktur zu schaffen. Ergänzend könnte ein Lebensmittel-Nahversorger vorgesehen werden, um die Versorgung vor Ort zu verbessern. Der Siedlungsrand nach Norden und Westen sollte als grüner Bereich gestaltet und zur Regenrückhaltung erweitert werden. Für Teilfläche 2 ist zudem eine Rücknahme der Wohnbauflächendarstellung zugunsten einer Grünanlage denkbar, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Der Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sollte dabei sorgfältig und verträglich ausgestaltet werden.

Als wichtige Bedingung müsste der Umgang mit Fluglärm berücksichtigt werden, insbesondere da die Lärmpegel ähnlich wie im Bereich „Hinter dem Berge“ liegen könnten.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 160
 Dichte: ca. 55 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

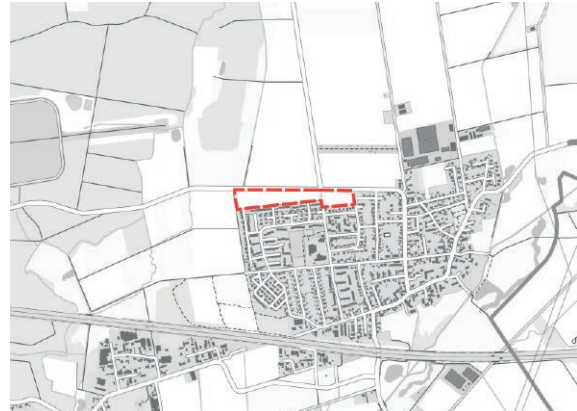


Abb. 1: 111-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 111-W1 im Schrägluftbild

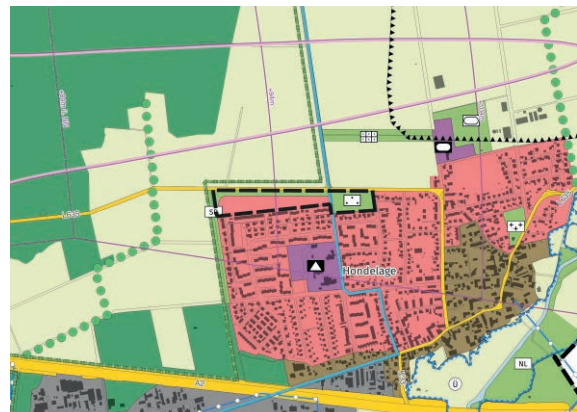


Abb. 3: 111-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-W1 - Südlich Tiefe Straße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Kreisstraße	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt Hondelage < 1.000 m, Stadtteilzentrum Querum rd. 5.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 22 SuS zu erwarten, GS Hondelage < 500 m, Schule wird eine 2-zügige KoGS im Modulbau, ggf. wären Schulraumcontainer erforderlich, um Kapazität zu erhöhen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Hondelage < 1,5 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 433, 417	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, aber aufgrund der langen Fahrzeiten im ÖV und der abseitigen Lage fördert so ein Gebiet den MIV, die ÖV-Nutzung in solchen Gebieten ist erfahrungsgemäß stark unterdurchschnittlich - daher aus verkehrlicher Sicht kein geeignetes Baugebiet.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Strukturelle Freiraumverbundflächen werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss, angrenzend LSG)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	TF1: Ausgleichsraum mit hoher bioklimatischer Bedeutung, Kaltluftströmung von Nord nach Süd. Die klimaökologischen Funktionen des Gebiets gehen verloren.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßen-/Luftverkehr. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Zum Teil Wasserschutzgebiet Zone IIIB; Kein Überschwemmungsgebiet;	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 111-W1 kann aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand von Hondelage (Größeres Dorf mit rund 3.700 EW) sowie aufgrund der hohen Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange (insbesondere Fläche, Bodenschutz- und Klimaschutzbelange) nur bedingt für die Darstellung von Wohnbauflächen empfohlen werden. Grundsätzlich führen zudem Fluglärm, die nur geringe mögliche Verdichtung des Standorts und die fehlende Ausstattung mit Infrastrukturen und einer Stadtbahnanbindung zu dieser Einschränkung.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche sind im Rahmen des BPs die Vorgaben der WSG-VO, eine Eingrünung des westlichen und nördlichen Ortsrandes sowie die langfristige Sicherung der östlichen Teilfläche als Grünfläche (z. B. für den planinternen Ausgleich) zu berücksichtigen. Zudem ist ein Risiko einer hohen Überflutung im Starkregenfall zu berücksichtigen und negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden (etwa durch optimierte Gebäudekörnung und -stellung).

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswir. für mehrere Umweltbel. und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-W3

Schradersweg-Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Schapen
Flächengröße	4,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenentwicklung
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 1.614 EW
Soziale Infrastruktur	Nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, Bahnhofpunkt Weddel
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Keine bekannt

Entwicklungsidee:

Die Fläche könnte lediglich als Arrondierung genutzt werden, wobei dies im Gegensatz zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung stehen könnte. Eine Ergänzung für den Eigenbedarf wäre denkbar, gegebenenfalls in mehreren Bauabschnitten. Dabei wäre eine erhöhte Dichte möglich, sofern das Umfeld angemessen berücksichtigt wird. Zudem sollte eine Eingrünung des Ortsrands erfolgen, um die Qualität des Übergangs zur freien Landschaft zu verbessern.

Wichtig wäre außerdem, einen ausreichenden Abstand zur Stromtrasse einzuhalten.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 110
 Dichte: ca. 45 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2

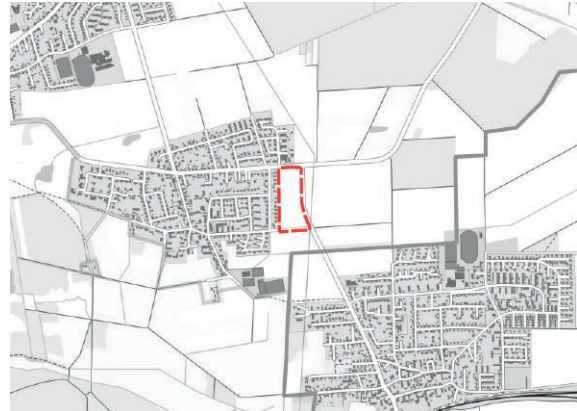


Abb. 1: 111-W3 im Schwarzplan



Abb. 2: 111-W3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 111-W3 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-W3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-W3 - Schradersweg-Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Landesstraße	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt Volkmarode < 1.000 m, Verbrauchermarkt Gliesmarode < 2,5,0 km, Stadtteilzentrum Querum < 5,0 km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 15 SuS zu erwarten, GS Volkmarode bis 2,0 km	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Hondelage < 1,5 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 427 (417, 437), Bf Weddel 1.500m	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss), Sicherung Freiraumzäsur Schapen, Weddel	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von hoher Bedeutung in peripher Lage. Bedeutung zukünftig steigend. Kaltluftströmung von Ost nach West. Entwicklung nur mit Berücksichtigung der bioklimatischen Belange. Keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Schapener Straße, Hordorfer Straße). Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIB; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Acker- und Brachelebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Bestandteil des Wasserkreislaufs). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die östliche wohnbauliche Ergänzung von Schapen durch die Fläche 111-W3 kann aufgrund der Lage am Siedlungsrand (kleines Dorf mit rund 1.600 EW) sowie der hohen Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange (insbesondere Flächen-, Bodenschutz- und Klimaschutzbelange sowie Grundwasser) nur bedingt empfohlen werden. Grundsätzlich wirkt sich auch die fehlende Ausstattung mit Infrastrukturen sowie eine fehlende Stadtbahnanbindung negativ auf die Bewertung aus. Bei der Entwicklung sind eine Eingrünung des Siedlungsrandes, Vorgaben der WSG-VO sowie die Gefahr der Einstauung beim Abfluss von Starkregen zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden (zum Beispiel durch optimierte Gebäudekornung und -stellung).

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-W4

Volkmarode-Nordost 2.BA

Bestandsdaten	
Ortsteil	Volkmarode
Flächengröße	6,9 ha
Eigentümer	Private / Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche, teils Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft (westlich), Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche (östlich)
Baurecht	Außenbereich; B-Plan im Verf. (ruht)
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Orte mit Stadtbahn, 4.095 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, Stadtbahnausbau in Planung
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	hohe Grundwasserstände, zwei geschützte Biotope

Entwicklungsidee:

Entlang der Berliner Heerstraße könnte eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern angestrebt werden, wobei Handel nur in kleinflächigem Umfang vorgesehen wäre. Im übrigen Bereich wäre eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhausformen denkbar, um eine vielfältige Wohnstruktur zu schaffen. Die Stadtbahnwendeschleife ist außerhalb des Plangebiets geplant und würde die Fläche somit nicht direkt beeinflussen.

Zudem könnte eine Rücknahme der Baufläche an der Ziegelwiese erfolgen, um den Walderhalt zu sichern und so wichtige Grünflächen zu schützen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 90%
 Wohneinheiten: ca. 260
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4

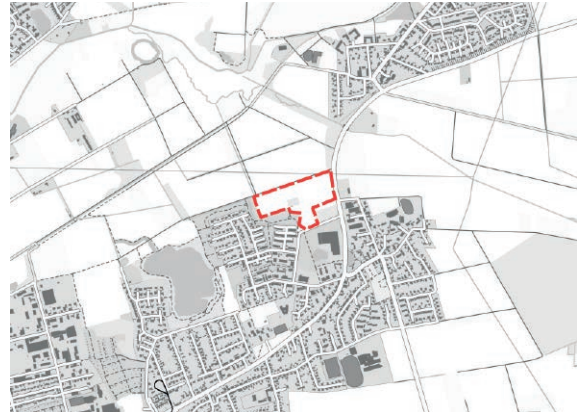


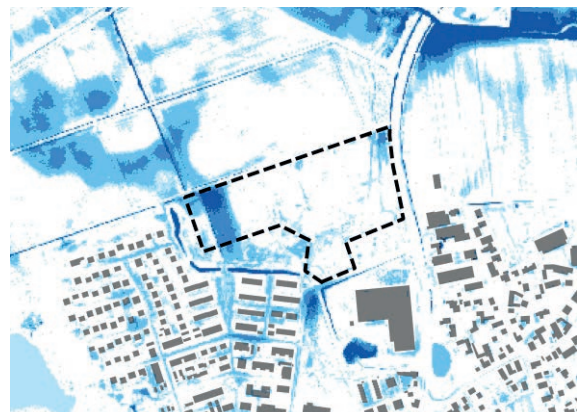
Abb. 1: 111-W4 im Schwarzplan



Abb. 2: 111-W4 im Schrägluftbild



Abb. 3: 111-W4 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-W4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-W4 - Volkmarode-Nordost 2.BA		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Abrundung / Ergänzung des Siedlungskörpers, Verlagerung von Verkehrsübungsplatz	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt Volkmarode < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 36 SuS zu erwarten, GS Volkmarode < 1.000 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Volkmarode < 300 m, GE Gliesmarode < 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Nur mit Stadtbahnausbau Volkmarode sinnvoll (ist in Planung)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Randlage in Freiraumverbundfl. der Stadt BS, Grünachse wird durch das Gebiet eingeengt, Fläche grenzt direkt an Vorranggebiet Freiraum (RROP) an	
Funktionale Grünanlagen	Jugendplatz betroffen, Ersatz erforderlich	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, schonende Anbindung an das Vorranggebiet sicherstellen, dient zugleich der Ortsrandgestaltung/ Siedlungsabschluss	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Nördlicher Teilbereich ist Teil des Kaltluftentstehungsgeb. für Luftleitbahn „III Querum“. Südl. Teil ist bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher 7 steigender Bedeutung. Kaltluftströmungen von N nach S. Verlust von hochw. klimawirks. Ausgleichsräumen, Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgeb. für Luftleitbahn „III Querum“, Entw. mit begleitendem Gutachten und unter Einhaltung der identifizierten Maßnahmen vertretbar	
Immissionen	Hohe Lärmvorbel. durch Straßenverkehr im O (Berliner Heerstraße); geringe durch gewerbliche Nutzungen. Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht) im N. Planbereich beeinträcht. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen. Bei Verbleib des Jugendplatzes Verträglichkeit mit geplanter Wohnnutzung sicherstellen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIB; Das Überschwemmungsgebiet reicht bis an Plangebiet heran!	
Altlasten	Altlastenverdacht für den östlichen Teil der Fläche. Altablagerung mit nachgewiesener Schadstoffbelastung (LHKW) im zentralen Teil.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Direkt angrenzendes § 30 Biotop, Amphibienlebensraum, Biotopkomplex des Halboffenlandes	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Lebensraumkomplex des Halboffenlandes, Wald, Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Außerhalb der Altablagerung Böden mit hoher Funktionserfüllung. Altlastenverdacht, Altablagerung mit nachgewiesener Schadstoffbelastung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Beim Standort 111-W4 führt die umweltrechtliche Bewertung zu dem Ergebnis, dass ein hoher Eingriff in einige Umweltgüter vorliegt (Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser sowie artenschutzrechtliche Belange). Insgesamt führt dies auch städtebaulich zu einer lediglich bedingten Eignung. Auch wenn sich der Standort Volkmarode grundsätzlich für eine wohnbauliche Ergänzung eignet, so ist die Eignung der Fläche hier nur bedingt gegeben. Die vorhandenen ökologischen Strukturen im westlichen Teil der Fläche sind als Grünflächen zu sichern, ebenso der Übergang zum Landschaftsraum im Norden. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine Altlast zu sanieren, die Vorgaben der WSG-VO zu beachten und Starkregengefahren zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden (zum Beispiel durch optimierte Gebäudekornung und -stellung).

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-M1

Volkmarode-Nordost, 1.BA

Bestandsdaten	
Ortsteil	Volkmarode
Flächengröße	2,2 ha
Eigentümer	Private / Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Sonderbaufläche
Baurecht	Innenbereich; B-Plan im Verf. (ruht)
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Orte mit Stadtbahn, 4.095 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, Stadtbahnausbau in Planung
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	hohe Grundwasserstände, zwei geschützte Biotope

Entwicklungsidee:

Entlang der Berliner Heerstraße könnte eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen sein, wobei Handel nur kleinflächig stattfinden würde. Der ehemalige Möbelmarkt könnte teilweise erhalten bleiben und für gewerbliche Nachnutzungen genutzt werden. Im Bereich zur Ziegelwiese wären Mehrfamilienhäuser denkbar, um die Wohnnutzung zu stärken. Die Stadtbahnwendeschleife ist außerhalb des Plangebiets geplant und würde somit keinen direkten Einfluss auf die Fläche haben. Zudem könnte eine Rücknahme der Baufläche erfolgen, um ein geschütztes Biotop zu erhalten.

Voraussetzung für die Umsetzung wäre der Flächenerwerb sowie die Aufgabe oder Verlagerung des Möbelmarktes auf Teilfläche 2.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 60%
 Wohneinheiten: ca. 140
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4



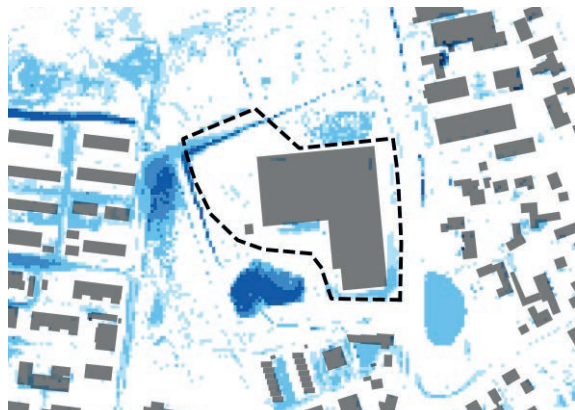
Abb. 1: 111-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 111-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 111-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-M1 - Volkmarode-Nordost, 1.BA		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers, Verlagerung von Verkehrsübungsplatz	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt Volkmarode < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 13 SuS zu erwarten, GS Volkmarode < 900 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Volkmarode < 300 m, GE Gliesmarode < 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Nur mit Stadtbahnausbau Volkmarode sinnvoll (ist aber in Planung)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber nördlich direkt angrenzend an eine Grünachse	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Erhalt randlicher Gehölzbestände als Pufferzone zum Gewässer sowie schonender Übergang zur Grünachse	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Vorbelasteter Gewerbestandort mit ungünstiger bioklimatischer Situation. Die Freiflächen besitzen eine hohe bioklimatische Bedeutung. Insgesamt ist für die Fläche keine signifikante Verschlechterung durch die Planung zu erwarten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Berliner Heerstraße, ansonst. mittlere. Planbereich beeinträcht. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet Zone IIIB; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Direkt angrenzende § 30 Biotope, Amphibienlebensraum, Wald	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Beeinträchtigung der Schafbade und eines weiteren Stillgewässers sowie alten Baumbestandes als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	In großen Teilen versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen. Nördlich und westlich des Gebäudes Böden mit hoher Funktionserfüllung. Altlastenverdacht.	

Gesamtbewertung:

Bei der Fläche 111-M1 handelt es sich um die Nachnutzung eines ehemaligen Möbelmarkts durch gemischte Nutzungen, zu denen auch verdichtete Wohnnutzungen gehören können. Der bislang unbebaute westliche Teil der Fläche soll als Grünfläche gesichert werden. Insgesamt wird die Nachnutzung des Standorts als sinnvolle Entwicklung empfohlen. Sofern im westlichen Teil ausreichend Grünflächen verbleiben, ergeben sich aus der Darstellung der gemischten Bauflächendarstellung handhabbare Konflikte für das BP-Verfahren. Bei der Entwicklung sind der Schutz der bislang unversiegelten Grundstücksteile (angrenzende geschützte Biotope) sowie angrenzende Teilflächen mit Altlastenverdacht zu berücksichtigen, ebenso die Vorgaben der WSG-VO. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-G1

Peterskamp

Bestandsdaten	
Ortsteil	Hondelage
Flächengröße	7,9 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 1.000m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Hochwasser

Entwicklungsidee:

Angedacht ist eine gewerbliche Entwicklung mit wenig verkehrsintensiven Betrieben, was sich aus der derzeit ungünstigen Erschließung ergibt. Denkbar wären klein- bis mittelstrukturierte Gewerbenutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen, im Sinne des ISEK-Ziels „Schaufenster A2“. Eine Eingrünung zur offenen Landschaft könnte dabei helfen, eine gestalterische und ökologische Einbindung zu erreichen. Auch eine ökologische Aufwertung und Freiraumentwicklung im südlich angrenzenden Bereich bis zum Feldweg wäre vorstellbar.

Dabei wären potenzielle Schallemissionen mit Blick auf die benachbarte Wohnnutzung in Hondelage zu berücksichtigen. Zudem müsste geprüft werden, inwieweit Teile des Gebiets von Überschwemmung oder Hochwasser betroffen sein könnten. Die Flächenverfügbarkeit scheint im ersten Bauabschnitt grundsätzlich gegeben.

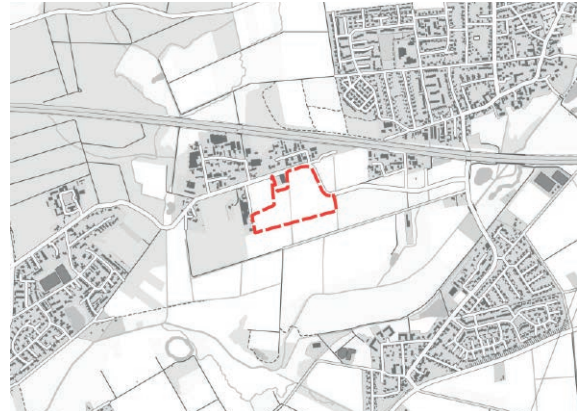


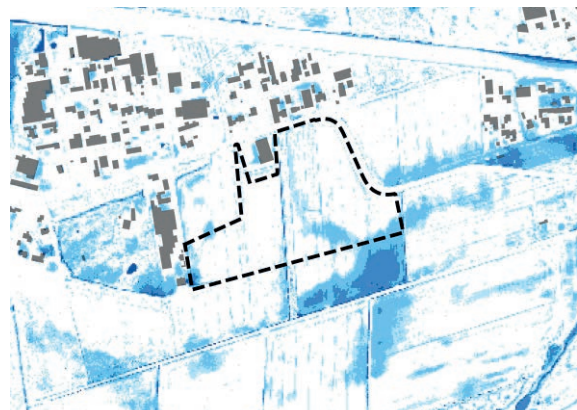
Abb. 1: 111-G1 im Schwarzplan



Abb. 2: 111-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 111-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-G1 - Peterskamp		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft (?)	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Querum > 3,5,0 km, Verbrauchermarkt Berliner Str. > 4,0 km, NV-Stützpunkt Hondelage < 1.000 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Hondelage < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 433	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	randliche Lage in Freiraumverbundflächen (Arrondierung in baulich vorgeprägtem Bereich)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss zur Schunter)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsfläche mittlerer Bedeutung, Verlust der klimaökologischen Funktionen des Gebiets. Planungsbedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten ist nicht in relevantem Maße zu erwarten. Austauschbarrieren vermeiden.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Peterskamp; ansonst. mittlere; mittlere durch gewerbl. Nutzung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Zum Teil Wasserschutzgebiet Zone IIIB; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altablagerung vorhanden (2.500 m ₂). Hier Schadstoffbelastung und geringe Tragfähigkeit zu erwarten	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächige Offenlandbiotope mit Acker, Grünland und Ruderalflur	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Grundsätzlich wird die Darstellung des Standorts als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets Peterskamp in Sydikum/Hondelage bewertet, wenngleich im BP-Verfahren noch einige umweltrechtliche Fragestellungen zu klären sind. Die Übernahme der gewerblichen Bauflächendarstellung 111-G1 aus dem wirksamen FNP erfolgt unter der Annahme, dass eine angemessene Eingrünung am südlichen Rand der geplanten Gewerbefläche erfolgt. Aufgrund des hohen Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Fläche, Grundwasser sowie Orts- und Landschaftsbild ergibt sich insgesamt lediglich eine bedingte Eignung der Fläche.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche sind im BP-Verfahren folgende Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung zu berücksichtigen: Stärkung der Erschließung für den ÖPNV, Klärung des Altlastenverdachts und Sanierung des betroffenen Bodens, Berücksichtigung der Anforderungen der WSG-VO sowie des Risikos einer hohen Überflutung im Starkregenfall. Die Begrünung des Siedlungsrandes soll unter Beachtung der Anforderungen der Freiraumentwicklung sowie der ökologischen Aufwertung des südlich angrenzenden Gebiets bis zum bestehenden Feldweg erfolgen.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Bewertung Bauflächenpotenzial 111-G2 - Peterskamp		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft (?)	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Querum > 3,5,0 km, Verbrauchermarkt Berliner Str. > 4,0 km, NV-Stützpunkt Hondelage < 1.000 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Hondelage < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 433	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	randliche Lage in Freiraumverbundflächen (Arrondierung in baulich vorgeprägtem Bereich)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss zur Schunter)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsfläche hoher-sehr hoher Bedeutung, Verlust der klimaökologischen Funktionen des Gebiets mit negativen Auswirkungen auf Umgebung, Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr; mittlere durch gewerbl. Nutzung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WA) im weiteren N (Hondelage).	
Hochwasser / Wasserschutz	Zum Teil Wasserschutzgebiet Zone IIIB; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenlandlebensraum, Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung, Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Der östliche Teil der Fläche Peterskamp (111-G2) liegt unmittelbar an der A2 und dient somit als »Schaufenster« für gewerbliche Entwicklungen. Grundsätzlich wird die Darstellung des Standorts als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets Peterskamp in Sydikum/Hondelage bewertet. Bei der östlichen Teilfläche sind jedoch zunächst umweltrechtliche Fragestellungen, mögliche Einstauungen bei Starkregen sowie potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte im BP-Verfahren zu klären. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche 111-G2 aus dem wirksamen FNP wird unter der Annahme einer angemessenen Eingrünung am südlichen Rand der geplanten Gewerbefläche übernommen. Die umweltrechtliche Bewertung (hoher Eingriff in die Schutzgüter Boden, Fläche, Grundwasser sowie Orts- und Landschaftsbild) ist im BP-Verfahren konkret zu prüfen.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche sind im BP-Verfahren folgende Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung zu berücksichtigen: Stärkung der Erschließung für den ÖPNV, Klärung des Altlastenverdachts und Sanierung des betroffenen Bodens, Berücksichtigung der Anforderungen der WSG-VO sowie des Risikos einer hohen Überflutung im Starkregenfall. Die Begrünung des Siedlungsrandes soll unter Beachtung der Anforderungen der Freiraumentwicklung sowie der ökologischen Aufwertung des südlich angrenzenden Gebiets bis zum bestehenden Feldweg erfolgen.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 111 - Hondelage-Volkmarode

Potenzialfläche 111-G3

GE Dibbesdorf / Wendhausen

Bestandsdaten	
Ortsteil	Dibbesdorf
Flächengröße	14,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Freiraum, Angrenzend an Landkreis Helmstedt
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 7.000m-Radius
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Biotopvernetzung, Offenland etc.

Entwicklungsidee:

Im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung des ISEK-Schaufensters A2 wird eine gewerbliche Entwicklung angestrebt, die möglicherweise gemeinsam mit dem Landkreis Helmstedt realisiert werden könnte. Dabei wäre auch ein direkter Autobahnanschluss denkbar, alternativ könnte ein Flächentausch in Erwägung gezogen werden. Vorgestellt werden mittlere bis großflächige gewerbliche Betriebe verschiedenster Art, wobei die konkrete Ausgestaltung noch offen ist. Eine landschaftsverträgliche Eingrünung in Richtung Dibbesdorf wäre wichtig, um eine mögliche Funktion als Biotopvernetzung oder Trittsteinverbindung zwischen Waldflächen und Offenland zu stärken.

Dabei müssten mögliche Nutzungskonflikte mit bestehenden oder geplanten Kiesabbauflächen betrachtet werden. Ebenso wären vorhandene Freileitungstrassen sowie potenzielle Hochwassergefährdungen in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

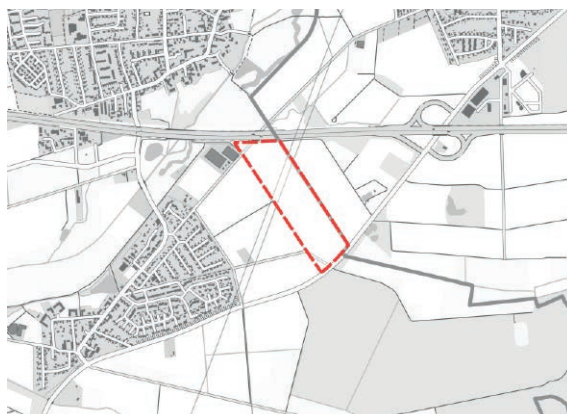


Abb. 1: 111-G3 im Schwarzplan

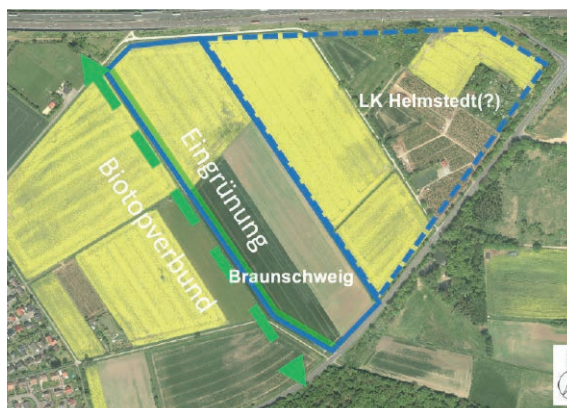


Abb. 2: 111-G3 im Schrägluftbild

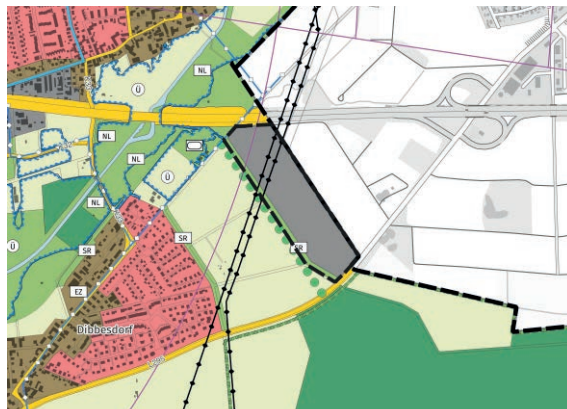


Abb. 3: 111-G3 im Vorentwurf

Abb. 4: 111-G3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

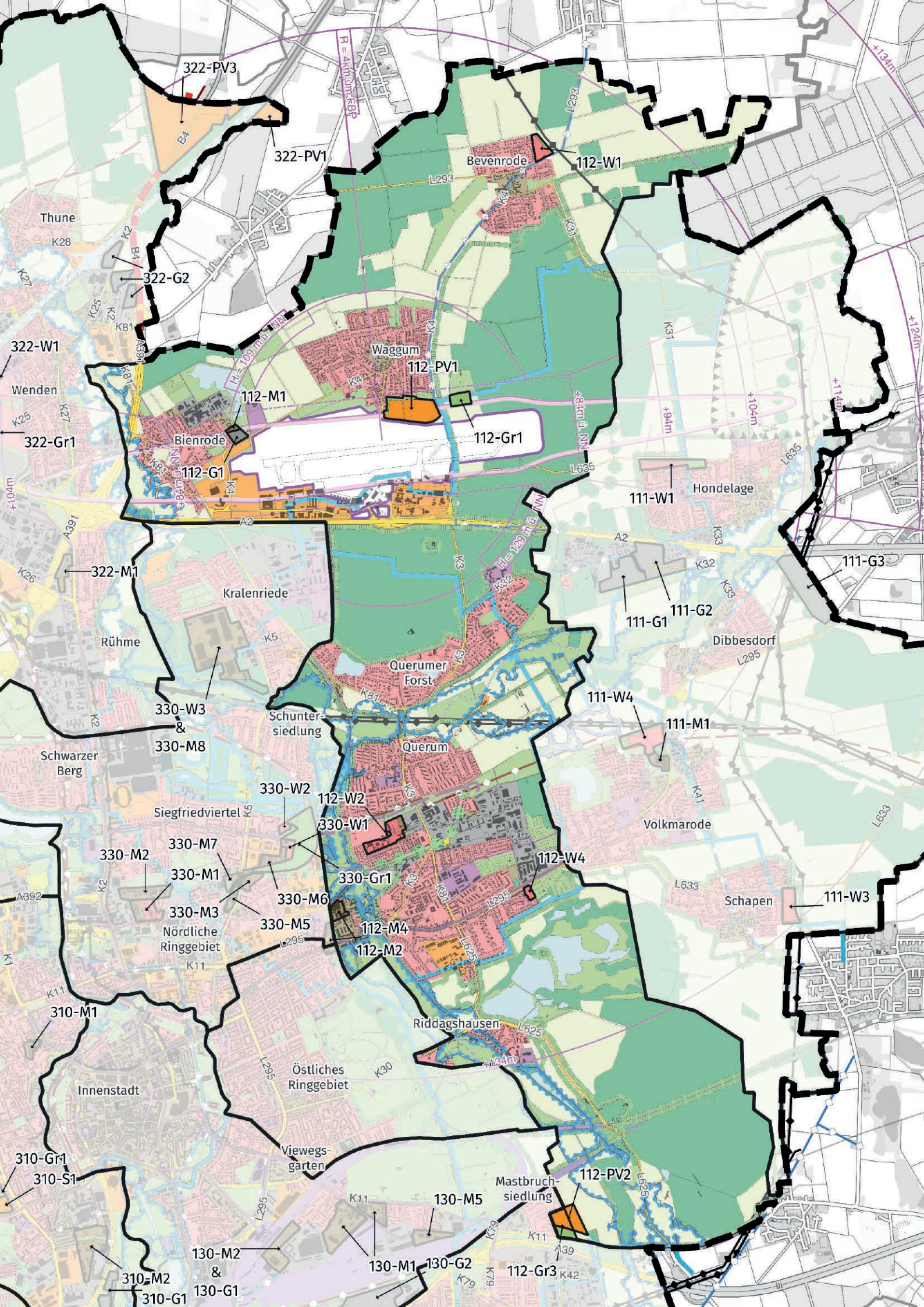
Bewertung Bauflächenpotenzial 111-G3 - GE Dibbesdorf / Wendhausen		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahn und Landesstraße	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Querum > 4,0 km, Verbrauchermarkt Berliner Str. 4,0 km, NV-Stützpunkt Dibbesdorf < 1.000 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Dibbesdorf < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung nicht vorhanden (Feldweg nach Dibbesdorf), Feldweg ist keine öffentliche Erschließung. Erschließung entlang L295 ungeeignet, Schaffung einer attraktiven Anbindung erforderlich	
ÖPNV / SPNV	Zusätzlichen Halt der Buslinie 230 prüfen (ggf. mit erhöhten Betriebsk. verbunden)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen (Neugründung Gewerbestandort in der freien Landschaft) und Unterbrechung des Verbundes zur angrenzenden Kommune	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund (Freiraumzäsur zwischen Potenzialfläche und Ortslage Dibbesdorf & angrenzender Kommune), Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss Ortslage Dibbesdorf)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Kaltluftstehungsgebiet speist Luftleitbahn II b (Hondelage Ost). Sehr große Einschränkung der Wirksamkeit der Kaltluftleitbahn. Aus stadtklimatischer Sicht sollte auf Entwicklung verzichtet werden. Wenn unvermeidbar: Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und daraus resultierenden Anpassungen (Bauflächenpotenzial, Gebäudestellung).	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im N; ansonst. hohe. Mögliche Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Ackerflächen mit Arten der offenen Feldflur, kleinere Fließgewässer	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum, gemäß Biotopverbundkonzept Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur, Vernetzungsfunktion zwischen Dibbesdorfer Holz und Schunteraue	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 111-G3 eignet sich für die Darstellung als (neue, potenziell interkommunale) gewerbliche Baufläche, auch wenn im Rahmen des BPs verschiedene umweltrechtliche Fragen (Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Fläche, Grundwasser, Klima/Luft sowie Landschafts- und Ortsbild) zu klären sind. Mit der Entwicklung gehen sowohl hohe negative als auch positive Umweltauswirkungen einher. Im nördlichen Teil ist ein von Ost nach West verlaufender Biotopverbundraum zu beachten, im westlichen Teil ein von Nord nach Süd verlaufender. Zu klären sind außerdem eine Eingrünung des südwestlichen Siedlungsrandes (inklusive Wasserbiotopvernetzung und Bachrenaturierung), eine querende Hochspannungsleitung, Vernässungen bei Starkregen und eine Erschließung in Richtung der Autobahnausfahrt Braunschweig Ost. Im BP sind eine Anbindung an den ÖPNV, die Sicherstellung von Wegebeziehungen sowie die Klärung und Sanierung eines Altlastenverdachts vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel.



2.2 Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Nördlich der A2 liegen im Stadtbezirk 112 die Ortsteile Waggum, Bienrode und Bevenrode sowie der Flughafen und angrenzende Sondernutzungen. Östlich davon befindet sich das FFH-Gebiet »Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg«.

Südlich der A2 schließt sich nach dem Querumer Forst der Ortsteil Querum an, der durch die Schunter zweigeteilt wird. Entlang der Stadtbahnlinie befindet sich südlich davon der Ortsteil Gliesmarode, der im Westen von der Wabe vom Ortsteil Mittelriede getrennt wird. Entgegen der Fließrichtung der Wabe liegt südlich davon hinter einem FFH-Gebiet namens »Riddagshäuser Teiche« der Ortsteil Riddagshausen. Der Stadtbezirk und insbesondere die Ortsteile Gliesmarode und Querum werden von Wasserschutzgebieten der Kategorien III und IIIB überlagert. Hier sind die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) einzuhalten.

Abb. 2.2/1 Übersicht Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft			
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatz- schwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungs- schwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
112-W1	Bevenrode Nordost	2,9 ha	C					x													
112-W2	Holzmoor-Nord 2./3. BA	5,6 ha	B					x													
112-W4	Baumschulenweg-Ost: NEU	0,9 ha	B					x													
112-M1	Im Großen Moore: NEU	0,5 ha	A					x													
112-M2	Mittelriede-Süd	2,1 ha	A					x													
112-M4	Am Bahnhof Gliesmarode	2,3 ha	B					x													
112-G1	Im Großen Moore: NEU	1,6 ha	A			x	x														
112-Gr1	Sportplatzweiterung Waggum: NEU	2,2 ha	-	entfällt					entfällt												
112-Gr3	Kleingartenanlage Östlich Mastbruch: NEU	4,3 ha	-	entfällt					entfällt												
112-PV1	4 - Waggum (Süd): NEU	10,6 ha	-	entfällt					entfällt												
112-PV2	9 - Mastbruch (Ost): NEU	5,5 ha	-	entfällt					entfällt												

Wohnbauliche Potenzialflächen erstrecken sich im Stadtbezirk im Wesentlichen auf verschiedene mögliche Ergänzungen des an die Stadtbahn angebandenen Ortsteils Gliesmarode, von dem aus die Innenstadt in rund zehn Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Hier wohnen bereits rund 6.700 Einwohnerinnen und Einwohner, soziale und technische Infrastrukturen sind umfangreich vorhanden. Hier wurden dementsprechend die Flächen 112-W2, 112-M2, 112-W3, 112-M3 und 112-W4 geprüft.

Zudem wurde eine wohnbauliche Ergänzung von Bevenrode sowie kleinere gemischte gewerbliche und grünplanerische Flächenentwicklungen geprüft. Dies umfasst die Flächen 112-W1, 112-M1, 112-G1 sowie die Grünflächendarstellung 112-Gr1. Südlich der Mastbruchsiedlung sowie angrenzend an den Flughafen in Waggum wurden zudem Standorte für Freiflächen-PV-Anlagen (112-PV2 und 112-PV1) geprüft. Die Fläche 112-PV2 überschneidet sich zudem mit der Potenzialfläche 112-Gr3, da auf diesem Standort beide Nutzungen als alternative Varianten untersucht worden sind.

Für die Ortsteile Waggum und Bienrode sind Einschränkungen durch den Flugbetrieb zu beachten. Zudem sind die Ortsteile nicht an das Stadtbahnnetz angeschlossen, weshalb sie sich nur nachrangig für Ergänzungen wohnbaulicher Nutzungen eignen. Die geprüfte Fläche in Bevenrode arrondiert den Ortsteil geringfügig und soll den rund 1.600 Einwohnerinnen und Einwohnern zumindest eine Möglichkeit zur Eigenentwicklung in den nördlichen Ortsteilen bieten. In Bienrode ist ein Nahversorger in Planung. Soziale Infrastrukturen sind jedoch lediglich in den benachbarten Ortsteilen vorhanden.

Querum und Querumer Forst sind von Wald und Gewässerauen so umschlossen, dass sich hier – mit Ausnahme geringfügiger, kleinteiliger Arrondierungen sowie Innenentwicklungspotenzialen, etwa Aufstockungen – keine sinnvollen Flächen anbieten. Das Gleiche gilt für Riddagshausen. Gewerbliche Entwicklungspotenziale ergeben sich insbesondere in gemischt genutzten Quartieren am Flughafen in Bienrode sowie durch Innenentwicklung in den Ortsteilen Gliesmarode und Mittelriede. Größere gewerbliche Flächen im Bestand liegen zudem im Nordosten von Gliesmarode.

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-W1

Bevenrode Nordost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bevenrode
Flächengröße	2,9 ha
Eigentümer	Teils städtisch, teils privat
Planungsrecht	
RROP	Teils Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich, Freiraumfunktionen, Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 1.616 EW
Soziale Infrastruktur	Keine vorhanden
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen, Nahversorger in Planung
Umweltbedingungen	Verdacht Kampfmittel

Entwicklungsidee:

Die Fläche ließe sich als städtebauliche Arrondierung des bestehenden Stadtteils entwickeln. Dabei kämen unterschiedliche Wohngebäudeformen zum Einsatz, auch dichtere Typologien wären denkbar. Am Übergang zum Landschaftsraum könnten eine Eingrünung sowie eine verbesserte Wegevernetzung zur Naherholung beitragen.

Für eine Umsetzung wären bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten, wie etwa eine Erschließung über die Landesstraße – möglicherweise über einen Kreisverkehr. Zudem müssten ein angemessener Abstand zur bestehenden Stromtrasse eingehalten und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm eingeplant werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	100%
Wohneinheiten:	ca. 80
Dichte:	ca. 45 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 2



Abb. 1: 112-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-W1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-W1 - Bevenrode Nordost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt > 2,0 km, (Nahversorger < 1.000 m in Planung), Stadtteilzentrum Wenden rd. 5,0 km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 11 SuS zu erwarten, GS Waggum mehr als 2,0 km entfernt, Schülerbeförderung erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Arbeitsplatzschwerpunkt Forschungsflughafen mehr als 4,0 km entfernt (Potenzialflächen mehr als 3 km entfernt)	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 413, 424	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, aber aufgrund der langen Fahrzeiten im ÖV und der abseitigen Lage fördert so ein Gebiet den MIV, die ÖV-Nutzung in solchen Gebieten ist erfahrungsgemäß stark unterdurchschnittlich - daher aus verkehrlicher Sicht kein geeignetes Baugebiet.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung - künftig steigend. Kaltluftströmung von Ost nach West. Die klimaökologischen Funktionen des Gebiets gehen verloren. Keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im S (Grasseler Straße). Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; Kein Überschwemmungsgebiet; Geringer Grundwasserflurabstand (Ton)	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust offener Feldflur	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verbindung offener Feldfluren nordwestlich und östlich des Baugebietes an Engstelle zwischen neuem Ortsrand und bestehendem Wald erhalten.	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer natürlicher Funktionserfüllung. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die wohnbauliche Ergänzung Bevenrodes durch die Fläche 112-W1 kann lediglich eine bedingte Eignungsempfehlung ausgesprochen werden. Zwar rundet die Darstellung den Ortsteil mit seinen rund 1.600 EW sinnvoll ab, allerdings kann dieser lediglich in geringer Dichte bebaut werden. Auf der 2,9 Hektar großen Fläche können somit nur etwa 80 Wohneinheiten entstehen, womit der lokale Bedarf der Ortschaft für die Laufzeit des FNP jedoch gedeckt werden könnte. Mit der Entwicklung der Fläche sind negative Auswirkungen verbunden: Aufgrund der fehlenden eigenen Ausstattung mit Infrastrukturen, der peripheren Lage und der fehlenden Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr wird der Standort insbesondere auf Fahrten mit dem Pkw angewiesen sein. Nordöstlich der Fläche verläuft eine 110-kV-Bahnstromtrasse, zu der Abstandsflächen einzuhalten sind. Zum Landschaftsraum hin soll der Standort eingegrünt werden. Da sich die Fläche in der Vorbewertung hinsichtlich der Umweltschutzgüter als insgesamt relativ unkritisch herausgestellt hat und diese bereits als Bestandteil der 102. FNP-Änderung durchgeführt wurde, wird auf eine vertiefende Überprüfung der Umweltschutzgüter durch einen eigenen Steckbrief verzichtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Untersuchungen insbesondere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu erneuern.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-W2

Holzmoor-Nord 2./3. BA

Bestandsdaten	
Ortsteil	Gliesmarode / Querum
Flächengröße	5,6 ha
Eigentümer	Land Niedersachsen (2), Private Eigentümer (3)
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Innenentwicklung
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit höherer Dichte, 6.705 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule, 2 KFJ, Bundeseinrichtung
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, Bahn im 700m-Radius, Stadtbahntrasse im 300m-Radius in Planung
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche wäre eine Umnutzung zu einem städtischen Wohnviertel denkbar, das als urbane Gemischte Baufläche im Übergang zum Gewerbegebiet gestaltet werden könnte. Dabei sollte der Bestand berücksichtigt werden, um eine behutsame Entwicklung zu gewährleisten. Außerdem wäre eine Erschließung und Orientierung in Richtung Querum wünschenswert, um die Anbindung zu verbessern.

Voraussetzung für die Umsetzung auf der 2. Teilfläche ist unter anderem die Verlagerung der Reiterstaffel, beispielsweise nach Bienrode, sein. Darüber hinaus ist für bauliche Ergänzungen die Zustimmung der Eigentümer der 3. Teilfläche erforderlich.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100% (2); 80% (3)
 Wohneinheiten: ca. 120 (2); 125 (3)
 Dichte: ca. 85 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4



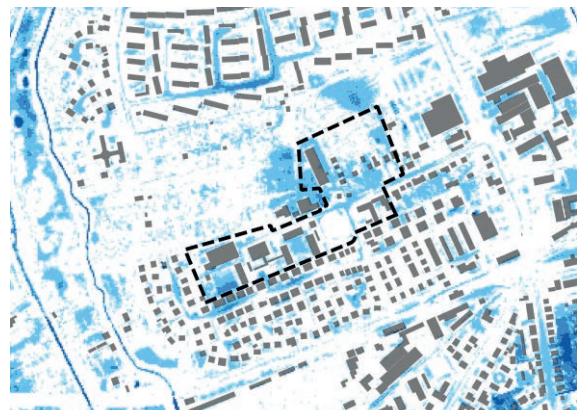
Abb. 1: 112-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-W2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-W2 - Holzmoor-Nord 2./3. BA		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Verlagerung von Reiter- und Diensthundestaffel Polizei und Gewerbe	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Querum < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 34 SuS zu erwarten, GS Querum < 1.000 m, Baugebiet ist beim entstehenden 4-zügi- gen Neubau bereits eingeplant (insgesamt wurden 650 WE für die BAs 1-3 berücksichtigt)	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Gliesmarode < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Bus (< > 700 m) 413, 433, 464, nur mit Stadtbahnausbau (Querum)	
MIV - Anbindung	Ausbau erforderlich, Leistungsfähigkeit der Anbindung über Bevenroder Str. prüfen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber direkt angrenzend an einen dort schmalen Ausläufer aus der östlichen Grünachse	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung übergeordnet. Freiraumverbund (Freiraumachse Holzmoor Nord 1. BA), Schaffung von Freiraumangeb., Erhalt von Gehölzbeständen und Vegetationsflächen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Stadtklimatisch vorbelastetes Gebiet. Planungsgrundsätze von Gebiet 1 auf die Gebiete 2 und 3 über- tragen.	
Immissionen	2. BA: Geringe Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr und kleingewerbl. Nutzungen im O. 3. BA: Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Bevenroder Str., Im Holzmoor); geringe durch klein- gewerbl. Nutzungen im O und S. Künftig hohe Lärmbeeinträcht. im N durch Jugendplatznutzung u. StaBa-Verkehr (ggf. geplante Campusbahn). 2.+3. BA: Planbereich beeinträchtigt Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altlastenverdacht auf dem Grundstück Im Holzmoor 17. Hinweis auf Benzinschaden.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, 2. BA u. a. größte Kolonie von Rauchschwalben in Braunschweig; 3. BA u. a. Lebensraum Knoblauchkröte	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	BV-Funktion erhalten bzw. fördern. Umgebend Lebensräume aufwerten u Alternativstandorte entwi- ckeln	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit geringer Funktionserfüllung. Natürliche Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung bereits eingeschränkt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die bisher planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche 112-W2 an der Straße »Im Holzmoor« ist aktuell geprägt lediglich durch wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen – hierzu zählen die Gebäude der Reiter- und Diensthundführerstaffel Braunschweig sowie einzelne nicht störende Gewerbebetriebe – und Wohnnutzungen. Nordöst- lich der Reiterstaffel erfolgt bereits eine wohnbauliche Entwicklung (1. BA), die unter Beibehaltung eines Grünstreifens den Wohnstandort Gliesmarode im Nordwesten abrundet. Für die hier zu beurteilenden Flächen gilt, dass eine bauliche Nachnutzung der Flächen der Reiterstaffel (bei deren Verlagerung) als 2. BA bzw. eine Nachverdichtung der Baulücken der bisherigen gewerblichen Bauflächen mit Wohnnutzungen als 3. BA erfolgen könnte.

Somit könnten in gut integrierter Lage mit Zugang zu Arbeitsplatzschwerpunkten in unmittelbarer Nähe und Stadtbahn- anbindung rund 120 Wohneinheiten im 2. BA bzw. 125 Wohneinheiten im 3. BA entstehen. Aufgrund einiger Fragestellun- gen, die im Rahmen des BPes geklärt werden müssen, ist städtebaulich eine bedingte Eignung festzuhalten. Da es sich um eine Nachnutzung und Nachverdichtung von Flächen handelt, die überwiegend bereits Bestandteil der 31. bzw. der 75. FNP-Änderung waren und die im Bestand bereits gewerblich genutzt werden, wurde die umweltrechtliche Empfind- lichkeit der Flächen lediglich im Rahmen der vorabschlägigen Untersuchungen zu diesen städtebaulichen Steckbrief bewertet. Dabei sind insbesondere einige Artenschutzrechtliche Aspekte sowie Flächen mit Bedeutung für die Biotopver- netzung bei Aufstellung eines BPes zu berücksichtigen, weitergehend sind einige Detailfragen zu klären. Auf einen wei- tergehenden Umweltsteckbrief im Rahmen der FN-Planung wurde hingewiesen unter Verweis auf die o.g. FNP-Änderungen verzichtet.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-W4

Baumschulenweg-Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Gliesmarode
Flächengröße	0,9 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche
Baurecht	B-Plan: Grünfläche
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Stadtbahn
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule, 2 KFJ, Bundeseinrichtung
Verkehrsanbindung	Stadtbahn <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Altlasten/Kampfmittel

Entwicklungsidee:

Für diese Fläche könnte eine Ergänzung der umliegenden Gebiete angedacht werden, wobei aufgrund des direkten Stadtbahn-Anschlusses eine leicht erhöhte Dichte vorgesehen wäre. Gleichzeitig könnte die Dichte zum angrenzenden Einfamilienhausbereich hin moderater gestaltet werden, um einen sanften Übergang und eine vermittelnde Struktur zu schaffen.

So ließe sich eine ausgewogene Verbindung zwischen unterschiedlichen Wohnformen erreichen, die sowohl städtische als auch wohnliche Qualitäten berücksichtigt.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	95%
Wohneinheiten:	ca. 40
Dichte:	ca. 65 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 3



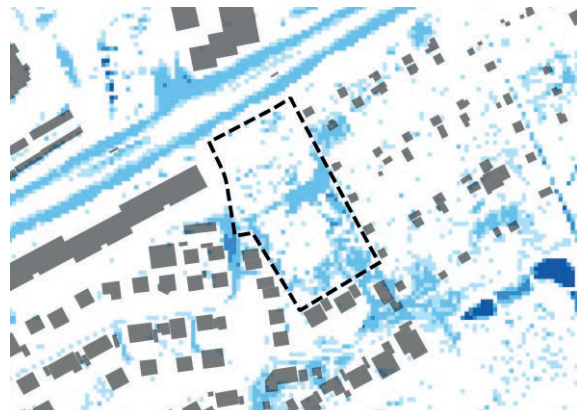
Abb. 1: 112-W4 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-W4 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-W4 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-W4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-W4 - Baumschulenweg-Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers, Altlasten/Kampfmittel	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Verbrauchermarkt < 300m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 6 SuS zu erwarten, GS Gliesmarode < 1.000 m, auch Beschulung an GS Volkmarode möglich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Gliesmarode < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnlinie 3	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber direkt angrenzend an die dortige breite Grünachse Riddagshausen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss und Verbindung zum westlichen bestehenden Neubaugebiet)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, Kaltluftströmung von Südost nach Nord. Die klimaökologischen Funktionen des Gebiets gehen verloren. Keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßen-/StaBa-Verkehr im N (Berliner Straße). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, gut strukturiertes Halboffenland, Amphibien-Landlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust einer gut strukturierten Brache	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit hoher natürlicher Funktionserfüllung, anthropogen überprägt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 112-W4 liegt unmittelbar an der Berliner Straße an der Stadtbahnhaltestelle Petzvalstraße im Ortsteil Gliesmarode und ist somit optimal in die vorhandene Infrastruktur eingebunden. Da es sich um eine mögliche Neudarstellung im Vergleich zur wirksamen FNP-Fassung handelt, die zudem einen vorhandenen Nord-Süd-verlaufenden Grünkorridor verschmälert und die Fläche in einer Entfernung von lediglich etwa 100 m zum FFH-Gebiet »Riddagshäuser Teiche« liegt, ist eine besonders negative Umweltbetroffenheit festzuhalten. Dabei sind bei einer Bebauung hohe Auswirkungen auf mehrere Umweltschutzgüter festzustellen: Grundwasser, Fläche, Boden, Artenschutzaspekte, Tiere und Pflanzen.

Es sind Artenschutzmaßnahmen für Amphibien sowie die Anforderungen der WSG-VO zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind im BP-Verfahren die Risiken von Überflutungen (bis 30 cm) bei Starkregen sowie die doppelte Innenentwicklung (Bereitstellung ausreichender Grünflächen und zumindest anteilige Integration von Sukzessionsgehölzen für das Naturerleben in der Stadt) zu diskutieren. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-M1

Im Großen Moore

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bienrode
Flächengröße	0,5 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport)
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleineres Dorf, 1.783 EW
Soziale Infrastruktur	je 1 Kita, Grundschule, Gemeinschaftshaus
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	Fluglärm (Siedlungsbeschränkungslinie)

Entwicklungsidee:

Im Nordteil der Fläche könnte Wohnungsbau für den Eigenbedarf sowie die Einrichtung einer Kindertagesstätte oder anderer sozialer Einrichtungen vorgesehen sein, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden. Im südlichen Bereich wären kleinteilige Gewerbebetriebe im Siedlungsbeschränkungsbereich denkbar. Aktuell befinden sich dort provisorische Parkplätze für den Bienroder See, deren Verlagerung wahrscheinlich notwendig sein dürfte.

Dabei gilt es zu beachten, dass der südliche Teil des Sportplatzes im Siedlungsbeschränkungsbereich liegt, weshalb eine genaue Festlegung der Grenze in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nachjustiert werden müsste. Zudem wäre es sinnvoll, den Bebauungsplan gemeinsam mit der Feuerwehr-Standortplanung zu entwickeln, um eine abgestimmte und funktionale Nutzung sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	20%
Wohneinheiten:	ca. 10
Dichte:	ca. 50 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 2



Abb. 1: 112-M1 im Schwarzplan

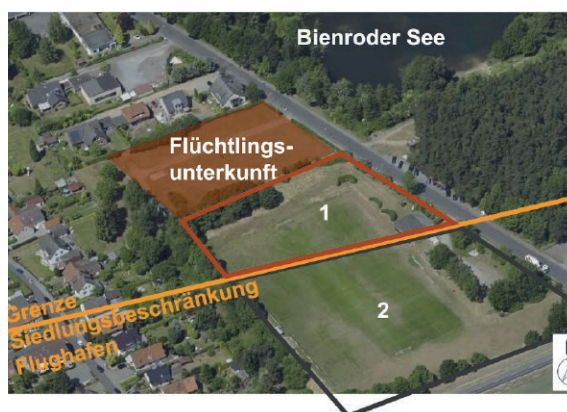
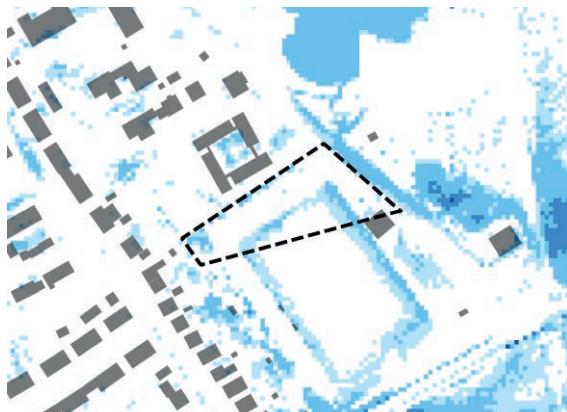


Abb. 2: 112-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-M1 - Im Großen Moore		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung Brachfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wenden 2,0 km, NV-Stützpunkt Bienrode < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 1 bis 2 SuS zu erwarten, GS Waggum < 500 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Flughafengewerbe < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 424, 464, 413, Potenzial: SPNV Haltepunkt Bienrode prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, keine Beeinträchtigung struktureller Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen keine Betroffenheit aktueller funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Erhalt von Bäumen/ Gehölzbeständen, ggf. Besucherparkplätze Bienroder See	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiet. Verlust der klimaökologischen Funktionen, jedoch ist die Beeinträchtigung aufgrund der innenstadtfernen Lage und der geringen bioklimatischen Belastung der angrenzenden Areale als vertretbar einzuschätzen	
Immissionen	Geringe Lärmvorbelastung durch Straßen-/Luftverkehr. Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbliche Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WA) im W.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutzgebiet; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Ehemaliger Rasensportplatz mit umliegenden Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Grünland mit älterem Gehölzbestand	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit hoher natürlicher Funktionserfüllung, jedoch anthropogen deutlich überprägt; geringe Natürlichkeit. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 112-M1 befindet sich in der Nähe des Flughafens und des Bienroder Sees. Aktuell wird sie als Hundeauslauf sowie als Übungsplatz der Freiwilligen Feuerwehr genutzt. Für die Feuerwehr wird östlich des Bienroder Sees bereits eine Alternative geschaffen. Nördlich benachbart liegt eine Flüchtlingsunterkunft. Unter Beachtung der Siedlungsbeschränkungsline des Flughafens werden im südlichen Teil der Fläche gewerbliche Nutzungen geprüft (siehe 112-G1). Auf der verbleibenden, 0,5 Hektar großen nördlichen Fläche soll die an den Bestand angepasste M-Darstellung erweitert werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die Fläche für eine gemischte Bauflächendarstellung. Auf der vom Lärm abgewandten Seite können ggf. einige Wohneinheiten entstehen und zudem der Gewerbestandort sinnvoll ergänzt werden. Aus umweltrechtlicher Sicht ist lediglich für das Schutzgut Klima mit einer hohen Auswirkung zu rechnen. Im Rahmen der Ausführung sollten wesentliche Teile der bestehenden Gehölzstrukturen (insbesondere in den Randbereichen der Fläche) erhalten werden. Eine stadtklimatische Begutachtung kann Maßnahmen formulieren, um die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Im Rahmen der Ausführung sollte außerdem eine neue Hundefreilauffläche sowie einige Besucherstellplätze für das Naherholungsgebiet Bienroder See vorgesehen werden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-M2

Mittelriede-Süd

Bestandsdaten	
Ortsteil	Gliesmarode
Flächengröße	2,1 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Gemischte Baufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vorort mit Stadtbahn, 6.705 EW, Siedlungsstrukturell zu nördlichem Ringgebiet
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 1 Grundschule, 1 IGS, 2 KJF
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus < 300 m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Altlasten/Kampfmittel

Entwicklungsidee:

Eine weitere sukzessive Entwicklung der Fläche könnte entweder als urbanes Gebiet oder als Wohngebiet erfolgen.

Dabei müsste der Umgang mit Bahnlärm besonders berücksichtigt werden, um eine angemessene Lebensqualität zu gewährleisten. Zudem wäre die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers eine wichtige Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung. Darüber hinaus könnte eine Betriebsverlagerung notwendig sein, um den Entwicklungsprozess zu ermöglichen und Raum für neue Nutzungen zu schaffen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 80
 Dichte: ca. 90 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4



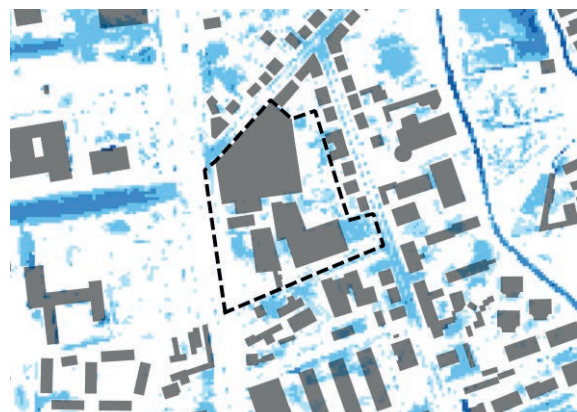
Abb. 1: 112-M2 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-M2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-M2 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-M2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-M2 - Mittelriede-Süd		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung Brachfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Str 1.000 m, NV-Stützpunkt Gliesmarode < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 11 SuS zu erwarten, GS Gliesmarode < 900 m, GS Östl. Ring < 1,5 km, Querum < 2,0 km	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hochschulcampus < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Bahnhofs- und Stadtbahnanbindung 3 (600 m)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Gebiet zur qualitativen Freiraumentwicklung/ Erhöhung des Grünanteils für den übergeordneten Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Wegevernetzung an ehemaliger Gleistrasse	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatisch mittel bis sehr stark belastetes Gewerbegebiet, Belastung zukünftig zunehmend. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr im W, ansonst. mittlere/geringe; geringe durch Straßenverkehr u. gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Planbereich überwiegend altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Gehölzbestand betroffen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Biotopflächen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Bei der Fläche 112-M2 handelt es sich um eine rund 2,1 ha große, bisher gewerblich genutzte Fläche (Zerspanungstechnik und Vorrichtungsbau sowie Elektrotechnik), die sich rückwärtig von Wohnnutzungen zwischen der Bahntrasse im Westen und der Mittelriede im Osten (hinter den Wohnnutzungen) befindet. Der Standort ist sowohl hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks als auch hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation für eine gewerbliche Fortentwicklung begrenzt, sodass der vorhandene Standort bei jeglichen betrieblichen Fortentwicklungen an seine Grenzen stößt. Voraussetzung für eine verdichtete, gemischte oder wohnbauliche Nutzung ist somit die Verkaufs- und Verlagerungsbereitschaft des Betriebes. Sofern hier Interesse besteht, kann der integrierte Standort jedoch sinnvoll umgenutzt werden. Da die Fläche bereits zu einem hohen Anteil versiegelt ist, es Plan- und Baurechte gibt und in der vorabschlägigen Untersuchung der Umweltkriterien keine besonderen Konflikte festgestellt wurden (bzw. eher positive Auswirkungen), wird im Vorentwurf auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes verzichtet.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 112-M4

Am Bahnhof Gliesmarode

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches / Östliches Ringgebiet
Flächengröße	2,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer / GGB
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, Verkehrsfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Wohnbaufläche, Verkehrsfläche
Baurecht	B-Plan: Verkehr/ Gewerbe; Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 7.498 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Verdacht Grundwasser-, Bodenbelastung

Entwicklungsidee:

Ein städtebauliches Entree am Bahnhofpunkt könnte als Auftakt für die Entwicklung eines urbanen Gebiets dienen, das Dienstleistungen, Versorgung und Wohnen miteinander verbinden würde.

Dabei wäre ein Grunderwerb durch die GGB im Kernbereich denkbar, um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Es müsste zudem der Verkehrslärm berücksichtigt werden, um die Lebensqualität zu gewährleisten. Eine Quartiersgarage könnte vorgesehen sein, um den Parkraum entsprechend zu organisieren. Darüber hinaus sollte die vorhandene Struktur des Ringgleises in die Planungen mit einfließen, um eine harmonische Einbindung in das Umfeld zu ermöglichen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 60%
 Wohneinheiten: ca. 105
 Dichte: ca. 175 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 5



Abb. 1: 112-M4 im Schwarzplan

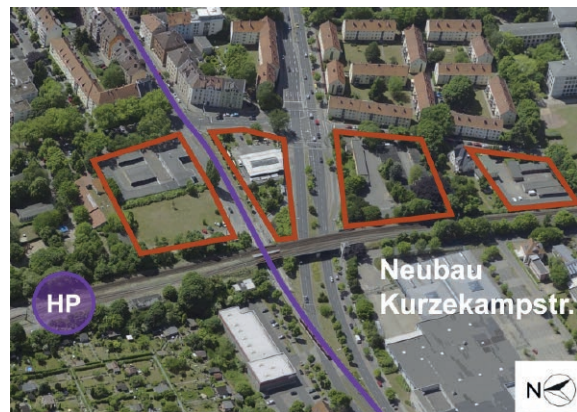
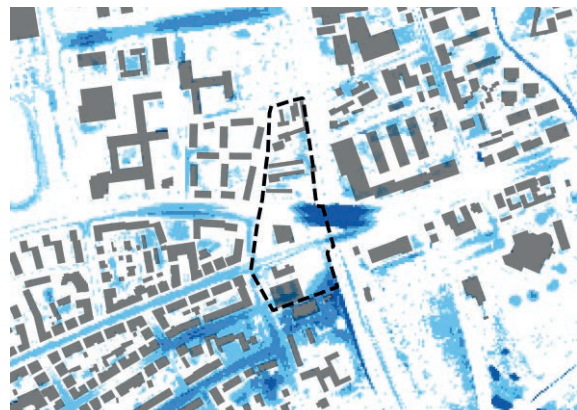


Abb. 2: 112-M4 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-M4 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-M4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-M4 - Am Bahnhof Gliesmarode		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Flächen, ggf. Verlagerung von Garagennutzung	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Str. < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 15 SuS zu erwarten, GS Heinrichstraße/Gliesmarode < 1.000 m, dauerhafte Kapazitätsprobleme an GS Heinrichstraße im östlichen Ringgebiet, Beschulung an GS Gliesmarode möglich über Schulbezirksänderung	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hochschul-Campus < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Bahnhofs- und Stadtbahnanbindung 3, Bus 230, 433	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage berührt strukturelle Freiraumverbundflächen des mittleren Ringes, Randliche Überschneidung mit Entwicklungsbereich Ringgleis	
Funktionale Grünanlagen	Östliches Ringgleis, allg. öff. Grünfläche wird als Jugendplatz beplant	
Freiraumentwicklung	Berücksichtig. Quartier / Jugendplatz am Bhf. Gliesmarode, Weiterentwicklung Ringgleis besonderes Potenzial für übergeordneten Freiraumverbund: Lückenschluss innerhalb des mittleren Ringes durch Nord Süd ausgerichtete Grünverbindung herstellen Baumerhalt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Siedlungsraum mit bioklimatischer Vorbelastung. Aus Südosten strömt nachts Kaltluft in das Gebiet, deren positive Wirkung durch eine entsprechende Gebäudestellung begünstigt werden kann, um den zukünftigen BewohnerInnen eine möglichst angenehme klimatische Situation zu bieten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßen-/Schienen-/StaBa-Verkehr; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen, durch gewerbl. Nutzungen u. im SO durch Nutzung des bestehenden Bolzplatzes bzw. geplanten Jugendplatzes.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Tankstellengrundstück: Altlastenverdacht. Gliesmaroder Straße 70a: kleinräumiger, teilsanierter Mineralölkohlenwasserstoff-Schaden bekannt.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, bebaute Fläche und Grünanlage mit vereinzeltem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Vereinzelter Baumbestand und lineare Nord-Süd-Verbindung entlang Bahnlinie mit Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden, teilweise Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die Flächen am neu errichteten Bahnhof Gliesmarode, die westlich der Bahn im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraue liegen, sind im wirksamen FNP Wohnbauflächen dargestellt. Künftig soll hier, nahe des Stadtteilzentrums an der Gliesmaroder Straße, ein städtebauliches Entree entstehen. Der Bestand umfasst mindergenutzte Flächen (Garagenhöfe, eingeschossige Gewerbenutzungen, brachliegende Grundstücke), die Potenzial für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten direkt am Bahnhof bieten. Die Nachverdichtung ist geeignet, da im Umfeld alle relevanten sozialen und Versorgungsinfrastrukturen vorhanden sind. Zudem ist der Standort durch Bahn und Stadtbahn verkehrlich sehr gut eingebunden. Im Rahmen eines BPs sind Fragen zu Bodenbelastungen sowie mit Eigentümern zu klären. Entlang der Bahnstrecke sollen zudem Flächen für das Ringgleis berücksichtigt werden; kleinteilige Grünflächen könnten hier nachgelagert geplant werden.

Gemäß Umweltsteckbrief sind mit einer Entwicklung überwiegend geringe oder positive Auswirkungen verbunden. Lediglich beim Schutzgut Grundwasser sind – aufgrund der Lage in Wasserschutzzone IIIa und der hohen Versiegelung – mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine wesentliche Entsiegelung erfolgen dürfte. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben der WSG-VO, die Klärung und ggf. Beseitigung eines Altlastenverdachts sowie Risiken durch mäßige Überflutung im Starkregenfall. Darüber hinaus sind der Erhalt einer Fläche als Jugendplatz und die Planungen zum Ringgleis – mit langfristiger Führung entlang der Gleise auch in den neuen Wohngebieten nördlich der Gliesmaroder Straße – einzubeziehen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-G1

Im Großen Moore

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bienrode
Flächengröße	1,6 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport)
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleineres Dorf, 1.783 EW
Soziale Infrastruktur	je 1 Kita, Grundschule, Gemeinschaftshaus
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	Fluglärm (Siedlungsbeschränkungslinie)

Entwicklungsidee:

Im Nordteil der Fläche könnte Wohnungsbau für den Eigenbedarf sowie die Einrichtung einer Kindertagesstätte oder anderer sozialer Einrichtungen vorgesehen sein, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden. Im südlichen Bereich wären kleinteilige Gewerbebetriebe im Siedlungsbeschränkungsbereich denkbar. Aktuell befinden sich dort provisorische Parkplätze für den Bienroder See, deren Verlagerung wahrscheinlich notwendig sein dürfte.

Dabei gilt es zu beachten, dass der südliche Teil des Sportplatzes im Siedlungsbeschränkungsbereich liegt, weshalb eine genaue Festlegung der Grenze in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nachjustiert werden müsste. Zudem wäre es sinnvoll, den Bebauungsplan gemeinsam mit der Feuerwehr-Standortplanung zu entwickeln, um eine abgestimmte und funktionale Nutzung sicherzustellen.



Abb. 1: 112-G1 im Schwarzplan

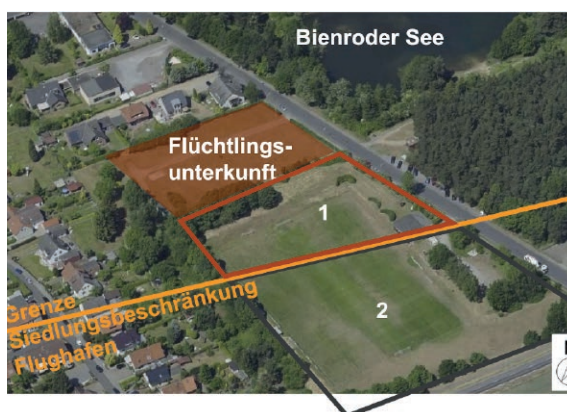


Abb. 2: 112-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-G1 im Vorentwurf



Abb. 4: 112-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-G1 - Im Großen Moore		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung Brachfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wenden 2,0 km, NV-Stützpunkt Bienrode < 700 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Flughafengewerbe < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 424, 464, 413, Potenzial: SPNV Haltepunkt Bienrode prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, keine Beeinträchtigung struktureller Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Erhalt von Bäumen/ Gehölzbeständen, ggf. Besucherparkplätze Bienroder See, Ortsrandgestaltung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiet. Verlust der klimaökologischen Funktionen, jedoch ist die Beeinträchtigung aufgrund der innenstadtfernen Lage und der geringen bioklimatischen Belastung der angrenzenden Areale als vertretbar einzuschätzen	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Waggumer Straße, ansonsten mittlere; geringe durch Luftverkehr. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WA) im W.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutzgebiet; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, ehemaliger Rasensportplatz,	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Biotopflächen, insbesondere Gehölzbestand	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit hoher natürlicher Funktionserfüllung, jedoch anthropogen deutlich überprägt; geringe Natürlichkeit. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 112-G1 erstreckt sich über ein Areal unmittelbar nördlich des Flughafens. Aktuell wird sie als Hundeauslauf und als Übungsplatz der Freiwilligen Feuerwehr genutzt. Für die Feuerwehr wird jedoch bereits eine Alternative östlich des Bienroder Sees geschaffen. Zusammen mit der Fläche 112-M1 können unter Beachtung der Siedlungsbeschränkungsline des Flughafens auf dieser Fläche sinnvoll und kleinteilig gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die 1,6 ha große Fläche für eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen. Aus umweltrechtlicher Sicht ist lediglich beim Schutzgut Klima mit einer hohen Auswirkung zu rechnen. Im Rahmen der Ausführung sollten wesentliche Teile der bestehenden Gehölzstrukturen, insbesondere in den Randbereichen der Fläche, erhalten werden. Eine stadtklimatische Begutachtung kann Maßnahmen formulieren, um die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Im Rahmen der Ausführung sollten außerdem eine neue Hundefreilauffläche und einige Besucherstellplätze für das Naherholungsgebiet Bienroder See vorgesehen werden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-Gr1

Sportplatzerweiterung Waggum

Bestandsdaten	
Ortsteil	Waggum
Flächengröße	2,2 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Größeres Dorf
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Erschließung an Nordseite der bestehenden Anlage
Umweltbedingungen	Lage im Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungsidee:

In Betracht gezogen werden könnte die Entwicklung einer gemeinsamen Sportanlage für die Ortsteile Waggum, Bienrode und Bevenrode, da die bestehenden Anlagen in Bevenrode und Bienrode nicht mehr genutzt werden. Eine solche Anlage könnte der sportlichen Versorgung aller drei Stadtteile dienen und einen neuen, zentral gelegenen Treffpunkt schaffen.

Dabei wären entsprechende Abstände zum angrenzenden Wald einzuhalten, ebenso wie die Vorgaben des Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.



Abb. 1: 112-Gr1 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 112-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-Gr1 - Sportplatzerweiterung Waggum		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Mit dem Rad aus Waggum gut zu erreichen, Busanbindung wird eher unterdurchschnittlich genutzt. Es wird ein hohe Besucherverkehr mit dem Auto erwartet, daher sind viele Parkplätze erforderlich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	keine Beeinträchtigung struktureller Freiraumverbundflächen - Landschaftliche Einbindung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Sportplatznutzung ist mit den stadtklimatischen Funktionen vereinbar, solange die zusätzliche Versiegelung 10% nicht übersteigt.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Sportanlagennutzung; geringe durch Luftverkehr. Beeinträchtigung durch Licht (Flutlichtanlage). Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung gering durch erweiterte Sportanlagennutzung. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im weiteren NW.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Kein Altlastenverdacht	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird mittel bis hoch eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Die mögliche Erweiterung des Sportplatzes in Waggum (Fläche 112-Gr1) soll als gemeinsamer Ersatz für die zuletzt aufgegebenen Sportanlagen in Bienrode und Bevenrode dienen. Insgesamt ist die Fläche für die Nutzung bedingt geeignet, sofern lediglich städtebauliche Kriterien betrachtet werden. Es handelt sich um einen Standort im Außenbereich, der durch die beabsichtigte Darstellung als Grünfläche ergänzt werden würde. Zwar liegt der Standort nicht genau in der Mitte der Ortsteile, aber zumindest in deren Nähe. Für die NutzerInnen bleibt der neue Standort somit mit dem Fahrrad gut erreichbar, wenngleich in der Bewertung der Erschließungssituation empfohlen wird, auf eine ausreichende Stellplatzausstattung zu achten.

Die Fläche liegt unmittelbar nördlich der Siedlungsbeschränkungslinie des Flughafens und zudem in weniger als 100 m Entfernung zum FFH-Gebiet »Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg«. Daher ist an der östlichen Seite der Fläche ein möglichst großer Waldabstand einzuhalten (mindestens 50 m, besser mehr). Es wird empfohlen, im Zwischenraum Kompensationsflächen vorzusehen und die Ausbildung der Sportanlagen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzbelangen vorzunehmen, beispielsweise durch den Verzicht auf Flutlicht und Kunstrasen, letzteres um die hohen negativen Umweltauswirkungen auf den Boden und das Grundwasser zu mindern. Die Sportanlagen sollten landschaftsgerecht eingebunden werden, die Haupteinschließung daher nicht über den »Kleine-Dörfer-Weg« südlich des vorhandenen Sportplatzes erfolgen. Aufgrund des geringen Abstandes wird im BP außerdem eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-Gr3

Kleingartenanlage Östlich Mastbruch

Bestandsdaten	
Ortsteil	Mastbruch
Flächengröße	4,3 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (östlicher Teil), Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich (westlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Grenzt östlich an Mastbruchsiedlung
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn (geplant) und Bus <600m
Techn. Infrastruktur	Ohne Belang
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Auf dieser Fläche wird geprüft, ob sie sich für die Umsetzung einer Kleingartenanlage östlich von Mastbruch eignet. Es gibt eine flächige Überschneidung mit der Potenzialfläche 112-PV2, welche im Vorentwurf dargestellt wird. Die Ausgestaltung der verbleibenden Teilfläche ist im weiteren Verfahren zu klären.

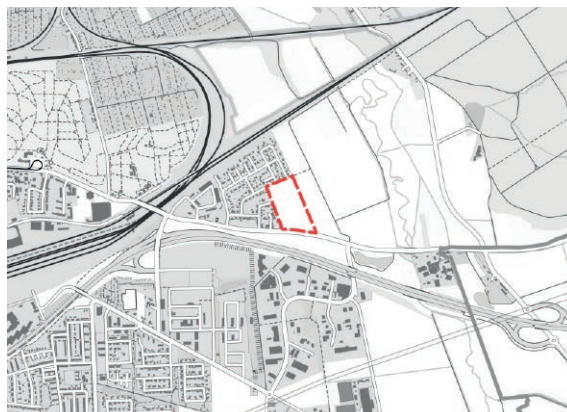


Abb. 1: 112-Gr3 im Schwarzplan

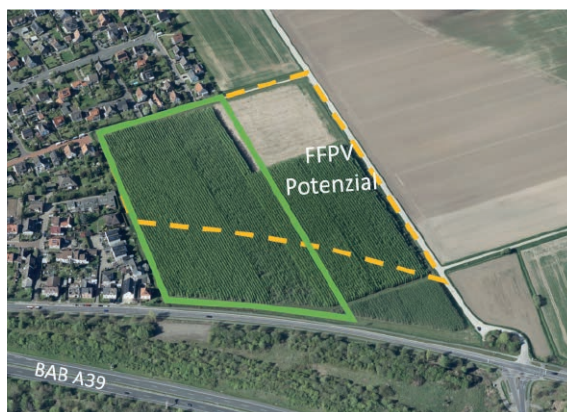


Abb. 2: 112-Gr3 im Schrägluftbild

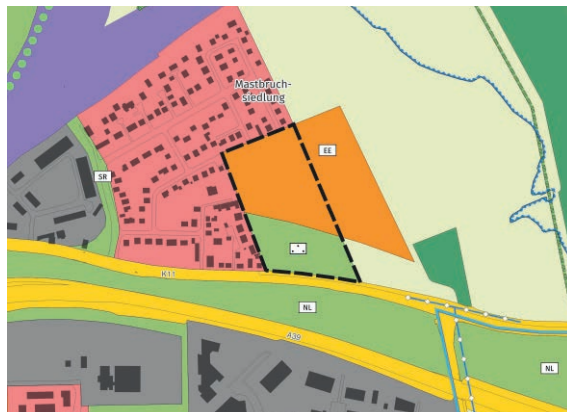


Abb. 3: 112-Gr3 im Vorentwurf

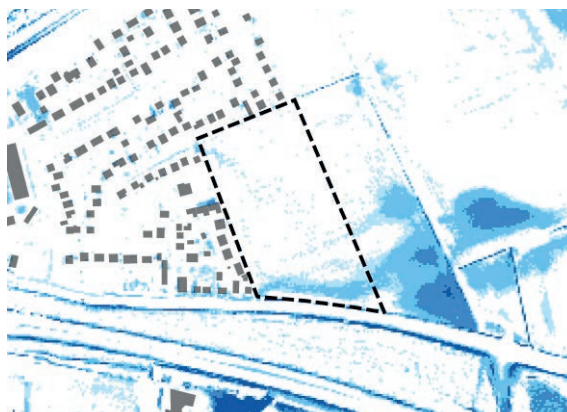


Abb. 4: 112-Gr3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-Gr3 - Kleingartenanlage Östlich Mastbruch		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Die Fläche ist von den angrenzenden Wohnnutzungen gut zu erreichen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber direkt angrenzend an den mittleren Ring - Landschaftliche Einbindung bzw. schonenden Übergang zum mittleren Ring gestalten	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Umwandlung Parkplatz in Kleingartenanlage stadtklimatisch vorteilhaft. Zum Herstellen kühler Wegeverbindungen als Hitzeschutzmaßnahme ist für eine begrünte/beschattete öffentliche Durchwegung Sorge zu tragen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im S (Helmstedter Straße, A39); geringe durch Schienenverkehr im O. Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung durch Grünfläche gesichert, mäßige Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Südöstlich der Mastbruch-Siedlung wird die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage „112-PV2“ am Siedlungsrand als Alternative zu dieser Grünfläche geprüft. Circa 1,0 ha an der Helmstedter Straße überschneidet sich nicht mit 112-PV2, sodass diese im Vorentwurf als Grünfläche dargestellt wird. Inwiefern die Fläche 112-Gr3 bei einer Umsetzung der Freiflächen-PV-Anlage umsetzbar bleibt und welche Qualität die Fläche erhält, ist unsicher. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Grünfläche sowie insbesondere die Errichtung einer Parkanlage oder einer Kleingartenanlage auf dieser Fläche sinnvoll, etwa als Ersatz für überplante Standorte an anderer Stelle, ebenso wie die Nutzung der Fläche für Ersatzmaßnahmen. Die Fläche liegt am Rande einer Ortslage, die zwischen Autobahn, Bahntrassen und Gewerbe eingekleint ist. Aufgrund der fehlenden integrierten Lage der Ortschaft sollte sie grundsätzlich nicht wesentlich fortentwickelt werden. Die Fläche liegt hinter einer Wallhecke an der Helmstedter Straße und ist somit schall- und blickgeschützt. Sie bietet das Potenzial für eine Grünanlage hoher Qualität.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-PV1

4 - Waggum (Süd)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Waggum
Flächengröße	10,6 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorranggebiet Siedlungsbeschränkungsbereich (südlicher Teil), Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, teils Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Nördlich Stadtteil Waggum
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Kaltluftentstehungsgebiet

Entwicklungsidee:

Die Fläche ist aufgrund des Siedlungsbeschränkungsbereiches nicht für Wohnbauentwicklung geeignet und andere bauliche Entwicklungen werden derzeit nicht verfolgt. Eine Abgrenzung zur Wohnbebauung in Form einer Eingrünung der Fläche in Richtung Norden stellt eine sinnvolle Ergänzung dar, auf der auch Spazierwege realisiert werden könnten.

Trotz fehlender EEG-Fördermöglichkeiten kann die Stromgewinnung für die künftige Wärmeversorgung hier attraktiv sein. Ein Anschluss von Waggum an das Fernwärmenetz ist derzeit nicht geplant. Elektrizität aus FF-PV könnte in Zusammenhang mit anderen Wärmequellen genutzt werden.

Auf der Fläche 112-PV1 befinden sich keine potenziellen Förderflächen (EEG).

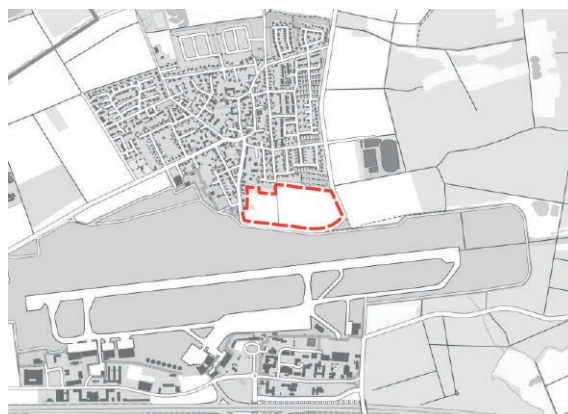


Abb. 1: 112-PV1 im Schwarzplan



Abb. 2: 112-PV1 im Schrägluftbild

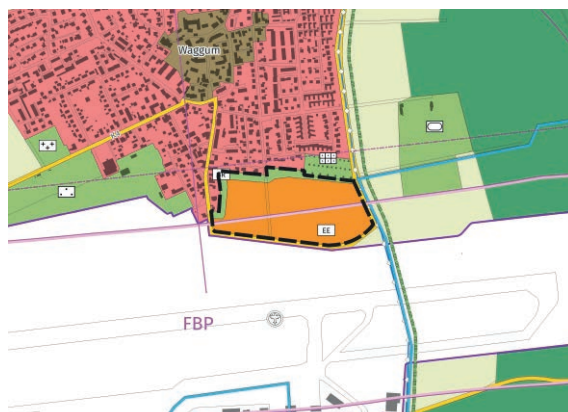


Abb. 3: 112-PV1 im Vorentwurf



Abb. 4: 112-PV1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-PV1 - Waggum (Süd)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, teilweise hohe Betroffenheit von Starkregen, muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 112-PV1 umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten des Ortsteils Waggum, die direkt an den Flughafen grenzt. Aufgrund des Siedlungsbegrenzungsbereichs des Flughafens ist die Nutzbarkeit der Fläche für andere Zwecke eingeschränkt. Für die hier beabsichtigte Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage eignet sich die 10,6 Hektar große Fläche jedoch. Auf der Fläche befindet sich aktuell ein Acker. Höhere Gehölze oder ökologisch relevante Strukturen sind nicht vorhanden. Lediglich entlang der L 635/L 293 stehen auf den Randflächen kleinere Bäume. Der Standort fügt sich städtebaulich am Rand der Ortslage zwischen Siedlungsflächen und dem Flughafen ein. Da auf dem Flughafen Flächen freizuhalten sind, wird auch keine Frischluftverbindung wesentlich beeinträchtigt, wenngleich im unmittelbaren Siedlungsumfeld mit verschiedenen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen ist. In besonderem Maße ist für die Fläche zu prüfen, inwiefern eine Beeinträchtigung des Flugverkehrs sowie der Siedlungsbereiche durch die Spiegelwirkung der Module ausgelöst wird und ob ggf. Maßnahmen (etwa mattierte Module) zur Flugsicherung ergriffen werden müssen. Sofern dahingehend Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sollte auch eine alternative Aufstellung der Module (etwa Ost-West-Ausrichtung) geprüft werden. Zudem wird empfohlen, bei der Errichtung Flächen für die Energiespeicherung auf den Randflächen der Fläche mit einzuplanen.

Für das Plangebiet sind keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes erkennbar, es werden zudem positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht auszuschließen.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 112 - Wabe-Schunter-Beberbach

Potenzialfläche 112-PV2

9 - Mastbruch (Ost)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Mastbruch
Flächengröße	5,5 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung (östlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Grenzt östlich an Mastbruchsiedlung
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Ohne Belang
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 112-PV2 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 5,5 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

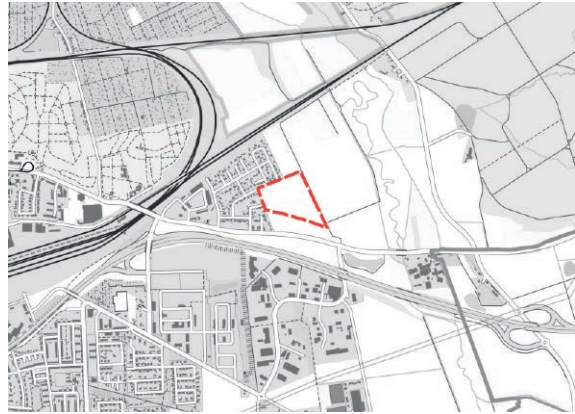


Abb. 1: 112-PV2 im Schwarzplan

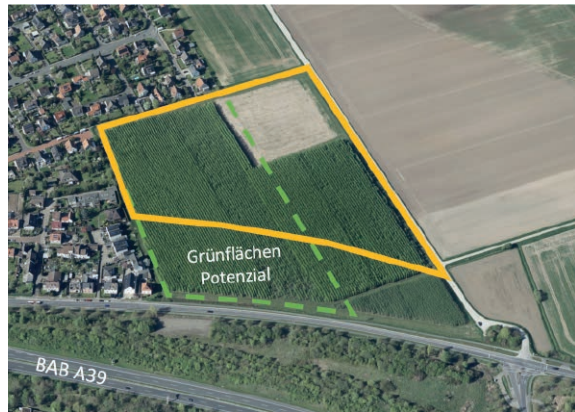


Abb. 2: 112-PV2 im Schrägluftbild

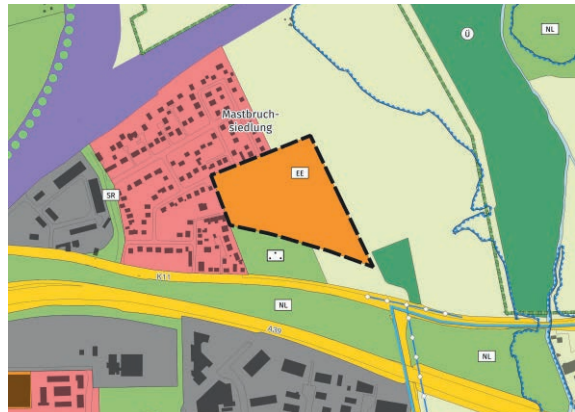


Abb. 3: 112-PV2 im Vorentwurf

Abb. 4: 112-PV2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 112-PV2 - Mastbruch (Ost)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzzone IIIb, mäßige Betroffenheit von Starkregen im südöstlichen Bereich in künftiger Planung zu berücksichtigen	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage am hier untersuchten Standort »Mastbruch« wäre eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs. Grundsätzlich ist nicht mit einem Wachstum des Ortsteils auf dieser Fläche zu rechnen. Die Fläche wird aktuell nicht durch besonders hohe Gebäude oder Gehölze eingesäumt und bietet somit die Möglichkeit eines hohen Solarertrags. Die Blendwirkung sowie die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind grundsätzlich zu prüfen. Es wird empfohlen, auf Teilflächen direkt Möglichkeiten zur Speicherung von Energie mit einzubeziehen.

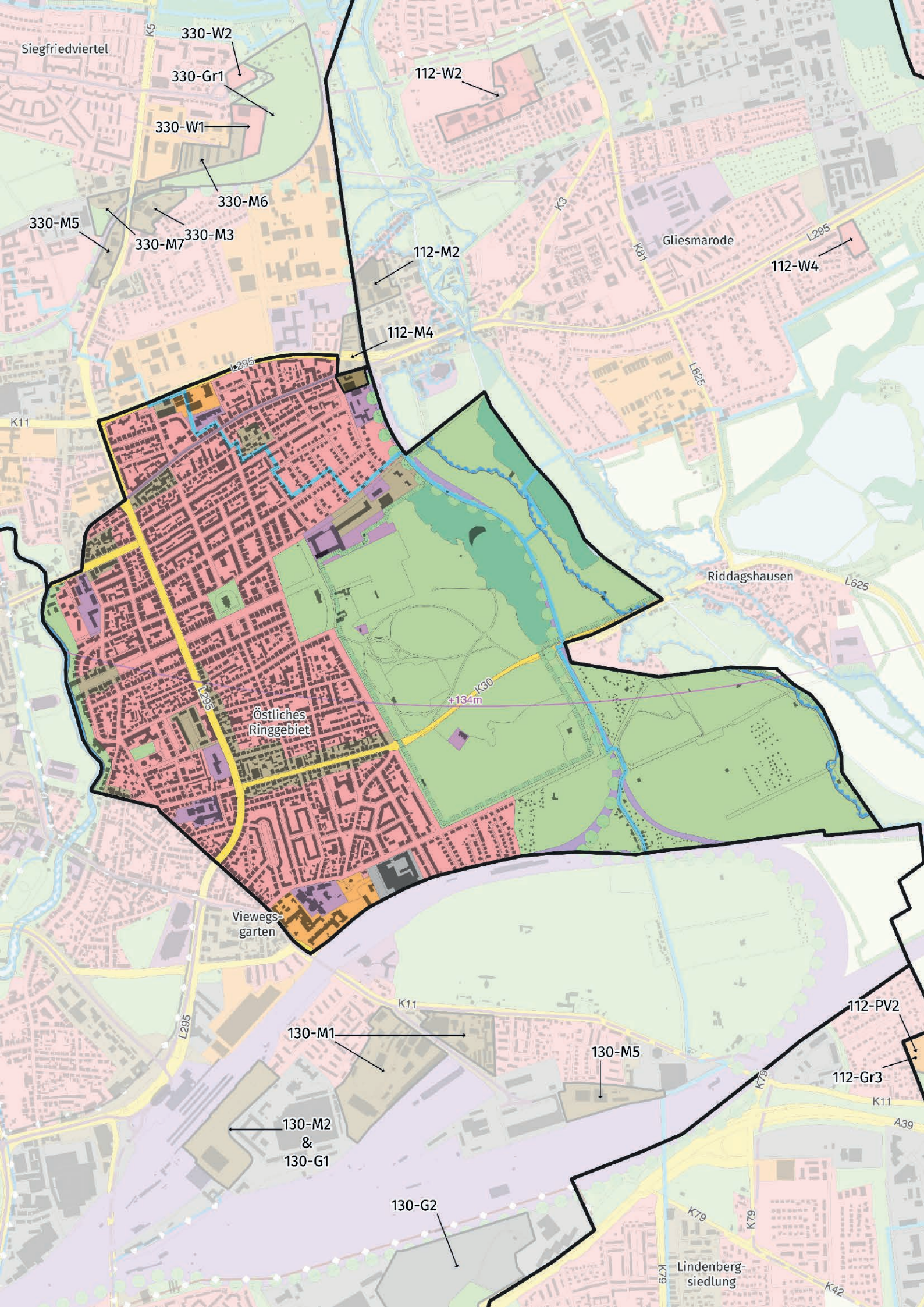
Insgesamt sind geringe negative bis positive Auswirkungen (insbesondere bei Extensivierung der Nutzung) zu erwarten. Als erhebliche negative Umweltauswirkungen ist die technische Überprägung des Landschaftsbilds zu nennen, jedoch besteht eine Vorbelastung durch die südlich verlaufende Kreisstraße bzw. BAB 39. Bei einer Extensivierung der Nutzung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt möglich.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar



Siegfriedviertel

330-W2

330-Gr1

330-W1

330-M6

330-M5

330-M7

330-M3

112-W2

112-M2

112-M4

Gliesmarode

112-W4

L295

L625

Riddagshausen

L625

Östliches
Ringgebiet

+134m

Viewegs-
garten

130-M1

130-M2
&
130-G1

130-G2

130-M5

112-PV2

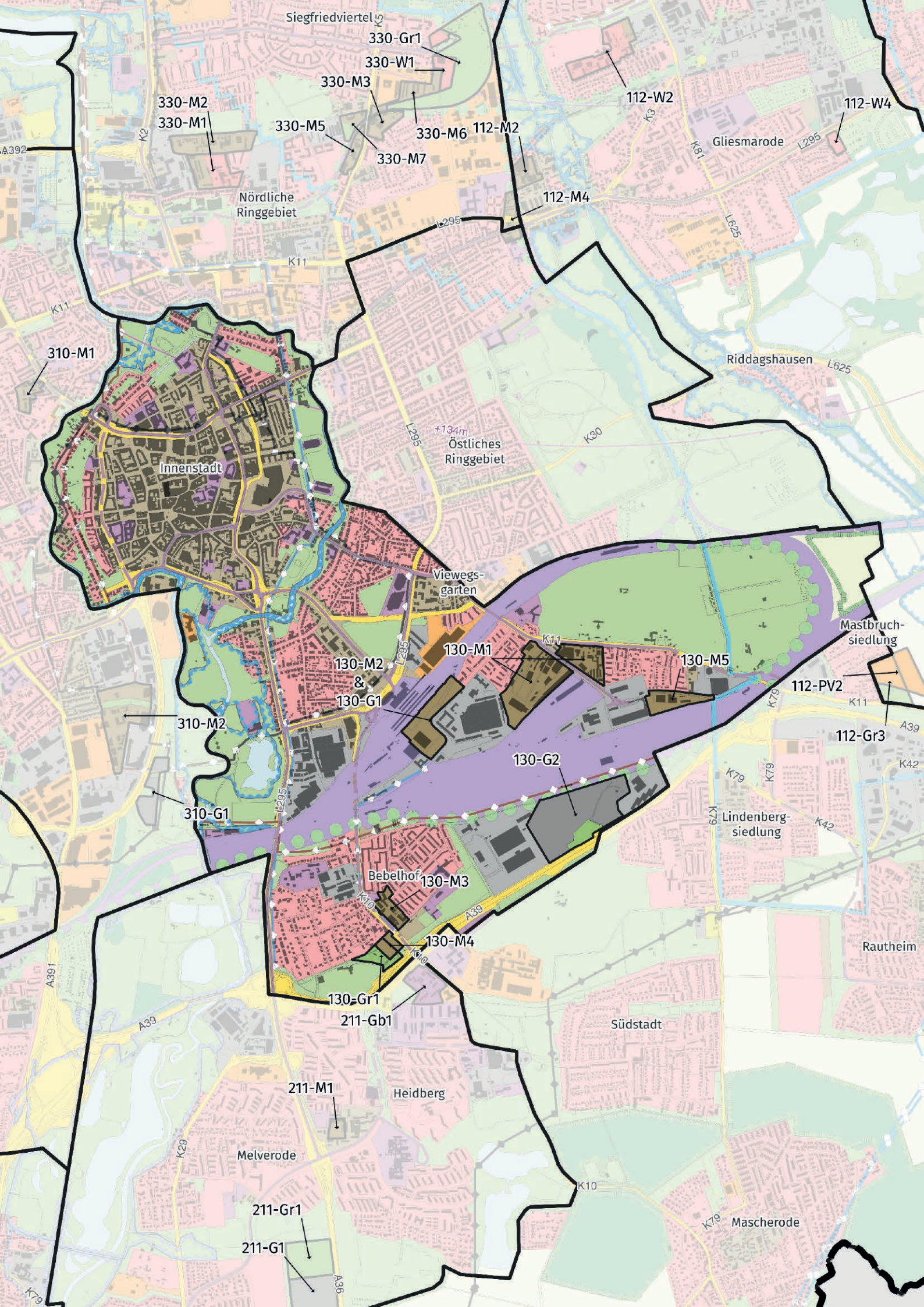
112-Gr3

Lindenberg-
siedlung

2.3 Stadtbezirk 120 - Östliches Ringgebiet

Das östliche Ringgebiet schließt unmittelbar östlich des Wallrings bzw. der Oker an die Innenstadt an. Neben insbesondere gründerzeitlichen Wohnquartieren umfasst es auch den Krankenhausstandort Marienstift sowie den Standort eines wichtigen deutschen Schulbuchverlags. Der östliche Teil des Ortsteils umfasst den Prinz-Albrecht-Park mit verschiedenen anliegenden Sport- und Kleingartenanlagen, Waldflächen sowie im Norden die IGS Franzisches Feld und das Amtsgericht. Nördlich des Ortsteils schließt unmittelbar an dessen Grenzen im Stadtbezirk 330 Nordstadt Schunteraue der zentrale Standort der TU Braunschweig an. Östlich wird der Ortsteil durch die Niederungen der Mittelriede und der Wabe begrenzt, südlich durch Bahnanlagen der Hauptrelationen Braunschweig-Magdeburg und Braunschweig-Wolfsburg.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Prinz-Albrecht-Parks sowie der sonstigen Begrenzungen des Stadtbezirks ergeben sich weder für wohnbauliche noch für gewerbliche Entwicklungen relevante Potenzialflächen. Aufgrund der hohen Wohn- und Nutzungsdichte im Bestand ist im Stadtbezirk ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung, Erhaltung und Fortentwicklung von Grünflächen in der wohnortnahen Versorgung zu legen. Der Flächennutzungsplan kann jedoch lediglich mit der bestandserhaltenden Darstellung entsprechender Strukturen darauf reagieren. Im Rahmen der verbindlichen Planungsebenen sind entsprechende Sicherungs- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Verminderung von Hitzeinseln zu diskutieren. Bauliche Verdichtungen im Bestand sind mit entsprechender Sorgfalt zu prüfen.



2.4 Stadtbezirk 130 - Mitte

„Der Stadtbezirk 130 Mitte umfasst neben der Innenstadt mitsamt Wallring und Ost- sowie Westverlauf der Oker insbesondere auch das gesamte Areal rund um den Bahnhof sowie die angrenzenden Grünräume und Siedlungsbereiche. Innerhalb des Stadtbezirkes befinden sich zentrale Institutionen wie das Residenzschloss, das Rathaus, das Staatstheater, Museen, die Stadthalle sowie zahlreiche weitere Einrichtungen der Verwaltung und Bildung, Niederlassungen, Dienstleistungen und Büros. Im Umfeld des Bahnhofs sind zudem verschiedene gewerbliche Nutzungen mit Bezug zum zentralen Knotenpunkt vorhanden.“

Abb. 2.4/1 Übersicht Stadtbezirk 130 - Mitte

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur		Freiraumverbund	Klimaanpassung und Umweltschutz			Natur und Landschaft							
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor	Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																						
130-M1	Am Hauptgüterbahnhof	14 ha	A						x													
130-M2	Hauptbahnhof Süd	6,4 ha	A						x													
130-M3	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str. -Ost	2,2 ha	B						x													
130-M4	Stadteinfahrt Salzdahlumer Str.-West: NEU	1,4 ha	C						x													
130-M5	Südlich Memelstraße	3,5 ha	B						x													
130-G1	Hauptbahnhof Süd	6,4 ha	A					x	x													
130-G2	Eisenbahnausbesserungswerk	16,4 ha	A					x	x													
130-Gr1	Sportplatzweiterung Rote Wiese	2,4 ha	-	entfällt					entfällt													

Aufgrund der hohen Bestandsdichte sind im Stadtbezirk lediglich im Bahnhofsumfeld Flächen für künftige gewerbliche Nutzungen geprüft worden, ergänzt durch Mehrfachnutzungen (auch Wohnnutzungen) im Sinne des Konzepts »BAHNSTADT«. Dabei werden alle Teilflächen mit einer Größe von mehr als 1,0 ha im Rahmen von Steckbriefen geprüft, teilweise mit unterschiedlichen Nutzungsvarianten. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Widmungen der Flächen als Bahnanlagen zu beachten (als nachrichtliche Übernahme). Zum Vorentwurf werden die künftig seitens der Stadt gewünschten Nutzungen vorgestellt und diskutiert. Dabei wird im FNP eine mögliche Darstellung vorgelegt, für Fläche 130-M2 und 130-G1 werden in den Steckbriefen jedoch verschiedene Nutzungsvarianten diskutiert.

Für alle Flächen, die zur Beschlussfassung des FNP konkret umgewandelt werden können, erfolgen unabhängig vom Flächennutzungsplanungsverfahren Abstimmungsprozesse mit den zuständigen Behörden und Eigentümern. Letztlich dürfen alle geeigneten Flächen erst nach Abschluss von Entwidmungsverfahren in der FNP-Darstellung faktisch geändert werden. Im Rahmen der Entwicklung der Flächen sollen Grün-Vernetzungselemente des Ringgleises geprüft werden. Auf Ebene des FNP können lediglich die größeren Grünflächen im Bestand gesichert werden. Darüber hinaus sollen Vernetzungselemente im Sinne kleinteiligerer Grünflächen unter 1,0 ha in die jeweiligen Ausführungskonzeptionen der Einzelflächen einfließen.

Abseits der Flächen im direkten Bahnhofsumfeld sind im südlichen Stadtausgang an der A 39 zudem zwei bzw. drei Flächen durch Steckbriefe untersucht worden. Bei der Fläche 130-M3 sind Bestandsumwandlungen und Nachverdichtungen geprüft worden, bei Fläche 130-M4 sowie 130-Gr1 zudem zwei Varianten für die Nachnutzung der Flächen westlich der Salzdahlumer Straße. Im FNP dargestellt werden aktuell eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche, wobei die Aufteilung der beiden Flächen im weiteren Verfahren diskutiert werden soll.

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-M1

Am Hauptgüterbahnhof

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bahnstadt
Flächengröße	westl: 10,1 ha / östl.: 3,9 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, Bahnfläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Sonderbaufläche
Baurecht	Innenbereich, Sanierungsgebiet
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 2.966 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita, 0 Grundschulen, 1 weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Bahnlärm, Artenschutz, Altlasten/ Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Es könnte ein urbanes Stadtquartier entstehen, das sich an den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs orientiert. Denkbar wäre die Integration einer Nahversorgung sowie die Erprobung neuer Wohn- und Arbeitsformen. Auch Nutzungen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft könnten hier ihren Platz finden. Zudem wäre der Einsatz ökologischer Bauweisen und erneuerbarer Energien möglich, ebenso wie Maßnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnstrecke.

Damit eine solche Entwicklung realisierbar wäre, müsste voraussichtlich eine Verlagerung bestehender Nutzungen erfolgen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 1: 50%; 2: 70%
 Wohneinheiten: ca. 385 (1); ca. 225 (2)
 Dichte: ca. 150 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 5

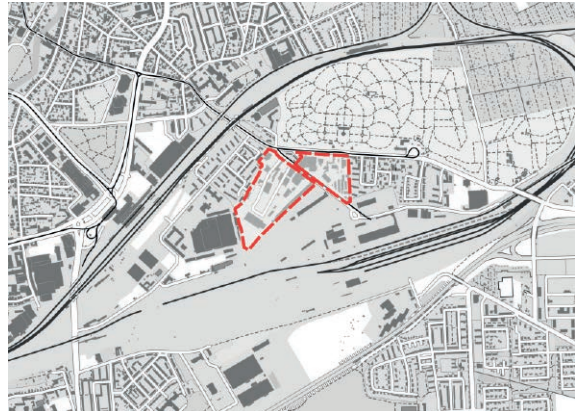


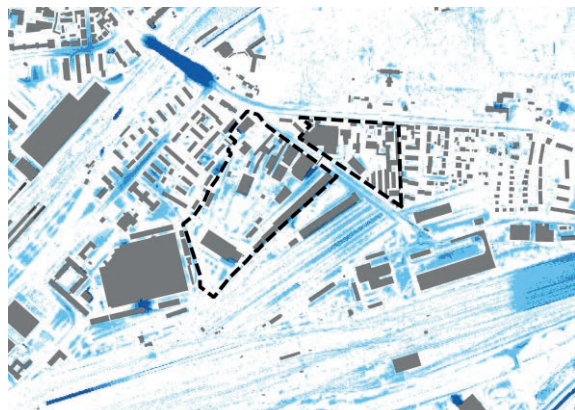
Abb. 1: 130-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 130-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-M1 - Am Hauptgüterbahnhof		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Verlagerung bestehender Nutzungen: Post, Baustoffhandel/Bauhof, Logistik, Garagen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Kastanienallee < 1,5 km, Verbrauchermarkt Berliner Platz < 700 m, Nahversorger < 1km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 81 SuS zu erwarten, GS Östl. Ringg. < 2,0 km, Planung/Bau der neuen GS Bahnstadt am Hauptgüterbahnhof muss rechtzeitig finalisiert sein	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Siemens < 100m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	TF 1: Bislang bis auf vorderen Teil zur Helmstedter Str. sehr isoliertes Quartier, zwingend Einbindung in Umfeld erforderlich, TF 2: Gebiet gut erschlossen, Durchwegung von Helmstedter Str. zur Straße Am Hauptgüterbahnhof erforderlich	
ÖPNV / SPNV	TF 1: Anbindung an ÖV schwach (HSt. Hauptfriedhof und Ackerstr. weit weg), nur tw. lösbar durch Durchwegungen, Bahnhof (1,5 km), TF 2: Stadtbahnanbindung 4, Bahnhof erreichbar (1,5 km)	
MIV - Anbindung	TF 1: Ausreichende Straßenanb. für Entw. des Quartiers nur mit zusätzlicher Erschließung zur Ackerstraße oder Planstraße zwischen Dürkop und Stadler, TF 2: Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Herstellung einer Grünverbindung zwischen Ackerstr. und Helmstedter Str., Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Siedlungsraum mit sehr starker bioklim. Vorbelastung. Aus Nordosten/Süden strömt nachts Kaltluft in das Gebiet. Keine zusätzliche Verschlechterung durch Planung zu erwarten. Die positive Wirkung der Kaltluft kann gute klimatische Situation bieten, bei entsprechender Gebäudestellung	
Immissionen	1. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Straßen-/StBa-Verkehr an Helmstedter Str., ansonst. geringe; mittlere durch Güterrangierverkehr im O und S; mittlere durch gewerbl. Nutzungen. 2. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Straßen-u. StBa-Verkehr im N (Helmstedter Str.), ansonst. mittlere; mittlere durch gewerbl. Nutzungen; geringe durch Güterrangierverkehr im S. 1. und 2. BA: Planbereiche beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs-/Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Gesamte Fläche altlastenverdächtig, Mineralölschaden vorhanden	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Nahezu vollständig versiegelte Fläche mit vereinzeltem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden, Altlastenverdacht/Altlaste, keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 130-M1 ist Bestandteil des Konzepts „BAHNSTADT Braunschweig“ und für die Entwicklung eines urbanen Quartiers vorgesehen. Im wirksamen FNP sind die Flächen des Hauptgüterbahnhofs als Bahnanlagen dargestellt, angrenzend jedoch bereits als gewerbliche Bau- und Wohnbauflächen. Um die Nutzungen gemäß ISEK und weiteren Konzeptideen zu realisieren, sollen die Flächen künftig als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Vorgesehen sind kleinere Grünanlagen als Teil des inneren Ringgleises, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Für letztere sind immissions-schutzrechtliche Fragen zu klären. Für die bisher gewidmeten Bahnanlagen ist eine Entwidmung (Freistellung der Grundstücke von Bahnbetriebszwecken im Sinne des AEG) erforderlich und vor Abschluss des FNP-Verfahrens umzusetzen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist die Änderung der Darstellung städtebaulich gut geeignet. Auch umweltrechtlich spricht aufgrund der bereits versiegelten Flächen und vorhandenen Eingriffe nichts gegen die Entwicklung. Im Rahmen des BPs sollten auch angrenzende Flächen in gemischte Bauflächen geändert werden. Zudem sind Altlastenverdacht und ggf. Sanierung zu klären. Für die Entwicklung nach den Maßgaben der „Doppelten Innenentwicklung“ wird empfohlen, den Grünanteil zu erhöhen, bestehende Gehölze einzubinden und eine Grünverbindung zwischen Ackerstraße und Helmstedter Straße herzustellen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-M2

Hauptbahnhof Süd

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bahnstadt
Flächengröße	6,4 ha
Eigentümer	DB Immobilien
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Bahnfläche, teils Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Bahnfläche
Baurecht	Innenbereich, Sanierungsgebiet
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 2.966 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita, 0 Grundschulen, 1 weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Bahnlärm, Artenschutz, Altlasten/ Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Der Bereich könnte sich zu einem neuen Entrée der Bahnstadt entwickeln, wobei eine stärkere Verbindung beider Seiten sowohl durch neue Nutzungen als auch durch eine mögliche zweite Tunnelquerung angestrebt werden könnte. Die Gestaltungsstandards könnten sich dabei an der Nordseite des sogenannten Schaufensters Siemens orientieren, eventuell vergleichbar mit der städtebaulichen Qualität rund um die Autostadt in Wolfsburg. Perspektivisch wären unternehmensorientierte Dienstleistungen denkbar, ebenso wie ein Anschluss an die bestehende Siedlung Borsigstraße im Sinne eines urbanen Gebiets.

Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sowie eine verbesserte Wegevernetzung mit dem Ziel, bestehende Barrieren zu reduzieren, wären zu prüfen. Eine spätere Erweiterung in Richtung Salzdahlumer Straße könnte perspektivisch in Betracht gezogen werden. Voraussetzung für die Entwicklung ist unter anderem die Freistellung entsprechender Bahnflächen und die Verlagerung der Rangierfunktion. Auch artenschutzrechtliche Belange wären zu berücksichtigen. Die Anzahl der Vollgeschosse würde sich voraussichtlich am Rahmenplan orientieren.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	5%
Wohneinheiten:	ca. 65
Dichte:	ca. 150-200 WE / ha (auf Wohnanteil)
Vollgeschosse:	Ca. 3 - 5

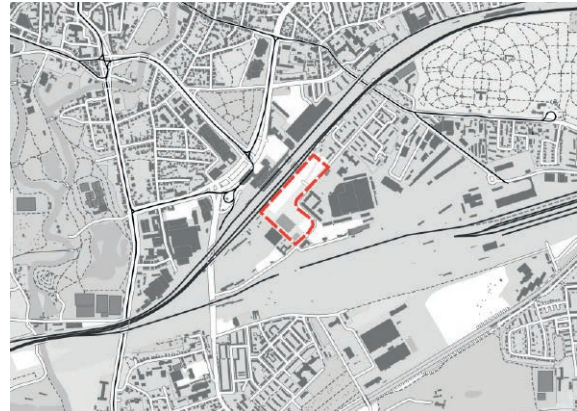


Abb. 1: 130-M2 im Schwarzplan

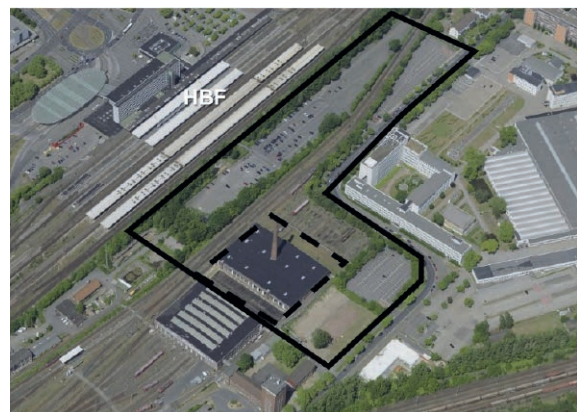
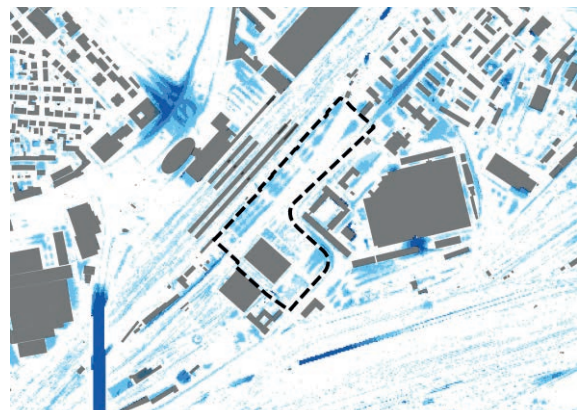


Abb. 2: 130-M2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-M2 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-M2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-M2 - Hauptbahnhof Süd		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Bahnflächen sind brachgefallen oder durch Parkplätze deutlich mindergenutzt	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Innenstadt < 1,5 km, Verbrauchermarkt Berliner Platz < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 8 SuS zu erwarten, GS Östl. Ring < 2,0 km, Planung und Bau der neuen GS Bahnstadt am Hauptgüterbahnhof muss rechtzeitig finalisiert sein, ansonsten GS Bebelhof, Schulweg muss sicher sein	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Siemens < 100m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden (Wegetrennung durch Gleisanlage), Potenzial: Nutzung Posttunnel	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahn- und Bahnhofsanbindung	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Herstellung einer Anbindung Hbf, südliches Ringgleis	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Klimatisch mittel bis hoch belastetes Gewerbegebiet, Belastung teilweise mit zunehmender Tendenz. Vorhandene Grünstrukturen im nordwestlichen Teilbereich sind unbedingt zu erhalten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr; hohe durch Straßenverkehr an Ackerstraße, ansonst. mittlere; mittlere durch gewerbliche Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbliche Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Überwiegend altlastenverdächtig. Betriebswerk: Mineralöl-/PAK-Schaden, hierdurch Grundwasserverunreinigung. Schadstofffahne LHKW-Schaden Siemens verläuft im östl. Plangebiet.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Kein Schutzgebiete, vermutl. geschützte Tierarten, überwiegend versiegelt, Ruderalvegetation mit vereinzeltem bis dichterem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	BV-Funktion linearer Gehölzbestand und Magerrasen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Altlastenverdacht/Altlasten. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die Fläche 130-M2 werden zwei Varianten der künftigen Nutzung geprüft. Gegenstand dieses Steckbriefes ist die Prüfung einer künftigen M-Darstellung unter der Annahme einer möglichen Teilnutzung der Flächen für Wohnzwecke (vergleiche auch 130-G1). In der wirksamen Fassung des FNP sind die Flächen überwiegend als Bahnanlagen dargestellt, untergeordnete Teile jedoch auch als gewerbliche Bauflächen. Um die entsprechenden Nutzungen gemäß ISEK und weitergehenden Konzeptideen realisieren zu können, sollen die Flächen künftig als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Das Konzept sieht kleinere Grünanlagen als Bestandteil des inneren Ringgleises sowie gewerbliche und Wohnnutzungen vor. Für letztere sind insbesondere auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen zu klären. Für die bisher gewidmeten Bahnanlagen ist zudem eine Entwidmung, also die Freistellung der Grundstücke von den Bahnbetriebszwecken im Sinne des AEG, anzustreben. Diese muss vor Abschluss des FNP-Verfahrens abgeschlossen sein, damit die Grundstücke planungsrechtlich aus der fachrechtlichen Hoheit der Deutschen Bahn/des AEG entlassen werden.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist die Änderung der Darstellung aus städtebaulicher Sicht als gut geeignet zu bewerten. Auch aus umweltrechtlicher Sicht spricht angesichts der bereits versiegelten Flächen und der bereits erfolgten Eingriffe nur einige vorhandene Grünstrukturen gegen die Entwicklung der Fläche (hierzu: mäßige Beeinträchtigung erwartet). Im Rahmen eines BP sind artenschutzrechtlicher Belange und ein Altlastenverdacht zu prüfen und letzterer ggf. zu sanieren. Es sollte eine „doppelte Innenentwicklung“ mit Erhöhung des Grünanteils angestrebt werden. Zudem sollten die bestehenden Grünstrukturen erhalten und zusammen mit einer Fuß- und Radverkehrsverbindung entlang des inneren Ringgleises ausgebaut werden. Im Starkregenfall besteht das Risiko einer mäßigen Überflutung. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-M3

Stadteinfahrt Salzdahlumer Str. - Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bebelhof
Flächengröße	2,2 ha
Eigentümer	Wenige Privateigentümer / BS Kloster- und Studienfonds
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Wohnbaufläche
Baurecht	B-Plan (1964: GE, I-geschossig)
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlungen der 20er - 40er Jahre, 1.993 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 1 KJZ
Verkehrsanbindung	Stadtbahn (in Planung) und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Verkehrslärm, mögliche Bodenbelastungen

Entwicklungsidee:

Angedacht ist die Entwicklung eines städtebaulichen Entrees an der Stadteinfahrt, wie es im ISEK (R.06) formuliert ist. Vorgesehen sein könnte ein urbanes Gebiet mit zentrenverträglichem Handel, Gastronomie und weiteren Nutzungen im Erdgeschoss, während in den oberen Geschossen sowie in der zweiten Reihe Wohnnutzungen Platz finden könnten. Ergänzt werden könnte das Quartier durch ein Parkhaus, das Büroflächen, P&R-Angebote und gegebenenfalls weitere Nutzungen im Umfeld bedient.

Für eine solche Entwicklung wären voraussichtlich bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten – insbesondere der Schutz des bestehenden Gewerbes vor einer zu nahen Wohnbebauung sowie die Einhaltung eines angemessenen Abstands zur Autobahn.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 60%
 Wohneinheiten: ca. 200
 Dichte: ca. 150 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5

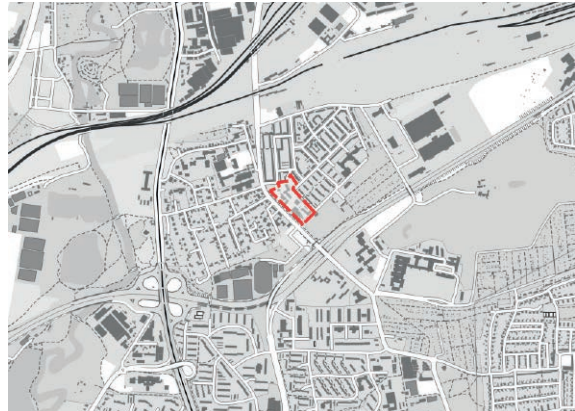


Abb. 1: 130-M3 im Schwarzplan



Abb. 2: 130-M3 im Schrägluftbild

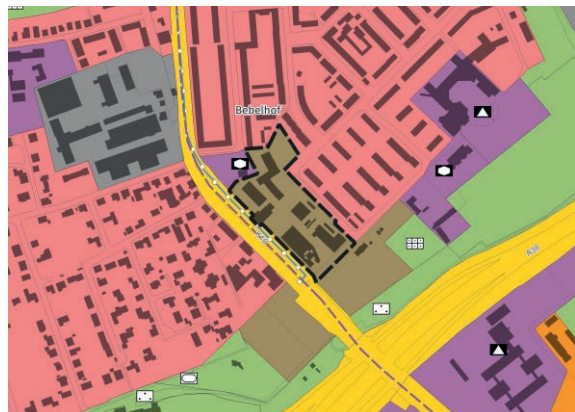
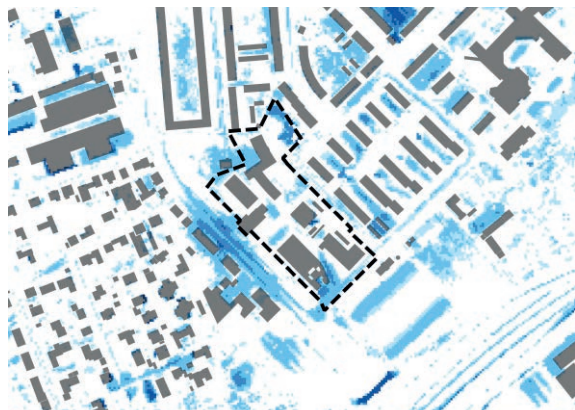


Abb. 3: 130-M3 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-M3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-M3 - Stadteinfahrt Salzdahlumer Str. -Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Weiterentwicklung mindergenutzter Fläche, Schutz des Gewerbebestands vor herannahender Wohnbebauung	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Verbrauchermarkt auf Fläche	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 28 SuS zu erwarten, GS Bebelhof < 400 m, ggf. neue GS Bahnstadt mitnutzen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Diverse Bildungseinrichtungen und Klinikum < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411, 422, 431, perspektivisch Stadtbahn	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: besonderes Potenzial für Vernetzung Richtung Innenstadt: Herstellung einer lokalen Grünverbindung, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Gewerbegebiet mit sehr hoher bioklimatischer Belastung. Keine zusätzliche Verschlechterung durch Planung zu erwarten. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht.	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Salzdahlumer Straße, ansonst. hohe; mittlere durch künftigen StaBa-Verkehr möglich; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Überwiegend altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Baum- und Heckenstrukturen, Trockenbiotope mit xerophilen Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Gehölzbestand, lineare Vernetzungsstruktur entlang der Gleisanlagen	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit geringer Funktionserfüllung, große Flächen versiegelt, anthropogen überprägt. Keine Landwirtschaft. Altlastenverdacht.	

Gesamtbewertung:

Bei der Fläche 130-M3 am südlichen Ortsausgang, östlich der Salzdahlumer Straße, handelt es sich um ein Potenzial, das sich auf den Umbau im Bestand bezieht. Die bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche eignet sich auch für eine Ergänzung mit Wohnnutzungen. Aufgrund der hervorragenden Einbindung in soziale und verkehrliche Infrastrukturen bestehen hier Aufstockungspotenziale für einen Standort in hoher Verdichtung. Zunächst sind jedoch immissionschutzrechtliche Fragestellungen sowie das Thema Bodenbelastungen zu klären, weshalb keine grundsätzlich gute städtebauliche Bewertung abgegeben werden kann. Es sind bzgl. des Immissionsschutzes westlich die Salzdahlumer Straße sowie einige gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen (Schall einer benachbarten Tischlerei, einer Tankstelle sowie Handel innerhalb der Fläche). Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den immissionsschutzrechtlichen Fragen insbesondere auch die Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Zudem sind Bodenbelastungen und eine Grünvernetzung entlang des südlichen Siedlungsabschlusses sowie in das Quartier hinein zu beachten.

Für die Fläche wurde ein Umweltsteckbrief erstellt. Demnach sind insgesamt keine hohen und lediglich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutzaspekte ggf. mittlere Auswirkungen zu erwarten, beispielsweise bei einem Verlust von Gehölz- und Heckenstrukturen. Neben der Klärung und gegebenenfalls Sanierung des Altlastenverdachts sollte das Areal nach den Maßgaben der „Doppelten Innenentwicklung“ entwickelt werden. Das heißt, der Grünanteil sollte im Hinblick auf siedlungsökologische und bioklimatische Funktionen sowie die Gestaltung des Ortsbildes erhöht werden. Dabei sollten möglichst auch die Alleeebäume an der Salzdahlumer Straße erhalten bleiben. Gemäß Stadtentwicklungskonzept gilt es hier, eine positive Wahrnehmbarkeit des Stadteingangs herzustellen bzw. beizubehalten. An verschiedenen Stellen der Fläche besteht bei Starkregen ein mäßiges Überflutungsrisiko. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheb. Veränd. des Umweltzust. erkennbar als auch positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-M4

Stadteinfahrt Salzdahlumer Str.-West

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bebelhof
Flächengröße	1,4 ha
Eigentümer	Wenige Privateigentümer / BS Kloster- und Studienfonds
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche, Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Park)
Baurecht	B-Plan (1964: GE, I-geschossig)
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlungen der 20er - 40er Jahre, 1.993 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 1KJZ
Verkehrsanbindung	Stadtbahn (in Planung) und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Verkehrslärm, mögliche Bodenbelastungen

Entwicklungsidee:

Angedacht ist die Entwicklung eines städtebaulichen Entrees an der Stadteinfahrt, wie es im ISEK (R.06) formuliert ist. Vorgesehen sein könnte ein urbanes Gebiet mit zentrenverträglichem Handel, Gastronomie und weiteren Nutzungen im Erdgeschoss, während in den oberen Geschossen sowie in der zweiten Reihe Wohnnutzungen Platz finden könnten. Ergänzt werden könnte das Quartier durch ein Parkhaus, das Büroflächen, P&R-Angebote und gegebenenfalls weitere Nutzungen im Umfeld bedient.

Für eine solche Entwicklung wären voraussichtlich bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten – insbesondere der Schutz des bestehenden Gewerbes vor einer zu nahen Wohnbebauung sowie die Einhaltung eines angemessenen Abstands zur Autobahn.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 60%
 Wohneinheiten: ca. 70
 Dichte: ca. 120 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5



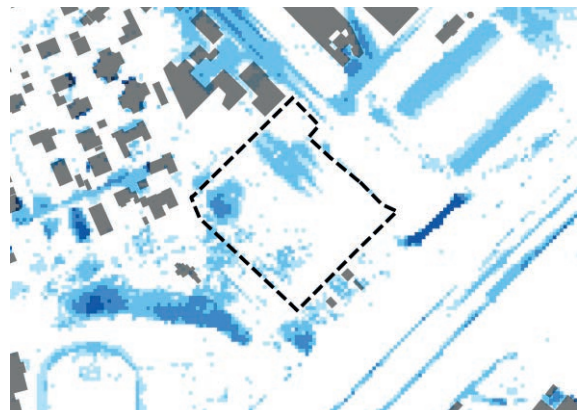
Abb. 1: 130-M4 im Schwarzplan



Abb. 2: 130-M4 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-M4 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-M4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-M4 - Stadteinfahrt Salzdahlumer Str.-West		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Entwicklung auf mindergenutzter Parkplatzfläche und Grünfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Verbrauchermarkt < 2,0 km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 10 SuS zu erwarten, GS Bebelhof < 600 m, ggf. neue GS Bahnstadt mitnutzen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Diverse Bildungseinrichtungen und Klinikum < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411, 422, 431, perspektivisch Stadtbahn	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, P+R-Platz hier unbedingt erhalten (es sei denn, auf der Ostseite wird eine Fläche dafür vorgesehen)	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, der unbebaute Bereich liegt in einem besonders geeigneten Bereich zur Verbindung zwischen mittlerem Ring und der Grünachse Okeraue	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: besonderes Potenzial für Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	TF 1: Parkplatz ohne bioklimatische Bedeutung, TF 2: Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, klimaökologische Funktionen gehen verloren. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Salzdahlumer Straße, ansonst. hohe; mittlere durch künftigen StaBa-Verkehr möglich; mittlere durch gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Kein Altlastenverdacht	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Wald, Lebensraum gehölzbewohnender Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Wald als wichtiges Trittsteinbiotop im besiedelten Bereich	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägt Böden. Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 130-M4 und 130-Gr1 in der Stadteinfahrt Salzdahlumer Straße westlich der Straße besteht aus insgesamt drei Teilflächen. Im Rahmen dieses Steckbriefes wird die Darstellung der östlichen und der mittleren Teilfläche als gemischte Baufläche geprüft. Die mittlere und die westliche Teilfläche werden alternativ im Steckbrief 130-Gr1 für eine Grünflächen-darstellung diskutiert. In Bezug auf die Bewertung der Umweltschutzgüter wird auf den Steckbrief 130-Gr1 verwiesen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien und der umweltrechtlichen Bewertung ist die Entwicklung einer gemischten Baufläche auf der gesamten Fläche 130-M4 nur bedingt zu empfehlen. Auf der mittleren Teilfläche befindet sich eine unversiegelte Fläche, die von Spontanbewuchs und Gehölzen überwachsen ist. Im nördlichen Teil stehen hier bereits rund 15 bis 20 m hohe Laubgehölze. Die östliche Teilfläche überspannt eine Stellplatzanlage, die von Bäumen eingesäumt wird und als Pendlerparkplatz genutzt wird (allerdings in nur geringer Auslastung). Es wird empfohlen, lediglich diese östliche Teilfläche zu bebauen, sofern auf dem heutigen Parkplatz eine gemischte Baufläche immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist. Eine Bebauung auf der mittleren Teilfläche wird hinsichtlich umweltrechtlicher Fragestellungen kritisch bewertet, sodass hier lediglich empfohlen wird, Randbereiche für verdichtete Wohnnutzungen zu verwenden. Der Standort ist hinsichtlich Anbindung und Lage grundsätzlich für Siedlungsergänzungen geeignet und hinsichtlich seiner infrastrukturellen Ausstattung grundsätzlich für Ergänzungen geeignet.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erhebliche Veränd. des Umweltzust. erkennbar und erheblich negative Ausw. für mehrere Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-M5

Südlich Memelstraße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bahnstadt
Flächengröße	3,5 ha
Eigentümer	Privateigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Bahnfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Innenbereich, Sanierungsgebiet
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 2.966 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita, 0 Grundschulen, 1 weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Bahnlärm, Artenschutz, Altlasten/ Kampfmittel

Entwicklungsidee:

Im Rahmen der Sanierung ließe sich hier ein Gewerbe- und Dienstleistungsquartier entwickeln, das mit experimentellen Wohnformen kombiniert wird. Der Rahmenplan könnte diese Nutzungsvielfalt konkretisieren und städtebaulich strukturieren, um ein durchmischtes und zukunftsorientiertes Quartier zu schaffen.

Voraussetzung für eine solche Entwicklung wäre unter anderem die Bereitschaft des Eigentümers, das Grundstück entsprechend weiterzuentwickeln. Zudem müssten geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 25%
 Wohneinheiten: ca. 70
 Dichte: ca. 120 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 5-7

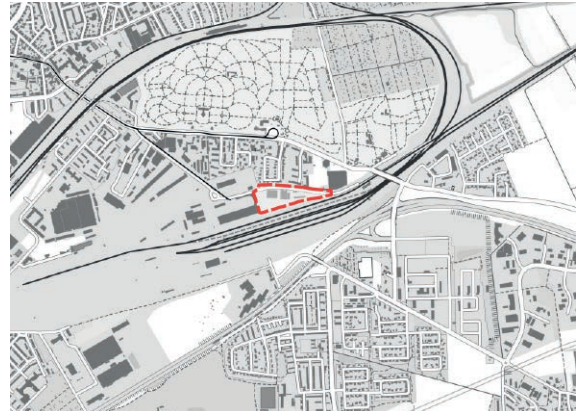


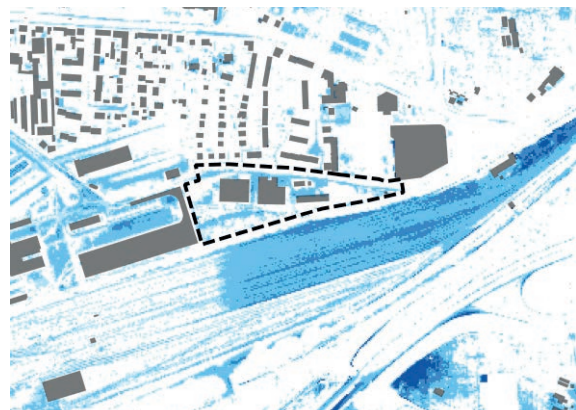
Abb. 1: 130-M5 im Schwarzplan



Abb. 2: 130-M5 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-M5 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-M5 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-M5 - Südlich Memelstraße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Entwicklung auf mindergenutzter Industriebrache	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	BraWoPark < 1,5 km, Verbrauchermarkt < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 10 SuS zu erwarten, Planung und Bau der neuen GS Bahnstadt am Hauptgüterbahnhof muss rechtzeitig finalisiert sein, ansonsten Lindenberg, Schulweg muss sicher sein	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Betriebshöfe für Schienenfahrzeuge < 1.000 m, Agentur für Arbeit, diverse Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen < 2,0 km, Siemens 2,2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Insbesondere für Wohnen Fußweganbindung an Memeler Straße oder Pillaustraße erforderlich.	
ÖPNV / SPNV	Keine ÖV-Erschließung, mit Planstraße zwischen Dürkop und Stadler und Stadtbahnausbau (HSt. Pillaustraße) nur mäßig erschlossen.	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung in Richtung Am Hauptgüterbahnhof ist Privatstraße, Ausbau/Erschließung zur Helmstedter Straße erforderlich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Erhalt der nördlichen Grünverbindung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bei der Freifläche südlich der Bestandsgebäude handelt es sich um eine Ausgleichsfläche sehr hoher Bedeutung, beim Rest des Gebiets um eine mittelstark bioklimatisch vorbelastete Fläche, in die Kaltluft aus Ost und Südost einströmt. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr im S; mittlere durch Straßenverkehr u. gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Überwiegend altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Baum- und Heckenstrukturen, Trockenbiotope mit xerophilen Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Gehölzbestand; Offenbereiche als Trittsteinbiotop für xerophile Arten	
Boden / Landwirtschaft	Gelände in Teilen versiegelt. Anthropogen stark überprägte Böden mit geringer natürlicher Funktionserfüllung. Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 130-M5 liegt östlich des Straßenbahndepots und ist im wirksamen FNP als Bahnanlage dargestellt. Aufgrund der faktischen Nutzung (Kartbahn, Leerstand, Lager) und der Lage im Sanierungsgebiet wurde in der Bestandsfassung eine Änderung zu gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Die Fläche ist untergenutzt und liegt in Nachbarschaft zu gewerblichen, emissionsintensiven Nutzungen (u.a. Rangierbahnhof) sowie zu Wohnnutzungen an Pillaustraße, Kattowitzer Straße und Memelstraße. Im Rahmen des „BAHNSTADT“-Konzepts ist eine Nutzung für gemischte Zwecke einschließlich Wohnen vorgesehen. Die Fläche ist grundsätzlich gut ins Stadtgebiet eingebunden, obwohl soziale Infrastrukturen nicht in unmittelbarer Nähe liegen. Zu klären sind Altlasten, Immissionsschutz, Artenschutz und Kampfmittel; daher ist aktuell nur eine bedingte städtebauliche Eignung feststellbar. Teilflächen sollten für Grünflächen zur Vernetzung der Bahnstadt und als Bestandteil des inneren Ringgleises vorgesehen werden. Für die bisherigen Bahnanlagen ist eine Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß AEG) erforderlich, möglichst vor Abschluss des FNP-Verfahrens, um die Grundstücke planungsrechtlich aus der Hoheit der Deutschen Bahn/des AEG zu entlassen.

Nach der Umweltbewertung sind für einige Schutzgüter mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten, insbesondere für Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche, Grundwasser, Klima und Luft. Empfohlene Maßnahmen: Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, Erhalt der Gehölzreihe an den Gleisen und des nördlichen Grünstreifens, Klärung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung, Berücksichtigung der Starkregenanalyse (mäßige Überflutung 10–30cm) sowie Ausgrenzung geschützter Biotope. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-G1

Hauptbahnhof Süd

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bahnstadt
Flächengröße	6,4 ha
Eigentümer	DB Immobilien
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Bahnfläche, teils Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Bahnfläche
Baurecht	Innenbereich, Sanierungsgebiet
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 2.966 EW
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Bahnlärm, Artenschutz, Altlasten/ Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Der Bereich könnte sich zu einem neuen Entrée der Bahnstadt entwickeln, wobei eine stärkere Verbindung beider Seiten sowohl durch neue Nutzungen als auch durch eine mögliche zweite Tunnelquerung angestrebt werden könnte. Die Gestaltungsstandards könnten sich dabei an der Nordseite des sogenannten Schaufensters Siemens orientieren, eventuell vergleichbar mit der städtebaulichen Qualität rund um die Autostadt in Wolfsburg. Perspektivisch wären unternehmensorientierte Dienstleistungen denkbar, ebenso wie ein Anschluss an die bestehende Siedlung Borsigstraße im Sinne eines urbanen Gebiets.

Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sowie eine verbesserte Wegevernetzung mit dem Ziel, bestehende Barrieren zu reduzieren, wären zu prüfen. Eine spätere Erweiterung in Richtung Salzdahlumer Straße könnte perspektivisch in Betracht gezogen werden. Voraussetzung für die Entwicklung ist unter anderem die Freistellung entsprechender Bahnflächen und die Verlagerung der Rangierfunktion. Auch artenschutzrechtliche Belange wären zu berücksichtigen. Die Anzahl der Vollgeschosse würde sich voraussichtlich am Rahmenplan orientieren.

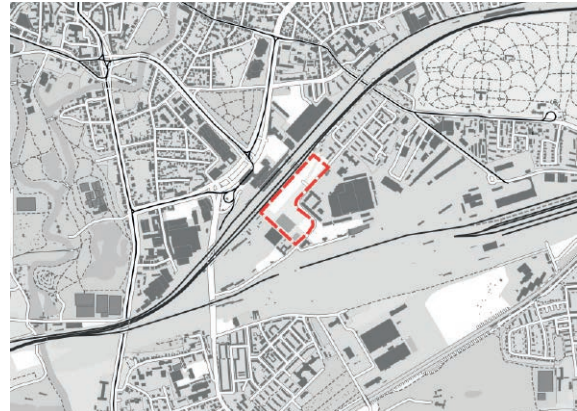


Abb. 1: 130-G1 im Schwarzplan

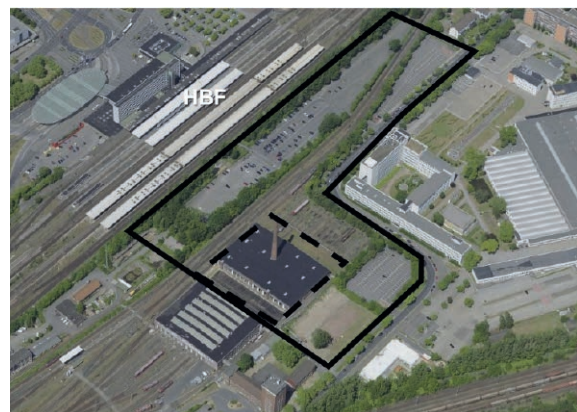
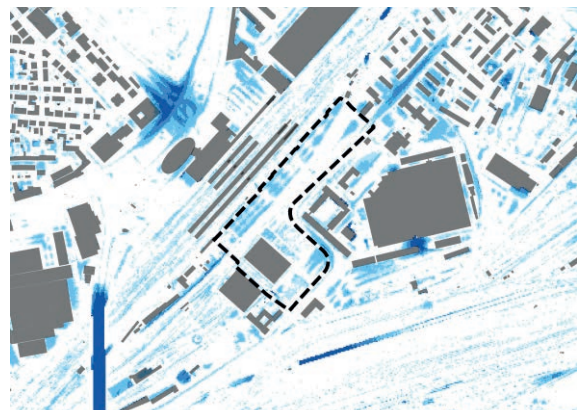


Abb. 2: 130-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-G1 - Hauptbahnhof Süd		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Bahnflächen sind brachgefallen oder durch Parkplätze deutlich mindergenutzt	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Innenstadt < 1,5 km, Verbrauchermarkt Berliner Platz < 700 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Ackerstraße < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden (Wegetrennung durch Gleisanlage), Potenzial: Nutzung Posttunnel	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahn- und Bahnhofsanbindung	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Herstellung einer Anbindung Hbf, südliches Ringgleis, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Klimatisch mittel bis hoch belastetes Gewerbegebiet, Keine zusätzliche Verschlechterung durch Planung zu erwarten. Vorhandene Grünstrukturen erhalten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr; hohe durch Straßenverkehr an Ackerstraße, ansonst. mittlere; mittlere durch gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im NO.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Überwiegend altlastenverdächtig. Mineralöl-/PAK-Schaden im Bereich des Betriebswerkes, hiervon ausgehend Grundwasserverunreinigung. Schadstoffahne LHKW-Schaden Siemens im östlichen Teil.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Baum- und Heckenstrukturen, Trockenbiotope mit xerophilen Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Gehölzbestand, lineare Vernetzungsstruktur entlang der Gleisanlagen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Altlastenverdacht/Altlasten. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die Fläche 130-G1 werden zwei Varianten der künftigen Nutzung geprüft. Gegenstand dieses Steckbriefes ist die Prüfung einer künftigen G-Darstellung unter der Annahme einer nicht möglichen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke (vergleiche auch 130-M2). In der wirksamen Fassung des FNPs sind die Flächen überwiegend als Bahnanlagen dargestellt, untergeordnete Teile jedoch auch bereits als gewerbliche Bauflächen. Sofern die Fläche aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen nicht infrage kommt, stellt die Nutzung durch eine gewerbliche Baufläche eine sinnvolle Alternative dar. Auch bei rein gewerblicher Nutzung ist die Einbindung kleinerer Grünanlagen als Bestandteil des inneren Ringgleises anzustreben. Für die bisher gewidmeten Bahnanlagen ist zudem eine Entwicklung, also die Freistellung der Grundstücke von den Bahnbetriebszwecken im Sinne des AEG, anzustreben. Diese muss vor Abschluss des FNP-Verfahrens abgeschlossen sein, damit die Grundstücke planungsrechtlich aus der fachrechtlichen Hoheit der Deutschen Bahn/des AEG entlassen werden.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist die Änderung der Darstellung aus städtebaulicher Sicht als gut geeignet zu bewerten. Auch aus umweltrechtlicher Sicht spricht angesichts der bereits versiegelten Flächen und der bereits erfolgten Eingriffe nur einige vorhandene Grünstrukturen gegen die Entwicklung der Fläche (hierzu: mäßige Beeinträchtigung erwartet). Im Rahmen eines BPs sind artenschutzrechtliche Belange und ein Altlastenverdacht zu prüfen und letzterer ggf. zu sanieren. Es sollte eine „doppelte Innenentwicklung“ mit Erhöhung des Grünanteils angestrebt werden. Zudem sollten die bestehenden Grünstrukturen erhalten und entlang einer Fuß- und Radverkehrsverbindung entlang des inneren Ringgleises ausgebaut werden. Im Starkregenfall besteht das Risiko einer mäßigen Überflutung. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-G2

Eisenbahnausbesserungswerk

Bestandsdaten	
Ortsteil	Bahnstadt
Flächengröße	16,4 ha
Eigentümer	Privateigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Innenbereich, Sanierungsgebiet
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 2.966 EW
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus >300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Bahnlärm, Artenschutz, Altlasten/ Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Im Rahmen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung könnte die Schaffung eines neuen Gewerbequartiers angestrebt werden, das vorwiegend großflächigen Gewerbebetrieben vorbehalten ist. Dabei wäre eine überwiegend großkörnige Bebauungsstruktur denkbar, bei der alle Gewerbegebiete grundsätzlich in Betracht gezogen würden.

Für die Umsetzung müsste eine verkehrliche Erschließung gesichert werden. Zudem setzt die Entwicklung voraus, dass die Flächen von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern veräußert werden.

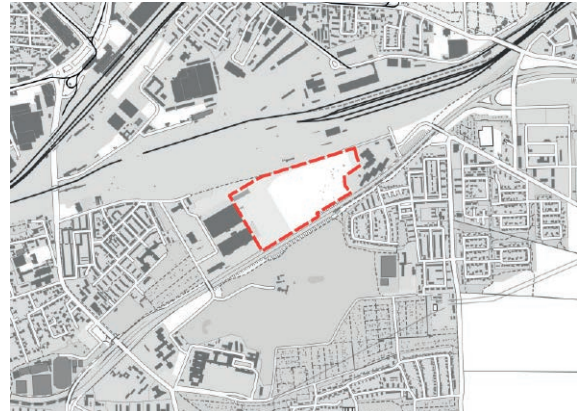


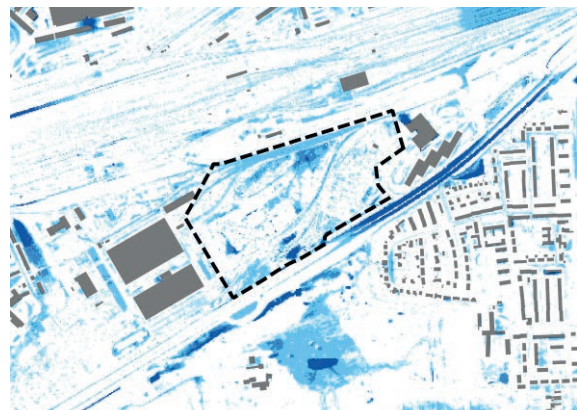
Abb. 1: 130-G2 im Schwarzplan



Abb. 2: 130-G2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-G2 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-G2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-G2 - Eisenbahnausbesserungswerk		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Lindenbergsiedlung < 300m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Mit Ringgleisweg Umlandanbindung vorhanden, Brückenschlag Lindenbergsiedlung wünschenswert	
ÖPNV / SPNV	Nur mit angedachter Buslinie durch das Gebiet (und das Busdepot) gut erschlossen	
MIV - Anbindung	Nur mit angedachter Neuer Schefflerstraße gut erschlossen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Herstellung/ Anbindung südliches Ringgleis	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von hoher Bedeutung, Kaltluftströmungen aus Süden. Entfall der klimaökologischen Funktionen der Fläche hätte Auswirkungen auf die Umgebung bis hin zu Quartier Hauptgüter Bf.. Stadtklimatisches Gutachten, Freihalten einer breiten Nord-Süd-Schneise.	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an A39, ansonst. hohe; mittlere durch Schienenverkehr (nachts), ansonst. gering; mittlere durch gewerbliche Nutzungen; geringe durch Veranstaltungen (Lokpark). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im O/SO.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, sehr hohe Betroffenheit von Starkregen, muss künftig im BP berücksichtigt werden, teilweise durch Grünfläche gesichert	
Altlasten	Bereichsweise altlastenverdächtig, Grundverunreinigung bekannt. Im zentralen Teil illegale Abfallablagerungen (Boden und Bauschutt) vor-handen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Brachflächen, Gewässer, Kleingärten, Strauch- und Baumbestand, Sandmagerrasen entlang der Autobahn, Feuchtbiotope im Bereich der Halden	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Diverse Biotope mit Vorkommen biotopspezifischer, seltener Arten; unterschiedliche Trittsteinbiotope, Vernetzungsfunktion entlang der Gleisanlagen	
Boden / Landwirtschaft	Anthropogen überprägte Böden, natürliche Bodenfunktionen bereichsweise stark eingeschränkt, großteils versiegelt. Altlastenverdacht/Altlasten. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks 130-G2 ist Bestandteil des „BAHNSTADT“-Konzepts sowie des Inneren Ringgleises. Im wirksamen FNP ist das geräumte Areal als Sonderbaufläche dargestellt. In der Bestandsfassung wurde die Fläche westlich des zentralen Betriebshofes der Braunschweiger Verkehrs-GmbH bereits zu gewerblichen Bauflächen angepasst. Die aktuelle Nutzung umfasst im Nordwesten verbliebene Gleise zum Alstom-Ausbesserungswerk, einige Grabelandflächen und brachliegende Flächen mit sukzessiver Entwicklung („Umwelt auf Zeit“). Im Rahmen der Ausführung sollte an der Südseite eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, um die Grünvernetzung entlang des Bahnareals im Sinne des Inneren Ringgleises zu sichern. Für die bisherigen Bahnanlagen ist eine Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach AEG) vor Abschluss des FNP-Verfahrens erforderlich, um die Grundstücke planungsrechtlich aus der Hoheit der Deutschen Bahn/des AEG zu entlassen. Die Fläche eignet sich städtebaulich gut für gewerbliche Nachnutzung, lediglich im Südosten ist ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit angrenzenden Wohnnutzungen zu lösen.

Die Umweltbewertung zeigt eine hohe Betroffenheit verschiedener Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Klima). In der weiteren Planung sollten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden: Erhalt oder Neuanlage von Vegetationsflächen und Gehölzen, Ausbau von Grün- und Wegeverbindungen, artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Kammolch), Ausgrenzung geschützter Biotope (§30 BNatSchG), Klärung von Altlasten und ggf. Sanierung. Durch eine Altlastensanierung können positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet werden. Starkregengefährdete Teilflächen sollten als Grünanlagen genutzt werden. Ein stadtklimatisches Gutachten kann helfen, Auswirkungen auf nächtliche Ausgleichsströmungen zu minimieren.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung
Umweltsteckbrief**

Negative Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 130 - Mitte

Potenzialfläche 130-Gr1

Sportplatzenerweiterung Rote Wiese

Bestandsdaten	
Ortsteil	Zuckerberg
Flächengröße	2,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlungen der 20er - 40er Jahre, 1993 EW
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn (in Planung) und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlastenverdacht

Entwicklungsidee:

Im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung könnte die Erweiterung der Sportanlage Rote Wiese um ein zusätzliches Spielfeld angestrebt werden. Gleichzeitig wäre eine qualitative Aufwertung der verbleibenden Grünfläche vorstellbar, um diese künftig verstärkt als öffentlichen Freiraum nutzbar zu machen.

Dabei müssten voraussichtlich die Anforderungen an den Lärmschutz beachtet werden, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung. Zudem sollte die bestehende Grünverbindung zwischen der Roten Wiese und der Salzdahlumer Straße erhalten bleiben.

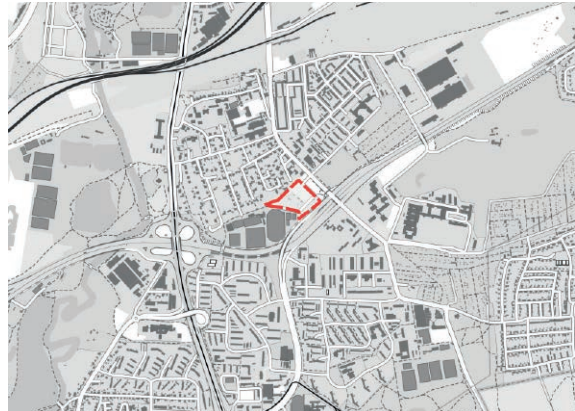


Abb. 1: 130-Gr1 im Schwarzplan

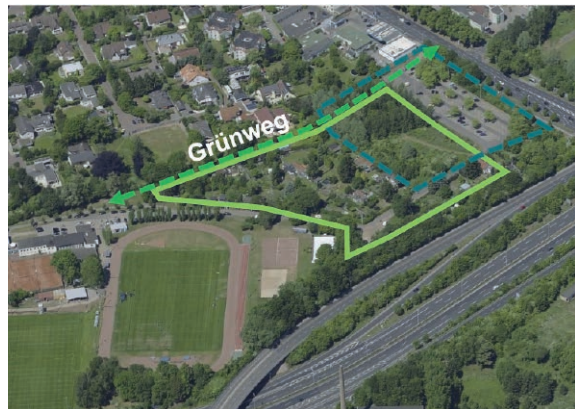


Abb. 2: 130-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 130-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 130-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 130-Gr1 - Sportplatzerweiterung Rote Wiese		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Lage zu MIV, ÖV und Fuß- und Radwegen gut, Je nach Sportnutzung ist mit erhöhtem Kfz-Verkehr zu rechnen, Parkplätze (Externe Besucher, Sportzeiten außerhalb guter ÖV-Taktungen) sind zwingend mitzudenken	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Entwicklungsziele: Maßnahmenbereich zur Vernetzung vorhandener Freiräume betroffen, Erhalt von Gehölzstrukturen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Sportplatznutzung ist mit den stadtklimatischen Funktionen vereinbar, solange die zusätzliche Versiegelung 10% nicht übersteigt.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Salzdahlumer Straße, A39); hohe durch Sportanlagenutzung im SW. Planbereich beeintr. Umgebung durch Sportanlagenlärm. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im NW.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Kein Altlastenverdacht	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird mittel bis hoch eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Für die westliche und mittlere Fläche am westlichen Ortsausgang an der Salzdahlumer Straße wird mit der Fläche 130-Gr1 als Alternative die Erweiterung des Sportplatzes „Rote Wiese“ geprüft. Grundsätzlich ist es sinnvoll, zumindest einen Teil der bestehenden, spontan aufgewachsenen Gehölze bzw. des entstehenden Waldes zu erhalten und diese als Bestandteil des inneren Ringgleises dauerhaft für die Durchgrünung zu nutzen. Allerdings sollte aufgrund der Lage und Bedeutung entsprechender Flächen für die anliegenden Wohnquartiere auch eine Nutzbarmachung der Flächen im Sinne einer öffentlichen Grünfläche diskutiert werden. Es könnte hier etwa eine Erweiterung um ein zusätzliches Spielfeld und parallel dazu eine qualitative Aufwertung hin zu einem nutzbaren Freiraum erfolgen. Auch hierbei müssen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beachtet werden, da sich die Grünnutzungen an den Siedlungsrand und damit an schutzwürdige Nutzungen annähern würden. Aus städtebaulicher Sicht ist auch eine Teilnutzung der Fläche durch einzelne verdichtete Misch- oder Wohnnutzungen unter Beibehaltung des Großteils der Fläche für eine Grünanlage vorstellbar (siehe auch Steckbrief zu 130-M1). Grundsätzlich sollte am Siedlungsrand eine grüne Durchwegung hergestellt werden.

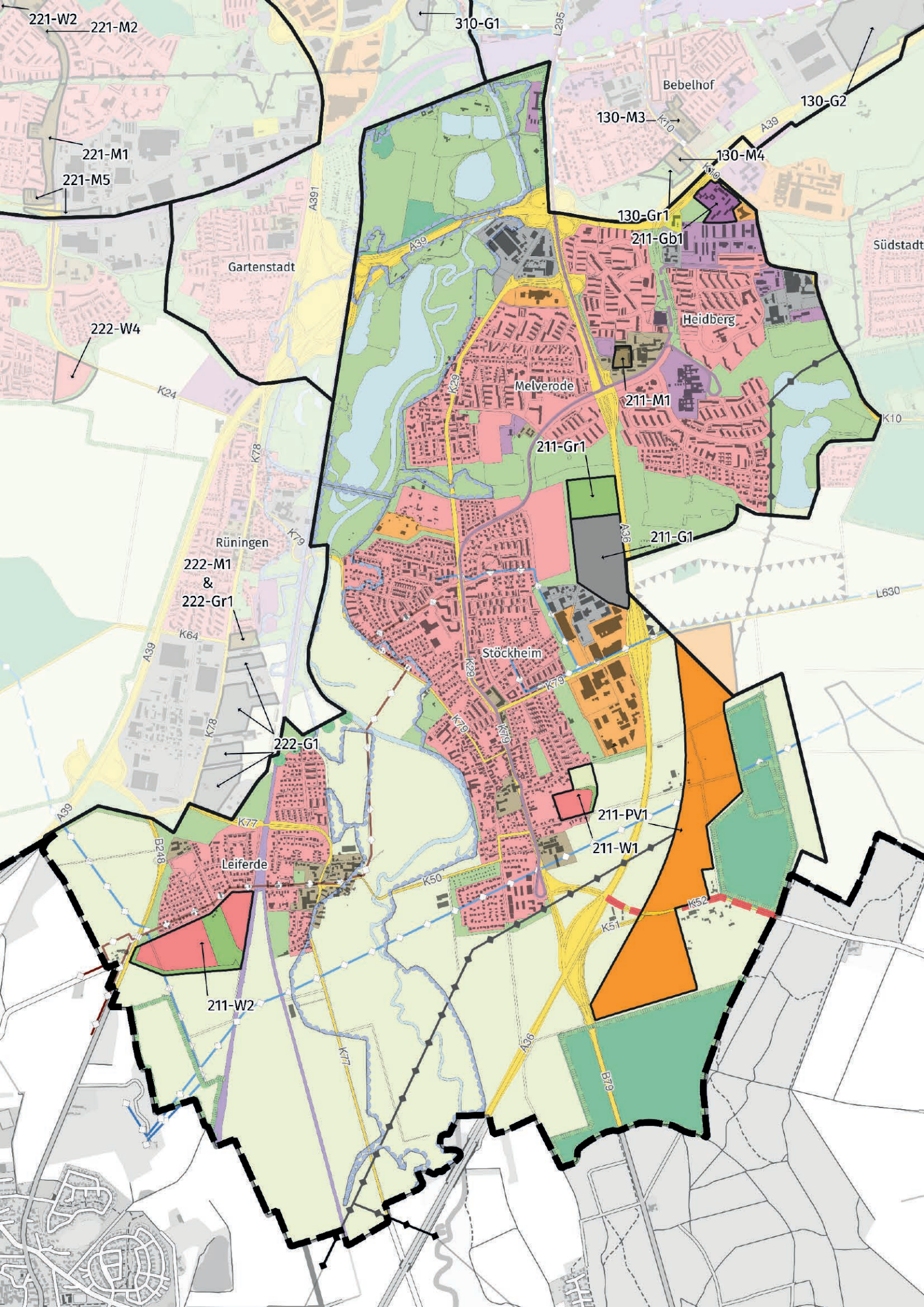
Für die Fläche wurde ein Umweltsteckbrief erstellt. Demnach sind im Falle einer Umwandlung der bisher natürlichen Sukzessionsfläche hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Bei einer freizeitbezogenen Nutzung sind aufgrund der bestehenden Schallvorbelastungen durch die Salzdahlumer Straße und die A 39 auch künftig hohe Schallbelastungen zu erwarten. Darüber hinaus sind lediglich mittlere Betroffenheiten der Schutzgüter festzuhalten. Im Rahmen der Umsetzung sollten die Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen möglichst erhalten bzw. bei Inanspruchnahme neu angelegt werden. An verschiedenen Stellen des Plangebiets besteht das Risiko einer hohen Überflutung (bis 50 cm) im Starkregenfall. Um die natürlichen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und die bioklimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, sollten die Flächen möglichst wenig versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund sollten die neuen Sportflächen möglichst verträglich verortet werden. Es sollte großzügig Wegeeingrünung und Freizeitwegeverbindung berücksichtigt werden (auch unter Berücksichtigung der Ringgleisführung).

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet



2.5 Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Der Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd besteht aus den Ortsteilen Heidberg, Meverode, Stöckheim und Leiferde. Sie sind durch große Siedlungsergänzungen der Nachkriegszeit geprägt, die sich insbesondere um alte Dorfkern herum gebildet haben. Zwischen Leiferde und Stöckheim sowie westlich von Meverode befinden sich entlang der Oker, die in Richtung Norden bzw. in Richtung Innenstadt fließt, Frei- und Grünflächen. Westlich der Oker liegen einige Stillgewässer wie der Südsee, der Spielmannsteich und das Kennel-Bad. Östlich von Heidberg liegt zudem der Heidbergsee, östlich davon (außerhalb der Grenzen des Stadtbezirks) das FFH-Gebiet »Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen«.

Zwischen Stöckheim und Meverode/Heidberg verläuft der Springbach zur Oker. An der Mündung liegt der Zoo Braunschweig. Weiter westlich verbindet der Fuhsekanal die Oker mit dem Stichkanal Salzgitter. Die Grünräume entlang des Springbachs und rund um die Stillgewässer werden als Naherholungsgebiet genutzt (überwiegend Parkanlagen). Hier finden sich jedoch auch etwas natürlichere Bereiche, beispielsweise der nördliche Teil des Richmondparks am Schloss Richmond, hinter dem Braunschweig-Kolleg/Abendgymnasium sowie die Okerschleifen südwestlich und nordöstlich des Südsees. Der Springbach soll künftig auf einer Teilfläche südlich Heidberg renaturiert werden.

Weitere Bereiche der Grünflächen werden als Kleingärten oder Sportanlagen genutzt. Im Süden weiten sich die Landschaftsräume auf und gehen in eine landwirtschaftlich geprägte Landschaft, im Südosten in Waldflächen (Lechlumer Holz) über. Die A 39 quert im Norden die Grünräume entlang der Oker. Zudem verläuft die A 36 am östlichen Rand des Stadtbezirks in Nord-Südlicher Richtung von der Innenstadt aus. Die Ortsteile im Stadtbezirk sind allesamt an die Bahn oder die Stadtbahn angeschlossen, Leiferde soll zudem künftig neben dem Bahnhofpunkt auch an die Stadtbahn angebunden werden.

Abb. 2.5/1 Übersicht Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur		Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft				
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
211-W1	An der Trift	4,6 ha	B					x													
211-W2	Deiweg: NEU	17,2 ha	A					x													
211-M1	P&R Heidberg	1,1 ha	B					x													
211-G1	Senefelder Str. Nord	11,9 ha	C			x	x														
211-Gb1	Ehemaliges Waisenhaus	3,5 ha	-	entfällt						entfällt											
211-Gr1	Freiraum südl. Springbach, Stöckheim: NEU	5,6 ha	-	entfällt						entfällt											
211-PV1	10 - Stöckheim (östlich A 36): NEU	60,4 ha	-	entfällt						entfällt											

In Heidberg werden die Nachnutzung eines ehemaligen Waisenheimes durch Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Nachverdichtung auf einem Parkplatz geprüft (211-Gb1). Darüber hinaus bieten sich im Ortsteil derzeit keine sinnvollen Siedlungsergänzungen an: Im Norden und Westen ist der Ortsteil durch Autobahnen begrenzt, im Osten durch die Grünflächen am Heidbergsee. Lediglich im Süden gibt es innerhalb der Frischluftschneise derzeit landwirtschaftliche Nutzungen unmittelbar angrenzend an den Ortsteil, hier stehen neben der Frischluftversorgung jedoch geltendes Planungsrecht sowie die Erschließung gegen eine Entwicklung. Meverode ist ebenso durch bestehende umliegende Nutzungen begrenzt. Auf einer Fläche westlich der Feuerwehr befinden sich noch unbebaute Grundstücke entsprechend des Bebauungsplanes ME69. Darüber hinaus sind im Ortsteil einzelne freie Grundstücke prioritär nach zu verdichten.

In Stöckheim werden entlang der A 36 verschiedene Nutzungen geprüft, so eine Freiflächen-PV-Anlage östlich der Autobahn (211-PV1), eine Wohnbaufläche im Süden (211-W1), nahe der bisherigen Endhaltestelle der Stadtbahn sowie eine gewerbliche Entwicklung nebst Sicherung einer Grünfläche im Nordosten des Ortsteiles (211-G1 und 211-Gr1). Dort befinden sich zudem zwei Flächen, für die Bebauungspläne aufgestellt wurden und die künftig entwickelt werden können.

Die Entwicklung von Leiferde ist auf Flächen im südlichen Abschluss des Ortsteiles begrenzt. Dort wird eine Wohnbaufläche (211-W2) geprüft. Eine Entwicklung nach Norden ist durch den bestehenden Gewerbestandort Rüningen/Thiedestraße-Ost begrenzt, im Osten sind zudem Überschwemmungsgebiete der Okeraue zu beachten.

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-W1

An der Trift

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stöckheim
Flächengröße	4,6 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Bahnanschluss, 6.383 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kita, 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule, 3 Stadtteiltreffpunkte, Helmholzzentrum
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Ungünstige Bodenverhältnisse, sehr hoher Grundwasserstand

Entwicklungsidee:

Für die Fläche könnten vielfältige Bauformen vorgesehen werden, möglicherweise auch speziell für Beschäftigte des HZI. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes sowie eine Wegeverbindung wären denkbar, um die Anbindung und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Zudem könnte eine Grünwegeverbindung über die Autobahn in die umliegende Landschaft geplant werden, um die Erholungs- und Freizeitnutzung zu fördern.

Dabei müsste die Entwicklung in enger Abstimmung mit der vorhandenen Infrastrukturauslastung erfolgen. Aufwendige Bodenarbeiten könnten aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds notwendig sein, und die Erschließungsstraßen sollten nur begrenzt breit angelegt werden, um das Gebiet maßvoll zu erschließen. Zudem wäre der Umgang mit dem Autobahnlärm eine wichtige Bedingung für die Planung und Ausführung.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 255
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3



Abb. 1: 211-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-W1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 211-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-W1 - An der Trift		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung / Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahn	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Stöckheim < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 34 SuS zu erwarten, GS Stöckheim < 1.000 m, 4-zügige KoGS hat ihre absolute Maximalkapazität erreicht, kein Ausbau und keine Schulbezirksänderung mehr möglich; frühester Vermarktungsstart für dieses Gebiet: 2030	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	SO HZI < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Straßenbahnanbindung 1	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Ostrand: Fortsetzung der Grünverbindung Melverode, Stöckheim Süd, Südrand: Sicherung und Qualifizierung der Wegeanbindung Stöckheimer Forst	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Luftleitbahn VI b (Stöckheim Süd), Kaltluftentstehungsgebiet. Reduzierung der Wirksamkeit der Kaltluftleitbahn. Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und unter Einhaltung der darin identifizierten Maßnahmen vertretbar.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (A36); geringe durch Sportanlagenutzung im NO. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeinträchtigt Umgebung nur durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, größerer Verlust von Ackerfläche	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die geprüfte Potenzialfläche 211-W1 ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Im Ortsteil sind relevante soziale und Versorgungsinfrastrukturen sowie eine Bahnanbindung vorhanden. Bei der Entwicklung sind jedoch auch einige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Einerseits ist eine Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper erforderlich (eher aufgelockerte Bebauung im umliegenden Bestand), andererseits sind die Bodenverhältnisse ungünstig. Insbesondere im nördlichen Abschluss der Fläche resultieren diese aus einem hohen Grundwasserstand sowie potenziellen Einstauungen im Starkregenfall.

Gemäß Umweltsteckbrief ist daher eine angemessene Regenwasserrückhaltung zu schaffen. Der Ortsrand im Osten ist zu begrünen und es ist ein angemessenes, bedarfsgerechtes Freiraumangebot sicherzustellen (Stärkung der Anbindung an Erholungsräume, geplante Grünverbindung auf der Ostseite von Stöckheim). Dabei sollte insbesondere die Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr bedacht werden. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima (Kaltluftleitbahn östlich der Fläche) zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel.

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-W2

Deiweg

Bestandsdaten	
Ortsteil	Leiferde
Flächengröße	17,2 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Teils Unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet für Hauptverkehrsstraße (westlicher Teil), Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) (östlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Noch: Kleines Dorf, 1.951 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 1 KJF
Verkehrsanbindung	Bus 700m-Radius, neuer RegioBahn-Haltepunkt 2026
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlast prüfen, Gehölz erhalten

Entwicklungsidee:

Entlang der Bahnlinie könnten Mehrfamilienhäuser entstehen, ergänzt durch soziale und private Einrichtungen wie Lebensmittelmärkte oder Arztpraxen. In den übrigen Bereichen wäre vorwiegend verdichteter Einfamilienhausbau denkbar. Ein weitgehender Erhalt des inneren Gehölzstreifens soll natürliche Strukturen bewahren. Zudem ist die Anlage einer multikodierten Grünfläche zur Regenrückhaltung in den starkregen anfälligen Bereichen sinnvoll. Der Ortsrand könnte durch gezielte Eingrünung gestärkt werden, um den Übergang zur Landschaft zu gestalten.

Als wichtige Bedingungen müssten der geplante neue Haltepunkt der RegioBahn (voraussichtlich bis 2027) sowie eine neue Bahnunterführung berücksichtigt werden. Weiterhin wäre der Grunderwerb Voraussetzung für eine Umsetzung, ebenso wie die Berücksichtigung der Freiraumverbundachse am Westrand.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100% (1); 70% (2)
 Wohneinheiten: ca. 475 (1); ca. 95 (2)
 Dichte: ca. 60 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3

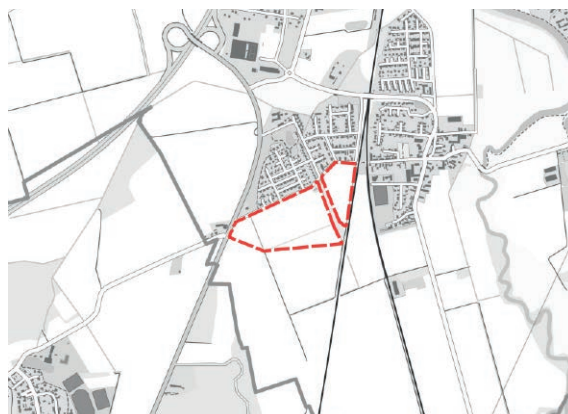


Abb. 1: 211-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-W2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-W2 im Vorentwurf



Abb. 4: 211-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-W2 - Deiweg		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV-Zentrum Rüningen 2,0 km, NV-Stützpunkt Rüningen weitgehend < 2,0 km, aber Potenzial für NV-Standort am Bahnhofpunkt im Gebiet prüfen	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 80 SuS zu erwarten, GS Leiferde < 500 m, Erweiterung nicht möglich, neuer GS-Standort erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Rüningen < 1.000 m, Potenzial Leiferde West < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 413, 620 (Optimierung im Zuge HP geplant), Potenzial durch SPNV-Haltepunkt Leiferde, daher hohe Bebauungsdichte über das Baugebietes empfohlen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage in Freiraumverbundflächen im äußeren Stadtgebiet (Beanspruchung wesentlicher Teile der äußeren freien Landschaft vor der Stadtgrenze)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Sicherung u. Qualifizierung v. Flächen für den Freiraumverbund. BS SZ, Schaffung von Freiraumangeb. unter Einbindung vorh. Wege, Ortsrandgestalt, Erhalt von Gehölzbeständen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung, Kaltluftströmung aus Südwest. Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten durch den Verlust der klimaökologischen Funktionen des Plangebiets. Keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	1. BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im W (B248); mittlere durch Schienenverkehr im O. Planbereich beeinträcht. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen. 2. BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr, geringe durch Straßenverkehr. Planbereich beeinträcht. Umgebung durch geplante gewerbliche Nutzung.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Im östlichen Teil ist eine Altablagerung vorhanden. Bereichsweise Bodenverunreinigungen bekannt, eingeschränkte Tragfähigkeit zu erwarten.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Ackerland, Feldhamsterlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur, gemäß Biotopverbundkonzept Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit äußerst hoher natürlicher Fruchtbarkeit, seltene Böden. Auf der östlichen Fläche Altablagerung mit geringer Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Aus städtebaulicher Sicht wird die wohnbauliche Ergänzung im Süden von Stöckheim grundsätzlich positiv bewertet. Der Ortsteil verfügt über soziale Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen und eine sehr gute MIV-Anbindung; darüber hinaus soll künftig ein Bahnhofpunkt die Potenzialfläche 211-W2 direkt an die Innenstadt anbinden. Der Standort eignet sich daher auch für verdichtete Wohnbebauung mit etwa 60–70 Wohneinheiten pro Hektar. Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Überflutungen im Bereich des Thiedebachs bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen; betroffene Flächen werden nicht dargestellt. Zudem ist der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung im südlichen Abschluss freizuhalten.

Der Umweltsteckbrief zur Fläche hält eine hohe Beeinträchtigung mehrerer Schutzgüter fest: Klimaschutz, Fläche, Boden, Artenschutz, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Schutzgut Mensch (in Bezug auf den großflächigen Verlust bisher hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen). Für die weitere Planung sind Flächen des Freiraumverbunds zu sichern und bedarfsgerechte Freiraumangebote mit Anbindung an das Umfeld zu schaffen, u. a. durch Aufwertung der Feldflur als Erholungsraum. Die Flächen entlang des Thiedebachs können hierfür genutzt und zugleich für den Artenschutz aufgewertet werden. Im Bereich der Altablagerung sind Altlasten- und Baugrunduntersuchungen vorzusehen. Der geplante Bahnhof sollte durch Maßnahmen zur Verbesserung des nichtmotorisierten Verkehrs ergänzt werden. Zudem sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden. Durch eine Ortsrandeingrünung sind positive Umweltauswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Darüber hinaus kommt die Festlegung einer Grünfläche im Teilraum mit hoher Starkregenbetroffenheit (s. Abb. 4) als Vermeidungsmaßnahme, den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und dem Orts- und Landschaftsbild zugute.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel.

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-M1

P+R Heidberg

Bestandsdaten	
Ortsteil	Heidberg
Flächengröße	1,1 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gemischte Baufläche
Baurecht	B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 7.586 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Keine bekannt

Entwicklungsidee:

Das Stadtteilzentrum könnte über den bestehenden Park-and-Ride-Platz hinaus erweitert werden, wobei die Ansiedlung eines Vollsortiment-Nahversorgers mit barrierefreiem Zugang vom Zentrum aus denkbar wäre. Stellplätze könnten dabei gegebenenfalls im Untergeschoss vorgesehen werden. In den oberen Geschossen wäre eine Ergänzung durch Wohnraum sowie soziale und private Dienstleistungen vorgesehen, um die Nutzungsvielfalt zu erhöhen.

Dabei müsste die Park-and-Ride-Funktion sichergestellt werden, möglicherweise durch eine Verlagerung an eine andere geeignete Stelle. Zudem wäre es wichtig, das Stadtteilzentrum zu stärken und nicht zu schwächen, was im Rahmen des Zentrenkonzepts zu prüfen wäre.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 50%
 Wohneinheiten: ca. 30
 Dichte: ca. 110 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 5



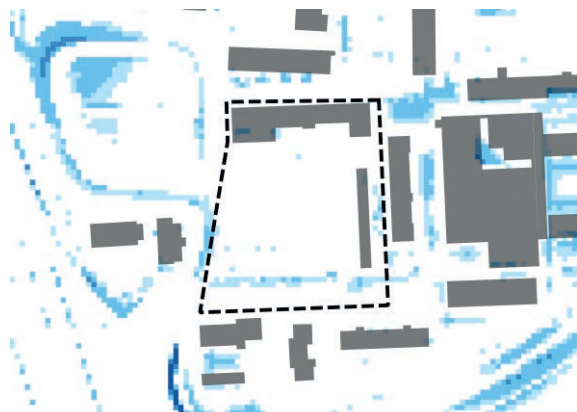
Abb. 1: 211-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 211-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-M1 - P&R Heidberg		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Überbauung mindergenutzter Parkplatzfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Heidberg < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 4 SuS zu erwarten, GS Heidberg < 700 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Klinikum / GE Melverode < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 1, 2; Erhalt P+R (Mit Ausbau der Stadtbahnlinie Salz-dahlumer Str. wächst Bedeutung des P+R, daher in seiner Bedeutung und Kapazität auch zukünftig erforderlich)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden; Erhalt P+R (Die Kapazität und Bedeutung des P+R muss zu jederzeit erhalten bleiben, Mischnutzung des Parkraums (z. B. f. AnwohnerInnen / Einkauf) nicht gewünscht), Schnellladehub für E-Autos geplant	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Versiegelte Parkplatzfläche in hoch belasteter Umgebung. Entwicklung nur unter Einbindung von neuen Grünstrukturen (Baumbestand erhalten, weitere großkörnige Bäume anpflanzen Dach- und Fassadenbegrünung)	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr, geringe durch Schienenverkehr. Planbereich beeinträchtigt. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Schon voll versiegelt	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Wenn nicht für Parkplätze a. a. O. versiegelt wird	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die bislang als ebenerdige Stellplatzanlage (Park-and-Ride-Platz) genutzte Fläche am Stadtteilzentrum Heidberg stellt im Sinne des Ziels einer kompakten, modernen Stadt eine Mindernutzung dar. Am Stadtteilzentrum existieren bereits verdichtete Strukturen, die sinnvolle Leitplanken für eine behutsame Nachverdichtung der aktuell vollständig versiegelten Fläche darstellen können. Neben ein- bis zweigeschossigen, gemischt genutzten Gebäuden befindet sich an dem bisherigen Platz auch eine Garagenzeile. Im Rahmen dieses Steckbriefes (211-M1) wird die künftige Nachverdichtung mit gemischten Bauflächen geprüft. Der wirksame FNP umfasst für die Fläche bisher eine Darstellung als Wohnbaufläche. Grundsätzlich ist die Überbauung ebenerdiger Stellplatzanlagen bzw. die Konzentration öffentlicher Stellplätze in offenen Parkdecks oder Tiefgaragen und die Nutzung der verbleibenden Flächen mit einer verdichteten Mischnutzung eine sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung. Für die hier überplante Fläche bieten sich aufgrund der Nachbarschaft zu den Einzelhandelsnutzungen des Stadtteilzentrums entsprechende Einzelhandelsergänzungen, etwa in Form eines Lebensmittelmarkts, sowie ergänzende Wohnnutzungen in den oberen Geschossen an.

Aufgrund der Nachverdichtung können auf der relativ kleinen Fläche nicht besonders viele Wohneinheiten realisiert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem einige Fragestellungen zu klären, beispielsweise hinsichtlich der privat genutzten Garagen oder der weiteren Nutzung und/oder Erschließung der gemischt genutzten Gebäude im Bestand. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die Kapazität und Bedeutung der Park-and-Ride-Anlage jederzeit erhalten bleibt. Aufgrund der Versiegelung der Flächen im Bestand und der gemäß bisheriger FNP-Darstellung bereits zulässigen Nutzung ist mit der Entwicklung der Fläche keine neue Inanspruchnahme verbunden. Daher wurde auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes verzichtet. Gemäß der überschlägigen Beurteilung im Rahmen dieses Steckbriefes ist lediglich durch die Zunahme von Verkehren eine mäßige Auswirkung auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Grundsätzlich wird die Nutzung der versiegelten Flächen demgemäß befürwortet.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-G1

Senefelder Str.Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stöckheim
Flächengröße	11,9 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Bahnanschluss
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise vorhanden, bisherige Straßen überlastet
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten, Kaltluftentstehung / -leitbahn tangiert

Entwicklungsidee:

Im Bereich des Schaufensters Braunschweig wird eine gewerbliche Entwicklung angestrebt, die sich durch eine mittlere bauliche Körnigkeit und eine gute Sichtbarkeit von der Autobahn auszeichnet. Vorgesehen ist die Ansiedlung kleiner und mittelgroßer Betriebe, die keine wesentlichen Störungen verursachen und eine eher geringe verkehrliche Belastung mit sich bringen. Für Teilflächen, insbesondere im Bereich Fläche 2, wird eine Reduzierung der gewerblichen Nutzung zugunsten einer Grünfläche in Betracht gezogen, um die Funktion der Kaltluftleitbahn zu sichern und gegebenenfalls Flächen für Kompensationsmaßnahmen oder eine weitergehende Freiraumentwicklung bereitzustellen.

Eine Erschließung der Flächen wäre über die Senefelder Straße vorgesehen, wobei Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren durch angrenzende Wohngebiete erforderlich wären.



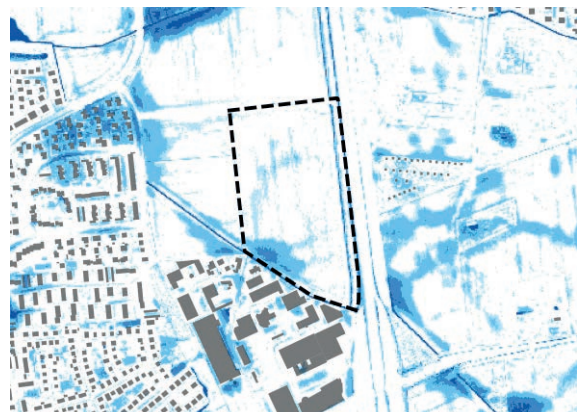
Abb. 1: 211-G1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 211-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-G1 - Senefelder Str. Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahn	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum < 1,5 km, Verbrauchermarkt < 500 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Stöckheim < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden, Gehwege durch Bestandsgewerbegebiet nicht ausreichend	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 431 (>500 m), Stadtbahnanbindung 1 (700m)	
MIV - Anbindung	Ausbau erforderlich, Bedingung sind leistungsfähigen Knoten Senefelderstraße/Mascheroder Weg (Kreisverkehr), der Autobahnanschluss könnte problematisch werden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen, die Hälfte des mittleren Ring endet in der vorzeitig am Gewerbegebiet	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung der verbleibenden Restflächen für den mittleren Ring von Flächen für den Freiraumverbund (Entwicklung Freiraumverbund am Springbach, Sicherung Kaltluftentstehung und leitbahn)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Luftleitbahn VI a (Stöckheim Ost) wirksam bis zur Okeraue, Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Reduzierung der Wirksamkeit der Kaltluftleitbahn. Entwicklung nur mit klimaökologischem Gutachten und darauf angepasster Planung!	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an A36, ansonst. hohe; geringe durch gewerbl. Nutzungen im S. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht) im N. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Künftig schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WA) im W.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altablagerung im südöstlichsten Teil des Plangebietes, ca. 12,0 km. Relevante Schadstoffbelastung nachgewiesen, geringe Tragfähigkeit zu erwarten. Auffüllungsmächtigkeit gering.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenland, lineare Verbindung entlang BAB A-36 und Springbach als Vernetzungskorridore, Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Im Süden anthropogene Auffüllungen (Altablagerung). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Mit dem Steckbrief 211-G1 wird die Erweiterung des Gewerbebestandes Stöckheim östlich der Trakehenstraße geprüft. Eine Entwicklung nach Norden ist nur eingeschränkt möglich, sodass hier eine bedingte städtebauliche Eignung festgestellt wird. Die im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die A 36 stellt im östlichen Abschluss der Fläche eine Beeinträchtigung dar, die gegen eine gemischte oder wohnbauliche Nutzung spricht. Künftige Gewerbenutzungen müssen zudem immissionsschutzrechtliche Vorgaben gegenüber den westlich angrenzenden Wohnnutzungen einhalten. Zudem ist die Erschließung des Standorts zu klären, da die bisherigen Straßen bereits überlastet sind. Der Standort eignet sich daher vor allem für kleinere und mittlere Betriebe mit lokalem Einzugsbereich.

Im Norden soll eine bisherige Baufläche zugunsten einer Grünfläche zurückgenommen und damit die Funktion der Kaltluftleitbahn zwischen Stöckheim und Melverode entlang des Springbachs gesichert wird. Die konkrete Abgrenzung erfolgt im BP unter Berücksichtigung der Parzellierung sowie klimatischer Anforderungen. Trotz dieser Maßnahme werden die Auswirkungen auf Klima/Luft und Fläche als hoch bewertet, für die übrigen Schutzgüter als mittel bis gering. Im BP sind zudem ein möglicher Altlastenverdacht und Bodensanierungen zu klären. Die Starkregenanalyse weist Abflussprobleme am Springbach und im südlichen Abschluss nach, die durch Regenrückhaltekapazitäten und Grünstrukturen berücksichtigt werden müssen. Weiterhin ist der nichtmotorisierte Verkehr in die Erschließung einzubeziehen, um die ohnehin belastete Verkehrssituation nicht zu verschärfen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
ausw. für einzelne
Umweltbel. und
positive Umwelt-
ausw. für einzelne
Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-Gb1

Ehemaliges Waisenhaus

Bestandsdaten	
Ortsteil	Heidelberg
Flächengröße	3,5 ha
Eigentümer	4,8 ha 1 Privateigentümer, 0,2 ha Stadt BS
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 7.586 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule
Verkehrsanbindung	Stadtbahn (geplant) und Bus < 300 m
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Auf Teilfläche 1 wird angedacht, einen Bereich vorzuhalten, der für Gemeinbedarfseinrichtungen oder Bildungszwecke genutzt werden könnte. Gleichzeitig ist eine eher extensive Nutzung als Grünfläche ohne größere bauliche Anlagen auf Teilfläche 2 vorgesehen, etwa für Wege oder Aufenthalts- und Laufbahnbereiche. Die Bebauung könnte in etwa drei bis vier Vollgeschossen liegen.

Eine Umsetzungsvoraussetzung ist, dass möglichst viel des vorhandenen Großgrüns erhalten bleibt.



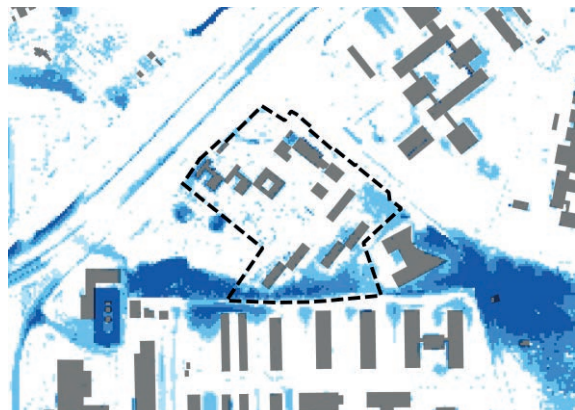
Abb. 1: 211-Gb1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-Gb1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-Gb1 im Vorentwurf

Abb. 4: 211-Gb1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-Gb1 - Ehemaliges Waisenhaus		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Sehr gut erschlossenes Areal, sollte verkehrsintensiv genutzt werden, da hohes Potenzial für ÖV-Nutzung (heute Bus, zukünftig Stadtbahn) und Nahmobilität. MIV-Erschließung unbedingt über Naumburgstraße durchführen, da zusätzlicher Knoten an Salzdahlumer Straße dafür ungeeignet.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber Bestandteil eines strukturellen Zieles: Ergänzung des mittleren Ringes, hervorragendes Potenzial als lokales Vernetzungselement zwischen mittleren Ring und Grünachse südliche Okerawe	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatische Ausgleichsfläche von hoher Bedeutung, zukünftig weiter steigend. Kaltluftströmung durch das Gebiet in Ost-West-Richtung. Verlust eines wichtigen Ausgleichsraumes mit klimaökologischen Funktionen für die angrenzenden Siedlungsräume. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Salzdahlumer Straße u. Abfahrt BS-Südstadt, ansonst. hohe. Künftig mögl. weitere Lärmbeeinträcht. durch geplante StaBa-Erweiterung. Planbereich beeinträcht. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	In verschiedenen Teilbereichen liegen geringe, mittlere und hohe Betroffenheiten vor.	

Gesamtbewertung:

Die im wirksamen FNP bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche nördlich der Welfenakademie wird im Rahmen dieses Steckbriefes auf ihre Eignung als Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen geprüft. Auf der Fläche befinden sich derzeit lediglich einige zweigeschossige Gebäude eines ehemaligen Waisenhauses. Im Umfeld der Fläche gibt es bereits einige Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Erschließung und ÖPNV-Anbindung des Standorts ist somit auf entsprechende Nutzungen, wie etwa eine Bildungseinrichtung, ausgelegt bzw. soll entsprechend ergänzt werden (Stadtbahn ist in Planung). Der Standort liegt in integrierter Lage zwischen den Ortsteilen Heidberg und dem Stadtteingang Salzdahlumer Straße im Stadtbezirk Mitte und ist für beide Standorte nicht zuletzt aufgrund der Anbindung sehr gut erreichbar (in Rad- und Fußwegedistanz). Insbesondere für die Ergänzung der bestehenden Bildungseinrichtungen im Umfeld oder die Neuansiedlung entsprechender Einrichtungen bietet sich der Standort somit an. Zudem verfügt er über eine ausreichende Entfernung zu unmittelbar benachbarten Wohnstandorten und kann somit keine Störwirkung auf entsprechend geschützte Nutzungen entfalten.

Eine umfangreiche bauliche Ausweitung der bestehenden, von Gehölzen umsäumten versiegelten Flächen (Gebäude) hat insbesondere hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Artenschutzaspekte. Je mehr parkartige Strukturen und Gehölzbestände erhalten bleiben, desto positiver fällt die Bewertung aus. Eine bislang unbebaute Teilfläche im Westen ist daher bereits in der Vorentwurfsfassung des FNP als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen eines BP-Verfahrens sind die konkreten Teilflächen auf fachlich fundierter Grundlage zu diskutieren. Auch für das Schutzgut Starkregen werden potenziell hohe Auswirkungen festgestellt, da die Fläche aktuell als Regenwassersenkende dient und Eingriffe negative Folgen für die angrenzenden Grundstücke, insbesondere an der Salzdahlumer Straße, nach sich ziehen könnten. Die Festsetzung einer Grünfläche im nachgelagerten BP dient der Regenwasserrückhaltung und sollte bei Bedarf nach Süden hin erweitert werden, um Rückstau auf die Salzdahlumer Straße und das Krankenhaus zu vermeiden. Für die weiteren Schutzgüter ergibt sich überwiegend eine geringe bis mittlere Betroffenheit. Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Die Ergebnisse der Starkregenanalyse zeigen ein Überflutungsrisiko insbesondere im Westen sowie relevante Fließwege im Süden, die freizuhalten sind. Zudem sind prägende Gehölzstrukturen zu erhalten und die Nachnutzung ist am bestehenden Bebauungs- und Erschließungsgrundriss auszurichten. Die Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr ist zu verbessern, insbesondere durch eine Wegeverbindung in Richtung Heidberg. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Keine erheblichen Veränd. des Umweltzust. erkennbar und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 211 - Braunschweig-Süd

Potenzialfläche 211-Gr1

Freiraum südlich Springbach, Stöckheim

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stöckheim
Flächengröße	5,6 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Grenzt östlich an Stöckheim
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus ca. 300 m
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Erhalt Kaltluftleitbahn

Entwicklungsidee:

Für die Fläche wird eine derartige Ausgestaltung beabsichtigt, dass die Kaltluftleitbahn erhalten bleibt; beispielsweise Flächen für Kompensation und Freiraumentwicklung. Dafür erfolgt eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Grünflächen.



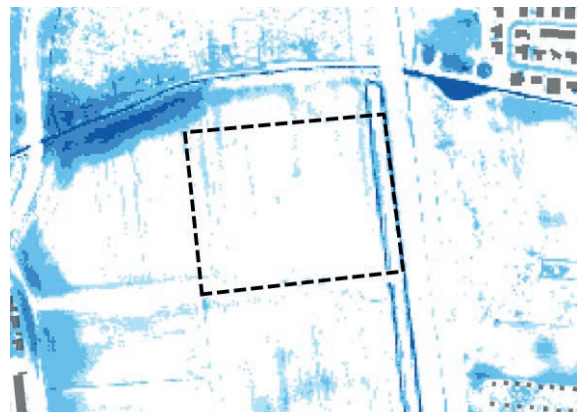
Abb. 1: 211-Gr1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 211-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 211-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-Gr1 - Freiraum südlich Springbach, Stöckheim		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Die Fläche ist von den angrenzenden sowie geplanten Wohn-/Gewerbenutzungen künftig gut zu erreichen, Stadtbahnhaltepunkt Trakehnenstraße < 400 m	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	strukturelle Freiraumverbundflächen im mittlerer Ring werden gesichert und qualitativ weiterentwickelt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an A36, ansonst. hohe. Künftig mögl. weitere Lärmbeeinträcht. durch geplante gewerbl. Nutzungen im S. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung durch Grünfläche gesichert, geringe Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Im Bereich der Fläche 1 kein Altlastenverdacht.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird gering eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Mithilfe dieses Steckbriefs wird die Ausgestaltung des Freiraums nördlich der gewerblichen Baufläche 211-G1 geprüft. Die konkrete Abgrenzung der beiden Flächen soll im Rahmen eines BP-Verfahrens unter Beachtung der jeweiligen Hinweise in diesen Steckbriefen sowie der faktischen und rechtlichen Vorgaben erfolgen. Bei einer Umgestaltung der bisher als Gewerbefläche im wirksamen FNP ausgewiesenen Fläche sind die bestehenden umweltrechtlichen Anforderungen (wie die Umsetzung der WRRL für die Renaturierung des Springbachs) sowie die Vorgaben einer noch auszuarbeitenden Begutachtung zu den Themen Frischluftversorgung und Stadtklima grundsätzlich zu beachten. Die Fläche kann zudem die Anforderungen an die Entwässerung des südlich geplanten Gewerbestandorts erfüllen und dort zurückgehaltene und gegebenenfalls vorgeklärte Regenwassermengen an den Vorfluter abgeben. Westlich und nördlich schließen zudem bereits Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Diese ergeben sich aus der Entwicklung des Wohngebiets südwestlich der hier geprüften Fläche und sollten in die Konzeption miteinbezogen werden. Im südlichen Abschluss der Ortslage Melverode sind zudem einige Freiflächen geplant, die als Kleingartenanlagen ausgeführt werden sollen. Auch diese können sinnvoll in die Konzeption einbezogen werden.

Grundsätzlich ist die Ausgestaltung der Grünfläche vor dem Hintergrund der Innen- vor Außenentwicklung positiv zu bewerten, da hierdurch künftig ein eindeutiger und abschließender Siedlungsrand zwischen Melverode und Stöckheim entsteht. Die Flächen sind von den Wohngebieten aus gut erreichbar und können somit ihre Freiraumfunktionen optimal erfüllen. Für eine Ausgestaltung von siedlungsbezogenen Grünflächen eignet sich die Fläche jedoch lediglich bedingt, da sie nicht für alle anliegenden Siedlungsbereiche ideal erreichbar scheint (die A 36 wirkt hier als Zäsur). Da die Fläche aber auch andere Funktionen erfüllen soll und durch die natürliche Ausgestaltung des Wasserlaufs des Springbachs gemäß Wasserrahmenrichtlinie ein Naturraum mit geringen Störungen und dennoch hoher Aufenthaltsqualität entstehen kann, ist die Umsetzung dieser Maßnahme grundsätzlich positiv zu bewerten. Hinsichtlich der Umweltbewertung wird auf den Steckbrief 211-G1 verwiesen.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 211-PV1

10 - Stöckheim (östlich A 36)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stöckheim
Flächengröße	60,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorranggebiet Leitungstrasse, Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 211-PV1 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 56,3 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

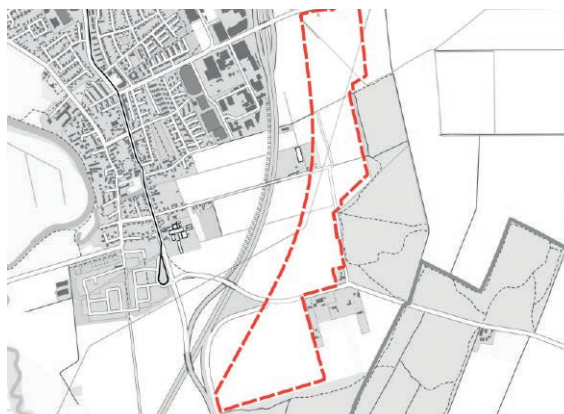


Abb. 1: 211-PV1 im Schwarzplan



Abb. 2: 211-PV1 im Schrägluftbild

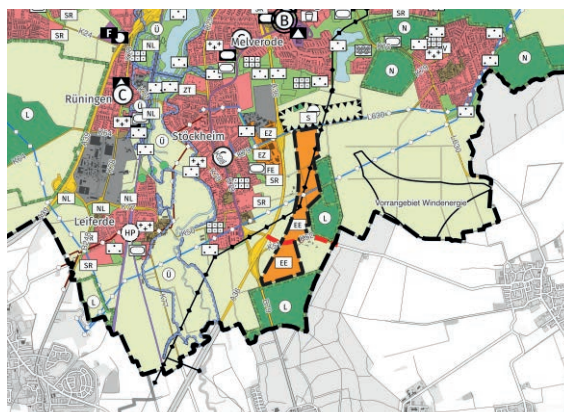


Abb. 3: 211-PV1 im Vorentwurf

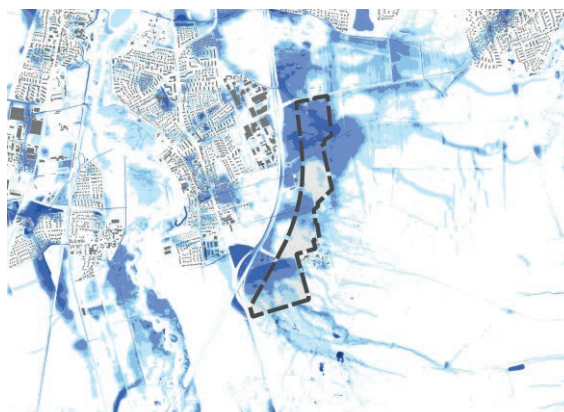


Abb. 4: 211-PV1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 211-PV1 - Stöckheim (östlich A 36)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, sehr hohe Betroffenheit von Starkregen, muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 211-PV1 grenzt an einen privilegierten FFPV-Standort entlang der A 36 und ergänzt diesen auf sinnvolle Weise. Dadurch entstehen östlich der A 36 angemessene Flächengrößen bzw. konkrete, abgeschlossene Nutzungsparzellen ohne verbleibende Rest- und Teilflächen. Auf der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Wohngebäude im Bereich der Salzdahlumer Straße. An der Straße „Am Lechlumer Holz“ befinden sich zudem einige Gebäude, die als landwirtschaftliche Betriebsstellen genutzt werden und über Weideflächen sowie mit Gehölzen durchzogene Strukturen verfügen. Im Norden wird die Fläche durch die Stöckheimstraße und im Osten durch das Lechlumer Holz abgeschlossen.

Eine Wasserleitung quert die Fläche von West nach Nordost. Zudem verläuft eine Freileitungsstraße durch die Fläche. Der Standort eignet sich in besonderem Maße für die Neudarstellung einer Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“, da einerseits eine bestehende Freileitungsstraße zur Anbindung an das Stromnetz genutzt werden kann und andererseits potenzielle Abnehmer des produzierten Stroms westlich und nördlich relativ unmittelbar anliegen. Die nächste Umspannstation, das Umspannwerk Lindenberg, befindet sich etwa drei Kilometer Luftlinie entfernt. Aufgrund der Lage des geprüften Standorts gibt es relativ wenige direkte Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen. Lediglich einige Gebäude an der Straße Am Lechlumer Holz sowie am Salzdahlumer Weg sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

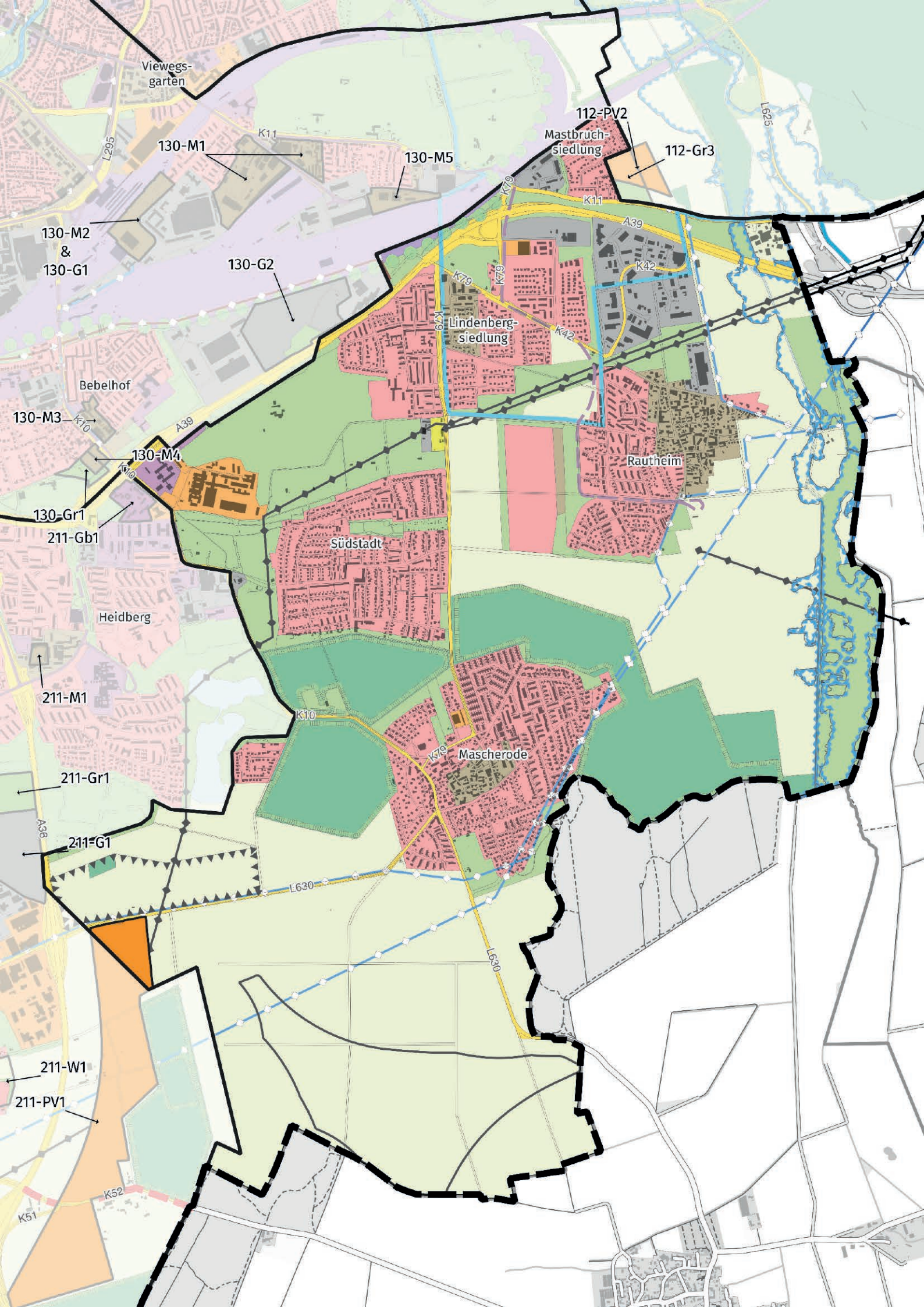
Insgesamt sind geringe negative bis positive Auswirkungen (insb. bei Extensivierung der Nutzung) zu erwarten. Als erhebliche negative Umweltauswirkungen ist die technische Überprägung des Landschaftsbilds zu nennen, jedoch besteht eine Vorbelastung die BAB 36 und L 630. Durch das langgezogene und großflächige Plangebiet ist trotz der Vorbelastung eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Landschaft zu erwarten.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet



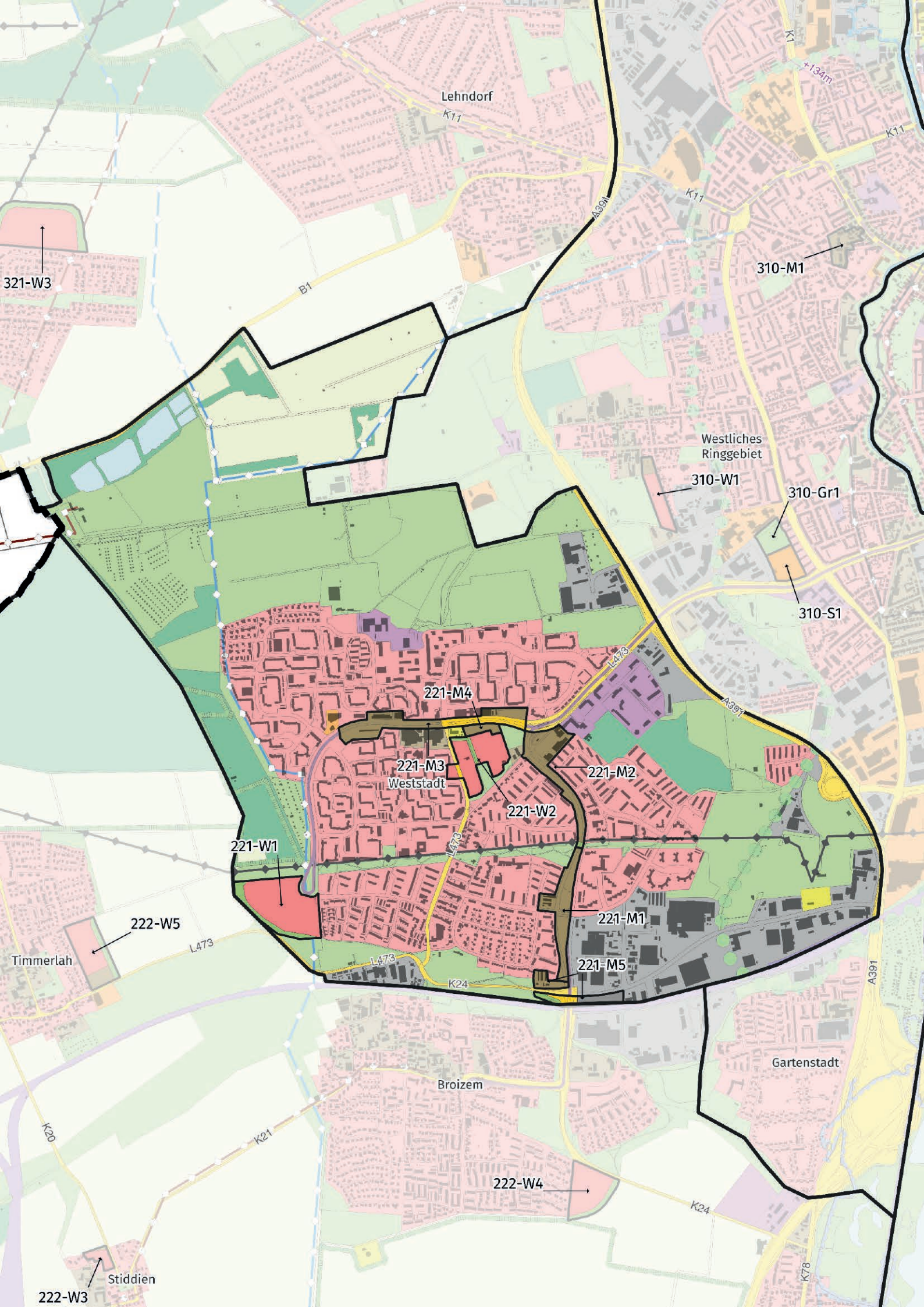
2.6 Stadtbezirk 212 - Südstadt-Rautheim-Mascherode

„Der Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode umfasst neben den bereits genannten Ortsteilen auch die folgenden Gebiete: die Lindbergsiedlung südlich des Rangierbahnhofs und der A 39, die Siedlung Mastbruch östlich des Rangierbahnhofs und nördlich der A 39 sowie die Siedlung Jägersruh am Heidbergsee. Im Norden wird der Stadtbezirk durch die A 39 begrenzt.

Zwischen den Ortsteilen Mascherode und Südstadt erstreckt sich das FFH-Gebiet »Wälder und Kleingewässer zwischen Mascherode und Cremlingen«. Im Osten schließt das Stadtgebiet mit der Wabe-Aue ab, die abschnittsweise im Stadtbezirk 212 bereits renaturiert ist. Zwischen Südstadt und Rautheim sowie zwischen der Lindbergsiedlung und Rautheim liegen landwirtschaftliche Flächen, die zugleich auch den südlichen Abschluss des Stadtbezirks bilden. Im Nordwesten befinden sich die Flächen des Golf-Klubs und im Nordosten das Gewerbegebiet Rautheim-Nord an der A 39.

Aufgrund zuletzt erfolgter/aktuell geplanter umfangreicher wohnbaulicher Entwicklungen sowie den sonstigen Begrenzungen des Stadtbezirks ergeben sich weder für wohnbauliche noch für gewerbliche Entwicklungen derzeit relevante Potenzialflächen. In der Lindbergsiedlung und in Rautheim können in den kommenden Jahren Flächen innerhalb aktueller Bebauungspläne und im Umfeld der beabsichtigten Stadtbahnverbindung entwickelt werden. Eine potenzielle Wohnbaufläche östlich von Mascherode wurde im Rahmen eines der genannten Bebauungsplanverfahren zurückgenommen. Nördlich angrenzend an den Stadtbezirk (Fläche 112-PV2 im Stadtbezirk 112 mit der ergänzenden Grünfläche 112-Gr3) sowie westlich auf einer Teilfläche innerhalb des Stadtbezirks (Fläche 211-PV1 im Stadtbezirk 211) wurde eine mögliche Freiflächen-Photovoltaikanlage geprüft.

Darüber hinaus befindet sich im südlichen Teil des Stadtbezirks 212 ein Vorranggebiet für Windenergie (s. links: schwarze Umrandung). Dieses wird aus dem „Windprogramm 2025“ des Regionalverbandes Großraum Braunschweig nachrichtlich übernommen. Die Fläche mit dem Namen BS_WF_01 mit circa 198 ha Größe besteht aus drei Teilflächen, wobei sich zwei Teilflächen in der benachbarten Kreisstadt Wolfenbüttel befinden. Die in der Stadt Braunschweig befindliche Fläche hat eine Größe von etwa 86 ha. Weitere Informationen zum Windprogramm 2025 und zu explizit diesem Vorranggebiet Windenergie sind unter folgender URL zu finden. Es wird insbesondere auf das Gebietsblatt des Landkreises Wolfenbüttel verwiesen: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/wind2025>.



2.7 Stadtbezirk 221 - Weststadt

Der Stadtbezirk 221 »Weststadt« umfasst neben der Weststadt selbst auch die Gewerbestandorte Pippelweg und Friedrich-Seele-Straße. Im Norden befinden sich ausgestaltete Freiflächen, darunter Sport- und Kleingartenanlagen, das Freibad West, der Westpark an den Raffteichen, ein Wohnwagenstellplatz sowie Sportanlagen. Im Westen liegt der Timmerlaher Busch, eine Waldfläche, welche auch die Grenze des Stadtbezirks bildet. Im Süden wird der Ortsteil durch den eingegrünten Fuhsekanal, Bahnanlagen und die Anlagen des Gewerbestandorts an der Friedrich-Seele-Straße begrenzt. In Ost-West-Richtung verläuft eine Hochspannungsfreileitung, welche den Siedlungskörper teilt. Die Flächen entlang der Trasse sind als Parkanlagen ausgestaltet. Im Osten befinden sich verschiedene Grünanlagen und einzelne gewerbliche Bauflächen bis zur A 391, welche den Stadtbezirk in diese Richtung begrenzt.

Abb. 2.7/1 Übersicht Stadtbezirk 221 - Weststadt

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur				Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft		
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
221-W1	Elbestraße-Südwest	8,1 ha	B					x													
221-W2	KGV Westecke/Westend: NEU	5,2 ha	C					x													
221-M1	Wendeschleife Donaustraße-Mitte	4,1 ha	A					x													
221-M2	Umgestaltung Donaustraße-Nord	4,7 ha	A					x													
221-M3	Neustrukturierung Elbestraße	5,9 ha	B					x													
221-M4	KGV Westecke/Westend: NEU	0,7 ha	C					x													
221-M5	Haltepunkt BS-West	2,8 ha	B					x													

Neue wohnbauliche Entwicklungen sind lediglich auf einer Fläche im Westen (221-W1) sowie nach innen hin als Nachverdichtungspotenziale (221-W2 und M1 bis M4) vorgesehen. Im Osten wurde die Sicherung als Grünfläche (221-Gr1) geprüft, im Süden zudem die Erweiterung des Gewerbestandorts Friedrich-Seele-Straße (221-M5, Flächen am geplanten Bahnhofspunkt).

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-W1

Elbestraße-Südwest

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	8,1 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Stadtbahn <300m
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Biotopverbundsystem, Verkehrslärm

Entwicklungsidee:

Die Entwicklung könnte strukturell an das Elbeviertel anknüpfen und eventuell den Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen im südlichen Bereich vorsehen. Der begrünte Stadtrand sollte gestaltet und der Grünzug im Norden fortgesetzt werden, um eine grüne Verbindung zu schaffen. Ein direkter Straßenanschluss an die Timmerlahstraße wäre zu vermeiden, um Verkehrsbelastungen zu minimieren. Zudem könnte am westlichen Graben ein Biotopverbund ausgebildet werden, um ökologische Vernetzungen zu fördern. Für die weitergehende Bauleitplanung wird Dach-/ Fassadenbrgünung empfohlen.

Dabei müssten der Abstand zu Waldflächen und Leitungstrassen beachtet sowie der Verkehrslärm angemessen berücksichtigt werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 50%
 Wohneinheiten: ca. 235
 Dichte: ca. 110 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5

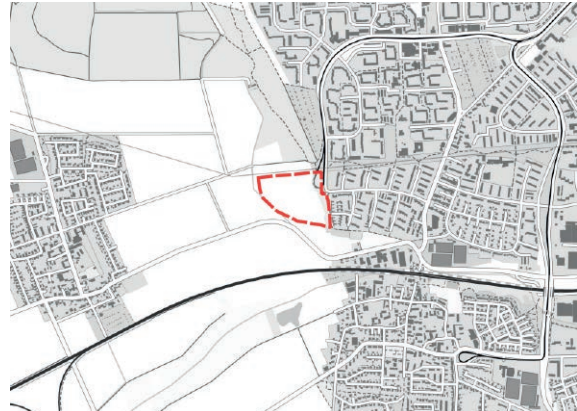


Abb. 1: 221-W1 im Schwarzplan

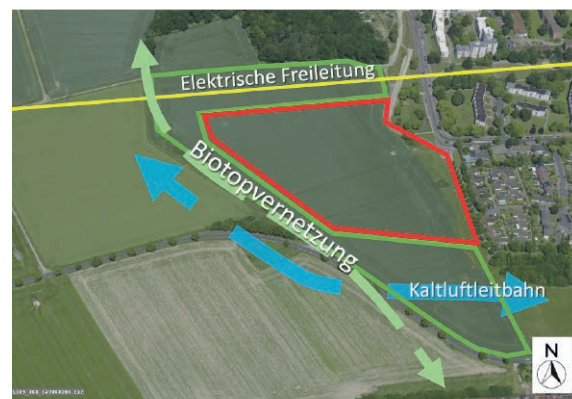


Abb. 2: 221-W1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-W1 - Elbestraße-Südwest		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Isarviertel < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 32 SuS zu erwarten, nur wenn neue GS Ludwig-Winter-Straße rechtzeitig fertiggestellt ist (Plan 2029), um zuständige GS Ilmenaustraße (< 600 m) zu entlasten; ggf. modulare Erweiterung 3-Zügigkeit erforderlich, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Timberlahstraße < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3, Busstraße von Timberlahstraße zur Wendeschleife vorsehen/freihalten	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Die Fläche verursacht eine Lücke im mittleren Ring und reduziert die Anbindungsbreite zur Grünachse Timberlaher Busch/ Westpark	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung der verbleibenden Restflächen für den Freiraumverbund / Ortsrandgestaltung und schonender Übergang zum mittleren Ring, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Liegt im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebietes für die Luftleitbahn X. Potenziell Verlust der Versorgung der angrenzenden bioklimatisch belasteten Areale (nördliches Broitzem und südliche Weststadt bis hin zur Donaustraße) mit Frisch- und Kaltluft. Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und daraus resultierenden Anpassungen (Bauflächenpotenzial, Gebäudestellung) vertretbar.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung im S, W durch Straßen-/Schienenverkehr; im NO durch StaBa-Verkehr. Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeinträcht. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerland, Feldhamsterlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verbundsachse Wald zwischen Timberlaher Busch und Geitelder Holz sowie Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit äußerst hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Im Steckbrief zur Fläche 221-W1 wird eine wohnbauliche Ergänzung der Weststadt in westlicher Richtung untersucht. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt südlich des Broitzemer Holzes und grenzt an eine bestehende Wohnbebauung sowie an die Endhaltestelle der Stadtbahn. Im Vergleich zum wirksamen FNP wird die Wohnbaufläche verkleinert. Im Norden verläuft eine Hochspannungsleitung und im Süden eine Bahntrasse. Die Fläche liegt am mittleren Freiraumring, für den im BP eine Eingrünung und Fassadenbegrünung vorgesehen sind. Die Weststadt ist mit sozialen Infrastrukturen und Einzelhandel gut ausgestattet und es befinden sich Arbeitsplatzschwerpunkte in der Umgebung. Aufgrund der Stadtbahnanbindung und der üblichen verdichteten Wohnnutzungen erscheint die Fläche für Wohnzwecke geeignet, wenngleich die Entwicklung den Ortsrand spornartig in die Landschaft öffnet.

Laut Umweltsteckbrief sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Fläche sowie Klima und Luft sehr negativ; für das Orts- und Landschaftsbild werden mittlere bis hohe Beeinträchtigungen erwartet. Die übrigen Schutzgüter sind gering bis mittel betroffen. Im BP sind die Grünverbindung vom „Hochleitungspark“ nach Süden sowie deren Fortführung im Norden zu sichern. Zusätzlich sind Grünflächen für einen grünen Siedlungsrand, wohnungsnah Freiräume und zur Regenrückhaltung vorzusehen. Der westliche Graben ist als Biotopverbund zu entwickeln und der Siedlungsrand ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Starkregenanalyse weist Fließwege nach Süden aus, die berücksichtigt werden müssen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch Maßnahmen wie Fassadenbegrünung, angepasste Gebäudestellung und -kubatur zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-W2

KGV Westecke/Westend

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	5,2 ha
Eigentümer	Private Eigentümer in Einzelparzellen
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche, teils Wohnbaufläche
Baurecht	B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Die Fläche könnte als urbanes Gebiet an der Elbestraße gestaltet werden und Teil der Flaniermeile zwischen Rheinring und Kulturpunkt West sein. Abgesehen davon wären überwiegend verdichtete Wohnformen denkbar. Zudem bestünde die Möglichkeit, die Grünverbindung vom öffentlichen Park zum Stadtteilzentrum zu stärken und den Park gegebenenfalls zu erweitern.

Voraussetzung für eine Umsetzung wäre unter anderem die Berücksichtigung von Immissionen des nahegelegenen Kraftwerks, wobei auch eine Umwandlung des Kraftwerks geprüft werden könnte. Weiterhin wäre der Erhalt und die Qualifizierung des öffentlichen Grüns, einschließlich des Festplatzes, sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	100%
Wohneinheiten:	ca. 630
Dichte:	ca. 140 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 4-5



Abb. 1: 221-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 221-W2 im Schrägluftbild

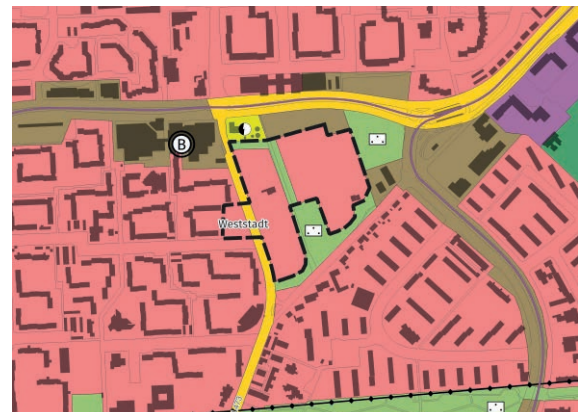
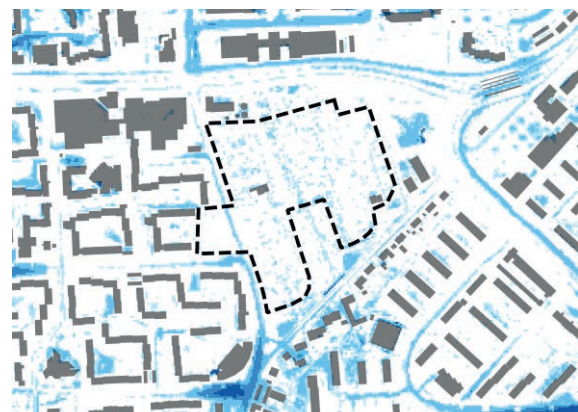


Abb. 3: 221-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-W2 - KGV Westecke/Westend		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit Verlagerung von Kleingartennutzung um weniger als 1.000 m	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Weststadt < 100 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 88 SuS zu erwarten, GS Ilmenaustraße < 400 m, hierfür wäre alleine ein weiterer (4.) Zug an der neuen GS Ludwig-Winter-Straße oder ein weiterer GS-Standort erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Behördenzentrum Münchenstr. < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3, 5, Busse 423, 445	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Kleingartenvereine Westecke/ Westend - allg. Grünflächen u. Wegebeziehungen, Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten in bedarfsgerechter Lage u. Größe, funktionale und qualitative Sicherung von Grünflächen und Wegebeziehungen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Erhalt von Bäumen u. Vegetationsflächen als Verbindung zwischen Freiraumverbundachsen in Richtung Innenstadt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung in belasteter Umgebung. Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten, insbes. nachts, durch den Verlust der klima-ökologischen Funktionen des Plangebiets. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr; geringe durch StaBa-Verkehr im N.. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, strukturreiche Kleingärten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von artenreichem älteren Kleingartenbestand mit Bedeutung als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit mittlerer Funktionserfüllung, anthropogen durch Kleingartennutzung überprägt. Teilweise versiegelt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 211-W2 erstreckt sich über eine bisherige Kleingartenanlage und eine bisher unbebaute Fläche an der Lichtenberger Straße. Somit liegt sie in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum der Weststadt. Im wirksamen FNP ist die Fläche überwiegend als Grünfläche dargestellt; eine Teilfläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Ortsteil Weststadt ist vollständig von den Grünanlagen des Westparks, der Hermannshöhe sowie des Timmerlaher Busches/Broitzemer Holzes umgeben. Trotz der hohen Verdichtung ist eine gute Ausstattung mit Grünflächen festzustellen. Innerhalb des Siedlungsbereichs stellt die hier diskutierte Fläche die einzige größere unbebaute Freifläche dar. Die bisherige Nutzung kann in dieser Lage als Mindernutzung verstanden werden, obwohl die Flächen eine hohe ökologische Qualität und Bedeutung für das Stadtklima besitzen. Im Unterschied zu öffentlich zugänglichen Parkanlagen wie denen im Westpark oder im Timmerlaher Busch dienen Kleingartenanlagen unmittelbar nur der Erholung weniger Parzellen-NutzerInnen. Neben der Entwicklung einer gemischten Baufläche am Nordrand (siehe 221-M4) sind insbesondere auch Teilflächen als öffentliche Parkanlage zu diskutieren. Eine Grünverbindung vom öffentlichen Park zum Stadtteilzentrum könnte geschaffen werden. Gegebenenfalls könnte der Park erweitert werden. Im BP wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Flächen für Kleingärten an anderer Stelle zu prüfen.

Gemäß Umweltsteckbrief ist bei einer Entwicklung der Fläche von hohen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (durch den Verlust der Kleingartenanlage) sowie von mittleren bis hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich Artenschutz auszugehen. Die weiteren Schutzgüter werden als gering bis mittel betroffen eingeschätzt. Im Rahmen des BPs ist die Entwicklung des Gebiets nach den Maßgaben der „Doppelten Innenentwicklung“ vorzusehen, insbesondere durch den Erhalt prägender Gehölzbestände. Zudem ist das öffentliche Freiraumangebot unter Berücksichtigung vorhandener Defizite bedarfsgerecht zu ergänzen und mit dem Umfeld zu vernetzen, insbesondere durch die Sicherung von Nord-Süd- und Ost-West-gerichteten Grünverbindungen. Darüber hinaus ist der Bedarf an Ersatzland für Kleingärten zu prüfen und ggf. bereitzustellen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
auswirkungen für
einzelne Schutzgüter
erwartet

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-M1

Wendeschleife Donaustraße-Mitte

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	4,1 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Wohnbaufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Östlich der Stadtbahn könnte eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren angestrebt werden, um eine urbane Raumbildung mit klaren Raumkanten zur Straße zu ermöglichen. Dabei bestünde Potenzial für die Ergänzung sozialer Einrichtungen, Dienstleistungen und Büros, die mehrgeschossig ausgeführt werden könnten.

Für eine erfolgreiche Umsetzung wäre die Integration in das bestehende Umfeld von Bedeutung, ebenso wie der Erhalt der Stadtbahntrasse, um die verkehrliche Anbindung sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 190
 Dichte: ca. 110 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-5



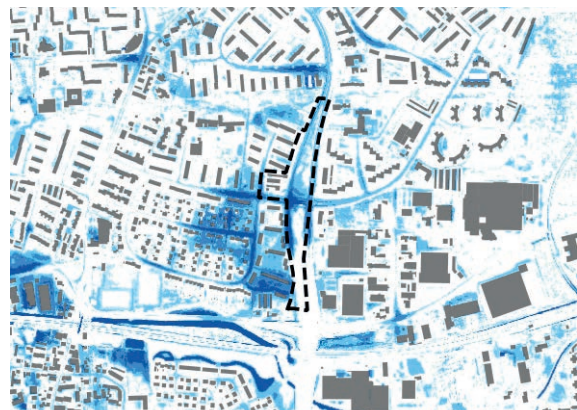
Abb. 1: 221-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 221-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-M1 - Wendeschleife Donaustraße-Mitte		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Überbauung mindergenutzter Verkehrsflächen und Gewerbefläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Isarviertel < 500 m, Nahversorgungsstützpunkt < 300 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 27 SuS zu erwarten, GS Isarviertel < 500 m, Zusätzliche GS im Stadtteil erforderlich, nur wenn neue GS Ludwig-Winter-Straße rechtzeitig fertiggestellt ist (Plan 2029), um zuständige GS Altmühlstraße zu entlasten; ggf. modulare Erweiterung 3-Zügigkeit erforderlich, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Friedrich-Seele-Str < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 5, Erhalt der Stadtbahntrasse	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit der Straße sicherstellen, Flächen für Fahrbahnen, Abbiegespuren (Zwingend bei Stadtbahn daneben) und beidseitigen Geh- und Radwegen fast unmöglich, auf einer Seite der Stadtbahn unterzubringen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber südlich direkt angrenzend an den mittleren Ring	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen (Überplanung von Verkehrsgrün)	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., besonderes Potenzial für lokalen Freiraumverbund: unbebaute Bereiche fungieren als lokale Verbindung vom mittleren Ring bis zum sog. Hochspannungspark	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum mit sehr hoher Bedeutung (sowohl nachts, als auch tags). Planungsbedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- verkehr (Donaustraße, Isarstraße) und Schienenverkehr im S; mittlere durch StaBa-Verkehr (Donaustraße). Planbereich beeinträcht. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altlastenverdacht im Bereich des Grundstückes Donaustraße 30/31: Tankstelle mit Kfz-Reparatur.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Parkartige Strukturen mit älterem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Lineare Biotopstruktur in Nord-Süd-Ausrichtung mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Überwiegend Böden mit mittlerer Funktionserfüllung, bereichsweise versiegelt, anthropogen überprägt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Bei der Fläche 221-M1 nördlich des künftigen Bahnhofs an der Donaustraße und südlich des „Hochspannungsparks“ wird die Ergänzung gemischter Bauflächen geprüft. Einbezogen sind bestehende Gewerbenutzungen an der Isarstraße sowie gemischte und mindergenutzte Flächen entlang der Donaustraße. Im FNP grenzt hier eine Wohnbau- an eine Gewerbefläche. Während entlang der Straße auch höhere Mehrfamilienhäuser stehen, ist der Straßenraum überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit vorgelagerten Stellplätzen geprägt. Die Donaustraße weitet sich hier auf bis zu 110 m, mit zwei zweispurigen Einbahnstraßen, einer Stadtbahnlinie im Osten, einem ungenutzten Mittelgrünstreifen sowie Stellplätzen und Abstandsgrün vor den Gebäuden. Der überdimensionierte Straßenraum, ungenutzte Grünflächen und Stellplätze bergen Potenziale für Verdichtung mit mehrgeschossigen sozialen Einrichtungen, Dienstleistungen und Wohnnutzungen. Im BP sind neben eigentums- und grundstücksbezogenen Fragen insbesondere die verkehrlichen Belange und Anforderungen der Stadtbahn zu klären.

Laut Umweltsteckbrief sind nur mittlere negative Auswirkungen zu erwarten. Im BP sind ein Altlastenverdacht zu prüfen und ggf. Sanierungen vorzunehmen. Die Starkregenanalyse weist ein Überflutungsrisiko bis 50 cm im Bereich der Kreuzung Donaustraße-Isarstraße-Am Lehmaner sowie relevante Fließwege entlang der Fahrspuren aus. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
auswirkungen für
einzelne Umweltbe-
lange erwartet

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-M2

Umgestaltung Donaustraße-Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	4,7 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, teils Grünfläche
Baurecht	Innenentwicklung / Nahversorgungszentrum: B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Die Gestaltung der Fläche könnte sich am Rahmenplan Donauviertel orientieren und eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren vorsehen, um eine urbane Raumbildung mit klaren Raumkanten zur Straße zu schaffen. Ergänzend könnten Dienstleistungen, Arbeitsplätze und gegebenenfalls soziale Einrichtungen integriert werden. Das Nahversorgungszentrum könnte eingebunden und Wohnen in den Obergeschossen realisiert werden.

Aufgrund der zentralen Lage wäre auch eine Bebauung der Regenrückhaltebeckenfläche denkbar, wobei der Erhalt der Stadtbahntrasse als wichtige Bedingung gilt. Zudem müsste eine Kompensation für die entfallene Regenrückhaltung sichergestellt werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 265
 Dichte: ca. 110 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 5



Abb. 1: 221-M2 im Schwarzplan



Abb. 2: 221-M2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-M2 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-M2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-M2 - Umgestaltung Donaustraße-Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Überbauung mindergenutzter Verkehrsflächen und Nahversorgungszentrum	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum 0 m, Stadtteilzentrum < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 46 SuS zu erwarten, GS Isarviertel < 500 m, Zusätzliche GS im Stadtteil erforderlich, nur wenn neue GS Ludwig-Winter-Straße rechtzeitig fertiggestellt ist (Plan 2029), um zuständige GS Altmühlstraße zu entlasten; ggf. modulare Erweiterung 3-Zügigkeit erforderlich, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Behördenzentrum Münchenstr < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 5, 3, Erhalt der Stadtbahntrasse	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit der Straße sicherstellen, Flächen für Fahrbahnen, Abbiegespuren (Zwingend bei Stadtbahn daneben) und beidseitigen Geh- und Radwegen fast unmöglich, auf einer Seite der Stadtbahn unterzubringen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen, Wegeführung und Gehölzanbindung zur westlich benachbarten Grünanlage verbessern, funktionale und qualitative Sicherung der Wegebeziehungen unter Erhalt des Gehölzbestandes	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität, Defizite im Bestand, Erhalt von Bäumen u. Vegetationsflächen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatisch belastete Verkehrsfl., Chance zur Herstellung klimaangepasster (schattiger & begrünter) Wegeverbindungen. Vsl. relativ hohe bioklim. Belastung in den neuen WE, Ausgleichsmaßnahmen nötig	
Immissionen	Hohe Lärmvorbel. durch Straßenverkehr (Donaustr., Isarstr.) und Schienenverkehr im S; mittlere durch StaBa-Verkehr (Donaustr.), Umgebung durch Lärm des Erschließungs-/Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbli. Nutzungen	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiet, Entwässerung aufwändig/platzraubend/sehr teuer	
Altlasten	Gewerbepark Donauknoten altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Schon fast voll versiegelt, älterer Baumbestand betroffen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Lineare Biotopstruktur mit Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die bislang als Wohnbauflächen dargestellten Flächen entlang der Donaustraße nördlich des „Hochspannungsparks“ und entlang der vierspurigen Straße bis zur Stellplatzanlage am Donauknoten wird eine künftige Darstellung als gemischte Baufläche geprüft. Entlang der großzügig dimensionierten Straße befinden sich einerseits ein- bis zweigeschossige, gemischt genutzte Laden-, Dienstleistungs- und Geschäftsbereiche mit Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss sowie vorgelagerte Stellplatzanlagen. Andererseits sind Abstandsgrünflächen zwischen Wohn-Mehrfamilienhäusern vorhanden. Die Gebäude und Flächen bieten jeweils ein Nachverdichtungspotenzial für gemischte Nutzungen. Im Ortsteil sind alle relevanten sozialen Infrastrukturen vorhanden und der Standort ist an die Stadtbahnlinie angebunden. Potenziale bieten sich durch zentrale Parkdecks und Nachnutzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ebenso wie in der Aufstockung der niedrigen Geschäfts- und Wohngebäude entsprechend Rahmenplan Donauviertel.

Auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes für die Fläche wurde verzichtet, da sich die möglichen Nachverdichtungspotenziale vor allem auf Bestandsgebäude und bereits versiegelte Flächen beziehen. Zudem bezieht sich die Überplanung der Flächen durch gemischte Bauflächen teilweise auf bereits bestehende Baurechte. Gemäß der überschlägigen Überprüfung in diesem Steckbrief ergibt sich durch die mögliche Nachverdichtung lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Hochwasser/Wasserschutz eine hohe Betroffenheit; für die weiteren Umweltschutzgüter ist eine geringe oder mittlere Betroffenheit anzunehmen.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-M3

Neustrukturierung Elbestraße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	5,9 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Wohnbaufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Westlich der Lichtenberger Straße könnte eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren angestrebt werden, um eine urbane Achse entlang der Elbestraße zwischen Rheinring und Kulturpunkt West zu schaffen. Dabei wären Ergänzungen durch soziale Einrichtungen und Dienstleistungen vorgesehen. Zudem könnten „Qualitätsinseln“ entstehen, die Freiräume und soziale Angebote entlang der Straße bündeln.

Für die Umsetzung wäre entweder eine Überbauung bestehender Garagen oder die Anlage von Quartiersgaragen denkbar. Wichtig wäre zudem der Erhalt der Stadtbahntrasse sowie der angrenzende Spielplatz an der Ecke Saalestraße, wobei alternativ ein Ersatzspielplatz geschaffen werden müsste.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	30%
Wohneinheiten:	ca. 120
Dichte:	ca. 110 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 5

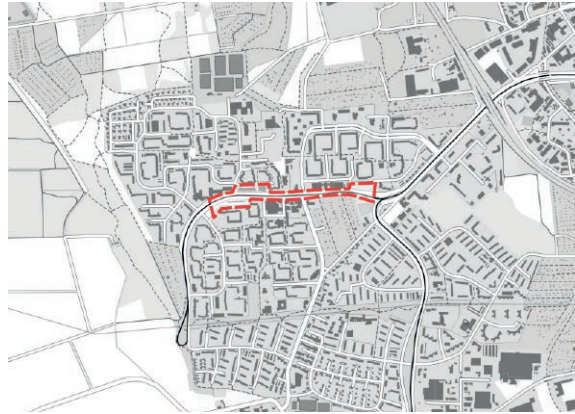


Abb. 1: 221-M3 im Schwarzplan



Abb. 2: 221-M3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-M3 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-M3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-M3 - Neustrukturierung Elbestraße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Überbauung mindergenutzter Verkehrsflächen und Gewerbefläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Weststadt < 1.000 m, Nahversorgungsstützpunkt < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 17 SuS zu erwarten, GS Elbeviertel < 1.000 m, Zusätzliche GS im Stadtteil erforderlich, nur wenn neue GS Ludwig-Winter-Straße rechtzeitig fertiggestellt ist (Plan 2029), um zuständige GS Altmühlstraße zu entlasten; ggf. modulare Erweiterung 3-Zügigkeit erforderlich, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Behördenzentrum Münchenstr < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3, Erhalt der Stadtbahntrasse	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit der Straße sicherstellen, Flächen für Fahrbahnen, Abbiegespuren (Zwingend bei Stadtbahn daneben) und beidseitigen Geh- und Radwegen fast unmöglich, auf einer Seite der Stadtbahn unterzubringen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen; Erhalt u. planerische Einbindung des südwestlich angrenzenden Jugendplatzes Elbestraße/ Ecke Saalestraße	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität, Defizite im Bestand, Baumerhalt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatisch belastete Verkehrsfläche, Chance zur Herstellung klimaangepasster (schattiger & begrünter) Wegeverbindungen und Aufenthaltsinseln. Vsl. relativ hohe bioklim. Belastung in den neuen WE, Ausgleichsmaßnahmen nötig	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr; hohe durch Schienenverkehr im NO, ansonst. mittlere. Planbereich beeinträchtigt. Planbereich beeinträchtigt. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung aufwändig, platzraubend und teuer	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Schon fast voll versiegelt, älterer Baumbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Lineare Biotopstruktur mit Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Überplanung des westlichen Teils der Elbestraße umfasst eine großzügig dimensionierte Straße mit Stadtbahntrasse, ein- bis zweigeschossige Geschäfts- und Wohngebäude sowie vorgelagerte, ebenerdige Stellplatzanlagen. Zum Straßenraum hin befinden sich lediglich eingeschossige Gebäude mit Tiefgaragen (an der Volmestraße). Die Flächen umfassen auch die eingeschossigen sowie die mindergenutzten, veralteten Gebäudeteile des Stadtteilzentrums. Insgesamt bietet der Standort ein Aufwertungs- und Nachverdichtungspotenzial für gemischte Nutzungen, ähnlich wie dies zuletzt zwischen Nahestraße und Rheinring erfolgt ist. Im Ortsteil sind alle relevanten sozialen Infrastrukturen vorhanden und der Standort ist an die Stadtbahnlinie angebunden. Potenziale bieten sich durch den Bau von einem oder zwei zentral gelegenen Parkdecks und Nachnutzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ebenso wie in der Aufstockung der niedrigen Geschäftsgebäude.

Auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes für die Fläche wurde verzichtet, da sich die möglichen Nachverdichtungspotenziale vor allem auf Bestandsgebäude und bereits versiegelte Flächen beziehen. Zudem bezieht sich die Überplanung der Flächen teilweise auf bereits bestehende Baurechte. Gemäß der überschlägigen Überprüfung in diesem Steckbrief ergibt sich durch die mögliche Nachverdichtung eine geringe bis mittlere Betroffenheit der Umweltschutzgüter.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-M4

KGV Westecke/Westend

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	0,7 ha
Eigentümer	Private Eigentümer in Einzelparzellen
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Baurecht	B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

An der Elbestraße könnte ein urbanes Gebiet entstehen, das Teil der Flaniermeile zwischen Rheinring und Kulturpunkt West ist, während in anderen Bereichen verdichtete Wohnformen vorgesehen wären. Eine Grünverbindung vom öffentlichen Park zum Stadtteilzentrum könnte geschaffen und gegebenenfalls der Park erweitert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Dabei müssten Immissionen des Kraftwerks berücksichtigt werden, was möglicherweise eine Umwandlung des Kraftwerks einschließt. Zudem wäre die Entwidmung der Landesstraße M4 für Erschließungszwecke denkbar. Der Erhalt und die Qualifizierung des öffentlichen Grüns, einschließlich des Festplatzes, würden als wichtige Bedingungen gelten.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 50%
 Wohneinheiten: ca. 50
 Dichte: ca. 140 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5



Abb. 1: 221-M4 im Schwarzplan



Abb. 2: 221-M4 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-M4 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-M4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-M4 - KGV Westecke/Westend		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit Verlagerung von Kleingartennutzung um weniger als 1.000 m	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Weststadt < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 6 SuS zu erwarten, GS Elbeviertel < 1.000 m, Zusätzliche GS im Stadtteil erforderlich, nur wenn neue GS Ludwig-Winter-Straße rechtzeitig fertiggestellt ist (Plan 2029), um zuständige GS Altmühlstraße zu entlasten; ggf. modulare Erweiterung 3-Zügigkeit erforderlich, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Behördenzentrum Münchenstr < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3, 5, Busse 423, 445	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Kleingartenvereine Westecke/ Westend, allg. Grünflächen u. Wegebeziehungen, Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten in bedarfsgerechter Lage u. Größe, funktionale und qualitative Sicherung von Grünflächen und Wegebeziehungen (u.a. zur östlich gelegenen Grünanlage)	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität, Defizite im Bestand, Erhalt von Bäumen u. Vegetationsflächen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Teil eines Ausgleichsraums mit hoher Bedeutung in belasteter Umgebung. Randliche Bebauung der Elbestr. aus bioklimatischer Sicht zu vertreten, allerdings ist kumulative Wirkung mit 221-W2 zu beachten. Vsl. relativ hohe bioklim. Belastung in den neuen WE, Ausgleichsmaßnahmen nötig	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Elbestraße; mittlere durch StaBa-Verkehr (Elbestraße). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, strukturreiche Kleingärten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Biotope mit erhöhter Biodiversität und Bedeutung als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit mittlerer Funktionserfüllung, anthropogen durch Kleingartennutzung überprägt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 221-M4 umfasst eine Kleingartenanlage östlich des Stadtteilzentrums Weststadt und grenzt an mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Lichtenberger Straße. Durch straßenbegleitende Grünstreifen von der Ebertstraße abgeschirmt, entsteht hier – auch durch die gegenüberliegende Seniorenresidenz – eine städtebauliche Lücke. Im FNP ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Trotz der hohen Bebauungsdichte ist die Weststadt gut mit Grünanlagen (Westpark, Hermannshöhe, Timmerlaher Busch/Broitzemer Holz) ausgestattet. Östlich schließt ein öffentlicher Park an. Innerhalb des Siedlungsbereichs ist dies jedoch die letzte größere unbebaute Fläche. Ihre Nutzung als Kleingarten stellt eine Mindernutzung dar, obwohl die Flächen eine hohe ökologische und klimatische Bedeutung besitzen. Im Gegensatz zur benachbarten öffentlichen Parkanlage dienen sie nur wenigen Parzellen-NutzerInnen. Daher wird eine gemischte Bauflächenutzung mit südlichen Wohnbauergänzungen (221-W2) sowie die Erweiterung der Parkanlage zur Verbindung mit dem Stadtteilzentrum diskutiert. Im BP sind Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzflächen für Kleingärtner zu prüfen.

Der Umweltsteckbrief erwartet hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch (Verlust der Kleingärten) sowie mittlere bis hohe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Die übrigen Schutzgüter sind gering bis mittel betroffen. Im BP ist die Entwicklung nach den Prinzipien der „Doppelten Innenentwicklung“ vorzusehen. Dies umfasst den Erhalt prägender Gehölze, die Ergänzung des öffentlichen Freiraums unter Berücksichtigung bestehender Defizite sowie die Sicherung von Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Zudem ist Ersatzland für Kleingärten zu prüfen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 221 - Weststadt

Potenzialfläche 221-M5

Haltepunkt BS-West

Bestandsdaten	
Ortsteil	Weststadt
Flächengröße	nörtl.: 0,9 ha / südl.: 1,9 ha
Eigentümer	Private / Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche, teils Wohnbaufläche, teils Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche, teils Verkehrsfläche, teils Wohnbaufläche, teils Gewerbliche Baufläche
Baurecht	B-Plan
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großwohnsiedlung, 23.573 EW
Soziale Infrastruktur	19 Kitas, 4 Grundschulen, 4 Stadtteiltreffpunkte, diverse überörtliche Einrichtungen
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Am neuen Bahnhaltepunkt könnte ein urbanes Gebiet entstehen, das in Kombination mit einem Mobilitätshub und Büronutzungen auf der dem Gleis zugewandten Seite realisiert würde. Die Platzierung der Büros könnte zugleich eine schallschützende Wirkung für das dahinterliegende Quartier entfalten.

Voraussetzung dafür wäre der Bau des Haltepunktes West. Darüber hinaus wäre ein Umbau der Donaustraße – in Anlehnung an das Konzept 221-M1 – zu berücksichtigen, um die verkehrliche und städtebauliche Anbindung sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 30
 Dichte: ca. 60 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

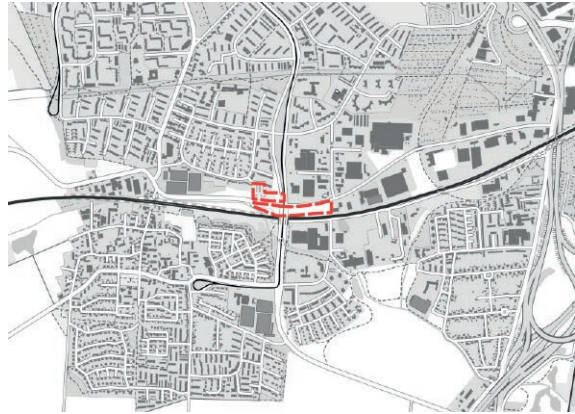


Abb. 1: 221-M5 im Schwarzplan

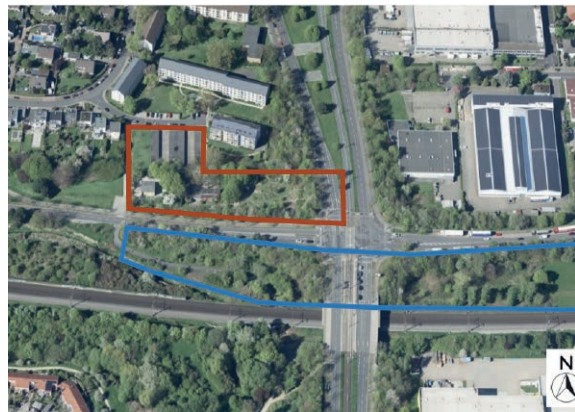


Abb. 2: 221-M5 im Schrägluftbild



Abb. 3: 221-M5 im Vorentwurf

Abb. 4: 221-M5 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 221-M5 - Haltepunkt BS-West		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Überbauung mindergenutzter Fläche (Garagen, Straßenbegleitgrün)	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NVZ Weststadt < 700 m, NVZ Broitzem < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 4 SuS zu erwarten, GS Altmühlstraße < 600 m, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Broitzem/Weststadt < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3, mit neuem Haltepunkt West weitere Buslinien mit Verknüpfungsfunktion hier	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb des hier ohnehin schmal ausgeprägten mittleren Ringes	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit öffentlicher funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Ergänzung des mittleren Ringes ist trotz Planung sicherzustellen, Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Teil der Luftleitbahn X. Potenziell Verlust der Versorgung der östlich angrenzenden, sehr stark bioklimatisch belasteten Areale mit Frisch- und Kaltluft. Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und daraus resultierenden Anpassungen (Bauflächenpotenzial, Gebäudestellung) vertretbar.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im O u. S. ansonst. mittlere; hohe durch Schienenverkehr im S, ansonst. mittlere. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Betroffenheit von Starkregen, muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Boden / Landwirtschaft	Im westlichen Teil Böden mit sehr hoher natürlicher Funktionserfüllung (Bestandteil des Wasserkreislaufs, Klimafunktion). Keine Landwirtschaft.	

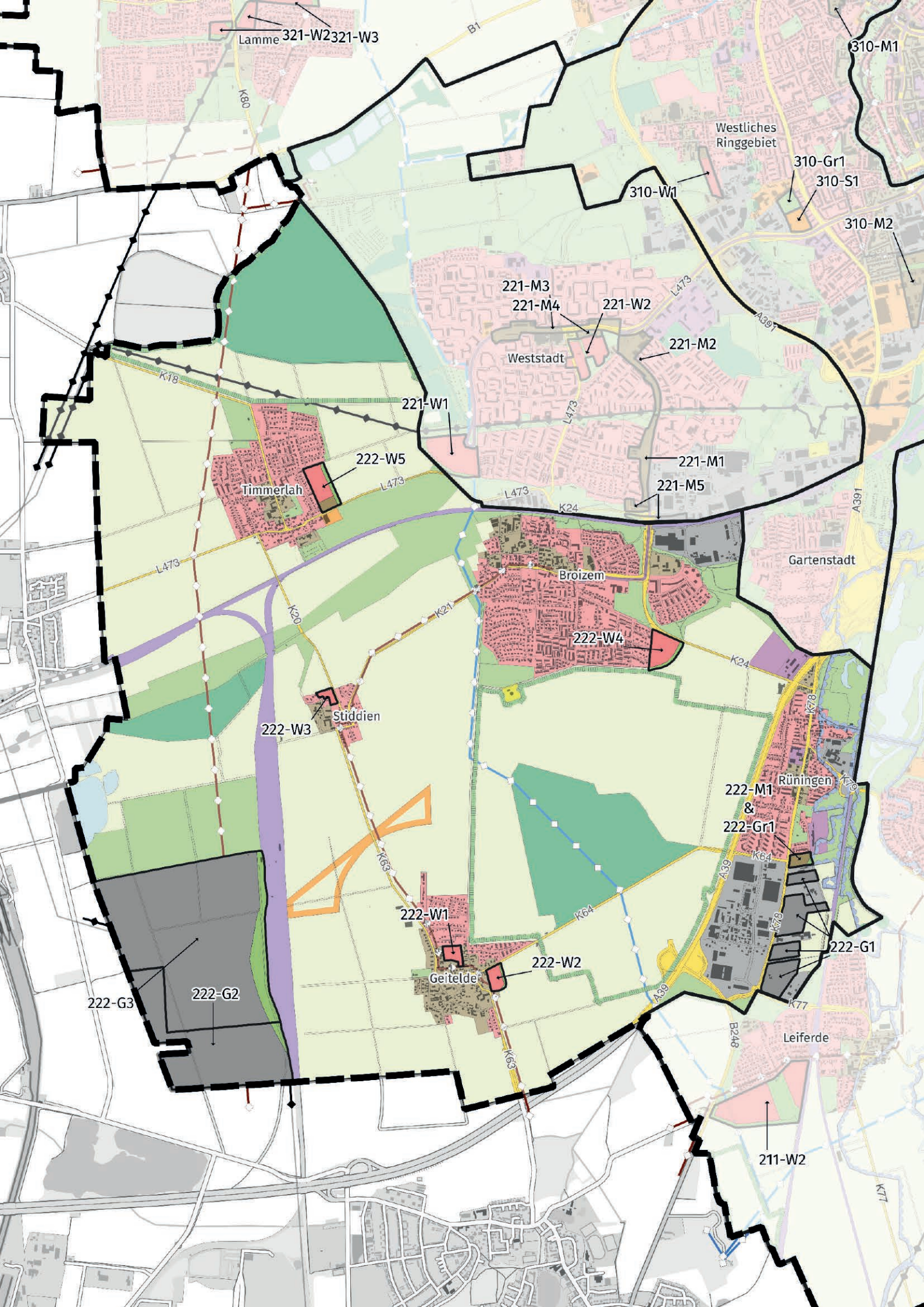
Gesamtbewertung:

Bei der Fläche 221-M5 werden die Flächen nordwestlich des künftigen Bahnhofpunkts nördlich der Straße „An der Rothenburg“ sowie eine Fläche östlich der Donaustraße südlich der Friedrich-Seele-Straße für die Ergänzung mit gemischten Bauflächen geprüft. Die Flächen werden künftig im Bereich eines Verkehrsknotenpunkts liegen, der die Straßenbahn mit dem Bahnhof verknüpfen soll. Die Flächen nördlich der Straße sind aktuell durch einen eingeschossigen Kindergarten, einen Garagenhof sowie dicht bewachsene und von Freiflächen ergänzte, aber mindergenutzte Grünanlagen geprägt. Sie bieten Potenzial für eine verdichtete Wohn- und Geschäftshausbebauung, die den künftigen Standortvorteil am Bahnknotenpunkt nutzt. Dabei sollten ausreichend neue Stellplätze in einem Parkdeck sowie Flächen für den Neubau eines Kindergartens mitbedacht werden, ebenso wie ein angemessener Ausgleich für zu fallende Bäume und Sträucher. Die Flächen südlich der Friedrich-Seele-Straße liegen künftig unmittelbar am Verkehrsknotenpunkt und zudem benachbart zum Gewerbestandort. Sie sollten daher durch mehrgeschossige Büro- und Geschäftshäuser genutzt werden. Dabei sind die Topographie sowie die Anforderungen des künftigen Bahnhofs zu berücksichtigen.

Obwohl mit der Nutzung der bisherigen Grün- und Freiflächen sowie dem Eingriff in die bestehenden Gehölze ein hoher Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, wurde auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes für die Fläche verzichtet. Im Rahmen eines BP-Verfahrens sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen und ein Ausgleich zu schaffen. Es wurden vorab Beeinträchtigungen des Freiraumverbundes, der Hauptgrünzüge und der Freiraumentwicklung, negative Auswirkungen auf die Luftleitbahn sowie insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz und Boden ermittelt. Dennoch wird empfohlen, den Standort trotz der zu lösenden umweltrechtlichen Fragestellungen hinsichtlich seiner künftigen Lagegunst als Auftakt in den Ortsteil auszugestalten und die Flächen entsprechend ihrer Zentralität zu nutzen.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt



2.8 Stadtbezirk 222 - Südwest

Südwestlich des Westlichen Ringgebiets schließt der Stadtbezirk 222 »Südwest« mit den Ortsteilen Broitzem und Timmerlah im Norden, Stiddien und Geitelde im Südwesten sowie Rüningen im Osten an. Broitzem wird von der Gartenstadt im Westen durch die Donaustraße und von der Weststadt im Norden lediglich durch die Bahntrasse und den Fuhsekanal getrennt und ist somit noch Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungskörpers der Kernstadt von Braunschweig. Timmerlah, Stiddien und Geitelde liegen hingegen inmitten landwirtschaftlich geprägter Flächen und haben sich ihre dörfliche Struktur weitgehend bewahrt. Diese Ortsteile, die in den 1970er Jahren eingemeindet wurden, sind hinsichtlich Gebäudegrößen und Siedlungsstruktur über die letzten Jahrzehnte nahezu unverändert geblieben. Timmerlah liegt an der höchsten Erhebung Braunschweigs und ist zugleich der am weitesten von der Kernstadt entfernte Ortsteil. Stiddien ist mit weniger als 200 Einwohnerinnen und Einwohnern der kleinste Ortsteil.

Westlich des Stadtbezirks liegt der Ellenbruchsee und außerhalb des Stadtgebiets verläuft der Stichkanal Salzgitter. Im Osten wird der Stadtbezirk durch die A 391 begrenzt, die Rüningen vom übrigen Stadtbezirk trennt. Von Westen nach Osten durchqueren die Bahnstrecken Braunschweig–Lehrte und Braunschweig–Hildesheim den Stadtbezirk zwischen Timmerlah und Broitzem und bilden die nördliche Grenze von Broitzem. Südlich von Timmerlah zweigen im Bereich des Rangierbahnhofs Beddingen die Gleise in Richtung Salzgitter ab und verlaufen westlich an Stiddien und Geitelde vorbei. Östlich von Rüningen wird der Stadtbezirk durch die Hauptstrecke Braunschweig–Salzgitter abgeschlossen.

Zwischen Broitzem, Stiddien, Geitelde und Leiferde liegt das Geitelder Holz. Nordwestlich von Geitelde befinden sich mehrere Windkraftanlagen und am südwestlichen Rand von Broitzem steht der rund 155 Meter hohe Fernmeldeturm Broitzem.

Abb. 2.8/1 Übersicht Stadtbezirk 222 - Südwest

			Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft				
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
222-W1	Geitelde-Mitte	1,4 ha	B					x													
222-W2	Geitelde-Südost: NEU	1,8 ha	C					x													
222-W3	Stiddien-Nord	0,8 ha	C					x													
222-W4	Broitzem-Südost	4,1 ha	B					x													
222-W5	Timmerlah-Südost: NEU	4,5 ha	B					x													
222-M1	Thiedestraße-Ost	1,3 ha	A					x													
222-G1	Thiedestraße-Ost	13,1 ha	A			x	x														
222-G2	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ	40,6 ha	B				x	x													
222-G3	Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ 2./3. Bauabschnitt	105 ha	C				x	x													
222-Gr1	Thiedestraße-Ost: NEU	1,3 ha	-	entfällt					entfällt												

Für den Stadtbezirk wurden wohnbauliche Ergänzungen in den Ortsteilen Timmerlah (222-W5), Stiddien (222-W3), Broitzem (222-W4) und Geitelde (222-W1/W2) geprüft. In Rüningen wurden zudem verschiedene potenziell gewerblich oder gemischt nutzbare Flächen (222-G1 und 222-M1) in die Untersuchung einbezogen. Im Südwesten des Stadtgebiets wird bereits seit einigen Jahren eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung westlich des Rangierbahnhofs gemeinsam mit der Stadt Salzgitter verfolgt. Dieses Gebiet war bereits Bestandteil des »Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2016 sowie der Machbarkeitsstudie »Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Braunschweig/Salzgitter Stiddien-Beddingen« aus dem Jahr 2018 und wurde im Rahmen der aktuellen Prüfungen unter den Kennziffern 222-G2 und 222-G3 den Bauabschnitten 1 sowie 2/3 erneut zugeordnet. Eine nördliche Erweiterung im 4. Bauabschnitt wurde hingegen aufgrund umweltrechtlicher Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt und für die Darstellungen im Rahmen dieser FNP-Neuaufstellung verworfen.

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-W1

Geitelde-Mitte

Bestandsdaten	
Ortsteil	Geitelde
Flächengröße	1,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich im Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 1.130 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita
Verkehrsanbindung	Bus 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlast prüfen

Entwicklungsidee:

Eine Erweiterung des Dorfkerns nach innen könnte angestrebt werden, wobei der überwiegende Erhalt der vorhandenen Laubgehölze eine wichtige Rolle spielen würde.

Voraussetzung für eine Umsetzung wäre, dass der Eigenbedarf gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gedeckt wird, da Geitelde nicht zum Oberzentrum gehört. Zudem wäre ein Grunderwerb notwendig, um die Entwicklungsmaßnahmen realisieren zu können.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 40
 Dichte: ca. 45 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2



Abb. 1: 222-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-W1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-W1 - Geitelde-Mitte		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Nutzung innenliegender Fläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale Nahversorgung mehr als 2,0 km entfernt und kein neuer Nahversorgungsstützpunkt zu erwarten	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 6 SuS zu erwarten, GS Timmerlah > 3.000 m, Schülerbeförderung erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Rüningen < 2,0 km, Potenzial Interkommunales GE mit Salzgitter < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 455, 465	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen (Potenzial in siedlungsintegrierter Lage)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von hoher Bedeutung, künftig zunehmend. Entwicklung mit hohem Grünanteil und unter Berücksichtigung der Klimafunktionen vorstellbar.	
Immissionen	Geringe Lärm- und Geruchsvorbelastungen durch landwirtsch. Betriebe im S. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung aufwändig, platzraubend und teuer, nur kleiner Vorfluter vorhanden	
Altlasten	Altlastenverdacht im östlichsten Teil des Plangebietes (Flurstück 45/2). Tischlerei.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Offenlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Verlust von Grünland.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 222-W1 liegt inmitten der rund 1.100 EW zählenden Ortschaft Geitelde und umfasst landwirtschaftliche Flächen. Im wirksamen FNP sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die Ortschaft sind lediglich Eigenentwicklungsbedarfe zu decken. Sie verfügt nicht über alle relevanten sozialen Infrastrukturen und ist auch hinsichtlich der Nahversorgung nicht mit einem Nahversorgungsbetrieb ausgestattet. Zudem ist keine Stadtbahn- oder Bahnanbindung vorhanden oder geplant. Da weiterführende Schulen in den benachbarten Ortschaften erreichbar sind und der Einzelhandelsstandort in Rüningen ebenfalls mit dem Fahrrad erreichbar ist, ist die Entwicklung in Geitelde jedoch vertretbar. Da es sich um einen innenliegenden Standort handelt, sollte dessen Entwicklung vor einer Außenentwicklung priorisiert werden. Im Rahmen des BPs sind jedoch einige Fragestellungen zu klären, beispielsweise grundstücksbezogene Fragen und der Ausgleich für entfallende ökologische Strukturen.

Auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes wurde aufgrund der Lage der Fläche und der gemäß wirksamem FNP bereits zulässigen Entwicklung verzichtet. Gemäß der überschlägigen Bewertung der Umweltbelange im Rahmen dieses Steckbriefes ist lediglich für das Schutzgut Wasser von einer hohen Beeinträchtigung bei einer Entwicklung der Fläche auszugehen. Die weiteren Schutzgüter sind mittel betroffen.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-W2

Geitelde-Südost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Geitelde
Flächengröße	1,8 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich im Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 1.130 EW
Soziale Infrastruktur	1 Kita
Verkehrsanbindung	Bus 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlast prüfen

Entwicklungsidee:

Eine Arrondierung von Geitelde könnte erfolgen, wobei der neue Standort der Ortsfeuerwehr integriert werden sollte. Dabei wäre der Erhalt der Baumreihen entlang der Rüningenstraße sowie am bisherigen Ortsrand von Bedeutung, um das Ortsbild zu bewahren. Eine Eingrünung des Ortsrands könnte zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung beitragen.

Als Bedingung für die Entwicklung gilt, dass der Eigenbedarf gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) berücksichtigt wird, da Geitelde nicht zum Oberzentrum gehört.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 50
 Dichte: ca. 45 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2



Abb. 1: 222-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-W2 im Schrägluftbild

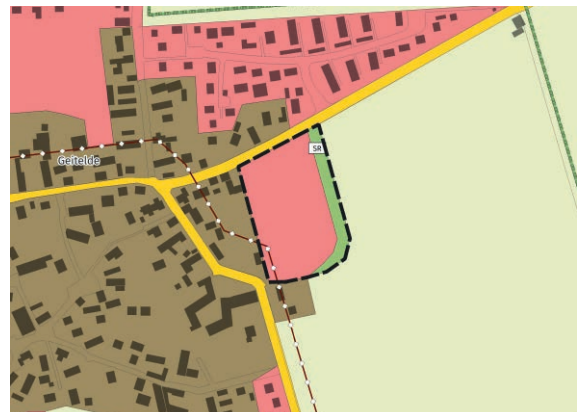
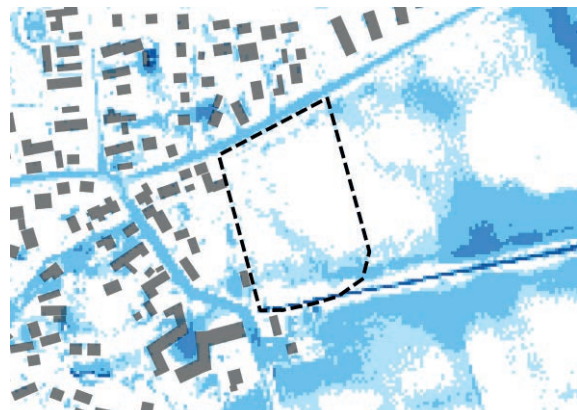


Abb. 3: 222-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-W2 - Geitelde-Südost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale Nahversorgung mehr als 2,0 km entfernt und kein neuer Nahversorgungsstützpunkt zu erwarten	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 7 SuS zu erwarten, GS Timmerlah > 3.000 m, Schülerbeförderung erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Rüningen < 2,0 km, Potenzial Interkommunales GE mit Salzgitter < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Zu abseitig für effektive Nahmobilität über die Ortsgrenze hinaus	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 465, 455, keine adäquate ÖV-Anbindung (aber auch nicht leistbar) um relevante MIV-Verkehre zu vermeiden	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Freiraumverbundflächen werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt (Ortsarrondierung)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von mittl. Bedeutung, künftig zunehmend. Die klimaökologischen Funktionen in der gegenwärtigen Siedlungsstruktur bleiben auch bei Entwicklung des Gebietes erhalten.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Rüningenstraße-K64, A39). Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerfläche, Feldhamsterlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von jungem Gehölzbestand	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit äußerst hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 222-W2 rundet den Ortsteil Geitelde auf der Ostseite sinnvoll ab. Sie liegt in der geringsten möglichen Entfernung zu den sozialen Infrastrukturen und zum Nahversorgungsstandort Rüningen. Die Fläche ist als Neuentwicklung auf einer aufgeforsteten Fläche zu verstehen. Grundsätzlich sind im Ortsteil lediglich die Eigenentwicklungsbedarfe zu sichern, da hier nur eine geringe Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen vorhanden ist. Im Rahmen des BPs ist eine Eingrünung der Ortschaft zum Landschaftsraum hin vorzusehen.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche ist bei einer Entwicklung von hohen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich Artenschutz sowie auf Boden und Fläche auszugehen. Die weiteren Umweltschutzgüter sind gering bis mittel betroffen. Im Rahmen des BPs sind der südlich verlaufende Graben sowie die Baumreihen entlang der Rüningenstraße und am bisherigen Ortsrand zu erhalten. Zudem sind bedarfsgerechte Freiraumangebote unter Berücksichtigung von Defiziten im Bestand zu schaffen und eine Vernetzung mit dem Umfeld zu gewährleisten. Die landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes ist als städtebaulich verträglicher Abschluss umzusetzen. Weiterhin sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist die Starkregenanalyse zu berücksichtigen, die in Teilbereichen ein Risiko einer mäßigen Überflutung (bis 30 cm) sowie bedeutende Fließwege festgestellt hat.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-W3

Stiddien-Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stiddien
Flächengröße	0,8 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 1.130 EW
Soziale Infrastruktur	Nicht vorhanden
Verkehrsanbindung	Bus im 300m Radius
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Altlast prüfen

Entwicklungsidee:

Eine Arrondierung von Stiddien könnte angestrebt werden, wobei eine Eigenentwicklung zur Deckung des lokalen Bedarfs im Vordergrund stehen würde. Zusätzlich wäre eine Eingrünung des Ortsrands denkbar, um eine verträgliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.

Dabei müssten die Lärmbelastungen durch die angrenzende Straße berücksichtigt werden. Zudem wäre die Entwicklung an den Eigenbedarf gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) gebunden, da Stiddien nicht zum Oberzentrum gehört.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 20
 Dichte: ca. 30 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 1-2



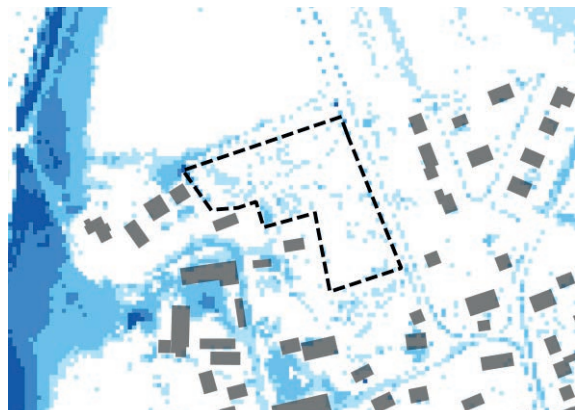
Abb. 1: 222-W3 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-W3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-W3 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-W3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-W3 - Stiddien-Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale Nahversorgung mehr als 2,0 km entfernt und kein neuer Nahversorgungsstützpunkt zu erwarten	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 3 SuS zu erwarten, GS Timmerlah < 2,0 km	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Rüningen < 2,0 km, Potenzial Interkommunales GE mit Salzgitter < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 465, 455	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen (Ortsarrondierung)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Ortsrandgestaltung (Ortseingang, Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von mittl. Bedeutung, künftig zunehmend. Die klimaökologischen Funktionen in der gegenwärtigen Siedlungsstruktur bleiben auch bei Entwicklung des Gebietes erhalten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im O (Teufelsspring); mittlere durch Schienenverkehr. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von strukturreichem Grünland	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Grünlandlebensraum als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit äußerst hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Verlust von Grünland.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche am Nordrand von Stiddien ist bereits in den Darstellungen des wirksamen FNP enthalten und eignet sich zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs der Ortschaft. Die Fläche wird derzeit als Weide genutzt und umfasst einige einzeln stehende Gehölze, die bei der Umsetzung berücksichtigt werden sollten. In Stiddien sind keine relevanten sozialen Infrastrukturen vorhanden. Dennoch stellt die Entwicklung eine sinnvolle Arrondierung der Ortschaft dar. Eine Anbindung an die Stadtbahn ist nicht gesichert, die entsprechenden Infrastrukturen einschließlich der Nahversorgung sind aber in Radverkehrs Entfernung in Broitzem vorhanden.

Gemäß Umweltsteckbrief ist bei einer Entwicklung der Fläche von hohen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen. Die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind mittel bis hoch betroffen, während die Auswirkung auf die weiteren Schutzgüter als gering bis mittel eingeschätzt werden. Im Rahmen des BPs sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Darüber hinaus ist eine landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes als verträglicher Abschluss umzusetzen, wobei die dörfliche Prägung des Ortes zu berücksichtigen ist. Zudem ist die Blickbeziehung zum denkmalgeschützten Ensemble aus Dorfkirche mit Kirchhof und Pfarrhaus zu gewährleisten.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-W4

Broitzem-Südost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Broitzem
Flächengröße	4,1 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Stadtbahn, 5.960 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 Stadtteiltreffpunkte
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 700m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlast prüfen

Entwicklungsidee:

Eine Arrondierung von Broitzem könnte vorgesehen sein, wobei besonders auf eine Eingrünung und die Schaffung einer Wegevernetzung am Ortsrand geachtet werden sollte, um die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Dabei wäre es wichtig, die Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn angemessen zu berücksichtigen. Ebenso müsste der Umgang mit der Kaltluft-Leitbahn sichergestellt werden, um negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden und die natürliche Belüftung zu erhalten.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 140
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

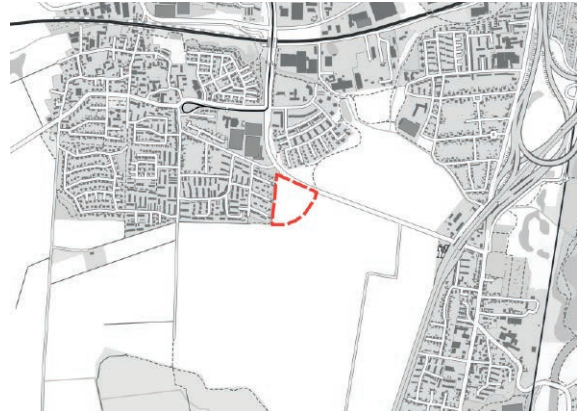


Abb. 1: 222-W4 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-W4 im Schrägluftbild

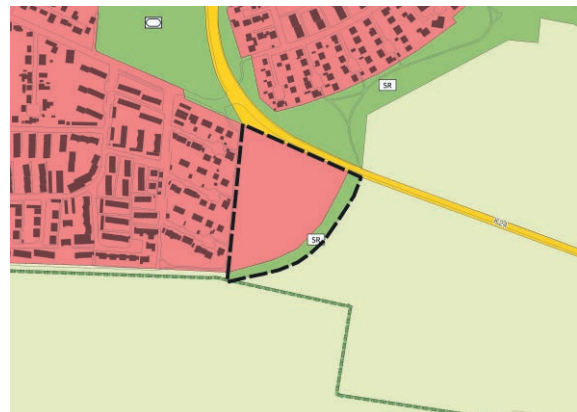


Abb. 3: 222-W4 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-W4 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-W4 - Broitzem-Südost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Broitzem < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 20 SuS zu erwarten, GS Broitzem < 700 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Broitzem Ost < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Gut via Oderwaldblick und dessen Querstraßen angebunden und ab Donaust. gibt es beidseitige Geh- und Radwege.	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 466, Dieser Bus ist ungeeignet für die Erschließung, auch mit einem zusätzlichen Halt; Stadtbahnanbindung 5 (>500m) Hohes Potenzial durch HP West (ca. 900m)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen (Ortsarrondierung)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung und Stärkung des örtlichen Freiraumverbunds, Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung incl. Wegevernetzung (Siedlungsabschluss, Ortseingang)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Lage im Kaltluftentstehungsgebiet, in Luftleitbahn IX a (Westerberg / Rüningen) für Kalt- und Frischluft in Broitzem, Gartenstadt, Rüningen. Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und unter Einhaltung der darin identifizierten Maßnahmen vertretbar.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (A39, insb. Westerbergstraße-K24); geringe durch Schienenverkehr. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerland, Feldhamsterlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit, seltene Böden. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 222-W4 umfasst die südöstliche Erweiterung des Ortsteils Broitzem mit rund 6.000 EW. Der Ortsteil verfügt über zentrale soziale Infrastrukturen sowie eine Stadtbahnanbindung nahe des Nahversorgungszentrums. Alle weiteren sozialen Einrichtungen und Versorgungsinfrastrukturen sind in wenigen Minuten mit der Stadtbahnlinie in der Weststadt erreichbar. Im Bestand umfasst die Fläche eine landwirtschaftliche Betriebsfläche, die bei einer Entwicklung den Ortsrand sinnvoll arrondieren würde. Grundsätzlich ist die Entwicklung als sinnvoll zu bewerten, auch wenn im Rahmen des BPs einige Fragestellungen zu klären sind (siehe insbesondere die umweltrechtliche Bewertung). Zum Landschaftsraum hin sollte die Fläche im Rahmen des BPs angemessen eingegrünt werden.

Im Umweltsteckbrief zur Fläche werden hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich der Aspekte des Artenschutzes sowie auf Boden und Fläche festgestellt. Die weiteren Umweltschutzgüter sind als mittel betroffen einzuschätzen. Im Rahmen des BPs sind die im Zuge der Starkregenanalyse ermittelten Fließwege Richtung Nordosten zu berücksichtigen. Zudem ist eine landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes als verträglicher Abschluss umzusetzen. Des Weiteren sind CEF-Maßnahmen vorzusehen und die Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr zu stärken, unter anderem durch die Anbindung an das Ringgleis und eine attraktive Querung der Westerbergstraße. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-W5

Timmerlah-Südost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Timmerlah
Flächengröße	4,5 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Fläche für Landwirtschaft
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 2.255 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 300m Radius
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Biotopverbundsystem, Freiraum

Entwicklungsidee:

Eine Arrondierung von Timmerlah könnte als Handlungsreserve für den Wohnbau dienen, wobei eine Erhöhung der Dichte angestrebt würde. Die Nähe zu vorhandenen Nahversorgern könnte dabei genutzt werden, um eine gute Versorgung sicherzustellen. Zusätzlich wäre eine Eingrünung des Ortsrands wünschenswert, um den Übergang zur umgebenden Landschaft zu gestalten.

Als wichtige Bedingung müsste ein Rückgang der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr erreicht werden, um die Wohnqualität zu verbessern.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 140
 Dichte: ca. 45 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2



Abb. 1: 222-W5 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-W5 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-W5 im Vorentwurf



Abb. 4: 222-W5 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-W5 - Timmerlah-Südost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt Timmerlah < 100 m, Nahversorgungszentrum Weststadt Isarviertel für große Teile des Plangebiets > 2,0 km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 20 SuS zu erwarten, GS Timmerlah < 300 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Hondelage < 1,5 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 445	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Funktionale u. qualitative Stärkung der F+R Ortsverbindung Timmerlah Weststadt/ Kleine Dörfer Weg, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Ortsrandgestaltung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von mittlerer Bedeutung. Verlust einer Ausgleichsfläche. Eine dadurch bedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten ist jedoch nicht in relevantem Maße zu erwarten.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung im S durch Straßen- und Schienenverkehr, Parkplatznutzung u. Anliefl. Nahversorg., Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung aufwändig, platzraubend und teuer	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerland, Feldhamsterlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Fruchtbarkeit). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Eine wohnbauliche Ergänzung von Timmerlah wird auf einer Fläche im Südosten des rund 2.300 EW zählenden Ortes geprüft. Im Ortsteil selbst sind lediglich einige soziale Infrastrukturen vorhanden. In der Nähe der Fläche befindet sich jedoch zumindest ein Nahversorgungsmerkmal. Die Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsangebote der Weststadt sowie ein Stadtbahnanschluss am Siedlungsrand der Weststadt sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Daher ist eine Entwicklung des Ortsteils Timmerlah auch über die Eigenentwicklungsbedarfe hinaus vertretbar. Grundsätzlich eignet sich der untersuchte Standort auch hinsichtlich der Ortsrandabrundung sowie seiner Lage zur Weststadt. Im Süden des Standorts sollte in Nachbarschaft zum Einzelhandelsbetrieb die Errichtung einer gemischten Bebauung geprüft werden, da sich entlang der Hauptverkehrsstraße (Anbindung an die Kernstadt) das Potenzial für einen Geschäfts- und Wohngebäuderiegel mit sozialen Einrichtungen, einem Bäcker, einem Friseur etc. im Erdgeschoss und Sonderwohnformen für ältere Menschen in den Obergeschossen ergibt.

Gemäß Umweltsteckbrief ergeben sich bei einer Entwicklung der Fläche hohe negative Auswirkungen auf die Umwelt-schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich Artenschutzaspekten sowie auf Boden und Fläche. Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter werden als gering bis mittel eingestuft. Im Rahmen des BPes ist die landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtebaulich verträglicher Abschluss umzusetzen. Zudem sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbe-lange erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-M1

Thiedestraße-Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Rüningen
Flächengröße	1,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit höherer Dichte
Soziale Infrastruktur	1 Grundschule, 1 weiterführende Schule, weitere Schulen in Stöckheim
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise vorhanden
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten

Entwicklungsidee:

Für die Fläche könnten alle zulässigen Gewerbebetriebe in Betracht gezogen werden, mit Ausnahme von Fläche 1, die als eingeschränktes Gewerbegebiet mit wohnverträglichen Nutzungen vorgesehen wäre. Die Bebauung könnte sich durch eine kleinteilige bis mittelgroße Körnigkeit auszeichnen und durchgehend angelegt sein. Möglicherweise wäre auch eine Erweiterung bestehender Nutzungen denkbar.

Logistik- oder lärmintensive Betriebe wären hingegen ausgeschlossen, um die Verträglichkeit für das Umfeld sicherzustellen. Zudem könnte eine intensive Regenrückhaltung vorgesehen werden, um dem Klimaschutz und der Wasserrückhaltung gerecht zu werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 60
 Dichte: ca. 60 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

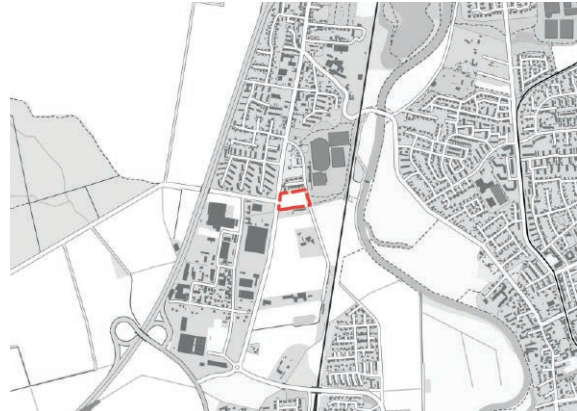


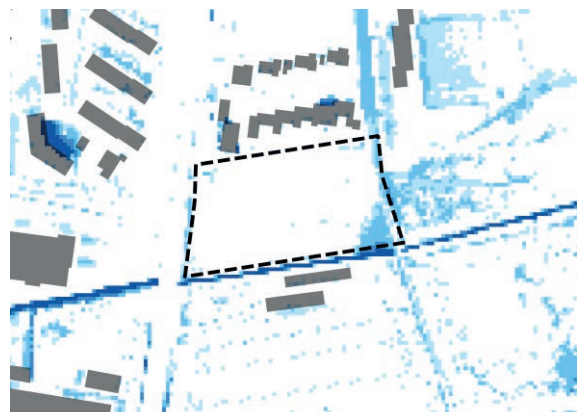
Abb. 1: 222-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-M1 - Thiedestraße-Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Abrundung oder Ergänzung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NVZ Rüningen < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 8 SuS zu erwarten, GS Rüningen < 700 m, Entwicklung des HS-Zweigs muss mitberücksichtigt werden	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Rüningen < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 620, 413 (481, 465)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an Grünachse südliche Okeraue	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität, schonender Übergang zur Grünachse	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, Bedeutung zukünftig steigend. Belastung der zukünftigen BewohnerInnen vermutlich gering, solange das Einströmen kühlerer Luft aus der östlich angrenzenden Okeraue ermöglicht wird (keine Riegel/Blöcke quer zur Strömungsrichtung). Weitere stadtklimatische Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Thiedestraße (West), ansonsten mittlere; mittlere durch Schienenverkehr; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Beeinträchtigt durch Nutzung von Sport-/ Jugend- u. Festplatz im NO-SO. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im N, NW.	
Hochwasser / Wasserschutz	Nutzbarkeit der Fläche durch Betroffenheit durch Hochwasserrisikogebiet südöstlich teils eingeschränkt, mäßige Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Teilweise altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Lebensraum des Offenlandes	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Verlust landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Flächen des Standorts „Thiedestraße-Ost“ (222-M1) sind im derzeit gültigen FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im Steckbrief wird eine künftige gemischte Bauflächendarstellung geprüft. Da die Fläche im Übergang zum Orts- teil Rüningen liegt, muss eine gewerbliche Nutzung immissionsverträglich erfolgen; auch eine Ergänzung durch Wohnnut- zungen ist vorstellbar. Derzeit wird die Fläche am Geitelder Graben/Tiedebach landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen die Sportanlagen des TSV Rüningen und Grünflächen an, westlich der Gewerbestandort Rüningen/Thiedestraße. Im Umfeld bestehen überwiegend nicht störende Gewerbenutzungen. Die östlich angrenzenden Grünflächen liegen im fest- gesetzten Überschwemmungsgebiet der Oker und sind entsprechend zu berücksichtigen. Alternativ ist eine Erweiterung öffentlicher Grünflächen (vgl. 222-Gr1) denkbar. Aktuell wird das Areal als Festplatz und Stellplatzanlage für den benach- barten Sportverein genutzt. Vorstellbar ist daher eine Mischnutzung mit baulicher Entwicklung im Norden und Westen (ggf. mit Stellplatzanlagen) sowie freiraumbezogener Nutzung im Süden und Osten entlang des Tiedebachs.

Bei einer baulichen Nutzung werden die Eingriffe in die Umweltschutzgüter (je nach Intensität der baulichen Nutzung) als mittel bis hoch bewertet (hier: Schutzgut Fläche). Bei einer ausschließlich freizeitbezogenen Grünflächendarstellung werden sie hingegen als gering bis mittel bewertet. Bei einer baulichen Nutzung der Fläche sind im Rahmen der verbind- lichen Bauleitplanung die Verlegung eines Grünwegs in Richtung Geitelder Graben als neuer Siedlungsrandweg sowie die Umsetzung von Grünflächen zur Regenrückhaltung und zur Vermeidung einer Bebauung im Hochwasserrisikogebiet zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt- auswirkungen für einzelne Umweltbe- lange erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-G1

Thiedestraße-Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Rüningen
Flächengröße	N>S: 1,5 ha, 5,2 ha, 2,0 ha, 4,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit höherer Dichte
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise vorhanden
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten

Entwicklungsidee:

Für die Fläche könnten alle zulässigen Gewerbebetriebe in Betracht gezogen werden, mit Ausnahme von Fläche 1, die als eingeschränktes Gewerbegebiet mit wohnverträglichen Nutzungen vorgesehen wäre. Die Bebauung könnte sich durch eine kleinteilige bis mittelgroße Körnigkeit auszeichnen und durchgehend angelegt sein. Möglicherweise wäre auch eine Erweiterung bestehender Nutzungen denkbar. Logistik- oder lärmintensive Betriebe wären hingegen ausgeschlossen, um die Verträglichkeit für das Umfeld sicherzustellen. Zudem könnte eine intensive Regenrückhaltung vorgesehen werden, um dem Klimaschutz und der Wasserrückhaltung gerecht zu werden.

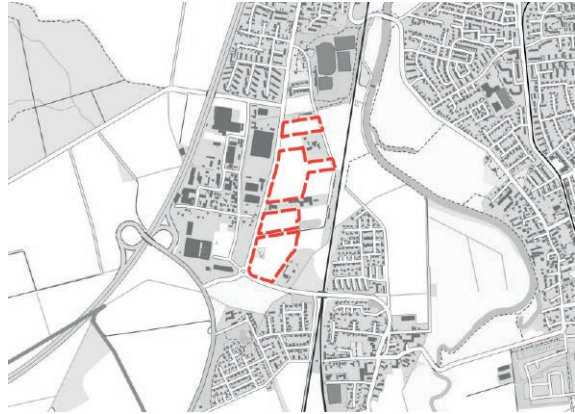


Abb. 1: 222-G1 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-G1 im Schrägluftbild

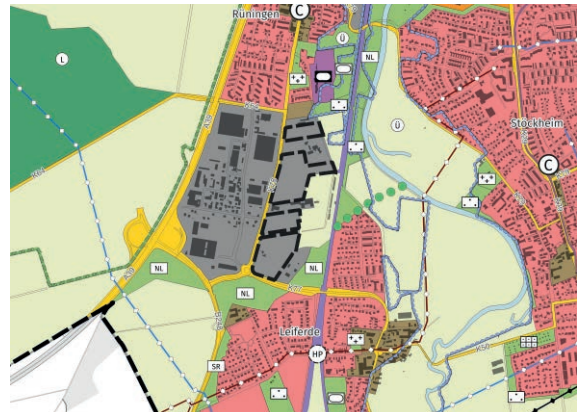


Abb. 3: 222-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-G1 - Thiedestraße-Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NVZ Rüningen für gesamtes Gebiet < 2,0 km, NV-Stützpunkt Rüningen < 300 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Rüningen < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 620, 413 (481, 465)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Teilweise Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen, insgesamt baulich vorgeprägter Bereich	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund am Thiedebach Sicherung u. Qualifizierung von Freiflächen nördlich Geitelder Graben, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung, zukünftig steigende Bedeutung, randlich der Luftleitbahn VII (Südliche Okeraue). Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Thiedestraße im Westen, ansonsten mittlere; mittlere durch Schienenverkehr; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Temporäre Beeinträchtigung durch Nutzung von Festplatz im Osten (2. BA). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Teilweise altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großräumiger Verlust von Offenlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung, Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Aus der wirksamen Fassung des FNPs gehen östlich des Gewerbegebiets Thiedestraße gewerbliche Bauflächen hervor. Diese Flächen werden im Rahmen dieses Steckbriefes (222-G1) geprüft. Im Bestand existieren auf einzelnen Flurstücken bereits gewerbliche Nutzungen (die nicht zur Potenzialfläche gehören), zudem sind lediglich im Südosten wohnbauliche Nutzungen benachbart (hinter der Bahnstrecke). Grundsätzlich wird der Standort hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien positiv bewertet. Zu beachten sind jedoch die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes am östlichen Rand sowie die Flächen im Hochwasserrisikogebiet.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche sind im Falle einer Entwicklung hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, die anderen Schutzgüter sind gering bis mäßig betroffen, sofern keine Flächen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder des Hochwasserrisikogebiets überplant werden. Im Rahmen des BPs sind innerörtliche Erholungswege/innerörtliche Grünzäsuren und der Freiraumverbund sicherzustellen. Im Bereich der nördlichen Teilfläche muss der Baugrund auf Altlasten geprüft und die Altlasten ggf. saniert werden. Laut Starkregenanalyse besteht bei einigen Teilflächen das Risiko einer hohen bis sehr hohen Überflutung. Im Rahmen des BPs ist darüber hinaus eine landschaftsgerechte Gestaltung der nach außen gerichteten Siedlungsränder auszuarbeiten. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-G2

Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stiddien / Geitelde
Flächengröße	40,6 ha
Eigentümer	GGB / wenige Landwirte
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Fortsetzung Industriegebiet Salzgitter, in Braunschweig ohne Anbindung
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Trimodaler Anschluss, keine ÖPNV- / Straßenanbindung an Braunschweig
Techn. Infrastruktur	wenig vorhanden, Druckrohrleitung mit Pumpstation erforderlich
Umweltbedingungen	Artenschutz (Hamster, Feldlerche) lösbar

Entwicklungsidee:

Die Entwicklung soll sich an den Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie orientieren. Neben dem Waller See und dem Ölper Kreuz wird dieses Gebiet als eines der wenigen Potenziale für industrielle Nutzung gesehen. Dabei könnten auch Logistik und lärmintensive Nutzungen möglich sein. Ein Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Radwege ist angedacht, ebenso wie eine Begrünung entlang der Bahnstrecke und des Kanals.

Die Mitarbeit der Stadt Salzgitter wird als wichtig erachtet, und die Entwicklung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Erschließung ist zunächst über Salzgitter geplant, wobei ab dem zweiten Bauabschnitt ein Ausbau des Autobahnanschlusses Salzgitter-Thiede erforderlich sein könnte. Im Südwesten soll der Kiesabbau aufgegeben werden, wie im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgesehen. Für die industrielle Nutzung wird ein Mindestabstand von etwa einem Kilometer zur Wohnbebauung angestrebt.



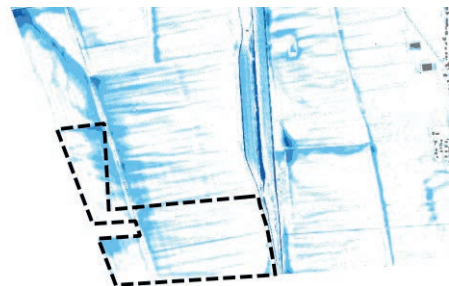
Abb. 1: 222-G2 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-G2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-G2 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-G2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-G2 - Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale Nahversorgung Thiede, Schäferwiese für deutliche Teile des sehr großen Gebietes weniger als 2,0 km entfernt (NV-Stützpunkt in BS: Rüningen < 4,0 km)	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Lediglich kleinere Wohnsiedlungen näher als 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Keine qualitativ gute Erreichbarkeit für Rad- und Fußverkehr, Wegetrennung durch Gleisanlage	
ÖPNV / SPNV	Linienbetrieb nur mit hohen Kosten realisierbar, (zusätzlicher Bahnhofpunkt prüfen)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, aber Ausbau erforderlich, Bedingung: Leistungsfähigkeit bei hohem gewerblichen Verkehrsaufkommen sicherstellen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen (großflächige Beanspruchung der freien Landschaft bis an die Stadtgrenze)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb., landschaftliche Einbindung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Klimatischer Ausgleichsraum mit geringer bioklimatischer Bedeutung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr; geringe durch Straßenverkehr. Mögliche Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen, Lebensraum Feldhamster	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenland, lineare Verbindung entlang der Bahnlinie als Vernetzungskorridor, Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Der Standort des interkommunalen Gewerbegebiets Braunschweig-Salzgitter wird im Rahmen von zwei Steckbriefen für den FNP geprüft. In diesem Steckbrief wird der südliche Teil der Fläche (1. BA) untersucht. Ursache für die Einteilung in BAs ist die Erschließung der Fläche, die lediglich für den 1. BA über vorhandene Straßen im Stadtgebiet von Salzgitter gesichert werden kann. Bisher existiert zudem weder eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV noch eine unmittelbare Straßenanbindung an Braunschweig. In der südwestlichen Ecke der Potenzialfläche ist zudem ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Kieshaltiger Sand gemäß RROP zu beachten, das sich auch auf Flächen in Salzgitter erstreckt. Im RROP sind die Flächen des interkommunalen Standorts zudem als „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (flächige Ausweisung) ausgewiesen, hier wird somit bereits die künftig beabsichtigte siedlungsbezogene Nutzung gewürdigt. Die beabsichtigte Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP ist mit der überlagernden RROP-Ausweisung des Vorranggebietes vereinbar, da die Entwicklung der gewerblichen Nutzung als städtebauliche Absicht für das Folgekonzept der Abgrabung verstanden werden kann. Der Standort verfügt grundsätzlich über eine hohe Eignung für die Darstellung als gewerbliche Baufläche: Störanfällige Wohnnutzungen liegen in ausreichend weitem Abstand, der Standort kann trimodal (über Bahn, Straße und Stichkanal) angebunden werden und kommt somit auch für die Ansiedlung industrieller Nutzungen infrage. Im Vorentwurf wird trotz der noch zu klärenden Aspekte (auch Umweltaspekte) empfohlen, den Standort als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Der Umweltsteckbrief zur Fläche kommt hinsichtlich mehrerer Aspekte zu dem Ergebnis, dass mit dem Eingriff hohe negative Auswirkungen verbunden sind. Betroffen sind die Schutzgüter Klimaschutz, Grundwasser, Fläche, Boden, Artenschutzaspekte sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Neben der Klärung dieser Belange sind bei der Umsetzung im Rahmen des BPs Teilflächen mit einem Risiko für hohe Überflutungen und bedeutende Fließwege, erhöhte Anforderungen an eine landschaftsgerechte Gestaltung der Siedlungsränder (Schutzgut Ortsbild) sowie CEF-Maßnahmen zu beachten.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-G3

Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ |
2./3. Bauabschnitt

Bestandsdaten	
Ortsteil	Stiddien / Geitelde
Flächengröße	105 ha
Eigentümer	GGB / wenige Landwirte
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Fortsetzung Industriegebiet Salzgitter, in Braunschweig ohne Anbindung
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Trimodaler Anschluss, keine ÖPNV- / Straßenanbindung an Braunschweig
Techn. Infrastruktur	wenig vorhanden, Druckrohrleitung mit Pumpstation erforderlich
Umweltbedingungen	Artenschutz (Hamster, Feldlerche) lösbar

Entwicklungsidee:

Die Entwicklung soll sich an einer Machbarkeitsstudie orientieren und stellt neben den Flächen am Waller See und Ölper Kreuz eine der wenigen Möglichkeiten für Industrie dar. Dabei sind auch Logistik sowie lärmintensive Nutzungen denkbar. Ein Mobilitätskonzept mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Radverkehr ist vorgesehen. Zudem ist eine Begrünung entlang der Bahn, des Kanals und im nördlichen Bereich angedacht.

Die Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit Salzgitter und wird in mehreren Bauabschnitten geplant. Die Erschließung erfolgt über Salzgitter, wobei der Ausbau des Autobahnanschlusses Salzgitter-Thiede notwendig sein könnte. Für die industrielle Nutzung soll ein Abstand von ungefähr einem Kilometer zur Wohnbebauung eingehalten werden.



Abb. 1: 222-G3 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-G3 im Schrägluftbild

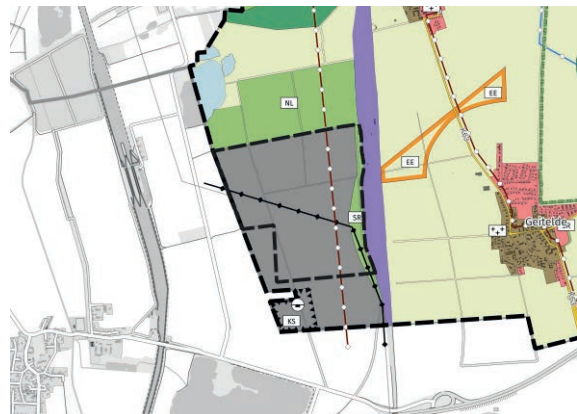
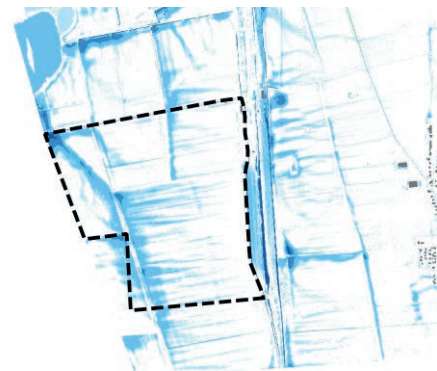


Abb. 3: 222-G3 im Vorentwurf

Abb. 4: 222-G3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-G3 - Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ 2./3. Bauabschnitt		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Lage außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Stadtteilen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale NV Thiede, Schäferwiese für deutliche Teile des sehr großen Gebietes weniger als 2,0 km entfernt (NV-Stützpunkt in BS: Rüningen < 4,0 km)	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Lediglich kleinere Wohnsiedlungen näher als 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Keine qualitativ gute Erreichbarkeit für Rad- und Fußverkehr, Wegetrennung durch Gleisanlage	
ÖPNV / SPNV	Linienbetrieb nur mit hohen Kosten realisierbar, (zusätzlicher Bahnhofpunkt prüfen)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, aber kostenintensive zusätzliche AB-Anbindung erforderlich (ab 3. BA AB-Anschlussrampe + Vorb. Brückenbauwerk) f. Leistungsfähigkeit bei hohem gewerb. Verkehrsaufkommen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen (großflächige Beanspruchung der freien Landschaft bis an die Stadtgrenze)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund/ Maßnahmen Schwerpunkt zur qualitativen Freiraumentwicklung (Entwicklungsbereiche Fuhsekanal, Forst Stiddien, Ellernbruchsee und Zweigkanal SZ, Schaffung von Freiraumangeb., landschaftliche Einbindung)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Klimatischer Ausgleichsraum mit geringer bioklimatischer Bedeutung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr im O, ansonst. mittlere/geringe. Mögliche Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen, Lebensraum Feldhamster	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenland, lineare Verbindung entlang der Bahnlinie als Vernetzungskorridor, Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Der Standort des interkommunalen Gewerbegebiets Braunschweig-Salzgitter wird im Rahmen von zwei Steckbriefen für den FNP geprüft. In diesem Steckbrief wird der nördliche Teil der Fläche (2. und 3. BA) untersucht. Die Einteilung in BAS ist auf die Erschließung der Fläche zurückzuführen, die lediglich für den 1. BA über vorhandene Straßen im Stadtgebiet von Salzgitter gesichert werden kann. Für den hier als gewerbliche Baufläche diskutierten Standort muss eine neue Erschließung hergestellt werden. Dies ist neben den anderen zu klärenden Aspekten Ursache für die nachrangige städtebauliche Bewertung. Der Standort verfügt jedoch grundsätzlich ebenfalls über eine hohe Eignung für die Darstellung als gewerbliche Baufläche: Störanfällige Wohnnutzungen liegen in ausreichend weitem Abstand und der Standort kann trimodal (über Bahn, Straße und Stichkanal) angebunden werden, sodass er auch für die Ansiedlung industrieller Nutzungen infrage kommt. Trotz der noch zu klärenden Aspekte (auch Umweltaspekte) wird im Vorentwurf empfohlen, den Standort als gewerbliche Baufläche darzustellen. Im Rahmen der Konzeption für den Standort soll zudem der künftige östliche Rand des Gewerbebestandes vollständig eingegrünt werden. Nördlich dieser Fläche sollen im wirksamen FNP als Gewerbefläche dargestellte Flächen zurückgenommen und für Ausgleich und Ersatz des Gewerbebestandes genutzt werden.

Gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche sind bei einer Entwicklung hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutzaspekte, Boden, Fläche, Klimaschutz, Orts- und Landschaftsschutz sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Neben der Klärung dieser Belange sind im Rahmen eines BPs Teilbereiche mit einem Risiko einer mäßigen Überflutung (bis 30 cm) sowie bedeutende Fließwege festzulegen. Darüber hinaus sind erhöhte Anforderungen an eine landschaftsgerechte Gestaltung der Siedlungsränder sowie die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erforderlich.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 222 - Südwest

Potenzialfläche 222-Gr1

Thiedestraße-Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Rüningen
Flächengröße	1,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit höherer Dichte
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise vorhanden
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten

Entwicklungsidee:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt



Abb. 1: 222-Gr1 im Schwarzplan



Abb. 2: 222-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 222-Gr1 im Vorentwurf

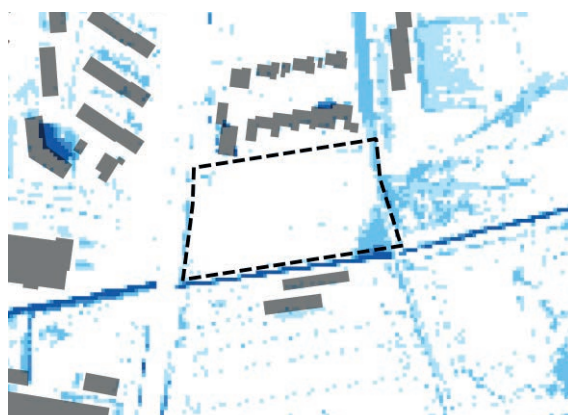


Abb. 4: 222-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 222-Gr1 - Thiedestraße-Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Die Fläche ist gut an Fuß-,Rad- und ÖPN-Verkehr angebunden. Eine MIV- Verbindung ist vorhanden.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, Bedeutung zukünftig steigend. Belastung der zukünftigen BewohnerInnen vermutlich gering, solange das Einströmen kühlerer Luft aus der östlich angrenzenden Okeraue ermöglicht wird (keine Riegel/Blöcke quer zur Strömungsrichtung). Weitere stadtklimatische Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Thiedestraße (West), ansonsten mittlere; mittlere durch Schienenverkehr; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Beeinträchtigt durch Nutzung von Sport-/Jugend- u. Festplatz im NO-SO. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WR) im N, NW.	
Hochwasser / Wasserschutz	Hochwasserrisikogebiet durch Grünfläche gesichert, mäßige Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Teilweise altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zu Grünflächen mit parkähnlicher Nutzung wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus	

Gesamtbewertung:

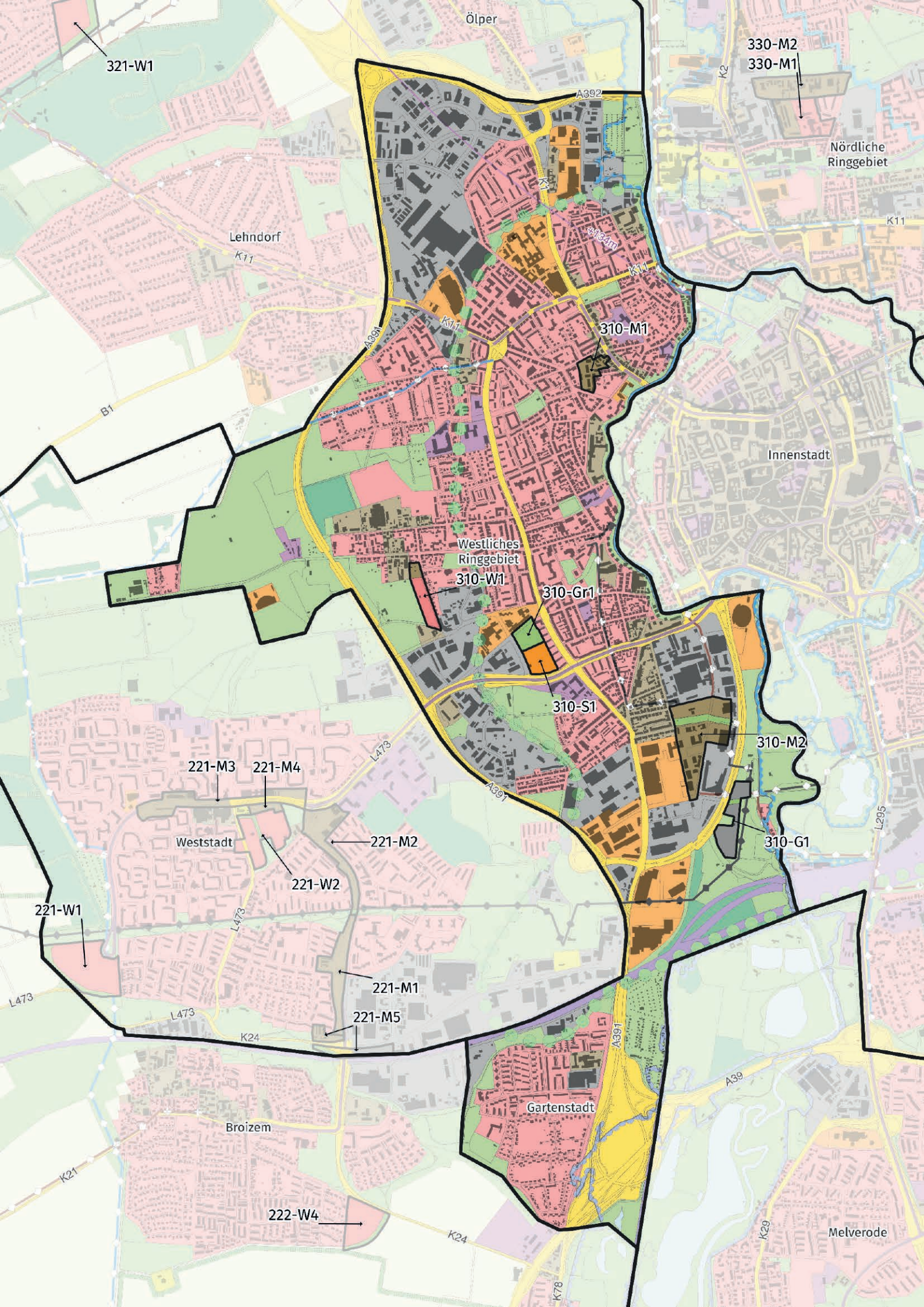
Als Alternative zur Darstellung einer gemischten Bauflächendarstellung (222-M1) wird in diesem Steckbrief für die Flächen nördlich des Geitelder Grabens/Tiedebaches die Nutzung als Grünfläche geprüft. Im Osten und Süden der Fläche sind aufgrund der Vorgaben des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie möglicher Einstauungen beim Abfluss von Starkregen am Geitelder Bach ohnehin Teilflächen der bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche als Grünflächen zu berücksichtigen. Bisher wird die Fläche bei Großveranstaltungen des benachbarten Leichtathletik-Standorts als Parkplatz und zudem als Festplatz genutzt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen liegt eine dauerhafte Nutzung und Darstellung der Fläche mit dieser Nutzung nahe. Im Rahmen einer solchen Planung sollte im BP sichergestellt werden, dass die Fläche multifunktional als öffentliche Grünfläche ausgestaltet wird und nicht ausschließlich etwa eine Stellplatzanlage errichtet wird. Dabei sollten insbesondere bestehende Anforderungen der Sportnutzung und attraktive Erholungswege in ein entsprechendes Konzept integriert werden. Im Umweltsteckbrief wird eine solche Grünflächennutzung mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter bewertet. Dies ist wiederum abhängig von der geplanten Intensität und Versiegelung der Nutzungen. Grundsätzlich ist eine Mischung der beiden diskutierten Nutzungsvarianten für die Flächen sicherlich die sinnvollste Nutzung, sofern am Standort auf die landwirtschaftliche Nutzung verzichtet werden soll.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter erwartet



2.9 Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk 310 »Westliches Ringgebiet« umfasst die Flächen westlich des Wallrings und der Oker und wird im Wesentlichen durch die A 391 begrenzt. Im Bereich Madamenweg liegen jedoch einige Teilflächen östlich der Autobahn, darunter der Millenniumberg, das Eventcenter, Kleingartenanlagen, die Wohnbebauung an der Reuchlinstraße, Sportanlagen sowie eine Gemeinbedarfseinrichtung in Form einer Obdachlosenunterkunft. Westlich der A 391 befindet sich im Süden des Stadtbezirkes zudem die Gartenstadt.

Im Südwesten erstreckt sich der Bürgerpark entlang der Oker, zu dem auch verschiedene Sondernutzungen wie das Messegelände und die VW-Halle gehören. Westlich angrenzend liegen nördlich des Autobahnkreuzes und entlang der A 391 zentrale Einzelhandels- und Gewerbeflächen. Nördlich des Ölper Kreuzes schließt der Stadtbezirk mit gewerblichen Nutzungen ab. Das Wohnungsangebot wird insbesondere durch gründerzeitliche Stadtquartiere mit dichter Bebauung geprägt. Daneben sind im Westen auch Grün- und Freiflächen vorhanden, die unter anderem durch Kleingartenanlagen genutzt werden.

Abb. 2.9/1 Übersicht Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft			
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatz-schwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlung-schwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
310-W1	Weinbergstraße West: NEU	2,2 ha	C					x													
310-M1	Rennelberg	1,8 ha	A					x													
310-M2	Am alten Bahnhof	9,2 ha	A					x													
310-G1	Harz+Heide: NEU	3,2 ha	B			x	x														
310-S1	HBK-Erweiterung Pippelweg: NEU	2 ha	C			x	x														
310-Gr1	HBK-Erweiterung Pippelweg	1,6 ha	C	entfällt					entfällt												

Die geprüften Potenzialflächen umfassen neben einigen Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand (310-M1 und 310-M2) vor allem eine kleinere wohnbauliche Nachnutzung einer Kleingartenanlagen/von Grabeland im Westen des Stadtbezirks (310-W1). Darüber hinaus wird eine gewerbliche Entwicklung der bisherigen Stellplatzanlage im Bereich des Messegeländes geprüft (310-G1).

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-W1

Weinbergstraße West

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	2,2 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich, Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche, teils Wohnbaufläche
Baurecht	Innenbereich / Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbane Ringgebiet. 32.968 EW
Soziale Infrastruktur	22 Kitas, 5 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, 6 Stadtteiltreffpunkte, HBK
Verkehrsanbindung	Bus im 300m Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Lärm Autobahn

Entwicklungsidee:

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit vorwiegend verdichteten Einfamilienhausformen oder Stadthäusern. Die Neubauten könnten sich in das bestehende Umfeld einfügen, dabei aber eine etwas höhere bauliche Dichte aufweisen, um das Flächenpotenzial besser auszuschöpfen. Für die weitergehende Bauleitplanung wird empfohlen eine Durchwegung hin zum Freiraum zu schaffen.

Für die Umsetzung wäre voraussichtlich die Aufgabe oder Verlagerung der derzeitigen Grabeland Nutzung notwendig.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 95%
 Wohneinheiten: ca. 80
 Dichte: ca. 50 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2



Abb. 1: 310-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 310-W1 im Schrägluftbild

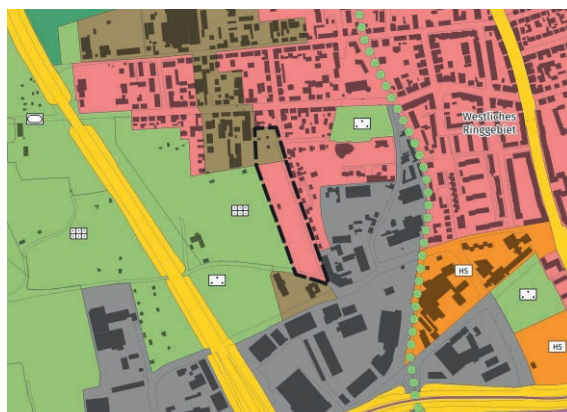


Abb. 3: 310-W1 im Vorentwurf

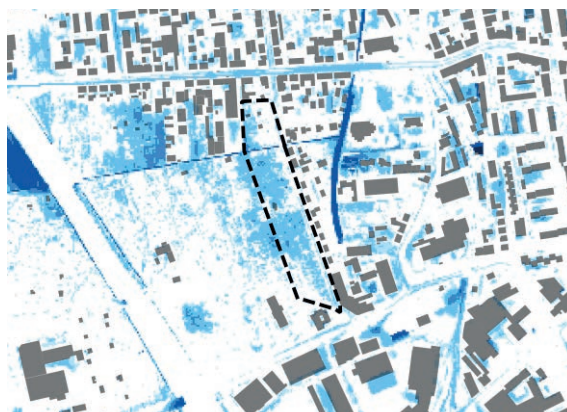


Abb. 4: 310-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 310-W1 - Weinbergstraße West		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Deutliche Verlagerung der Kleingartennutzung? Oder nur bei Aufgabe durch bestehende NutzerInnen?	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt 1.000 m, Innenstadt < 2,0 km	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 8 SuS zu erwarten, GS Bürgerstraße rd. 1.000 m, ggf. Entlastung durch neue GS Schölkestraße möglich über Schulbezirksänderung	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Münchenstr. < 100 m, Hochschule < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 418	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage in Freiraumverbundflächen, Flächenverlust in der Westpark Grünachse, deren Verbindung in Richtung steinerne Stadt endet vorzeitig an diesem Wohngebiet	
Funktionale Grünanlagen	Private Kleingartenanlage _ ggf. Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für Freiraumverbund (Anbindung Westpark über „Am Weinberg“, Trittsteine Richtung Stadtzentrum und Ringgleis schaffen), Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Kaltluftentstehungsgebiet Luftleitbahn XI, Ausgleichsraum mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung. Verlust der Versorgung der angrenzenden stark bioklimatisch belasteten Areale mit Frisch- und Kaltluft, Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und unter Einhaltung der darin identifizierten Maßnahmen vertretbar.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Madamenweg, Weinbergstr, insb. A391); geringe durch gewerbl. Nutzungen im NW, SO, S. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Fauna und Flora alter Kleingärten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust des strukturreichsten Teils des Kleingartenbereiches mit Bedeutung als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, geringe anthropogene Überprägung. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Im Steckbrief wird für den Standort „Weinbergstraße West“ die Ergänzung einer Wohnbaufläche auf einem Teil einer Kleingartenanlage, die aktuell als Grabeland genutzt wird, geprüft. Die Fläche ist über die Weinbergstraße erschlossen und grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet. Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastrukturen und Versorgungsangebote bietet sich eine bauliche Entwicklung an. Die bisherige Nutzung stellt in dieser Lage eine Mindernutzung dar, obwohl die Flächen eine hohe ökologische Qualität und Bedeutung für das Stadtklima besitzen. Im Unterschied zur öffentlich zugänglichen Streuobstwiese am Pippelweg dienen die eingezäunten Grabelandflächen nur einem kleinen Teil der Bevölkerung. Im BP wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Flächen für Kleingärtner an anderer Stelle zu prüfen. Zudem ist eine Schallbegutachtung im Hinblick auf die angrenzenden Gewerbeflächen im Südosten und die Autobahn im Westen erforderlich. Wichtig ist auch eine Querung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt.

Der Umweltsteckbrief weist auf hohe Auswirkungen auf Boden, Klima und Luft hin. Für Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz werden mittel bis hohe Auswirkungen erwartet. Im BP sind bedarfsgerechte Freiraumangebote für das Neubauquartier vorzusehen sowie bestehende Defizite auszugleichen und eine Vernetzung mit dem Umfeld – insbesondere dem östlich verlaufenden Ringgleis – sicherzustellen. Es sind Ersatzflächen für Kleingärten zu prüfen, prägende Gehölze sind zu erhalten und das Ortsbild an der Weinbergstraße sowie am Siedlungsrand ist neu zu gestalten. Die Starkregenanalyse zeigt ein Überflutungsrisiko von 10–30 cm, das in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
auswirkungen für
einzelne Umweltbe-
lange erwartet

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-M1

Rennelberg

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	1,8 ha
Eigentümer	Land Niedersachsen / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gemeinbedarfsfläche, Gemischte Baufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 32.968 EW
Soziale Infrastruktur	22 Kitas, 5 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, 6 Stadtteiltreffpunkte, HBK
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Auf dem Areal könnte ein urbanes Gebiet entstehen, in dem ein Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft angesiedelt wird. Auch Neubauten mit Wohnnutzung wären denkbar. Dabei sollte der Denkmalschutz der bestehenden Hauptgebäude berücksichtigt und möglichst weitgehend erhalten bleiben. Zudem ließe sich eine Einbeziehung angrenzender mindergenutzter Grundstücke prüfen, wobei das vorhandene Großgrün überwiegend erhalten werden sollte.

Voraussetzung für eine solche Entwicklung wäre unter anderem die Aufgabe des JVA-Standorts sowie der notwendige Grunderwerb.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 40%
 Wohneinheiten: ca. 115
 Dichte: ca. 175 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5



Abb. 1: 310-M1 im Schwarzplan

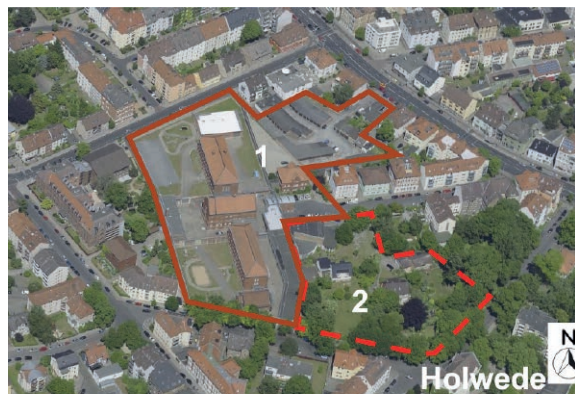


Abb. 2: 310-M1 im Schrägluftbild

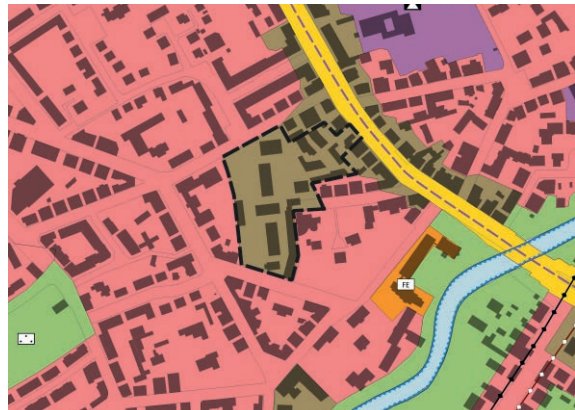


Abb. 3: 310-M1 im Vorentwurf

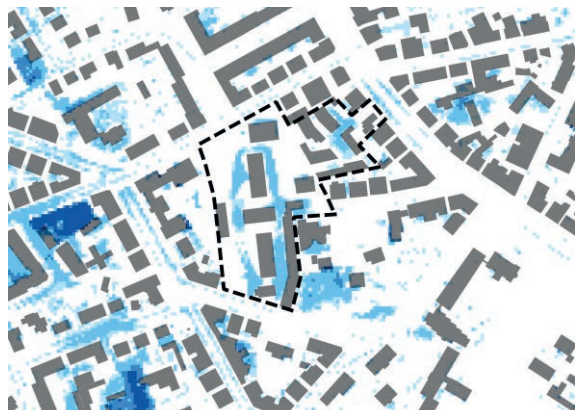


Abb. 4: 310-M1 bei Starkregen (Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 310-M1 - Rennelberg		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung zukünftige Brachfläche und mindergenutzte Flächen; Denkmalschutz	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Weißes Ross 700 m, NV-Stützpunkt < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 13 SuS zu erwarten, GS Hermannstr. < 700 m, Beschulung an GHS Pestalozzistraße möglich über Schulbezirksänderung	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Gemischte Baufläche Celler Straße < 1.000 m, Innenstadt < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411, 416, 450, 480, 560	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, Erhalt von Bäumen u. Vegetationsflächen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatisch hoch belastetes Gebiet. Daher hohe bioklimatische Belastung der zukünftigen BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht (insbes. Grünanteil). Der rot gestrichelt umrandete Grün-Bereich muss erhalten bleiben.	
Immissionen	1. BA: Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Celler Straße, hohe an Petristraße, ansonst. mittel/gering. 2. BA: Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr. 1.+2. BA: Planbereiche beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung über die Oker gesichert, Mischkanalisation vorsehen	
Altlasten	Altlastenverdacht im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Celler Straße 9), Automobilherstellung/-reparatur mit Tankstelle).	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Größerer Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Biotopvernetzung des Gehölzbestandes zu Okerumflut und Wallanlagen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Bei einer Aufgabe des Standorts der Justizvollzugsanstalt (JVA) könnte die Fläche 310-M1 für eine gemischte Bauflächen-darstellung nachgenutzt werden. Aufgrund der damit einhergehenden Probleme für die Erfüllung der Zwecke der JVA existieren im Bestand keine wesentlichen Gehölzstrukturen. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit Ausnahme einiger Rasenflächen versiegelt. Aufgrund der erforderlichen hohen Mauern und der Sackgasse Rennelstraße wirkt der Standort heute wie ein städtebaulicher Fremdkörper im Stadtgebiet. In der südöstlichen Ecke des Geländes, angrenzend an die JVA, befindet sich eine Fläche, die ggf. teilnachverdichtet werden könnte (einzelne freistehende Stadtvillen und eingeschossige Gebäude innerhalb einer parkartigen Gartenanlage). Östlich der JVA schließt bis zur Celler Straße ein gewerblich genutzter Bereich mit Garagenhof an. Dieser könnte bei einer Nachnutzung einbezogen und verdichtet werden (zum Beispiel in Form eines Parkdecks oder einer Tiefgarage). Grundsätzlich wird der Standort für ein urbanes Gebiet geprüft, in dem neue Wohngebäude mit Kultur- und Kreativwirtschaft kombiniert werden. Die JVA-Gebäude sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen sind im BP nach Möglichkeit zu erhalten. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen sozialen Infrastruktur eignet sich der Standort besonders für Wohnbau-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Auch eine verdichtete Mischnutzung erscheint hier angemessen.

Da der Standort im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und es sich um eine Umnutzung ohne wesentliche Eingriffe handelt, wurde kein eigener Umweltsteckbrief erstellt. Die Vorprüfung im Rahmen dieses Steckbriefes hat jedoch ergeben, dass vor allem die Schutzgüter Wasser (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz betroffen wären, sofern vorhandene Strukturen nicht erhalten bleiben. Da die Planung den Erhalt vorsieht und die Grün- und Freiflächen im Stadtbezirk gestärkt werden sollen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Näheres klärt die verbindliche Bauleitplanung.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-M2

An alten Bahnhof

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	9,2 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Sonderbaufläche, teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Sonderbaufläche, teils Wohnbaufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 32.968 EW
Soziale Infrastruktur	22 Kitas, 5 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, 6 Stadtteiltreffpunkte, HBK
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt, versiegelte Flächen

Entwicklungsidee:

Geplant sein könnte ein urbanes Gebiet, das sich an den Zielen des ISEK R.04 und dem Rahmenplan 2023 orientiert. Dabei wären sowohl die Schaffung als auch die langfristige Sicherung von Freiräumen ein zentraler Aspekt. Unternehmensnahe Dienstleistungen könnten insbesondere entlang der Theodor-Heuss-Straße angesiedelt werden, während im Bereich der Alten Frankfurter Straße eine Integration von Wohnen denkbar wäre.

Für die Umsetzung dieser Nutzungsstruktur müsste möglicherweise der Bau von Quartiersgaragen oder ähnlichen Lösungen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs eingeplant werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 35%
 Wohneinheiten: 1: ca. 160; 2: ca. 360
 Dichte: ca. 180 WE/ ha
 Vollgeschosse: ca. 3-15

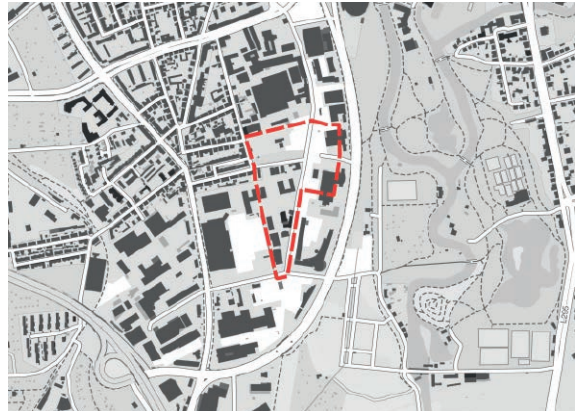


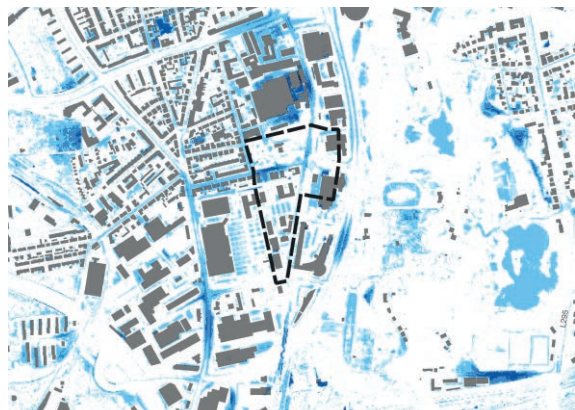
Abb. 1: 310-M2 im Schwarzplan



Abb. 2: 310-M2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 310-M2 im Vorentwurf

Abb. 4: 310-M2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 310-M2 - Am alten Bahnhof		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Flächen (Parkplätze) und Brachflächen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Innenstadt < 300 m, NV-Stützpunkt < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 73 SuS zu erwarten, GS Hohestieg (nördl.) < 1100 m, GS Gartenstadt (südl.) < 2100 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Innenstadt < 300 m, Alte Frankfurter Straße < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 3,5 (nur für nördlichen Teil), Bus 413, 426	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Weitestgehend außerhalb von Freiraumverbundflächen. Im Norden ist der Bereich des inneren Ringes als ein Hauptgrünzug betroffen	
Funktionale Grünanlagen	Kinderspiel- und Jugendplatz nördlich Ekbertstraße, Erhalt Spielplätze in bedarfsgerechter Lage u. Größe, ist im nachfolgenden BP-Verfahren vorgesehen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: besonderes Potenzial für Freiraumverbund: inneren Ring entlang der Okerumflut in ausreichender Breite sichern und weiterentwickeln, Schaffung von Freiraumangeboten.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatisch hoch belastetes Gebiet. Daher hohe bioklimatische Belastung der zukünftigen BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht (insbes. Grünanteil). Kaltluftströmungen von Ost (Bürgerpark), die unbedingt erhalten werden müssen, insbes. über Grünzüge. Stadtklimatisches Gutachten empfohlen.	
Immissionen	1. BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Theodor-Heuss-Straße, mittlere im östlichen Bereich u. entl. der angrenz. Straßen, ansonst. gering; mittlere durch Schienenverkehr u. gewerbl. Nutzungen. 2. BA: Im nördlichen Bereich hohe Lärmvorbelastung durch Straßen-/StaBa-Verkehr; mittlere durch Veranstaltungen (Bürgerpark, VW-Halle). Im südl. Bereich mittlere durch Straßenverkehr; hohe durch Schienenverkehr (insb. nachts). Mittlere im gesamten Bereich durch gewerbl. Nutzungen. 1.+2. BA: Planbereiche beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet. Z.T. innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQextrem) der Oker	
Altlasten	Überwiegend altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Vereinzelter Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Gehölzbestand mit Habitatfunktion	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Nach der Verlegung des ehemaligen HBFs und der Umnutzung des Gleisbetts sind die früheren Funktionen der Flächen nur noch am Kopfbahnhofgebäude und an den Straßennamen erkennbar. Entlang der Theodor-Heuss-Str. entstanden durch autoorientierte Planungen teilweise mindergenutzte Flächen. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wird ihre Umwandlung in gemischte Bauflächen mit ergänzenden Wohnnutzungen geprüft. Ziel ist zugleich die langfristige Sicherung von Freiflächen im Quartier (STEK-Ziel R.04, Rahmenplan 2023). Quartiersgaragen mit konzentrierten Stellplätzen könnten Flächen für verdichtete Wohnnutzungen frei machen. Im BP sind insbesondere Eigentumsfragen und Möglichkeiten der Zusammenlegung zu klären.

Im BP sind ein Altlastenverdacht, mögliche Bodensanierungen sowie das Risiko von Extremhochwassern der Oker zu berücksichtigen. Laut Starkregenanalyse besteht im Südosten ein Überflutungsrisiko von 10–30 cm. Die Entwicklung soll nach den Prinzipien der „Doppelten Innenentwicklung“ erfolgen. Dies beinhaltet den Erhalt prägender Bäume, Ersatzpflanzungen, eine Teilentsiegelung und die Erhöhung des Grünanteils. Zusätzlich sind bedarfsgerechte Freiraumangebote, die Ringgleisanbindung, der Okerwanderweg und die Gestaltung des historischen Stadteingangs am Wilhelmstor zu sichern. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden. Insgesamt wird die Betroffenheit der Schutzgüter als gering bis mittel und teilweise auch als positiv bewertet.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-G1

Harz+Heide

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	3,2 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Größtenteils vorhanden
Umweltbedingungen	Kaltluftleitbahn Richtung Innenstadt

Entwicklungsidee:

Im Rahmen einer möglichen Weiterentwicklung könnte eine Umgestaltung des Bereichs in Anlehnung an die Vorgaben aus dem ISEK, dem Rahmenplan R.04 sowie den Ergebnissen des Ideenwettbewerbs verfolgt werden. Denkbar wäre dabei eine städtebauliche Fassung der Theodor-Heuss-Straße, die unter anderem kleinteilige bis mittlere gewerbliche Nutzungen im Bereich der Unternehmensdienstleistungen aufnehmen könnte – entsprechend der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts. Zudem wäre eine bessere Anbindung an den Ringgleisradweg sowie eine qualitative Aufwertung der bestehenden Freiraumverbindungen denkbar. Auch der bestehende Restparkplatz könnte langfristig landschaftlich integriert werden.

Gleichzeitig wäre zu prüfen, inwiefern Teile der verbleibenden Grünfläche für die Funktion der Kaltluftleitbahn sowie als potenzieller Veranstaltungsort freigehalten werden sollten. Baulasten im Zusammenhang mit dem Parkplatz müssten beachtet und gegebenenfalls in südöstlicher Teilfläche neu gesichert werden. Für die weitergehende Bauleitplanung wird Dach-/Fassadenbegrünung empfohlen.



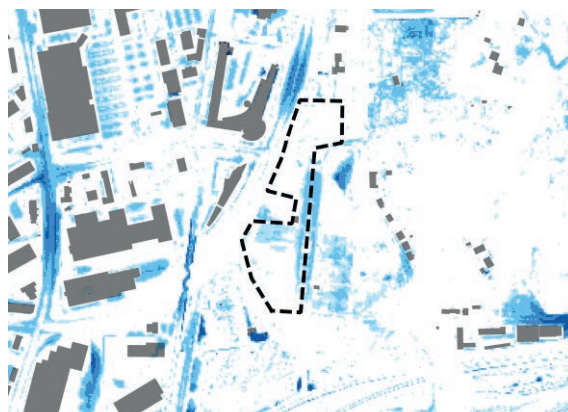
Abb. 1: 310-G1 im Schwarzplan



Abb. 2: 310-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 310-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 310-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 310-G1 - Harz+Heide		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	durch Parkplätze deutlich mindergenutzt	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV-Stützpunkt Westl. Ringgebiet < 1.000 m, Verbrauchermarkt 700 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Westlicher Ring < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 413, 429	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Achtung: Leistungsfähigkeit Eisenbütteler Str. prüfen, Anbindung über Theodor-Heuss-Str.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen, Grünachse südliche Okeraue	
Funktionale Grünanlagen	Plangebiet berührt stadtbedeutsame Freiraum- u. Freizeitwegeverbindungen (Bürgerpark-Kennel-Südsee; Ringgleiszubringer)	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund und darin geführte Freizeitwegeverbindungen, verkehrssichere Ausgestaltung Querungspunkt Eisenbütteler Str.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bei Beschränkung auf den abgegrenzten Bereich ist die Entwicklung aus stadtklimatischer Sicht vertretbar. Kaltluftströmung von Süd nach Nord kann ggf. erhalten bleiben (abhängig von Gebäudestellung und -dichte).	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm an Theodor-Heuss-Straße u. Eisenbütteler Straße, ansonst. mittlere; hohe durch Schienenverkehr im S, ansonst. mittlere. Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen. Schutzbedürftige Wohnnachbarschaft (WA) im O.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet. Z. T. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker (HQextrem)	
Altlasten	Altlastenverdacht im südwestlichsten Teil des Plangebietes: Gleisanlagen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bäume und Gehölzstrukturen, Trockenbiotope mit xerophilen Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Trockenbiotope als mögliches Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Anthropogen überprägte Böden, natürliche Bodenfunktionen bereichsweise stark eingeschränkt, großteils versiegelt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Gemäß ISEK soll die bauliche Fassung der östlichen Seite der Theodor-Heuss-Straße auf dem bisherigen, teilweise befestigten und teilweise unbefestigten Parkplatz des Messegeländes Braunschweig geprüft werden. Im Rahmen dieses Steckbriefes wird für die untergenutzten Flächen eine gewerbliche Nutzung untersucht. In der vorliegenden Situation stellen ebenerdige Stellplatzanlagen eine Mindernutzung dar, Stellplätze können hier sinnvoll als Tiefgarage einer künftigen Nutzung oder in einem eigenen offenen Parkhaus untergebracht und dank einer Nutzungsergänzung künftig besser ausgelastet werden. Bei der Entwicklung sind einige Gehölzbestände im Kern der Fläche zu berücksichtigen. Östlich der untersuchten Fläche existiert daneben eine Hochspannungsfreileitung, die mitsamt ihres Schutzstreifens frei von Bebauung bleiben muss. Die Fläche könnte unter anderem kleinteilige bis mittlere gewerbliche Nutzungen im Bereich der Unternehmensdienstleistungen aufnehmen – entsprechend der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts. Der Standort westlich der Oker eignet sich in besonderem Maße für die vorgeschlagenen Nutzungen, da die urbane Struktur und auch entsprechende Nutzungen entlang der Theodor-Heuss-Straße bereits sehr prägend vorhanden sind.

Gemäß Umweltsteckbrief werden lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als hoch bewertet, während alle weiteren Schutzgüter bei Umsetzung der Planung nur gering bis mittel betroffen wären. Im Rahmen des BPs sind die Sicherung und Stärkung freiräumlicher Vernetzungen und Wegebeziehungen mit verkehrssicherer Ausgestaltung im Bereich der Eisenbütteler Straße sowie die Gestaltung des südlichen Eingangs in den Bürgerpark vorzusehen. Der Altlastenverdacht ist zu klären und der betroffene Boden gegebenenfalls zu sanieren. Zudem ist das Risikogebiet für Extremhochwasser der Oker zu berücksichtigen. Die Starkregenanalyse weist an verschiedenen Stellen des Plangebietes ein Risiko einer mäßigen Überflutung (10–30 cm) aus. Dieses Risiko ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Hierzu zählt insbesondere die Nutzung des Kaltluftstroms aus Richtung Süden durch eine geeignete Gebäudestellung sowie die Integration von Fassadenbegrünung.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-S1

HBK-Erweiterung Pippelweg

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	2 ha
Eigentümer	Stadt/ Kirchengemeinde/ privat
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Baurecht	B-Plan: Grünfläche Dauerkleingarten
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 32.968 EW
Soziale Infrastruktur	22 Kitas, 5 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, 6 Stadtteiltreffpunkte, HBK
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	Keine bekannt

Entwicklungsidee:

Angedacht ist die Entwicklung eines Sondergebiets mit urbanem Charakter, das sich in die bestehende Umgebung einfügt. Möglich wäre eine Nutzungserweiterung für die Hochschule sowie studentisches Wohnen. Ergänzend könnte eine öffentliche Parkanlage entstehen, um die Freiraumversorgung im Umfeld zu verbessern.

Für eine solche Entwicklung wäre zunächst der konkrete Bedarf zu klären. Zudem müsste eine Verlagerung der bestehenden Kleingärten erfolgen – idealerweise in Abstimmung mit dem Bezirksverband und unter Prüfung alternativer Standorte, etwa im Bereich des Westparks oder nahe dem geplanten Westfriedhof.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 30%
 Wohneinheiten: ca. 95 WE
 Dichte: ca. 175 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5



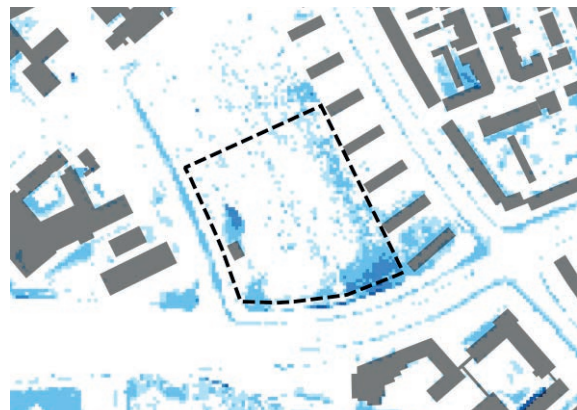
Abb. 1: 310-S1 im Schwarzplan



Abb. 2: 310-S1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 310-S1 im Vorentwurf

Abb. 4: 310-S1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 310-S1 - HBK-Erweiterung Pippelweg		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit deutlicher Verlagerung von Kleingartenanlagen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV < 700 m	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Agentur für Arbeit 1.000 m, Innenstadt < 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnlinien 3 und 5, sowie Busse 419, 423, 426, 431	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Kleingartenverein Hohetor, Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten in bedarfsgerechter Lage u. Größe	
Freiraumentwicklung	Qualitative Freiraumentwicklung punktueller Vernetzungselement von Grünachse Westpark Richtung Innenstadt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum mit sehr hoher Bedeutung. Klimaökologische Funktionen für die angrenzenden Gebiete gehen verloren. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Münchenstraße, ansonst. hohe; hohe durch StaBa-Verkehr an Münchenstraße, ansonst. mittlere/geringe; geringe durch gewerbl. Nutzung. Planbereich beeinträcht. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Alttablagerung nur im westlichsten Teil der Fläche, anteilig ca. 2.600 m ² . Sonst kein Altlastenverdacht.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Strukturreiche Gärten mit altem Gehölzbestand und Kleingewässern	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust reich strukturierter Gärten als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	Anthropogen überprägte Böden mit geringer natürlicher Funktionserfüllung. Alttablagerung. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Im Rahmen dieses Steckbriefs wird die Eignung einer Teilfläche, die im wirksamen FNP als Grünfläche dargestellt und aktuell als Kleingartenanlage genutzt wird, für die Erweiterung der Hochschule für Bildende Künste (HBK) Braunschweig und dazugehöriger Nutzungen (hier etwa: Studentisches Wohnen) geprüft. Der Standort liegt im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet an der Münchenstraße, ist über eine Stadtbahnbindung an der südöstlichen Ecke mit Haltestelle unmittelbar an die Innenstadt angebunden und liegt zudem inmitten des Stadtbezirkes. Der Standort ist sehr zentral gelegen, nur rund 150 Meter vom Hochschulstandort entfernt. Zwischen der hier untersuchten Fläche und den Gebäuden an der Broitzemer Straße wird die Umwandlung der verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage in eine öffentliche Grünfläche geprüft. Hinsichtlich des Kriteriums 1 „Kompakte Stadt“ ist der Standort in besonderem Maße für die beabsichtigte Hochschulnutzung geeignet. Es handelt sich um einen integriert liegenden Standort, bei dessen Nutzung jedoch Ersatzparzellen in einer anderen Kleingartenanlage eingeplant werden sollten.

Bei Inanspruchnahme der bisherigen Kleingartenanlagen würden strukturreiche Gärten mit altem Gehölzbestand und Kleingewässern verloren gehen. Daher kommt der Umweltsteckbrief für diese Fläche zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutzaspekte eine mittlere bis hohe negative Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die weiteren Umweltschutzgüter wären gering bis teilweise mäßig betroffen. Im Rahmen des BPs ist die Entwicklung des Gebiets nach den Maßgaben der „Doppelten Innenentwicklung“ mit dem Erhalt prägender Gehölze vorzusehen. Nördlich des Plangebiets sind bedarfsgerechte Freiraumangebote für das Neubauquartier zu schaffen, die zugleich auf Defizite im Bestand reagieren und mit dem Umfeld vernetzt werden. Darüber hinaus ist der Altlastenverdacht zu klären und der betroffene Boden gegebenenfalls zu sanieren. Zudem ist der Bedarf an Ersatzland für Kleingärten zu prüfen und gegebenenfalls bereitzustellen. Die Starkregenanalyse weist an verschiedenen Stellen des Plangebiets ein Risiko einer mäßigen bis hohen Überflutung (10–50 cm) aus. Dieses Risiko ist in der Planung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 310 - Westliches Ringgebiet

Potenzialfläche 310-Gr1

HBK-Erweiterung Pippelweg

Bestandsdaten	
Ortsteil	Westliches Ringgebiet
Flächengröße	1,6 ha
Eigentümer	Stadt/ Kirchengemeinde/ privat
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein)
Baurecht	B-Plan: Grünfläche Dauerkleingarten
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 32.968 EW
Soziale Infrastruktur	22 Kitas, 5 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, 6 Stadtteiltreffpunkte, HBK
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Komplett erschlossen
Umweltbedingungen	Keine bekannt

Entwicklungsidee:

Angedacht ist die Entwicklung eines Sondergebiets mit urbanem Charakter, das sich in die bestehende Umgebung einfügt. Möglich wäre eine Nutzungserweiterung für die Hochschule sowie studentisches Wohnen. Ergänzend könnte eine öffentliche Parkanlage entstehen, um die Freiraumversorgung im Umfeld zu verbessern.

Für eine solche Entwicklung wäre zunächst der konkrete Bedarf zu klären. Zudem müsste eine Verlagerung der bestehenden Kleingärten erfolgen – idealerweise in Abstimmung mit dem Bezirksverband und unter Prüfung alternativer Standorte, etwa im Bereich des Westparks oder nahe dem geplanten Westfriedhof.



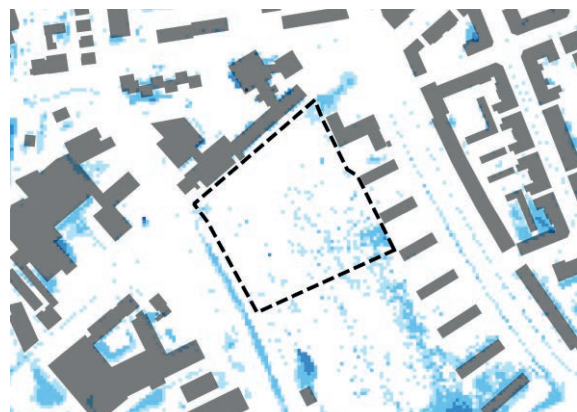
Abb. 1: 310-Gr1 im Schwarzplan



Abb. 2: 310-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 310-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 310-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

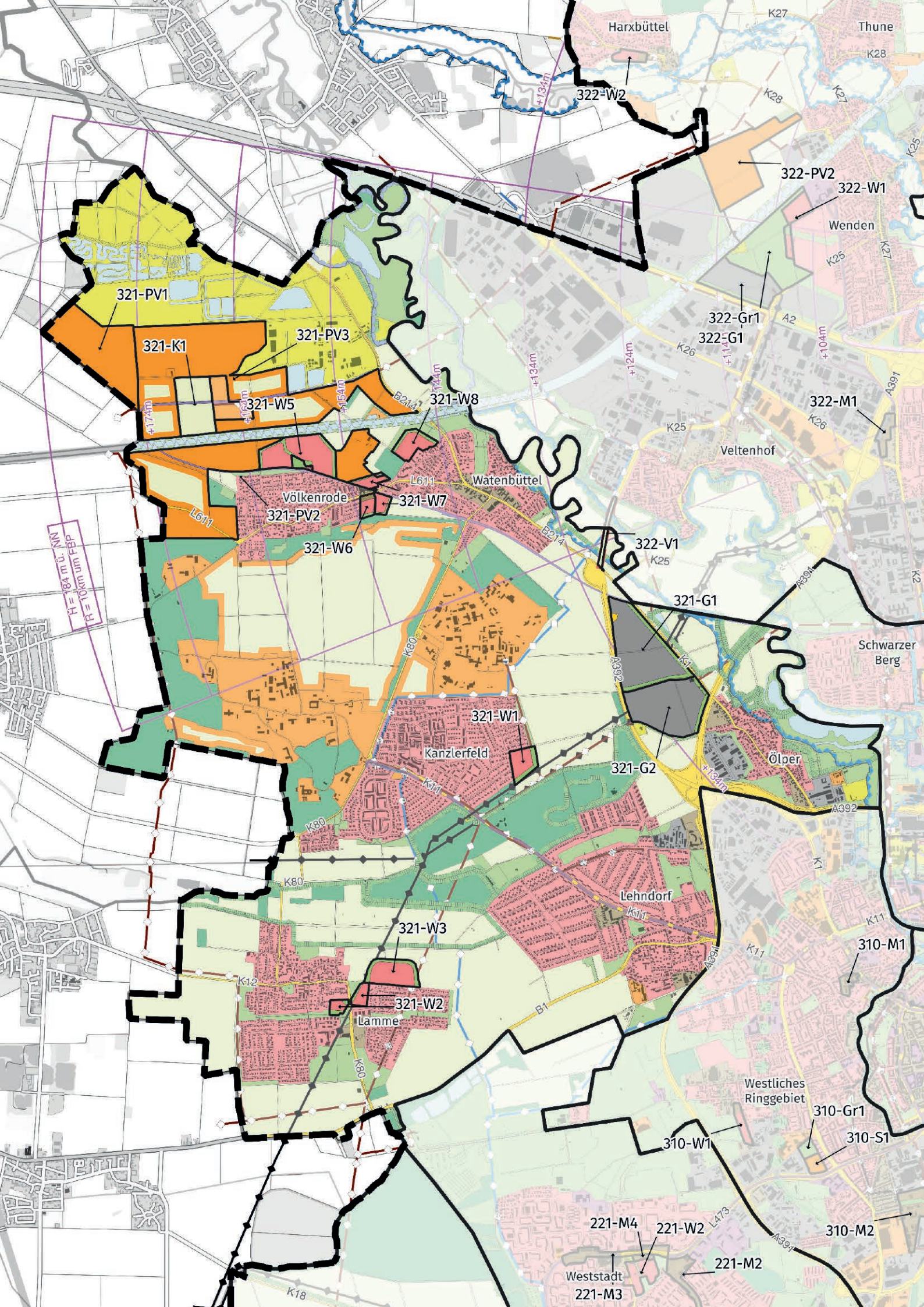
Bewertung Bauflächenpotenzial 310-Gr1 - HBK-Erweiterung Pippelweg		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Sehr gut erschlossen, aus verkehrlicher Sicht eher Potenzial für mehr Wohnen/Dienstleistung	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Kleingartenverein Hohetor, Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten in bedarfsgerechter Lage u. Größe als Hemmnis beachten, als Förderfaktor gilt die qualitative Freiraumentwicklung, punktuell Vernetzungselement von Grünachse Westpark Richtung Innenstadt wird gesichert/gestärkt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Stadtklimatische Belange sind vsl. nicht in relevantem Maß betroffen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Broitzemer Straße u. Pippelweg, ansonst. mittlere. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, geringe Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Kein Altlastenverdacht	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird gering bis mittel eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Die im bisher wirksamen FNP als Grünfläche dargestellte und aktuell als Kleingartenanlage genutzte Fläche wird im Rahmen dieses Steckbriefs auf ihre Eignung als künftige öffentliche Parkanlage geprüft. Grundsätzlich handelt es sich um einen sehr zentral gelegenen Standort. In südlicher Richtung wird auf einem kirchlich-privaten Grundstück ebenfalls die Umwandlung der bestehenden Kleingartenanlage zu einer Sonderbaufläche geprüft (siehe Steckbrief 310-S1). Die Umwandlung der Kleingartenanlage zu einer öffentlichen Parkfläche wird geprüft, da Kleingartenanlagen lediglich der Erholung weniger Pächterinnen und Pächtern dienen. Da im weiteren Umfeld des Ortsteils jedoch insgesamt rund 33.000 Menschen leben, besteht ein hoher Bedarf an einer öffentlichen Parkanlage. Der Standort ist hinsichtlich des Kriteriums 1 „Kompakte Stadt“ in besonderem Maße für die Umwandlung geeignet. Gegen die Umwandlung spricht jedoch, dass die heutigen Pächter nicht ohne Ersatzparzelle in einer anderen Anlage bedacht werden sollten. Da die Umwandlung eher mit einer Entsiegelung denn mit einer Nachverdichtung einhergehen würde, ist davon auszugehen, dass sie insgesamt positive Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter hätte. Auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes wird daher im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs verzichtet.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt



2.10 Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel

Der Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel liegt im Nordwesten von Braunschweig und umfasst die Ortsteile Lehdorf, Watenbüttel, Völkenrode, Kanzlerfeld und Lamme. Ölper grenzt im Osten an das Ölper Kreuz mit den Autobahnen A 391 und A 392.

Im äußersten Nordwesten, gegenüber dem Museum Gut Steinhof, befinden sich die Braunschweiger Rieselfelder mit der zentralen Kläranlage, den Abwasserbehandlungsanlagen sowie das Abfallentsorgungszentrum Watenbüttel nebst zwischenzeitig abgeschlossener Deponie. Südlich davon verläuft von West nach Ost der Mittellandkanal. Zwischen Watenbüttel und Völkenrode befinden sich zahlreiche bundesweite Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen als Sondernutzungen, darunter die Physikalisch-Technische Bundesanstalt, das Thünen-Institut, das Friedrich-Löffler-Institut, das Julius-Kühn-Institut – Forschungszentrum für landwirtschaftliche Fernerkundung –, der Deutsche Wetterdienst sowie das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, ergänzt durch weitere angeschlossene Institute.

Im Nordosten grenzt der Stadtbezirk an das FFH-Gebiet »Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker« und findet dort seinen Abschluss. Zwischen Kanzlerfeld und Lehdorf liegen die Waldflächen des Lammer Holzes, welche die genannten Institutionen am westlichen und südlichen Rand begleiten. Der Ortsteil Lamme im Südwesten ist hingegen von landwirtschaftlich geprägten Freiflächen umgeben.

Abb. 2.10/1 Übersicht Stadtbezirk 321- Lehdorf-Watenbüttel

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft			
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatz- schwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungs- schwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
321-W1	Oberholz-Süd: NEU	4,9 ha	B					x													
321-W2	Lamme, nördlich Neue Mitte / östlich Ermlandstraße	3,7 ha	A					x													
321-W3	Lammer Busch – Nordost	8,6 ha	B					x													
321-W5	Völkenrode-Nord: NEU	16 ha	C					x													
321-W6	Völkenrode-Südost	2,2 ha	C					x													
321-W7	Völkenrode-Nordost: NEU	4,4 ha	C					x													
321-W8	Watenbüttel-Nordwest: NEU	5,3 ha	folgt					x													
321-G1	Ölper Kreuz: NEU	28,5 ha	A				x	x													
321-G2	Ölper Kreuz: NEU	24,4 ha	B				x	x													
321-K1	Kiessand: NEU	13,9 ha	-	entfällt					entfällt												
321-PV1	5 - Völkenrode (Rieselfelder): NEU	33,1 ha	-	entfällt					entfällt												
321-PV2	7 - Völkenrode (südlich Kanal): NEU	80 ha	-	entfällt					entfällt												
321-PV3	6 - Völkenrode (Deponie): NEU	99,4 ha	-	entfällt					entfällt												

Für die wohnbauliche Entwicklung wurden im Stadtbezirk mehrere Flächen geprüft: eine südöstliche Ergänzung des Kanzlerfeldes (321-W1), Flächen im Zentrum und im Norden von Lamme (321-W2 und 321-W3) sowie weitere Potenziale im Umfeld eines möglichen Bahnhaltopunktes in Völkenrode. Demgegenüber wurden verschiedene Wohnbaufächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans – insbesondere in der nord- und südöstlichen Ergänzung von Lamme – zurückgenommen, da sie unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen, insbesondere ökologischer Belange, nicht weiterverfolgt wurden. Neudarstellungen von Wohnbaufächern in Lehdorf wurden unter anderem aufgrund der Nähe zur A 391 und zum Lammer Holz nicht weiter untersucht.

Neben zwei gewerblichen Flächen im Bereich des Ölper Kreuzes – insbesondere bei der nördlichen Teilfläche, die aufgrund der großen Entfernungen zu Wohnnutzungen auch für Betriebe mit geringen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen geeignet ist – wurden im Stadtbezirk insbesondere im Umfeld der Kläranlage verschiedene Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPV) sowie eine Abgrabungsfläche geprüft. Es wurden zunächst großzügige Flächen für eine künftige FFPV-Nutzung geprüft, sodass im weiteren Verfahren eine Reduzierung auf die am besten geeignetsten FFPV-Flächenpotenziale erfolgen kann.

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W1

Oberholz-Süd

Bestandsdaten	
Ortsteil	Kanzlerfeld
Flächengröße	4,9 ha
Eigentümer	Private Eigentümer, östl. Teil städtisch
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft oder Wald
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit mittlerer Dichte, 3.798 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 0 Grundschulen, PTB und von-Thünen-Inst.
Verkehrsanbindung	Bus im 1.000m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Eine Arrondierung der Ortslage könnte angestrebt werden, um Raum für den Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dabei kämen vielfältige und verdichtete Wohnungsbauformen in Betracht, die dem Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum gerecht würden. Die Eingrünung des Ortsrands sowie eine sinnvolle Wegevernetzung könnten zur Aufwertung des Umfelds beitragen.

Zu beachten wären dabei insbesondere ein angemessener Abstand zum angrenzenden Wald sowie die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 145
 Dichte: ca. 55 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

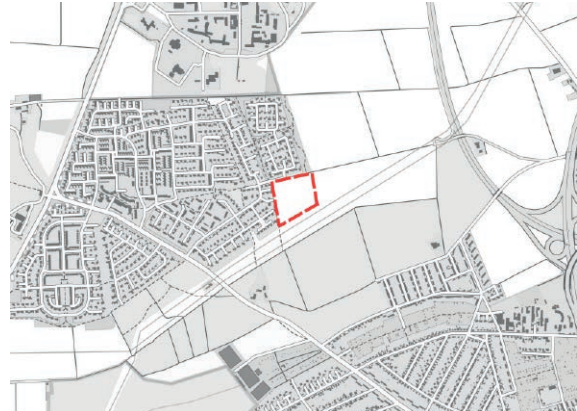


Abb. 1: 321-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W1 im Schrägluftbild

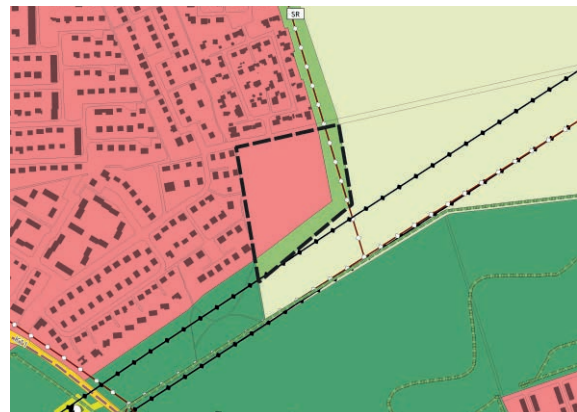


Abb. 3: 321-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W1 - Oberholz-Süd		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 21 SuS zu erwarten, GS Lehnndorf < 1.500, aktuell 4-Zügigkeit ausgelastet, ab 2030 frühester Vermarktungsstart für dieses Gebiet	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Forschungszentrum PTB < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411, 431, 433) (>700 m)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber direkt angrenzend an den mittleren Ring (Entwicklungsbereich für Freiraumverbund Lammer Graben - Ölper Holz - nördl. Okeraue)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung des übergeordneten Freiraumverbunds, schonender Übergang zum mittleren Ring, Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung incl. Wegevernetzung (Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von mittlerer Bedeutung. Verlust einer Ausgleichsfläche. Eine dadurch bedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten ist jedoch nicht in relevantem Maße zu erwarten.	
Immissionen	Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung im S möglich. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) im nördlichen Planbereich. Gemäß vorliegendem Gutachten hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt, keine Auffüllungen festgestellt.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Entwicklungsfläche zur Anreicherung der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Fruchtbarkeit). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

In diesem Steckbrief wird eine wohnbauliche Ergänzung des Ortsteils Kanzlerfeld in südöstlicher Richtung untersucht. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich und nördlich schließen Einfamilienhausgebiete an. Die dortigen Wohngebiete werden zum Landschaftsraum hin durch eine breite Grünfläche abgeschlossen. Dies sollte im Rahmen der Planungen zu diesem Standort entsprechend vorgesehen werden, um die Siedlungsentwicklung des Ortsteils in diese Richtung durch die nun akut geplante wohnbauliche Ergänzung abzuschließen. Entlang der bestehenden Grünräume am Siedlungsrand verlaufen zudem verschiedene Leitungstrassen (Hochspannung südlich, Gas unterirdisch und östlich). Südlich der Hochspannungsleitung schließt das Lammer Holz/Ölper Holz an. Der Ortsteil Kanzlerfeld verfügt nicht über alle relevanten sozialen Infrastrukturen. In der Ortsmitte ist jedoch einerseits eine Stadtbahnanbindung vorhanden und andererseits sind im Bereich der Bundesallee Flächen als Nahversorgungszentrum im Sinne des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig ausgewiesen. Grundsätzlich sind dadurch alle relevanten Infrastrukturen erreichbar, sodass die wohnbauliche Ergänzung des Ortsteiles als geeignete Entwicklung bewertet werden kann.

Gemäß Umweltsteckbrief werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend als mittel oder gering eingestuft. Ausgenommen davon sind die hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sowie die mittleren bis hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz. Im Rahmen des BPs sind die Erholungswegebeziehungen im örtlichen Freiraumverbund zu erhalten und zu ergänzen sowie eine Vernetzung mit dem Umfeld sicherzustellen. Am Ortsrand sind eine Eingrünung und eine Wegevernetzung umzusetzen. Zudem sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Starkregenanalyse weist im Plangebiet relevante Fließwege nach. Deren Erhalt verringert die Gefährdung der bestehenden Bebauung und ist daher in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W2

Lamme, nördlich Neue Mitte / östlich
Ermlandstraße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Lamme
Flächengröße	westl: 1,6 ha / östl: 2,1 ha
Eigentümer	Südl. Teil städtisch, Rest privat
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich (westlicher Teil), Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (östlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Grünfläche
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großes Dorf, 4.960 EW
Soziale Infrastruktur	5 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 300m Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Die Fläche könnte als integraler Bestandteil eines neuen Ortskerns entwickelt werden, wobei überwiegend verdichtete Bauformen vorgesehen wären. Ergänzend kämen Wohnfolgeeinrichtungen in Betracht, um die Funktionalität und Aufenthaltsqualität des Quartiers zu stärken.

Voraussetzung für eine Umsetzung wäre die Einhaltung eines Mindestabstands von etwa 20 Metern zu einer bestehenden Leitungssache, um technische und rechtliche Anforderungen zu erfüllen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 120
 Dichte: ca. 55 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3



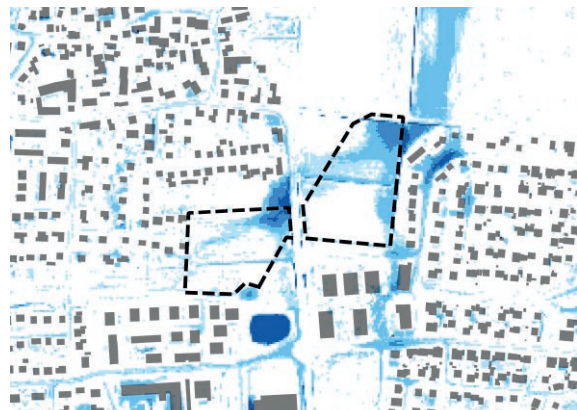
Abb. 1: 321-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 321-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W2 - Lamme, nördlich Neue Mitte / östlich Ermlandstraße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Lehdorf ca. 3,0 km, NV-Stützpunkt < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 17 SuS zu erwarten, GS Lamme < 500 m, Bebauung erst wenn Schule Kapazitäten hat	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Landwirtschaftl. Forschungszentrum. > 3.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411, 418	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an den Ausläufer des mittleren Rings, interne Siedlungs-gliederung Lamme, Vernetzung mit der Landschaft wird berührt	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen (Eingriffe in straßenbegleitendes Ortseingangsgrün Lamme-Ost)	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Qualifizierung der verbl. Freiflächen für Freiraumverbund, Sicherung verbliebener Restflächen des mittleren Ringes und interne Siedlungsgliederung, Aufnahme von Freiraumang., Gestaltung des inneren Ortsrandes, im Süden ausreichende Anbindung / Fortführung i.S. der bestehenden linearen Parkanlage (sog. Hochspannungspark)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung, z.T. Bedeutung zukünftig steigend. Verlust der klimaökologischen Funktionen. Stadtklimatische Maßnahmen erforderlich.	
Immissionen	1. BA: Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Neudammstraße, ansonst. geringe. 2. BA: Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). 1.+2. BA: Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig. Schwermetallbelastung im Umfeld des Hochspannungsmasten prüfen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Offene Feldflur in verinselter Lage	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Fruchtbarkeit). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Der Steckbrief für die Ortsmitte Lamme/Lammer Busch umfasst zwei Teilflächen, die durch die K 80/Neudammstraße sowie eine Hochspannungsfreileitung voneinander getrennt sind. Beide Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und verfügen über eine gute Anbindung an Straßen sowie an angrenzende Wohnsiedlungen. Sie würden die Ortsmitte sinnvoll abrunden. Da die Rahmenbedingungen ähnlich sind, werden sie gemeinsam betrachtet. Lamme hat rund 5.000 EW, verfügt über Kitas und eine Grundschule, jedoch keine weiterführende Schule. Eine Freihalte-Trasse für eine mögliche ÖPNV-Anbindung verläuft zentral, konkrete Planungen dafür gibt es jedoch nicht. Eine Grünverbindung von Süd nach Nord ist freizuhalten. Trotz dieser Einschränkungen eignet sich der Standort aufgrund der Nähe zur neuen Mitte mit Nahversorgungsmöglichkeiten für eine verdichtete Wohnnutzung.

Der Umweltsteckbrief weist hohe negative Auswirkungen auf Boden und Fläche aus; die übrigen Schutzgüter sind mittel bis gering betroffen. Im BP sind die Erholungswegebeziehungen des Freiraumverbunds zu sichern und mit dem Umfeld zu vernetzen. Ein Altlastenverdacht im Bereich der Hochspannungsleitungen muss geklärt und gegebenenfalls saniert werden. Zudem sind Eingrünung und Wegevernetzung umzusetzen. Die Starkregenanalyse zeigt für beide Teilflächen ein Überflutungsrisiko von bis zu 50 cm sowie Fließwege aus Nordosten. Hier ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, insbesondere durch die Nutzung des Kaltluftstroms aus Süden mit angepasster Gebäudestellung.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbel. und positive Umweltausw. auf das Ortsbild

Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W3

Lammer Busch – Nordost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Lamme
Flächengröße	8,6 ha
Eigentümer	Überwiegend städtisch, 2 private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großes Dorf, 4.960 EW
Soziale Infrastruktur	5 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 1.000m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Das hier bestehende städtebauliche Konzept könnte überarbeitet werden, um stärker auf vielfältige Einfamilienhausformen – auch in verdichteter Ausführung – zu setzen. Im Gegenzug wäre eine Verkleinerung der Baufläche denkbar, um eine städtebaulich angemessene Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper zu gewährleisten.

Trotz eines weiterhin hohen Bedarfs an preisgünstigem kommunalem Wohnbauland sollte die Entwicklung auch mögliche demografische Veränderungen, etwa sinkende Kinderzahlen, mitbedenken. Zudem müssten erforderliche Abstände zu bestehenden Frei- und Gasleitungen eingehalten werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 215
 Dichte: ca. 50 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

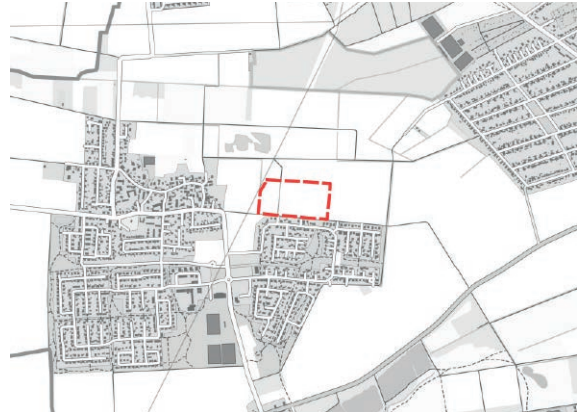


Abb. 1: 321-W3 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W3 im Schrägluftbild

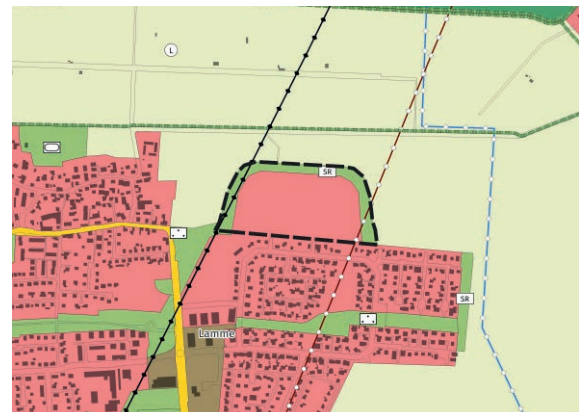
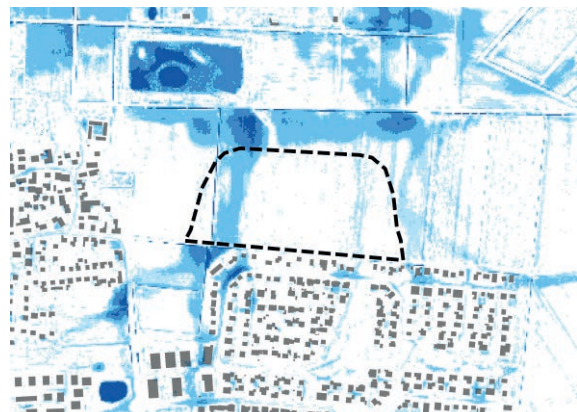


Abb. 3: 321-W3 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W3 - Lammer Busch – Nordost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Hineinwachsen in die offene Landschaft	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Lehnndorf ca. 2,5,0 km, NV-Stützpunkt < 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 31 SuS zu erwarten, GS Lamme < 500 m, Bebauung erst wenn Schule Kapazitäten hat	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Landwirtschaftl. Forschungszentrum > 3.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 411	
MIV - Anbindung	Ausbau erforderlich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage berührt strukturelle Freiraumverbundflächen, der mittlere Ring verlagert sich durch das Gebiet vom bisherigen Ortsrand weiter nach Außen (Entwicklungsbereich für Freiraumverbund Lammer Graben - Ölper Holz - Westpark)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung des übergeordneten Freiraumverbunds, Sicherung dortiger verbliebener Flächen des mittleren Ringes, Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung (Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatischer Ausgleichsraum von mittlerer bis hoher Bedeutung, Bedeutung zukünftig steigend. Eine planungsbedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten ist nicht in relevantem Maße zu erwarten. Die westlich angrenzende Freifläche muss auf Dauer erhalten bleiben.	
Immissionen	Keine relevante Lärmvorbelastung. Mögl. Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet; kein Überschwemmungsgebiet; Für Entwässerung Niederschlagswasser Ausbau für Regenrückhaltung erforderlich	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig. Schwermetallbelastung im Umfeld des Hochspannungsmasten prüfen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, größerer Verlust von Ackerland, Lebensraum Knoblauchkröte	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Fruchtbarkeit). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Nordergängung von Lammerbruch ist derr 4. BA der Entwicklungskonzeption für den Ortsteil. Im Bestand sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die westlich durch eine Hochspannungsleitung und östlich durch eine Gas-Leitung eingeghegt werden. In diesen Bereichen besteht Potenzial für eine sinnvolle Ergänzung von Grünflächen und eine Eingrünung des Siedlungsrandes. Die Flächen werden für eine wohnbauliche Nordergängung geprüft, die an Wohnbauflächen angrenzt, die entsprechend der Konzeption für die Ortschaft vorgesehen sind. Im Ortsteil, der etwa 5.000 EW zählt, sind soziale Infrastrukturen vorhanden, jedoch gibt es keine weiterführende Schule. Zwar verläuft eine Freihalte-Trasse für eine ÖPNV-Anbindung zentral durch den Ortsteil. Es ist jedoch weder eine konkrete Stadtbahnlinie geplant noch verfügt Lamme über einen entsprechenden Anschluss. Im Ortsteil sind Einzelhandel und Grünausstattung vorhanden. Eine Ergänzung des Ortsteils ist nur gerechtfertigt, sofern eine dichte Struktur weiterverfolgt wird. Das bestehende Konzept sollte daher hinsichtlich etwas verdichteterer Wohnformen ggf. überarbeitet werden. Im BP ist sicherzustellen, dass der Standort gegenüber dem Landschaftsraum eingegrünt wird. Die Erschließung muss zudem über eine vorhandene Anbindung in Richtung Süden sichergestellt werden.

Unter Verweis auf die bereits erfolgte 79. FNP-Änderung aus dem Jahr 2006 wird auf einen Umweltsteckbrief verzichtet. Im Rahmen des BPs sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu überprüfen. Grundsätzlich erfolgte eine vorabschließende Bewertung im Rahmen der Erstellung dieses städtebaulichen Steckbriefes. Bei der Entwicklung sind demgemäß insbesondere der Verlust von Ackerland, der Lebensraum der Knoblauchkröte, besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Fruchtbarkeit) und der Lebensraum für Arten der offenen Feldflur festzuhalten.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W5

Völkenrode-Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode
Flächengröße	16 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung (nördlicher Teil), Vorbehaltsgebiet Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) und Haltepunkt (südlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleineres Dorf, 1.743 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 500m-Radius, evtl. Reaktivierung Spargelexpress mit gemeinsamem Haltepunkt
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Geruchsemissionen, Biotope

Entwicklungsidee:

Zwischen Bahn und Kanal ließe sich perspektivisch ein neuer Stadtteil entwickeln, der sich möglicherweise als „Vorort mit Bahnanschluss“ etablieren könnte. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob eine Ergänzung durch Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen sinnvoll und umsetzbar wäre. Eine gestalterisch hochwertige Eingrünung des Ortsrands könnte zur Einbindung in die Landschaft beitragen.

Die Umsetzung würde unter anderem vom geplanten Regionalhaltepunkt „Spargelexpress“ in der Ortsmitte abhängen. Auch der anhaltend hohe Wohnungsbaubedarf sowie der Mangel an Entwicklungsflächen in innenstadtnäheren Lagen sprächen für eine vertiefte Betrachtung. Mögliche Emissionen aus nahegelegenen Klärteichen und der Deponie wären im weiteren Verfahren mit zu berücksichtigen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 80%
Wohneinheiten: ca. 490
Dichte: ca. 60 WE / ha
Vollgeschosse: ca. 2-3

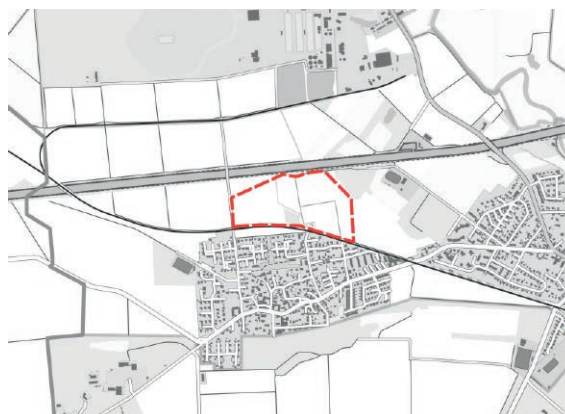


Abb. 1: 321-W5 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W5 im Schrägluftbild

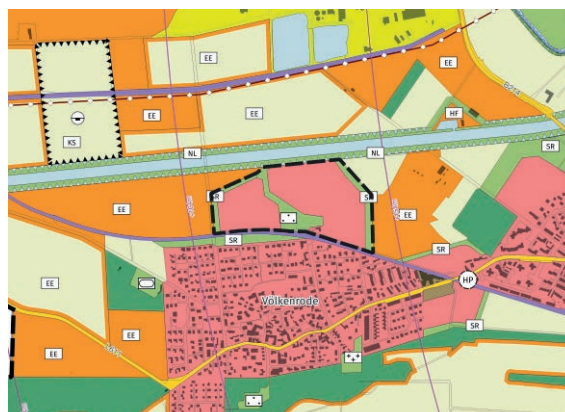


Abb. 3: 321-W5 im Vorentwurf

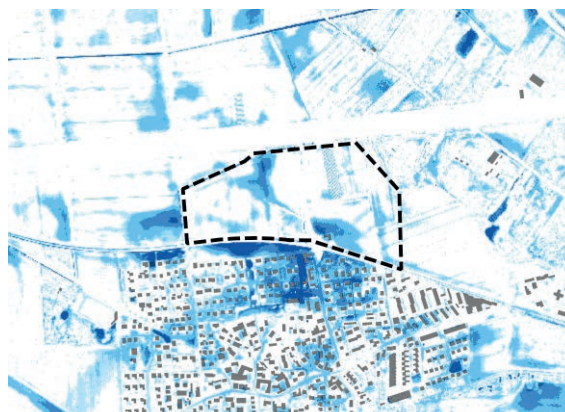


Abb. 4: 321-W5 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W5 - Völkenrode-Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum, Begrenzung durch Mittellandkanal	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Watenbüttel für große Teile des Baugebiets < 2,0 km, ggf. neuer Nahversorger mit Baugebietsentwicklung	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 69 SuS zu erwarten, Grundschulen Völkenrode (< 500 m) Watenbüttel (< 1.500 m), keine Erweiterung an den Standorten möglich, da absoluter Platzmangel vorherrscht und noch der Ganztags räumlich umgesetzt werden muss; neuer Standort erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Forschungszentren PTB / Landwirtschaft > 2,0 km (Landwirtschaftl. Forschungszentrum auf Nebenweg erreichbar)	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden, Wegetrennung durch Gleisanlagen	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 433, 560 (>1.000 m), zwingende Bed.: Reaktivierung Spargelexpress mit HP	
MIV - Anbindung	Ausbau erforderlich, Anschluss über Gleisanlagen kostenintensiv, Anbindung an Peiner Str. in unmittelbarer Nähe des BÜ schwierig, mindestens BÜSTRA, wenn zulässig.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage in Freiraumverbundflächen, deren Breite verringert sich erheblich	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb. unter bes. Berücksichtigung straßenunabhängiger Anbindungen an die Landschaft / MLK, Ortsrandgestaltung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklim. Ausgleichsraum mit hoher / sehr hoher Bedeutung, die zukünftig noch zunimmt, Kaltluftströmungen durch das Gebiet (West nach Ost), Verlust der klimaök. Funktionen, keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung	
Immissionen	Hohe Lärmvorbel. durch Schienenverkehr im Süden, geringe durch Wasserverkehr im Norden. Geringe Geruchsvorbel. durch Kläranlage und Schlammfäulung, Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht), Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs-/Mehrerkehrs auf den Bestandsstr.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altablagerung im nordöstlichen Teil der Fläche, anteilig ca. 10.000 m, Orientierende Altlastenuntersuchung liegt vor, Schadstoffbelastung und geringe Tragfähigkeit zu erwarten.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Acker- und Grünland	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur, Verbundsachse entlang des Mittellandkanals freihalten	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung, Altablagerung, Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Angesichts der unvollständigen sozialen Infrastruktur des rund 1.750 EW zählenden Ortsteils wird empfohlen, sich auf einen Standort zu konzentrieren. Die hier untersuchte Fläche liegt nördlich der Bahntrasse und ist somit von der Ortschaft getrennt. Sie umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise Gehölze, die im FNP als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen sind. Zu berücksichtigen sind die Bahntrasse und der Mittellandkanal als Emittenten. Ein Haltepunkt an der Bahntrasse wird wahrscheinlich östlich der Flächen zwischen Völkenrode und Watenbüttel realisiert, wodurch die Flächen 321-W6 und 321-W7 eine höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit aufweisen. Im FNP-Vorentwurf wird die Fläche als alternativer Standort zur Fläche 321-PV3 dargestellt. Im BP wären eine Eingrünung zum Landschaftsraum sowie die Sicherung eines Stillegewässers bzw. einer Regenrückhaltung vorzusehen.

Laut Umweltsteckbrief hätte eine Entwicklung hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden mittlere bis hohe Auswirkungen erwartet, die übrigen Schutzgüter wären gering bis mittel betroffen. Im BP sind Erholungswege zu sichern und mit dem Umfeld zu vernetzen. Zudem ist eine landschaftsbezogene Freiraumversorgung mit Grünvernetzung zum Mittellandkanal herzustellen. Die verbleibende Feldflur sollte als Erholungsraum aufgewertet und straßenunabhängig angebunden werden. Erforderlich sind außerdem die Sicherung des „Kleine-Dörfer-Wegs“, der Erhalt prägender Gehölze, Altlasten- und Baugrunduntersuchungen sowie gegebenenfalls Sanierungen. Die Starkregenanalyse weist für den Bereich der Waldfläche ein sehr hohes Überflutungsrisiko (> 50 cm) aus. Daraus sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung abzuleiten. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W6

Völkenrode-Südost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode und Watenbüttel
Flächengröße	2,2 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleineres Dorf, 1.743 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, evtl. Reaktivierung Spargelexpress mit gemeinsamem Haltepunkt
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Für Fläche 1 käme eine Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs von Völkenrode in Betracht. Dabei sollte ein möglicher Resterhalt der städtebaulichen Zäsur zwischen Völkenrode und Watenbüttel geprüft werden. Im Zusammenspiel mit Fläche 2 wäre auch eine gemeinsame Gesamtentwicklung denkbar, insbesondere bei Realisierung eines gemeinsamen Bahnhaltepunktes. In diesem Fall könnte eine höhere bauliche Dichte sinnvoll sein, insbesondere im Bereich von Völkenrode-Nordost.

Zu beachten wäre dabei insbesondere der einzuhaltende Abstand zum angrenzenden Wald sowie die Realisierung des Bahnhaltepunktes als Voraussetzung für die abgestimmte Entwicklung beider Flächen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 90%
 Wohneinheiten: ca. 80
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3



Abb. 1: 321-W6 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W6 im Schrägluftbild

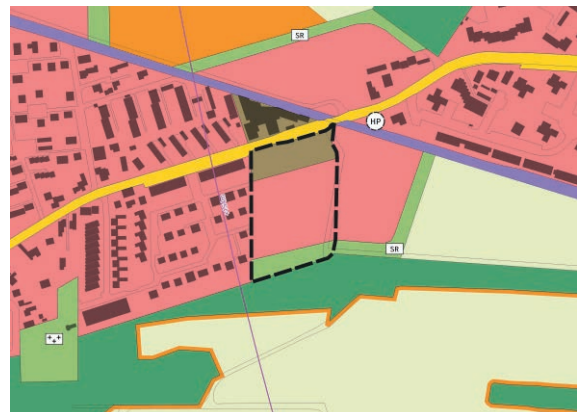
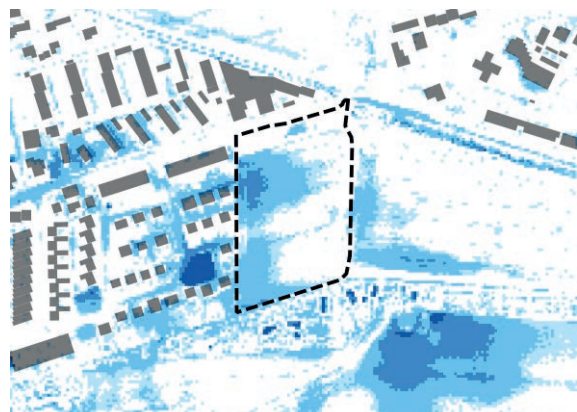


Abb. 3: 321-W6 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W6 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W6 - Völkenrode-Südost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers oder Schließung von Siedlungszäsuren	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Watenbüttel für große Teile des Baugebiets ca. 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 20 SuS zu erwarten, Grundschulen Völkenrode (< 600 m) Watenbüttel (< 1.000 m), keine Erweiterung an den Standorten möglich, da absoluter Platzmangel vorherrscht und noch der Ganztags räumlich umgesetzt werden muss; neuer Standort erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Forschungszentrum PTB < 2,0 km (Landwirtschaftl. Forschungszentrum auf Nebenweg erreichbar)	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 433, 560, Potenzial: Reaktivierung Spargelexpress prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Anbindung an Peiner Str. in unmittelbarer Nähe des BÜ schwierig, mindestens BÜSTRA, wenn zulässig.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage berührt Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Funktionale/ qualitative Sicherung des Kleine-Dörfer-Weges, westl. Fortsetzung der südlich verlaufenden Freiraumvern., Gestaltung der Siedlungszäsur Völkenrode/ Watenbüttel, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklim. Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung, die zum Teil zukünftig noch zunimmt. Verlust der klimaök. Funktionen des Plangebiets, Austauschbarrieren vermeiden und stadtklimatische Maßnahmen.	
Immissionen	1. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Straßenverkehr im N; mittlere durch Schienenverkehr im O; geringe durch gewerbliche Nutzung im N (BA1) bzw. im NO (BA2). 2. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Schienenverkehr im N; geringe durch Straßenverkehr. 1.+2. BA: Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig. Beeinflussung durch direkt nordöstlich angrenzende Altablagerung prüfen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum, Biotopverbund Völkenrode/Watenbüttel	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-W6 liegt im östlichen Teil von Völkenrode und wird künftig unmittelbar an einem Bahnhofshaltepunkt liegen. Der Standort, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, ist im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Entwicklung wird positiv bewertet, auch wenn Völkenrode nur über begrenzte soziale Infrastrukturen verfügt. Über den Haltepunkt wäre die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht Potenzial für eine gemischte Nutzung am Haltepunkt mit Geschäfts- und Wohnhäusern in höherer Verdichtung, beispielsweise für eine Kita, Altenwohnen, einen Bäcker, einen Frisör oder Gastronomiebetriebe, kombiniert mit Wohnungen in den oberen Geschossen. Aufgrund der unvollständigen Infrastrukturausstattung des rund 1.750 EW zählenden Ortsteils wird eine Konzentration auf diesen Standort empfohlen. Im BP ist eine Begrünung des Ortsrandes nach Süden sowie eine klare Zäsur zu Watenbüttel vorzusehen. Alternativ ist eine verstärkte Zentrumsentwicklung zur Verbindung beider Ortsteile vorstellbar.

Der Umweltsteckbrief weist hohe Auswirkungen auf Boden und Fläche aus, das Orts- und Landschaftsbild ist mittel bis hoch betroffen und die übrigen Schutzgüter gering bis mittel. Im BP sind prägende Gehölze zu erhalten, der Kleine-Dörfer-Weg ist qualitativ zu sichern und die Siedlungszäsur zwischen Watenbüttel und Völkenrode ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Starkregenanalyse zeigt für den Westen der Teilfläche 1 ein Überflutungsrisiko von bis zu 50 cm sowie relevante Fließwege. In weiteren Bereichen ist eine mäßige Gefährdung festzustellen. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W7

Völkenrode-Nordost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode
Flächengröße	nördl.: 2,4 ha / südl.: 2,0 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, teils Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleineres Dorf, 1.743 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius, evtl. Reaktivierung Spargelexpress mit gemeinsamem Haltepunkt
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Eine Gesamtentwicklung der Fläche im Zusammenhang mit Völkenrode-Südost könnte in Betracht gezogen werden, insbesondere wenn ein gemeinsamer Bahnhaltepunkt für Völkenrode und Watenbüttel realisiert würde. In diesem Fall ließe sich eine höhere bauliche Dichte rechtfertigen, um die Potenziale des schienengebundenen Nahverkehrs optimal zu nutzen.

Voraussetzung für eine derartige Entwicklung wäre neben dem Bau des Bahnhaltepunktes auch die Einhaltung notwendiger Abstände zum angrenzenden Wald.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 160
 Dichte: ca. 60 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3

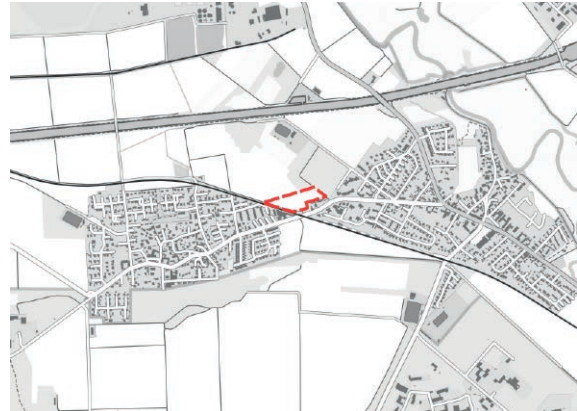


Abb. 1: 321-W7 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W7 im Schrägluftbild

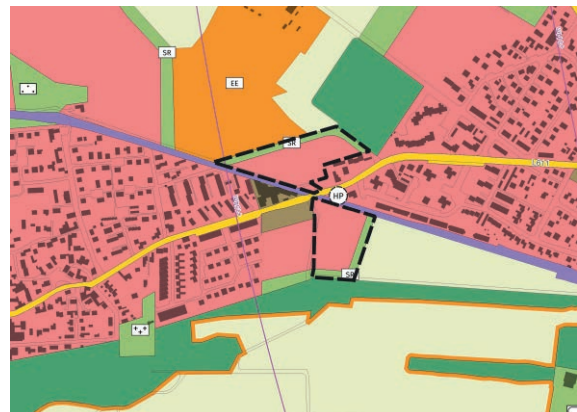
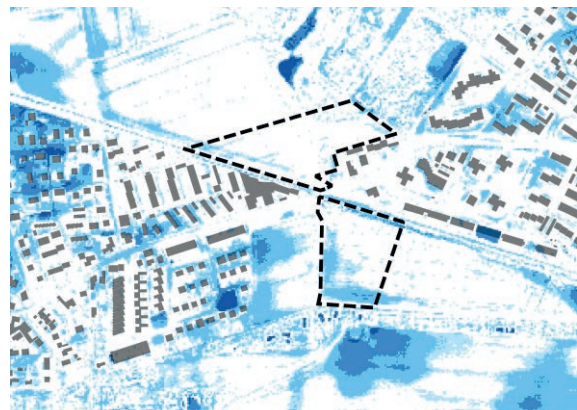


Abb. 3: 321-W7 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W7 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W6 - Völkenrode-Südost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers oder Schließung von Siedlungszäsuren	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum Watenbüttel für große Teile des Baugebiets ca. 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 20 SuS zu erwarten, Grundschulen Völkenrode (< 600 m) Watenbüttel (< 1.000 m), keine Erweiterung an den Standorten möglich, da absoluter Platzmangel vorherrscht und noch der Ganztags räumlich umgesetzt werden muss; neuer Standort erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Forschungszentrum PTB < 2,0 km (Landwirtschaftl. Forschungszentrum auf Nebenweg erreichbar)	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 433, 560, Potenzial: Reaktivierung Spargelexpress prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Anbindung an Peiner Str. in unmittelbarer Nähe des BÜ schwierig, mindestens BÜSTRA, wenn zulässig.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage berührt Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Funktionale/ qualitative Sicherung des Kleine-Dörfer-Weges, westl. Fortsetzung der südlich verlaufenden Freiraumvern., Gestaltung der Siedlungszäsur Völkenrode/ Watenbüttel, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklim. Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung, die zum Teil zukünftig noch zunimmt. Verlust der klimaök. Funktionen des Plangebiets, Austauschbarrieren vermeiden und stadtklimatische Maßnahmen.	
Immissionen	1. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Straßenverkehr im N; mittlere durch Schienenverkehr im O; geringe durch gewerbliche Nutzung im N (BA1) bzw. im NO (BA2). 2. BA: Hohe Lärmvorbel. durch Schienenverkehr im N; geringe durch Straßenverkehr. 1.+2. BA: Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig. Beeinflussung durch direkt nordöstlich angrenzende Altablagerung prüfen.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Offenlandlebensraum, Biotopverbund Völkenrode/Watenbüttel	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-W6 liegt im östlichen Teil von Völkenrode und wird künftig unmittelbar an einem Bahnhofpunkt liegen. Der Standort, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, ist im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Entwicklung wird positiv bewertet, auch wenn Völkenrode nur über begrenzte soziale Infrastrukturen verfügt. Über den Haltepunkt wäre die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht Potenzial für eine gemischte Nutzung am Haltepunkt mit Geschäfts- und Wohnhäusern in höherer Verdichtung, beispielsweise für eine Kita, Altenwohnen, einen Bäcker, einen Frisör oder Gastronomiebetriebe, kombiniert mit Wohnungen in den oberen Geschossen. Aufgrund der unvollständigen Infrastrukturausstattung des rund 1.750 EW zählenden Ortsteils wird eine Konzentration auf diesen Standort empfohlen. Im BP ist eine Begrünung des Ortsrandes nach Süden sowie eine klare Zäsur zu Watenbüttel vorzusehen. Alternativ ist eine verstärkte Zentrumsentwicklung zur Verbindung beider Ortsteile vorstellbar.

Der Umweltsteckbrief weist hohe Auswirkungen auf Boden und Fläche aus, das Orts- und Landschaftsbild ist mittel bis hoch betroffen und die übrigen Schutzgüter gering bis mittel. Im BP sind prägende Gehölze zu erhalten, der Kleine-Dörfer-Weg ist qualitativ zu sichern und die Siedlungszäsur zwischen Watenbüttel und Völkenrode ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Starkregenanalyse zeigt für den Westen der Teilfläche 1 ein Überflutungsrisiko von bis zu 50 cm sowie relevante Fließwege. In weiteren Bereichen ist eine mäßige Gefährdung festzustellen. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
auswirkungen für
einzelne Umweltbe-
lange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-W8

Watenbüttel-Nordwest

Bestandsdaten	
Ortsteil	Watenbüttel
Flächengröße	5,3 ha
Eigentümer	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großes Dorf
Soziale Infrastruktur	1 Kita, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Busanbindung im 500m-Radius, künftig Bahnhaltepunkt?
Techn. Infrastruktur	Fehlt bisher
Umweltbedingungen	Mögliche Gewässer- und Bodenbelastungen, ökologische Bedeutung

Entwicklungsidee:

Die Fläche könnte den städtebaulichen Abschluss der Erweiterung Watenbüttels in nordwestlicher Richtung bilden. Vorgesehen wäre dabei eine Mischung verschiedener Bautypen, um ein differenziertes Wohnumfeld zu ermöglichen. Denkbar wäre zudem, die angrenzenden Bereiche im Norden und Westen als öffentliche Grünflächen auszugestalten, um zur Freiraumversorgung des Stadtteils beizutragen.

Eine Entwicklung in diesem Sinne wäre an mehrere Voraussetzungen geknüpft: Es bedürfte einer Prüfung der ökologischen Funktionen des Areals sowie einer Bewertung möglicher Belastungen von Gewässern und Böden. Zudem müsste die schalltechnische Eignung des Gebietes für eine Wohnnutzung, insbesondere in Richtung der Bundesstraße, untersucht werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	95%
Wohneinheiten:	ca. 130
Dichte:	ca. 55 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 2-3



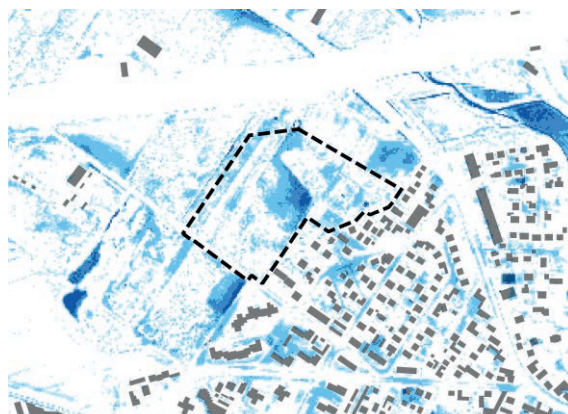
Abb. 1: 321-W8 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-W8 im Schrägluftbild



Abb. 3: 321-W8 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-W8 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-W8 - Watenbüttel-Nordwest		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Außenentwicklung als Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	STZ Watenbüttel < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 18 SuS zu erwarten, Grundschulen Völkenrode (< 1.200 m) Watenbüttel (< 700 m), keine Erweiterungen möglich, absoluter Platzmangel, Ganztags muss noch räumlich umgesetzt werden, evtl. am Hauptstandort Watenbüttel, wenn dort Zügigkeit erhöht wird	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Veltenhof/Hafen < 4,0 km (Luftlinie < 2,0 km)	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 433, 480, 560, mit Spargelexpress hohes Potenzial: Reaktivierung Spargelexpress prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Die Fläche verursacht eine Lücke in Freiraumverbundflächen und reduziert die Anbindungsbreite zur Grünachse der nördlichen Okeraue	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung der verbleibenden Restflächen für den Freiraumverb. Richtung Mittellandkanal und Okeraue, Schaffung von Freiraumangeb., Ortsrandgestaltung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklim. Ausgleichsraum mit hoher/steigender Bedeutung, Kaltluftströmungen durch das Gebiet (West nach Ost). Verlust der Ausgleichsflächen. Bioklim. Belastung der zukünftigen BewohnerInnen vermutlich gering solange das Durchströmen kühlerer Luft weiterhin möglich, Austauschbarrieren vermeiden/stadtklimatische Maßnahmen	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbel. durch Straßenverkehr im NO, ansonst. geringe; geringe durch Wasserverkehr im N. Geringe Geruchsvorbel. durch Kläranlage und Schlammfäulung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Planbereich beeintr. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs-/Mehrerkehrs auf den Bestandsstr.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altablagerung auf gesamter Fläche, orientierende Altlastenuntersuchung liegt vor, Schadstoffbel. und geringe Tragfähigkeit zu erwarten, Methanbelastung innerhalb der Altablagerung bekannt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von gut strukturiertem Halboffenland	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Halboffenlandlebensraum, Biotopverbundachse entlang des Kanals	
Boden / Landwirtschaft	Aufgefüllten Böden mit geringer natürlicher Funktionserfüllung. Die gesamte Fläche wird von einer Altablagerung eingenommen.	

Gesamtbewertung:

In diesem Steckbrief wird die wohnbauliche Ergänzung des Ortsteils Watenbüttel geprüft. Der Standort wird landwirtschaftlich genutzt, liegt östlich eines Reiterhofs und grenzt an einen Kompostplatz. Die Fläche ist durch Gehölze und Freiflächen geprägt. Ursprünglich waren hier eine Kleingartenanlage und ein Sportplatz vorgesehen, diese Nutzungen wurden jedoch nie umgesetzt. Nördlich verläuft der Mittellandkanal. Innerhalb der angrenzenden Wohnbauflächen bestehen einige Gewerbebetriebe. Da die Bebauung keinen klaren Ortsrand bildet, besteht städtebaulicher Handlungsbedarf; ein eindeutiger Ortsrandabschluss sollte geschaffen werden. Künftig liegt der Standort fußläufig zu einem geplanten Bahnhofpunkt zwischen Watenbüttel und Völkenrode. Angesichts fehlender sozialer Infrastrukturen kann der Standort jedoch nur bei Realisierung dieses Haltepunkts empfohlen werden.

Der Umweltsteckbrief weist hohe negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche, Landschaftsbild und Klimaschutz aus. Im BP sind Erholungswege zu sichern, eine Vernetzung mit dem Umfeld herzustellen und prägende Gehölze zu erhalten. Für eine Altablagerung sind Altlasten- und Baugrunduntersuchungen erforderlich. Die Starkregenanalyse zeigt ein Überflutungsrisiko von über 50 cm; hier sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Ableitung in den Erholungsraum vorzusehen. Zudem soll der nördlich angrenzende Erholungsraum ökologisch aufgewertet werden, um die Freiraumversorgung Watenbüttels zu stärken. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung

Folgt

Bewertung Umweltsteckbrief

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-G1

Ölper Kreuz

Bestandsdaten	
Ortsteil	Ölper
Flächengröße	28,5 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (östlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kein Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Unmittelbarer BAB-Anschluss, kein ÖPNV
Techn. Infrastruktur	nicht vorhanden
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten, Kaltluftentstehungsgebiet

Entwicklungsidee:

Die Autobahnen können als Lärmbarrrieren genutzt werden, sodass größtenteils Gewerbe- und Industrieflächen entstehen können. Gleichzeitig wird auf den Ausbau von Biotopverbünden und die Schaffung von Freiräumen Wert gelegt.

Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt voraussichtlich von der Celler Heerstraße aus, nahe dem Autobahnanschluss, wobei Schleichverkehr durch Ölper vermieden werden soll. Die direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet zur Autobahn wird eher reduziert. Aufgrund der zersplitterten Eigentümerstruktur ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Zudem ist ein gewisser Abstand zur Autobahn sowie zu elektrischen Freileitungen einzuhalten.

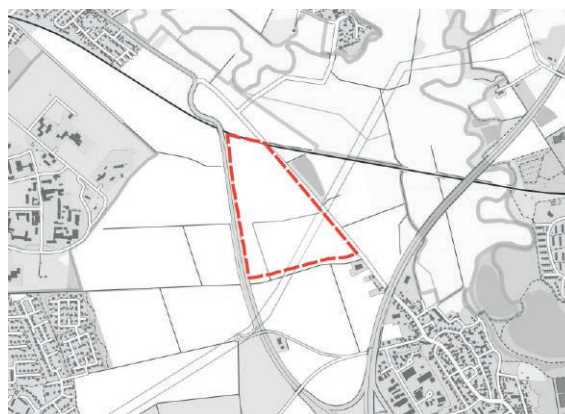


Abb. 1: 321-G1 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-G1 im Schrägluftbild

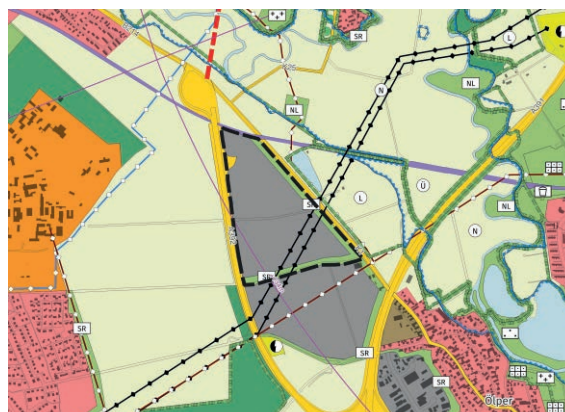


Abb. 3: 321-G1 im Vorentwurf

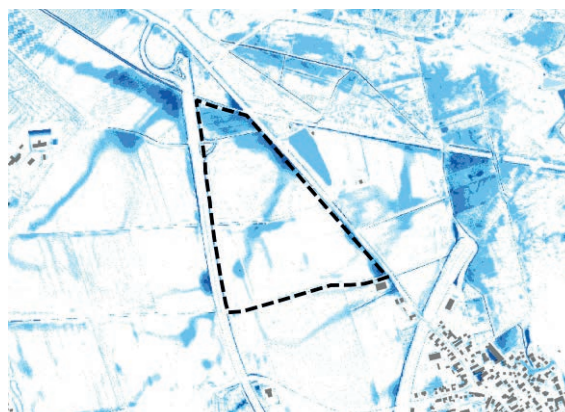


Abb. 4: 321-G1 bei Starkregen (Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-G1 - Ölper Kreuz		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahnen und ehem. Bundesstraße	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Watenbüttel für große Teile des Gebietes weniger als 2,0 km entfernt	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Ölper < 300 m, Lehdorf < 500 m, Watenbüttel < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden, aber Optimierungsbedarf Fußverkehr (Celler Heerstraße)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416 (derzeit >1.000m), aber Linienweg führt an Gebiet vorbei. Zusätzlicher Halt erforderlich. Bei Abstufung BAB ist ein Halt der 480 westlich des Gebietes möglich/sinnvoll.	
MIV - Anbindung	Erschließung Gewerbegebiet unklar. Anbindung über abgestufte BAB sinnvoll. (Bei Erschl. über Celler Heerstr. Schleichverkehr Wiesental und durch Ölper kaum zu vermeiden)	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb von Freiraumverbundflächen, durch das Gebiet wird die Anbindung des mittleren Ringes an die nördliche Oker (Bestandteil Grünachse) unterbrochen, Barriere im Vernetzungsbereich Ölper Holz	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Maßnahmenschwerpunkt zur quali. Freiraumentwicklung ist beeinträchtigt, Sicherung & Qualifizierung Flächen für Freiraumverbund in geeigneter Lage & Dimension Schaffung von Freiraumamb. funktionale & quali. Sicherung/Ergänzung F+R Wegebeziehungen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Lage in Luftleitbahnen XII a/b, Teil von Kaltluftentstehungsgebiet mit (sehr) hoher bioklimatischer Bedeutung. Reduzierung der Wirksamkeit der Kaltluftleitbahn. Entwicklung nur mit klimaökologischem Gutachten und darauf angepasster Planung	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an A392, Celler Heerstraße; ansonst. mittlere. Mögliche Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Beeinträchtigung durch Gewerbelärm an bestehender Wohnnutzung im 2. BA; ansonst. keine relev. Beeinträcht. der Umgebung, sofern der gewerbl. Erschließungsverkehr nicht durch umliegende Siedlungsbereiche geführt wird.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenlandlebensraum, Verbundachse Ölper Holz und Oker	
Boden / Landwirtschaft	Natürliche Funktionserfüllung (sehr hohe Bodenfruchtbarkeit). Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-G1 stellt den 1. BA der potenziellen Gewerbefläche nördlich des Ölper Kreuzes dar. Der Standort liegt inmitten der Landschaft. Bei alleiniger Entwicklung wäre er wenig integriert, im Zusammenhang mit dem 2. BA eignet er sich jedoch gut für gewerbliche Nutzungen. Damit kann die Stadt ihre Zielsetzung zur Ausweisung industrieller und gewerblicher Flächen weitgehend umsetzen. Im FNP ist die Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Sie ist umgeben von der A 392 mit künftiger Anbindung, Freiraum bis zu den Forschungseinrichtungen im Kanzlerfeld, den geschützten Niederungen der Oker im Osten sowie einer Bahntrasse. Südlich und östlich sollen Grünflächen zur Sicherung ökologischer Vernetzungen und Frischluftschneisen ausgewiesen werden. Leitungstrassen innerhalb der Fläche sind freizuhalten. Im BP sind zudem Eingrünungen sowie mögliche Auswirkungen auf Wohnnutzungen im Umfeld und auf die Forschungseinrichtungen zu prüfen.

Laut Umweltsteckbrief sind hohe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima, Luft, Klimaschutz, Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter (hochwertige Landwirtschaftsflächen) zu erwarten. Diese können teilweise durch Maßnahmen abgemildert werden, insgesamt ist jedoch mit kumulativen Effekten bei Realisierung beider BAs zu rechnen. Im BP sind daher die Sicherung und Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund – insbesondere zur Stärkung des mittleren grünen Rings – sowie die Ergebnisse der Starkregenanalyse, die im Nordosten Überflutungsrisiken bis 50 cm und breite Fließwege festgestellt hat, einzubeziehen. Zudem sind landschaftsgerechte Ortsränder, der Ausbau von Biotopverbünden, CEF-Maßnahmen für den Artenschutz und Vorkehrungen zum Stadtklima erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen führen in Summe auch zu positiven Umweltauswirkungen insbesondere für das Schutzgut Tier/Pflanzen und Landschaftsbild und für die BewohnerInnen von Lehdorf-Watenbüttel für das Schutzgut Mensch.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Umweltausw. für mehrere Umweltbel. und positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-G2

Ölper Kreuz

Bestandsdaten	
Ortsteil	Ölper
Flächengröße	24,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kein Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Unmittelbarer BAB-Anschluss, kein ÖPNV
Techn. Infrastruktur	nicht vorhanden
Umweltbedingungen	Mögl. Altlasten, 112-pv

Entwicklungsidee:

Die Autobahnen können als Lärmbarrieren genutzt werden, sodass größtenteils Gewerbe- und Industrieflächen entstehen können. Gleichzeitig wird auf den Ausbau von Biotopverbünden und die Schaffung von Freiräumen Wert gelegt.

Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt voraussichtlich von der Celler Heerstraße aus, nahe dem Autobahnanschluss, wobei Schleichverkehr durch Ölper vermieden werden soll. Die direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet zur Autobahn wird eher reduziert. Aufgrund der zersplitterten Eigentümerstruktur ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Zudem ist ein gewisser Abstand zur Autobahn sowie zu elektrischen Freileitungen einzuhalten.

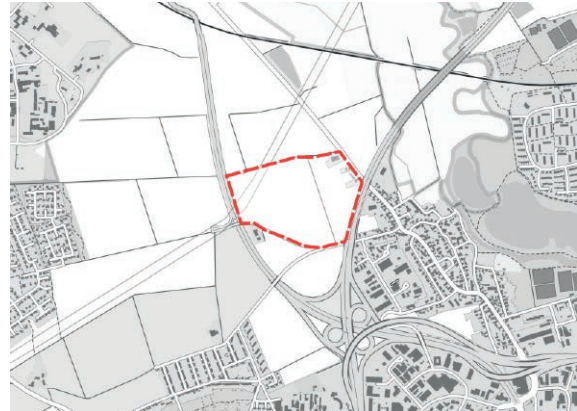


Abb. 1: 321-G2 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-G2 im Schrägluftbild

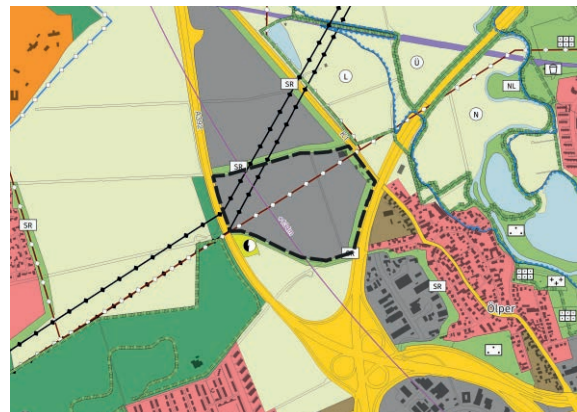
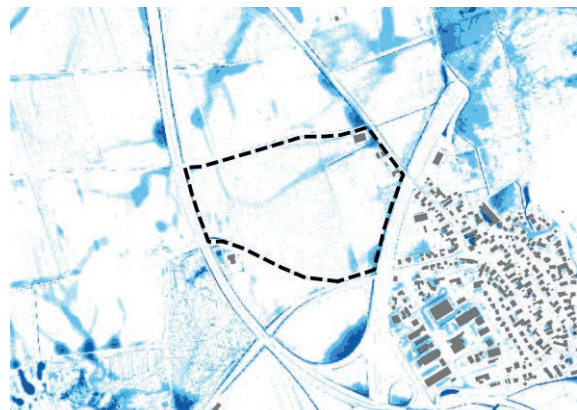


Abb. 3: 321-G2 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-G2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-G2 - Ölper Kreuz		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahnen und ehem. Bundesstraße	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Watenbüttel für große Teile des Gebietes weniger als 2,0 km entfernt	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Ölper < 300 m, Lehdorf < 500 m, Watenbüttel < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden, aber Optimierungsbedarf Fußverkehr (Celler Heerstraße)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416 (derzeit >1.000m), aber Linienweg führt an Gebiet vorbei. Zusätzlicher Halt erforderlich. Bei Abstufung BAB ist ein Halt der 480 westlich des Gebietes möglich/sinnvoll.	
MIV - Anbindung	Erschließung Gewerbegebiet unklar. Anbindung über abgestufte BAB sinnvoll. Bei Erschl. über Celler Heerstr. Schleicherverkehr Wiesental und durch Ölper kaum zu vermeiden.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage innerhalb struktureller Freiraumverbundfl., durch das Gebiet wird die Anbindung des mittleren Ringes an die Grünachse nördliche Okerawe unterbrochen, Barriere im Vernetzungsbereich zum Ölper Holz	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Maßnahmenschwerpunkt zur quali. Freiraumentwicklung beeinträchtigt, Sicherung/Qualifizierung Flächen für Freiraumverbund in geeigneter Lage/Dimension, Schaffung Freiraumangebote funktionale & quali. Sicherung/Ergänzung F+R Wegebeziehungen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsraum hoher bioklimatischer Bedeutung, Kaltluftströmungen durch Gebiet von West nach Ost, Verlust der klimaökologischen Funktionen, Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (A391, A392, Celler Heerstr.), Mögliche Beeinträcht. durch elektromag. Strahlung, Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht), Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Überwiegend kein Altlastenverdacht, kleinere Verdachtsfläche im Südosten (Celler Heerstr. 65).	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Offenlandbiotopen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Offenlandlebensraum, Verbundachse Ölper Holz und Oker	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-G2 umfasst den 2. BA der potenziellen Gewerbefläche nördlich des Ölper Kreuzes. Sie stellt dabei den Standort dar, der näher am Kreuz liegt. Aus städtebaulicher Sicht ist sie für emissionsintensive Nutzungen weniger geeignet, da östlich der A 391 und südwestlich des Kreuzes schutzwürdige Wohnnutzungen bestehen. Im FNP ist die Fläche bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Südlich und östlich schließen mit dem Lammer Holz/Ölper Holz und den Oker-Niederungen geschützte Landschaftsräume an, weshalb Vernetzungen und Kaltluftleitbahnen freizuhalten sind. Die Erschließung des Standorts muss voraussichtlich über den nördlich benachbarten 1. BA erfolgen. Innerhalb der Potenzialfläche sind einige bestehende Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Südlich der Fläche befindet sich zudem das Heizkraftwerk BS|ENERGY Ölper, das gemäß dem integrierten Klimaschutzkonzept 2.0 künftig eine gesteigerte Bedeutung für die lokale Wärmeversorgung und ggf. die Prozesswärmeverteilung am Standort bekommen könnte.

Im BP sind neben einer angemessenen Eingrünung auch die Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen und die westlich gelegenen Forschungseinrichtungen (Kanzlerfeld) zu prüfen. Gemäß Umweltsteckbrief ist im Südosten der Fläche ein Altlastenverdacht zu klären und gegebenenfalls zu sanieren. Darüber hinaus sind der Ausbau von Biotopverbünden und Freiräumen, der Erhalt der Freiraumanbindung Ölper-Ölper Holz als Grünverbindung sowie die Berücksichtigung der Starkregenanalyse, die die relevanten Fließwege im Plangebiet ermittelt hat, umzusetzen. Vor der Entwicklung sind CEF-Maßnahmen umzusetzen und der Rand des geplanten Gewerbegebiets ist landschaftsgerecht auszugestalten. Es sind Maßnahmen zur Sicherung und Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund umzusetzen. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehdorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-K1

Kiessand

Bestandsdaten	
Ortsteil	Watenbüttel
Flächengröße	13,9 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig / private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	unbeplanter Bereich (nördlicher Teil), Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils, Vorbehaltsgebiet für Erholung (südlicher Teil), Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Großes Dorf
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bahnanschluss
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Teilweise Kampfmittel

Entwicklungsidee:

Für eine Teilfläche wird eine Nutzung für Kiessandabbau angedacht, die im Rahmen eines Bodenabbau-Konzepts geprüft werden soll. Dabei richtet sich der tatsächliche Bedarf nach den Vorgaben dieses Konzepts. Die verkehrliche Erschließung sollte so gestaltet werden, dass Verkehrsbelastungen im Bereich Völkenrode vermieden werden.

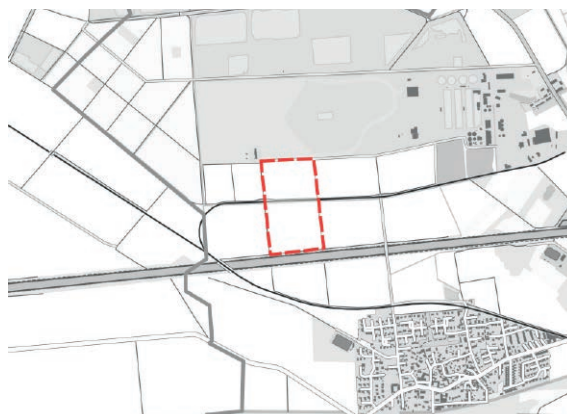


Abb. 1: 321-K1 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-K1 im Schrägluftbild

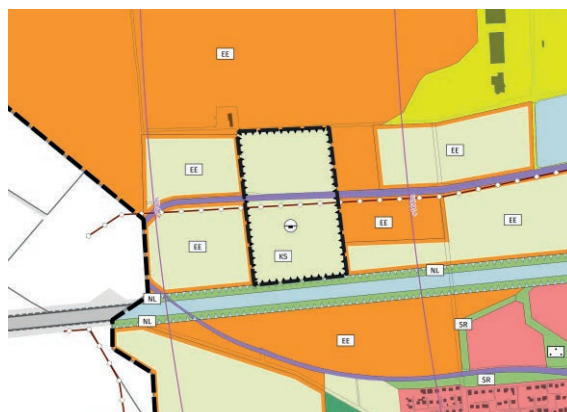


Abb. 3: 321-K1 im Vorentwurf

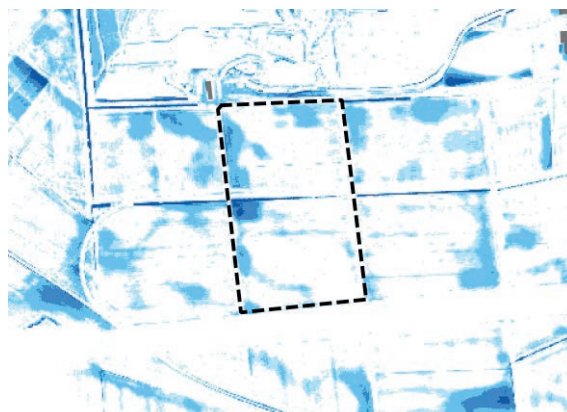


Abb. 4: 321-K1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-K1 - Kiessand		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, hohe Betroffenheit von Starkregen auf der westlichen Seite	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-K1 entspricht der Fläche KS 4 des Bodenabbaukonzepts und befindet sich auf einer Kiessandlagerstätte der zweiten Ordnung. Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für den Abbau, da hier keine störanfällige Nutzungen benachbart sind, zudem ist eine trimodale Erschließung des Standorts möglich. Die Potenzialfläche überspannt bislang eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die etwa mittig von einer Bahntrasse und einer trassenbegleitenden Gasleitung zerschnitten wird. Auf der Fläche sind einige Knickstrukturen vorhanden. Darüber hinaus liegt sie unmittelbar nördlich des Mittellandkanals. Nördlich schließt unmittelbar die zwischenzeitlich abgeschlossene Deponie Steinhof des Abfallentsorgungszentrums (AEZ) Watenbüttel der ALBA Braunschweig an. Die Lagerstätte ist größer als die zum Abbau vorgesehene Fläche. Auf einer westlichen Teilfläche der Lagerstätte ist künftig Kiessand-Abbau geplant, weitere Teilflächen sollen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-PV1

5 - Völkenrode (Rieselfelder)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode
Flächengröße	33,1 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 321-PV1 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 24,3 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



Abb. 1: 321-PV1 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-PV1 im Schrägluftbild

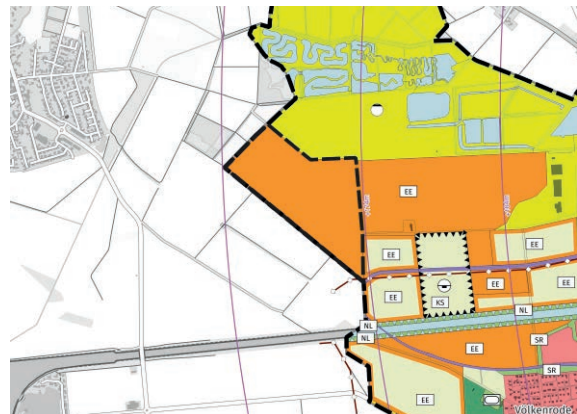
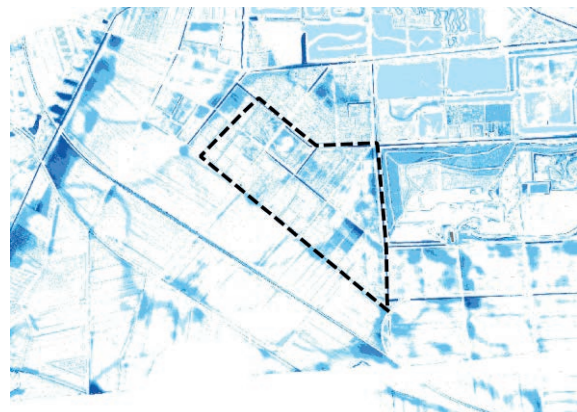


Abb. 3: 321-PV1 im Vorentwurf

Abb. 4: 321-PV1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-PV1 - Völkenrode (Rieselfelder)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, teilweise Betroffenheit durch Starkregen, muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche im nordwestlichen Abschluss des Stadtgebietes südlich der Rieselfelder sowie eine Teilfläche östlich der geplanten Abgrabungsfläche sind Bestandteil der Fläche 321-PV1. Diese wird als Sonderbaufläche für erneuerbare Energien geprüft. Die Fläche umfasst auch ein Areal, das von einem Vorhabenträger geplant wird und teilweise für Agri-PV vorgesehen ist. Grundsätzlich wird der geprüfte Standort landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich jedoch keine stör-anfälligen Betriebsflächen auf der Fläche und Wohngebäude befinden sich in ausreichendem Abstand. Somit ist die geprüfte Fläche grundsätzlich als geeignet zu betrachten, sofern die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen der Abwägung als vertretbarer Eingriff bewertet wird. Die Teilfläche der beabsichtigten Agri-PV-Anlage sind hierbei grundsätzlich mit potenziell positiven Auswirkungen auf Umwelt und Natur verbunden (bei entsprechender Ausführung) und aufgrund der damit einhergehenden Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auch geeignet, positive Auswirkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Boden auszulösen. Diese Entwicklung ist insbesondere an diesem Standort zu begrüßen.

Es sind für das Plangebiet negative Umweltauswirkungen auf einzelne Umweltbelange erkennbar, es werden zudem positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet. Ein Risiko für artenschutzrechtliche Konflikte ist nicht auszuschließen.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-PV2

7 - Völkenrode (südlich Kanal)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode
Flächengröße	80 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet Erholung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, Vorbehaltsgebiet Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, teils Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 321-PV2 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 75,0 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

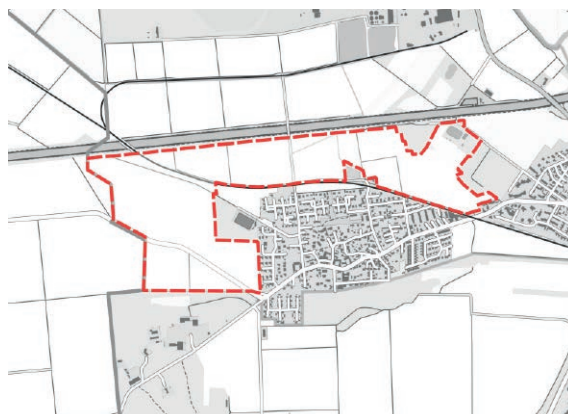


Abb. 1: 321-PV2 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-PV2 im Schrägluftbild

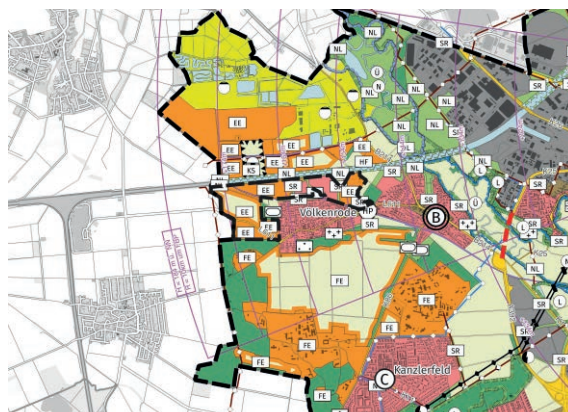


Abb. 3: 321-PV2 im Vorentwurf

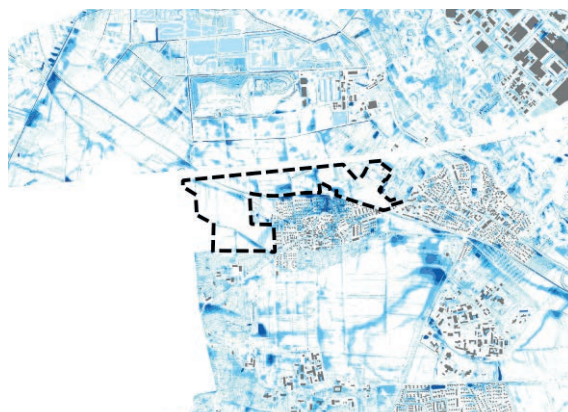


Abb. 4: 321-PV2 bei Starkregen (Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-PV2 - Völkenrode (südlich Kanal)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Betroffenheit durch Starkregen auf Teilflächen muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-PV2 umfasst Gebiete südlich des Mittellandkanals im Norden, Westen und Osten des Ortsteils Völkenrode. Die Fläche bezieht dann all jene Bereiche mit ein, die nicht für Wohnbauflächen vorgesehen sind oder aktuell von Wald, Straßen, Grünflächen oder Bahnanlagen eingenommen werden. Ausgenommen sind kleinteilige Randflächen, insbesondere im Ortseingang westlich von Völkenrode sowie im Übergang nach Watenbüttel. Ein Teil der Fläche soll entsprechend der Konzeption eines Vorhabenträgers entwickelt werden, darunter auch ein Teilbereich als Agri-PV-Anlagen (vgl. Abb. 2). Teilflächen, die über die Planungen des Vorhabenträgers hinausgehen, werden im weiteren Verfahren für entsprechende Freiflächen-PV-Nutzungen vorgehalten. Bei der Errichtung einer Agri-PV-Anlage ist die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen mit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden, die grundsätzlich geeignet ist, positive Effekte auf die Umweltschutzgüter auszulösen. Bei der Errichtung regulärer Freiflächen-PV-Anlagen ist hingegen zu prüfen, inwiefern diese im Rahmen der Abwägung als angemessen bewertet werden können. Bis zu diesem angemessenen Anteil sind die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen somit als geeignet zu bewerten, auch wenn im Rahmen der weiteren Planungen insbesondere die Abstände zur Ortschaft definiert und der Anteil der Darstellungen in der Entwurfsfassung noch bestimmt werden müssen.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Entfällt

Stadtbezirk 321 - Lehndorf-Watenbüttel

Potenzialfläche 321-PV3

6 - Völkenrode (Deponie)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Völkenrode
Flächengröße	99,4 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig (2/3), private Eigentümer (1/3)
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich (nördlicher Teil), Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Südlicher Teil), Unbeplanter Bereich, Vorranggebiet Abfallverwertung und -beseitigung
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, teils Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, teils Sonderbaufläche (B-Plan-Reserve)
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 321-PV3 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 98,6 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

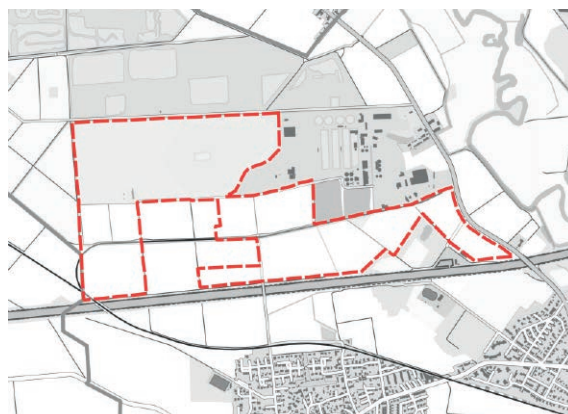


Abb. 1: 321-PV3 im Schwarzplan



Abb. 2: 321-PV3 im Schrägluftbild

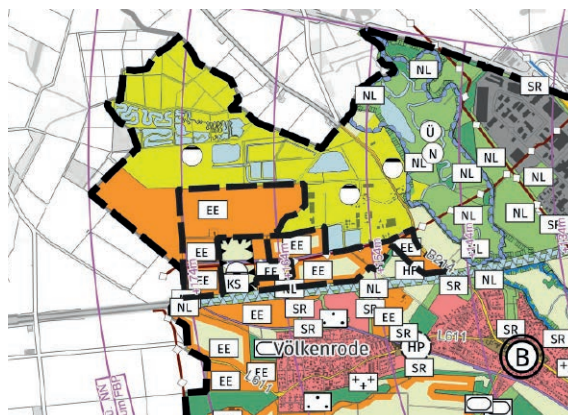


Abb. 3: 321-PV3 im Vorentwurf



Abb. 4: 321-PV3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 321-PV3 - Völkenrode (Deponie)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Betroffenheit durch Starkregen muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

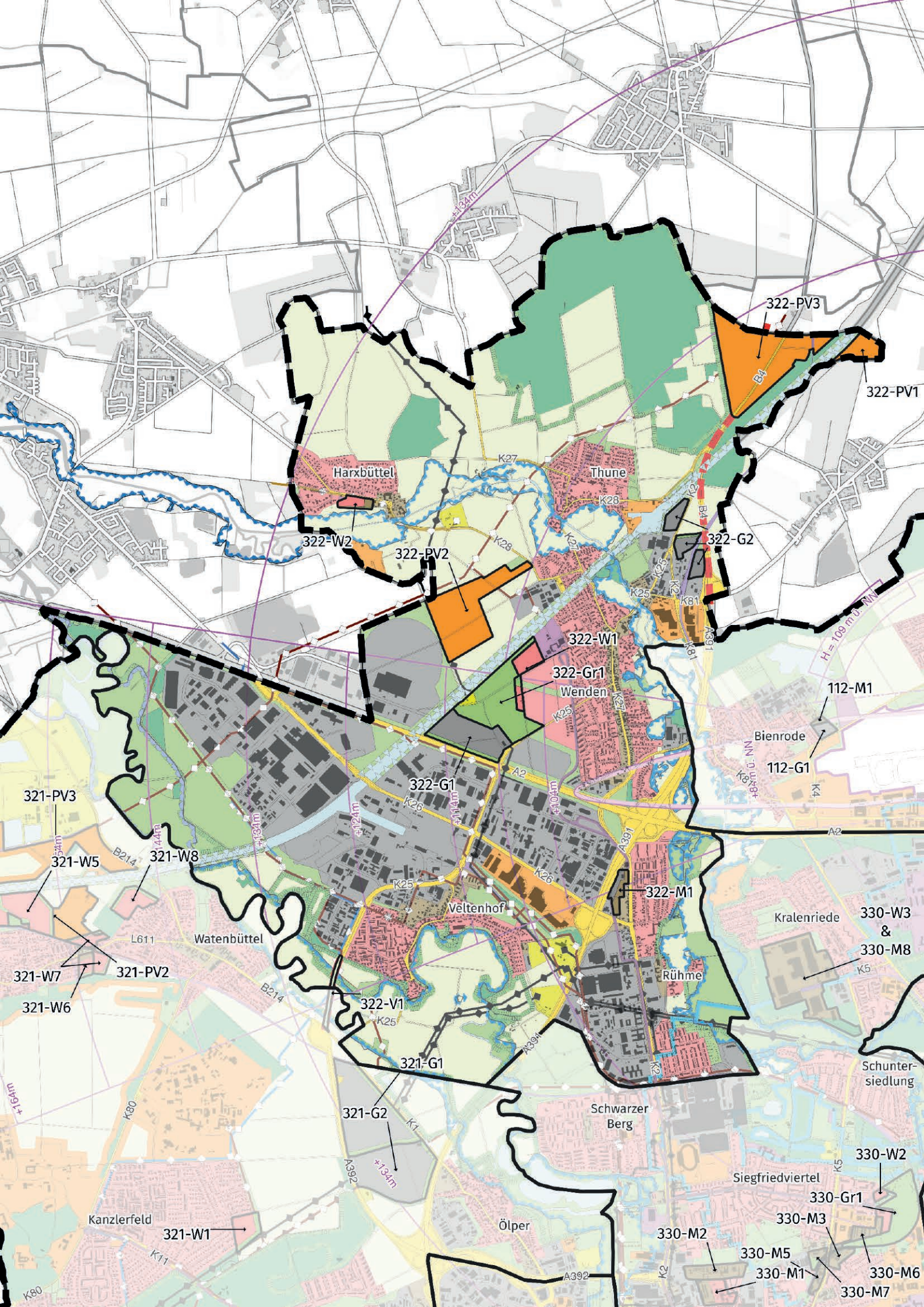
Die Fläche 321-PV3 schließt nördlich des Mittellandkanals und der Ortsteile Watenbüttel und Völkenrode direkt an die Flächen des Klärwerks Steinhof des Abwasserverbandes Braunschweig an. Sie wird von einem Vorhabenträger beplant. Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen überspannen ein Areal, das im Osten an die B 214 und im Süden an den Mittellandkanal grenzt und von einer Bahntrasse durchschnitten wird. Entlang der Bahntrasse verläuft zudem eine Gasleitung. Nördlich schließen eine Kompostieranlage und Versickerungsbecken an. Hier umspannt die Fläche auch die zwischenzeitlich abgeschlossene Halde der Deponie Steinhof sowie Flächen bis zum Stadtrand von Braunschweig. In der Mitte der Fläche liegt eine Potenzialfläche für die Abgrabung von Kiessand (Steckbrief 321-K1). Östlich davon liegt eine Teilfläche des Standortes 321-PV1, der auch die Bereiche westlich der Deponie umfasst. Ein Teil dieser Fläche eignet sich aufgrund seiner Lage und der lediglich untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzgebäude besonders gut für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage. Insbesondere sind beim Standort Möglichkeiten für die Einbindung der Nutzung in die Anlagen der Kläranlage (als großer Verbraucher) gegeben. Im Rahmen der Planungen des Vorhabenträgers wird für einen Teil der Fläche die Errichtung einer Agri-PV-Anlage geprüft.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Umweltbewertung folgt



2.11 Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Der Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue umfasst nördlich der A 2 die Ortsteile Thune, Wenden und Harxbüttel. Südlich der Autobahn liegen der Hafen und die großflächigen Gewerbeareale des Standorts Veltenhof. Diese erstrecken sich von der Stadtgrenze entlang der A 2 über die A 391 bis zur Hamburger Straße. Veltenhof und Rühme bilden am südlichen und östlichen Rand zur Okeraue und Schunteraua zudem Wohnstandorte.

Die Schunter verläuft nördlich von Wenden sowie südlich von Harxbüttel und Thune. Während die Bebauung nach Norden hin zunehmend zurücktritt und in offene Landschaftsbereiche sowie das Waldgebiet Vordorfer Meinholz übergeht, wird der Stadtbezirk im Süden und Südwesten durch die Okeraue begrenzt. Diese ist Bestandteil des FFH-Gebiets »Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker«. Im Osten prägen die Überschwemmungsgebiete der Schunteraua rund um das Autobahnkreuz A 2/A 391 das Gebiet. Der Mittellandkanal quert den Stadtbezirk von Südwesten nach Nordosten.

Abb. 2.11/1 Übersicht Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

				Kompakte Stadt					Mobilität und techn. Infrastruktur		Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft				
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor Außenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatz- schwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungs- schwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																					
322-W1	Wenden-West 3. BA Wohnviertel	5,1 ha	C					x													
322-W2	Lagesbüttelstraße: NEU	2,4 ha	C					x													
322-M1	Gifhorner Straße – West	3 ha	C					x													
322-G1	Wenden-West 4. BA Gewerbe	14,4 ha	A			x	x														
322-G2	Wendebrück – Nord: NEU	7,2 ha	B			x	x														
322-V1	Ortsumfahrung Watenbüttel	1,8 ha	-			entfällt			entfällt												
322-Gr1	Freiraum Wenden-West	21,5 ha	-			entfällt			entfällt												
322-PV1	2 - Thune (östlich Kanal): NEU	5 ha	-			entfällt			entfällt												
322-PV2	3 - Wenden (westlich Kanal): NEU	25,6 ha	-			entfällt			entfällt												
322-PV3	1 - Thune (westlich Kanal): NEU	35,8 ha	-			entfällt			entfällt												

In Harxbüttel ist an der Schunteraua eine kleinteilige Wohnbauerweiterung (322-W2) vorgesehen. Im Westen von Wenden soll die bereits begonnene Wohnbauentwicklung fortgeführt und ergänzt werden (322-W1). Zudem sollen die angrenzenden Grünflächen westlich bis zum Mittellandkanal gesichert werden (322-Gr1). Südlich angrenzend an diese Grünflächen wird eine Erweiterung des Gewerbebestands an der A 2 geprüft (Wenden-West 322-G1). Ergänzend wird eine gewerbliche Entwicklung zwischen der A 391/B 4 und dem Mittellandkanal (Wendebrück-Süd) geprüft, etwa gegenüber dem Hafen Thune, um den dortigen Standort mit Bahnanschluss zu nutzen. In Rühme soll zudem eine bisher gewerblich genutzte Fläche hinsichtlich einer Umwandlung zu einem gemischten Quartier geprüft werden (322-M1).

Darüber hinaus werden im Stadtbezirk Flächen für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen geprüft: Ein erster Standort liegt im nordöstlichen Bereich östlich des Mittellandkanals (322-PV1 in der Nähe von Abbesbüttel), eine zweite Fläche nördlich des Mittellandkanals, westlich von Wenden (322-PV2) und eine dritte, mögliche Fläche liegt nördlich des Mittellandkanals an der nördlichen Stadtgrenze (322-PV3 ebenfalls Nähe Abbesbüttel).

Weitere Möglichkeiten im Stadtbezirk fallen aufgrund fehlender Bahnanbindung bzw. peripherer Lage (Thune, Harxbüttel) oder aufgrund von Restriktionen durch gewerbliche Bereiche, ungünstig zum Flughafen oder den Autobahnen gelegene Flächen (jeweils immissionsschutzrechtliche Einschränkungen) oder ökologische Rahmenbedingungen (FFH-Gebiet/ Auenflächen mit Überschwemmungsthematik) aus.

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-W1

Wenden-West 3. BA Wohnviertel

Bestandsdaten	
Ortsteil	Wenden
Flächengröße	5,1 ha
Eigentümer	Private / Stadt Braunschweig
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vorort mit Stadtbahn, 4.071 EW
Soziale Infrastruktur	je 1 Gymnasium, Grundschule, Kita, Gemeinschaftshaus und Kinder- und Jugend-Freizeitheim
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altablagerungen im 3. BA?, Kaltluftleitbahn aus Nordwest Richtung Gewerbegebiet Hansestraße

Entwicklungsidee:

Für die Fläche könnte eine Entwicklung mit verdichteten Bauformen und einem spürbaren Anteil an Mehrfamilienhäusern in Frage kommen. Dabei wäre eine gute Anbindung an die Grünverbindungen zwischen Wenden-Mitte und der freien Landschaft zu berücksichtigen. Im südlichen Abschnitt wäre eine ergänzende Bebauung entlang der Erschließungsstraße von Wenden-West II denkbar. Gleichzeitig ließe sich der verbleibende Freiraum südlich des Kanals qualifizieren und gestalterisch aufwerten.

Ein weitgehender Erhalt der Kaltluftleitbahn sollte möglich sein, etwa durch eine gezielte Rücknahme von Wohnbauflächen. Voraussetzung für die Entwicklung wären unter anderem die Berücksichtigung vorhandener Gas-Förderanlagen im dritten Bauabschnitt, ein geeigneter Umgang mit möglichen Altablagerungen sowie eine verkehrliche Organisation, die den motorisierten Individualverkehr in verträglichem Maße ermöglicht.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	100%
Wohneinheiten:	ca. 140
Dichte:	ca. 65 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 2-4

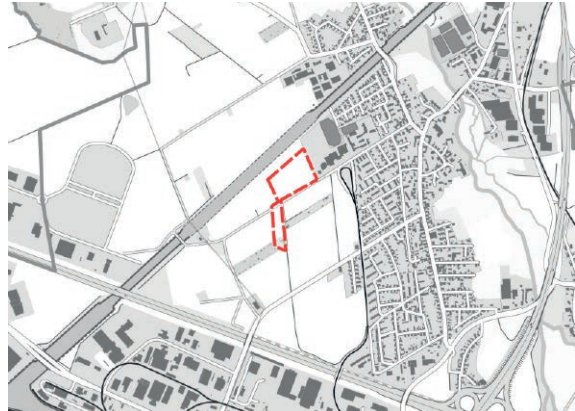


Abb. 1: 322-W1 im Schwarzplan

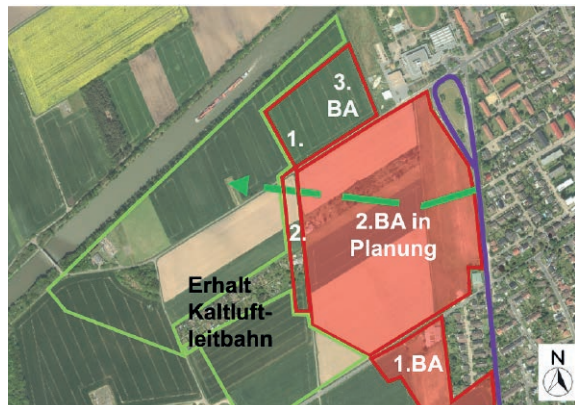


Abb. 2: 322-W1 im Schrägluftbild

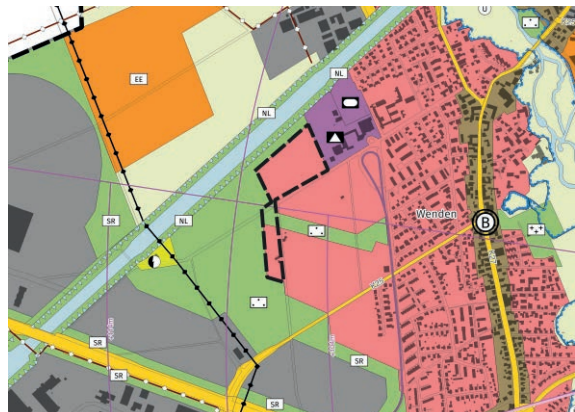
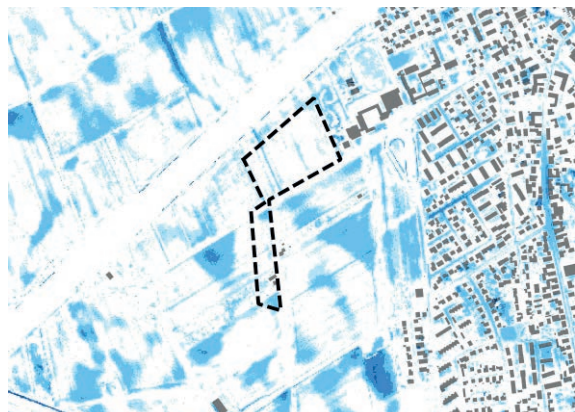


Abb. 3: 322-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-W1 - Wenden-West 3. BA Wohnviertel		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Mittellandkanal und Autobahn	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wenden für große Teile des Baugebiets ca. 1.000 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 20 SuS zu erwarten, GS Wenden < 400 m, ist beim Ausbau zur 4-zügigen KoGS mitberücksichtigt worden	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Wenden-West, 1. BA (in Planung) ca. 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 1	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Anbindung über Veltenhöfer Str., Anbindung über Heideblick insbesondere wegen Schulverkehr vermeiden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage in Freiraumverbundflächen (Beanspruchung von Teilflächen des Wenden zugeordneten Landschaftsraumes, übergeordnete Grünvernetzung MLK)	
Funktionale Grünanlagen	Private Kleingartenanlagen (nicht im Kleingartenkataster / FB 67) _ ggf. Bereitstellung von Ersatzland für Kleingärten erforderlich, Potenziale in den parallel zu entwickelnden Freiraumverbundflächen prüfen	
Freiraumentwicklung	Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den struk. Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb. unter bes. Berücksichtigung straßenunabhängiger Anbindungen an die Freiraumverbundflächen und MLK Siedlungsrandgestaltung	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Lage in Kaltluftentstehungsgebiet u. Luftleitbahn XIII (Thune / Wenden). Entwicklung nur mit begleitendem Gutachten und daraus resultierenden Anpassungen (Bauflächenpotenzial, Gebäudestellung) vertretbar.	
Immissionen	Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im S; geringe durch Wasserverkehr im N. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig. Altablagerung E8/5 liegt außerhalb des 2. und 3. BA, nah angrenzend im Südwesten.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Ackerland; Potenzial Sandmagerrasen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Feldflur	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 322-W1 bildet den 3. BA des Wohngebiets Wenden-West und ergänzt die ersten beiden BAs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich liegen Gymnasium und Grundschule, nördlich der Mittellandkanal. Der Ortsteil Wenden nördlich des Autobahnkreuzes A 2/A 391 ist über die Stadtbahn an das Zentrum angebunden und verfügt über ein Stadtteilzentrum sowie Gewerbestandorte im Südwesten und Nordosten (Arbeitsplatzschwerpunkte). In dem Vorort mit rund 4.100 EW sind alle relevanten sozialen Infrastrukturen vorhanden. Der untersuchte Standort liegt in unmittelbarer Nähe der künftigen Endhaltestelle der Stadtbahnlinie und eignet sich für die Errichtung verdichteter Wohnbestände. Da im Ortsteil zuletzt große Flächen entwickelt wurden, besteht lediglich eine mittlere Handlungsnotwendigkeit für weitere Wohnbauflächen. Im Rahmen des BPs sind insbesondere immissionsschutzrechtliche Fragestellungen zu klären, die die Feuerwehr, die geplanten Gewerbenutzungen und den Mittellandkanal betreffen.

Auf die Erstellung eines eigenen Umweltsteckbriefes wurde im Rahmen der FNP-Aufstellung verzichtet, da der Standort bereits Inhalt einer früheren FNP-Änderung war. Eine weitere westliche Erweiterung wurde zurückgenommen und verschiedene Grünflächendarstellungen (siehe auch 322-Gr1) in die Darstellungen des FNP aufgenommen. Zudem wurde im Rahmen dieses Steckbriefes eine überschlägige Untersuchung der Umweltaspekte vorgenommen. Demgemäß gehen mit der Entwicklung der Fläche Lebensräume für Arten der offenen Flur sowie Ackerland verloren. Darüber hinaus gehen Flächen in Luftleitbahnen verloren. Hierzu werden im Rahmen des BPs Maßnahmen zur Sicherstellung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erforderlich.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-W2

Lagesbüttelstraße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Harxbüttel
Flächengröße	2,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	unbeplanter Bereich (nördlicher Teil), Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft (südlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Kleines Dorf, 700 EW
Soziale Infrastruktur	Keine vorhanden
Verkehrsanbindung	Teilw. direkt an Kreisstraße, Anruflinientaxi
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	keine bekannt

Entwicklungsidee:

Die Fläche könnte zur Deckung des Eigenbedarfs und zur Arrondierung von Harxbüttel entwickelt werden, wobei auch barrierefreie oder barrierearme Wohnungen vorgesehen sein könnten. Eine Eingrünung des Ortsrandes zur angrenzenden offenen Landschaft wäre dabei wünschenswert, um eine naturnahe Umgebung zu bewahren.

Für eine Umsetzung müsste der Eigenbedarf gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) beachtet werden, der eine maximale Anzahl von etwa 35 Wohneinheiten vorsieht, da Harxbüttel nicht zum Oberzentrum gehört. Zudem wäre die mögliche Erweiterung der Feuerwehr in die Planung einzubeziehen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 80%
 Wohneinheiten: ca. 20 (1); ca. 20 (2)
 Dichte: ca. 40 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 1-2

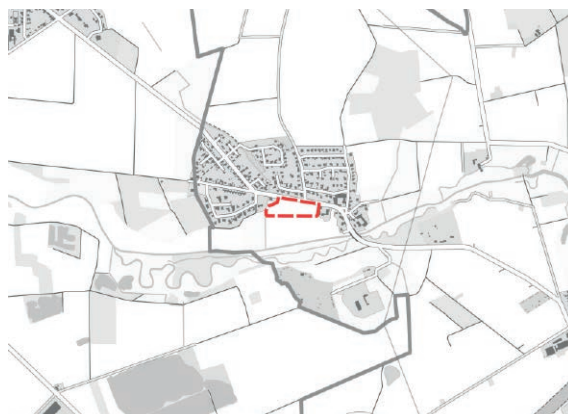


Abb. 1: 322-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 322-W2 im Schrägluftbild

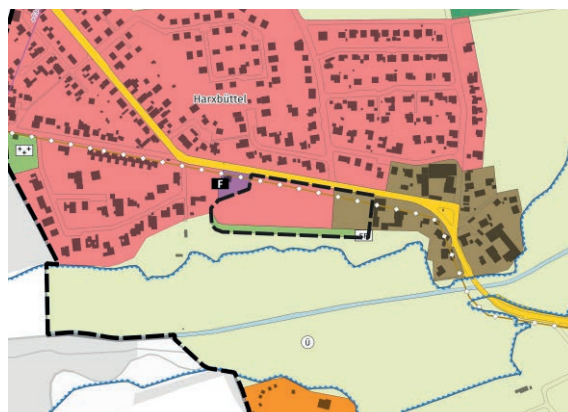


Abb. 3: 322-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-W2 - Lagesbüttelstraße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung des Siedlungskörpers	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Zentrale Nahversorgung mehr als 2,0 km entfernt und kein neuer Nahversorgungsstützpunkt zu erwarten	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 31 SuS zu erwarten, GS Wenden > 2.500 m, Schülerbeförderung erforderlich	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Kleiner Arbeitsplatzschwerpunkt GE Thune ca. 1,5 km, größere Arbeitsplatzschwerpunkte > 2,0 km	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Ausbau erforderlich (keine qualitativ hohe Anbindung für Nahmobilität insb. Lagesbüttelstraße)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 434, (464), VLG 111, (60min. Takt)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Keine Beeinträchtigung struktureller Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Erhalt und Gestaltung von Ausblicken für die Erlebbarkeit Schunter, Ortsrandgestaltung zur Schunterniederung (Siedlungsabschluss)	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Ausgleichsraum mit hoher bioklimatischer Bedeutung, Bedeutung zukünftig steigend. Eine planungsbedingte Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Gebieten ist nicht in relevantem Maße zu erwarten. Austauschbarrieren vermeiden.	
Immissionen	1. BA: Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im N. 1.+2. BA: Lärmbeeinträchtigung durch Nutzung von landwirtschaftlichen Betrieb, Ortsfeuerwehr und Dorfgemeinschafts-haus sowie saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Keine relev. Beeinträchtigung aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, das Überschwemmungsgebiet grenzt direkt an die Planungsfläche an	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, Verlust von Grünlandlebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Auengrünland entlang der Schunter, Verbindungsfläche des Biotopverbunds	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Entwicklung der Fläche 322-W2 zugunsten einer wohnbaulichen Ergänzung am südlichen Rand der Ortschaft Harxbüttel ist lediglich als Eigenentwicklungsmaßnahme zur Deckung des Bedarfs aus der Ortschaft heraus vertretbar. Harxbüttel ist ein kleines Dorf mit rund 700 EW. Es verfügt weder über wesentliche soziale Infrastrukturen noch über eine besonders gute Anbindung an die Innenstadt oder ein Stadtteilzentrum. Verdichtete Wohnformen sind im Ortsteil nicht als in die Ortslage eingebunden zu verstehen. Eine Ergänzung um wenige Mehr- und einige Einfamilienhäuser ist jedoch verträglich und dennoch sinnvoll: Die Ortslage kann auf der hier untersuchten Fläche behutsam ergänzt und arrondiert werden. Dabei kann die bestehende Erschließung weitergenutzt und die bestehende Feuerwache auf einer Teilfläche einbezogen und erforderlichenfalls ergänzt werden. Bei der Entwicklung der Fläche ist eine Unterteilung in zwei Abschnitte vorstellbar und nach Süden hin eine Begrünung zur Schunter hin.

Der Umweltsteckbrief zur Fläche weist bei deren Entwicklung eine hohe Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutzaspekte, Fläche und Klimaschutz aus. Im Rahmen der Umsetzung sind der Erhalt bzw. die Neugestaltung des Landschaftsbezugs (Erlebbarkeit der Schunter) sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes als Siedlungsabschluss zu beachten. Eine Eingrünung des Ortsrandes hat positive Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet und positive Umweltausw. auf das Orts-/Landschaftsbild

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-M1

Gifhorner Straße – West

Bestandsdaten	
Ortsteil	Rühme
Flächengröße	3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche, Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Gewerblich überformtes Dorf, 2.907 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Starker Lärm

Entwicklungsidee:

Für die Fläche käme grundsätzlich die Entwicklung eines urbanen Gebiets mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen – etwa im Bürobereich – und Wohnen in Betracht. Eine Erhöhung der baulichen Dichte könnte dabei zur Anpassung an das umliegende Gebiet beitragen.

Voraussetzung für eine Umsetzung in diesem Sinne wäre zum einen ein wirksames Konzept zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die nahegelegene Autobahn. Zum anderen müsste das Interesse der Eigentümer an einer solchen Entwicklung gegeben sein.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 30%
 Wohneinheiten: ca. 40
 Dichte: ca. 65 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 2-3



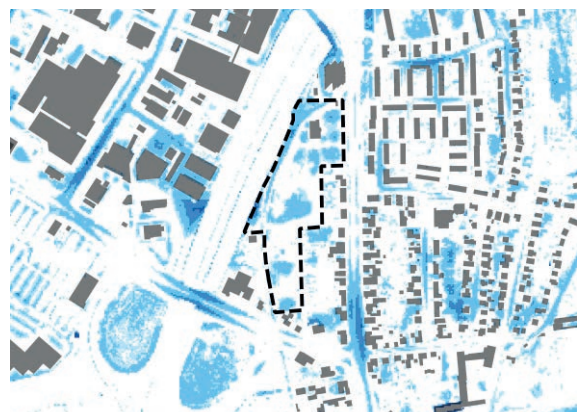
Abb. 1: 322-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 322-M1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 322-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-M1 - Gifhorner Straße – West		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Mindergenutzte Flächen sowie kleine Restflächen der Landwirtschaft - Innenentwicklung im Außenbereich	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorgungszentrum < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 6 SuS zu erwarten, GS Elbeviertel < 500 m	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Hansestraße und Schmalbachstraße < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 1, 10	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, P+R am Nordrand vorhanden, Alternativ P+R-Fläche im Gebiet an Haltestelle Hansestraße-Ost vorsehen.	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb./ Freiraumqualität	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Nördliches Drittel des Gebiets ungünstige bioklimatische Situation, im Süden hingegen Ausgleichsflächen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung. Verlust der Ausgleichsflächen aufgrund der Ortsrandlage vertretbar. Stadtklimatische Maßnahmen nötig, insbes. Grünausstattung (Defizit erreichbarer Grünflächen).	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr; geringe durch Schienenverkehr u. gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Teilflächen altlastenverdächtig, Kfz-Handel-/Reparatur.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Ruderalflur, Gehölzbestand, Trockenbiotope mit darauf spezialisierten Arten	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Biotope mit erhöhter Biodiversität und Bedeutung als Trittsteinbiotop	
Boden / Landwirtschaft	In weiten Teilen versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Der Standort „Gifhorner Straße West“ liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Braunschweig Hansestraße“ der A 391 und verfügt zudem über einen direkten Stadtbahnanschluss. Gemäß wirksamem FNP ist auf der Fläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen, die ursprünglich der Lincoln-Siedlung zugeordnet war. In der Realität haben sich davon abweichend jedoch einige gewerbliche und einige Wohngebäude entwickelt. Derzeit wird ein Großteil der Fläche landwirtschaftlich genutzt oder es handelt sich um unversiegelte Lagerflächen vorhandener Betriebe. Zudem quert die Stadtbahntrasse die Flächen. Da die A 391, die Stadtbahn sowie die bestehenden Gewerbebetriebe mit Emissionen einhergehen und die Fläche somit nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet ist, wurde im Rahmen dieses Steckbriefes die Umwandlung zu einer gemischten Baufläche untersucht. Für entsprechende Nutzungen, die insbesondere entlang der A 391 vorwiegend gewerblich geprägt sein könnten, eignet sich der Standort grundsätzlich. Entlang der Gifhorner Straße ist die bestehende Gemengelage ausschlaggebend für eine Darstellung als gemischte Baufläche. Hier können künftig sowohl wohnbauliche Nutzungen sinnvoll ergänzt als auch weitere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ausgebaut werden. Im Rahmen des BPs ist insbesondere ein großes Augenmerk auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung zu legen.

Gemäß Umweltsteckbrief sind bei der Entwicklung des Standorts hohe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutzaspekte zu erwarten, während alle weiteren Schutzgüter lediglich gering betroffen sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwicklung des Gebiets nach den Maßgaben der „Doppelten Innenentwicklung“ vorzusehen. Dabei sind der Erhalt und die Neuanlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen sicherzustellen. Zudem ist die bahnp parallele Wegeverbindung als „Grünweg“ auszubauen und mit dem Umfeld zu vernetzen. Prägende Gehölzbestände und Landschaftselemente sind zu erhalten. Im Bereich der Altablagerung sind Altlasten- und Baugrunduntersuchungen erforderlich, gegebenenfalls ist eine Sanierung durchzuführen. Die Starkregenanalyse weist ein Risiko einer mäßigen Überflutung (bis 30 cm) im Plangebiet aus. Dieses Risiko ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung

C

Bewertung Umweltsteckbrief

Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-G1

Wenden-West 4. BA Gewerbe

Bestandsdaten	
Ortsteil	Wenden
Flächengröße	14,4 ha
Eigentümer	Private Eigentümer / GGB
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Stadtbahnanschluss
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 1.000m-Radius
Techn. Infrastruktur	Nicht erschlossen
Umweltbedingungen	Kaltluftentstehungsgebiet

Entwicklungsidee:

Im Rahmen des ISEK-Projekts „18 Schaufenster Braunschweig“ ist geplant, das Gewerbeband zu ergänzen und die Sichtbarkeit zur Autobahn A2 zu verbessern. Es wird angestrebt, kleinere Handwerksbetriebe und ähnliche Nutzungen neu anzusiedeln sowie Gewerbe mit lokaler und überregionaler Bedeutung zu fördern. Eine mögliche Brücke über den Kanal könnte eine Verbindung zur Autobahn A2 über das Gewerbegebiet Waller See schaffen. Im Norden soll der Freiraum weiterentwickelt werden, um die Kaltluftleitbahn zu erhalten und die Freiraumversorgung für das Gebiet Wenden zu sichern.

Die Erschließung soll über die Veltenhöfer Straße und die Hansestraße erfolgen, wobei Verkehrsbelastungen im Ortsteil Wenden vermieden werden sollen.



Abb. 1: 322-G1 im Schwarzplan

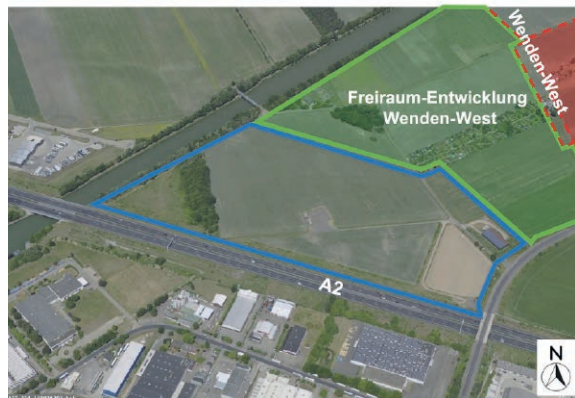
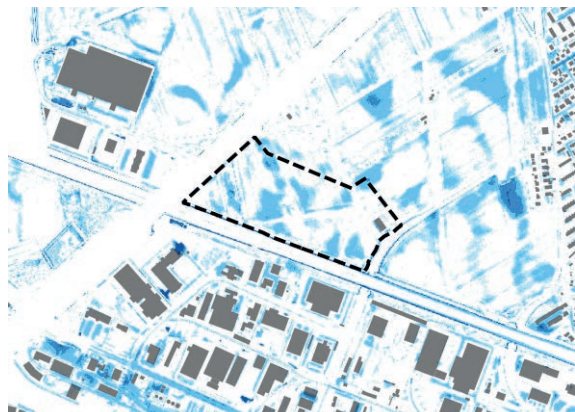


Abb. 2: 322-G1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 322-G1 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-G1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-G1 - Wenden-West 4. BA Gewerbe		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahnen und Mittellandkanal	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wenden für gesamtes großes Gebiet weniger als 1,5 km entfernt	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Wenden-West < 300 m, Wenden Bestand < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden (Optimierung Veltenhöfer Str. Richtung Wenden)	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 1 (>700 m)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit Knoten Hansestraße/Veltenhöfer Straße problematisch	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Randliche Lage in Freiraumverbundflächen (Randbereiche des Wenden zugeordneten Landschaftsraumes, übergeordnete Grünvernetzung MLK), beschränkt auf vorbelasteten Bereich an der Autobahn	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund Siedlungsrandgestaltung angrenzend an Freiraumverbundflächen Schaffung von Freiraumangeb. Erhalt Feldgehölz, Kompensationsflächen BAB A2	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Kaltluftentstehungsgebiet, im Bereich der Luftleitbahn XIII Problematik wie bei Wenden West 1. BA. Entwicklung nur mit klimaökologischem Gutachten und darauf angepasster Planung!	
Immissionen	Sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an A2; ansonst. hohe; mittlere durch gewerbl. Nutzungen; geringe durch Wasserverkehr. Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Zwei große Altablagerungen vorhanden. Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Durch die östliche Altablagerung wird eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW ausgelöst.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, größerer Verlust von offener Feldflur, Potenzial Sandmagerrasen	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Biotopflächen, deren lineare Verbindung entlang BAB A-2 und MLK erhalten	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend mittlerer Funktionserfüllung. Mehrere Altablagerungen/ Bodenverunreinigungen vorhanden. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Der 4. BA der Gewerbeentwicklung „Wenden West“ umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die unmittelbar an der A 2 sowie am Mittellandkanal liegt. Die Fläche ist im wirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und soll aufgrund ihrer Lage und grundsätzlichen Lagegunst auch im Rahmen der Neuaufstellung des FNP so bleiben. Die Fläche kann über bestehende Straßen angebunden werden und ist von der A 2 aus unmittelbar sichtbar. In der näheren Umgebung gibt es bisher keine Wohnnutzungen, die durch eine gewerbliche Entwicklung beeinträchtigt werden könnten. Zudem sind die Flächen des Wohnstandorts Wenden West ausreichend weit von der geplanten gewerblichen Baufläche entfernt. Im Rahmen des BPs sind eine vorhandene Hochspannungsfreileitung im Nordosten der Fläche, einige randliche Gehölzbestände, insbesondere im Bereich des Kanals, ausreichende Abstandsflächen zur A 2 sowie eine auf der Fläche gelegene Pumpstation zu berücksichtigen. Zudem liegt die K 25/Veltenhöfer Straße etwas erhöht (im Rahmen der Erschließung zu beachten).

Auf die Erstellung eines eigenen Umweltsteckbriefes zur FNP-Neuaufstellung wurde unter Verweis auf die bereits erfolgte FNP-Änderung verzichtet. Gemäß den in diesem Steckbrief vorab schlägig untersuchten Umweltbelangen sind im Rahmen der Entwicklung negative Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Klima, Boden (Altlasten, die saniert werden müssen) sowie einen Verlust von Biotopflächen der offenen Feldflur zu beachten bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann es sinnvoll sein, Teilflächen des Plangebiets für den planinternen Ausgleich zu nutzen bzw. unangetastet zu lassen, um das Ausgleichserfordernis zu verringern.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-G2

Wendebrück – Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Wenden
Flächengröße	N>S: 2,6 ha, 2,5 ha, 2,1 ha
Eigentümer	Private Eigentümer / GGB
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich (nördlicher Teil), unbeplanter Bereich, Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) (südlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche (südlich), Grünfläche (nördlich)
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft (südlich), Grünfläche (nördlich)
Baurecht	Außenbereich, 1: Bauleitplanung im Verfahren
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Stadtbahnanschluss
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus im 300- bis 700m-Radius, gute Autobahnanbindung, 2: Gleisanschluss
Techn. Infrastruktur	weitgehend erschlossen
Umweltbedingungen	Flächen 2 u. 3: Altablagerungen

Entwicklungsidee:

Es soll geprüft werden, welche Potenziale sich durch die Anbindung an Gütergleise, den Kanal und Fernstraßen ergeben. Die Ansiedlung verschiedener Gewerbearten wird angestrebt, wobei auch Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe berücksichtigt werden sollen. Die Betriebsgrößen sollen vorwiegend klein bis mittel ausfallen. Zudem ist eine Erweiterung der Grünstreifen entlang des Kanals vorgesehen, um die Vernetzung von Biotopen zu fördern.

Für die weitergehende Bauleitplanung wird Dach-/ Fassadenbegrünung empfohlen. Alle weiteren Konkretisierungen der baulichen Entwicklung soll im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden.

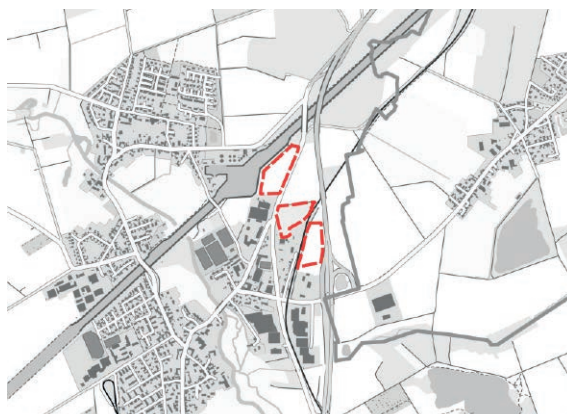


Abb. 1: 322-G2 im Schwarzplan

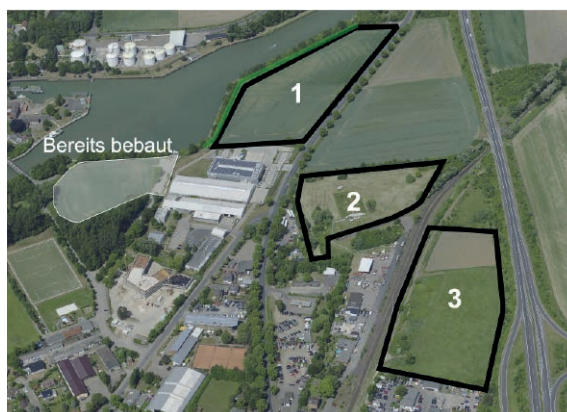


Abb. 2: 322-G2 im Schrägluftbild

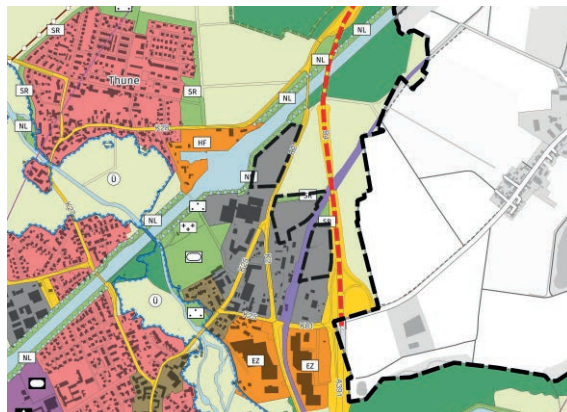


Abb. 3: 322-G2 im Vorentwurf



Abb. 4: 322-G2 bei Starkregen (Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-G2 - Wendebrück – Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Gewerbliche und Sonderbauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Abrundung / Ergänzung des Siedlungskörpers im begrenzten Landschaftsraum - Begrenzung durch Autobahn und Mittellandkanal	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Wenden für große Teile des Gebietes weniger als 1.000 m entfernt	
Nähe zu Wohnortschwerp.	Wenden < 700 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung bei keiner der drei Teilflächen vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung VLG 191 (>500 m, 60min.-Takt))	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung nur z. T. vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage in Freiraumverbundflächen, deren Breite verringert sich erheblich, sofern alle drei Gebietsteile verwirklicht werden, (großflächige Beanspruchung der freien Landschaft bis nahezu an die Stadtgrenze)	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Sicherung u. Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb., landschaftliche Einbindung und schonenden Übergang zur nördlich angrenzenden Grünachse	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bioklimatische Ausgleichsflächen mit hoher Bedeutung für die angrenzenden stark belasteten Gewerbegebiete. Entwicklung vertretbar, (solange das Durchströmen kühlerer Luft von Ost nach West weiterhin ermöglicht wird), da keine Wohngebiete angrenzen.	
Immissionen	1.BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an L625; geringe durch Wasserverkehr. 2.BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an B4 u. an L625, ansonst. mittlere; mittlere durch Schienenverkehr im O, ansonst. geringe. 3.BA: Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (B4, L625); mittlere durch Schienenverkehr im W, ansonst. geringe. 1.+2.BA: Saisonale Beeinträcht. durch landwirtsch. Nutzung (Lärm, Geruch, Staub, ggf. Licht). 1.-3.BA: Mittlere Lärmvorbelastung durch gewerbl. Nutzung. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Altlastenverdacht im Bereich der Fläche 2	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, großflächiger Verlust von Halboffenlandbiotopen,	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Großflächiger Verlust von Halboffenland, lineare Verbindung entlang BAB A-391 und MLK als Vernetzungskorridor	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit überwiegend hoher Funktionserfüllung. Verlust von landwirtsch. Fläche.	

Gesamtbewertung:

Die Potenzialfläche 322-G2 stellt eine dreigeteilte Erweiterung des Gewerbestandorts Wendebrück im Norden und Osten der bestehenden Nutzungen dar. Die Teilflächen werden durch eine Bahntrasse, die K2/Am Bockelsberg sowie bestehende Gewerbebauten voneinander getrennt. Nach der Entwicklung bilden sie einen abgerundeten Siedlungskörper mit trimodaler Anbindung. Westlich grenzt das Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes mit dem Hafen Thune am Mittellandkanal an. Östlich und nördlich bestehen Anschlussmöglichkeiten über die B4 an die A391 bzw. das Kreuz Braunschweig Nord. Zudem ist ein Bahnanschluss vorhanden. Im FNP ist die Fläche teilweise bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aktuell wird sie teils landwirtschaftlich genutzt und ist durch Gehölzstrukturen gegliedert. Grundsätzlich eignet sich der Standort für Gewerbenutzungen, auch wenn im BP noch Fragen zur Grundstücksaufteilung und zum Ausgleich zu klären sind.

Der Umweltsteckbrief weist je nach Eingriff in relevante Strukturen hohe Auswirkungen auf Klima, Fläche und Boden aus, während die übrigen Schutzgüter gering bis mittel betroffen sind. Im BP sind daher die Sicherung und Qualifizierung von Flächen für den Freiraumverbund, der Erhalt prägender Gehölze sowie Altlastenuntersuchungen mit ggf. anschließender Bodensanierung vorzusehen. Kleinflächige Starkregenrisiken sind ebenfalls zu berücksichtigen. Zudem sind die Siedlungsränder als Abschluss und Ortseingang landschaftsgerecht zu gestalten. Der Grünstreifen entlang des Kanals sollte erweitert werden, um die Biotopvernetzung und die ökologische Qualität zu stärken.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umwelt-
ausw. für einzelne
Umweltbel. erwartet
und positive
Umweltausw. für
einzelne Umwelt-
güter erwartet

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-V1

Ortsumfahrung Watenbüttel

Bestandsdaten	
Ortsteil	Lehndorf / Westliches Ringgebiet
Flächengröße	1,8 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorranggebiet Natura2000, Vorranggebiet Hochwasserschutz, Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung, unbeplanter Bereich (südlicher Teil), Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereichen (nördlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Verkehrsfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Verkehrsfläche (Planreserve)
Baurecht	Verkehrsfläche, im Bundesverkehrswegeplan enthalten
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Verläuft durch Freiraum Nördliche Schunter-Okeraue von Veltenhof Richtung Süden
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Verbindet BAB 392 mit K 25
Techn. Infrastruktur	Ohne Belang
Umweltbedingungen	s. Projektunterlagen (B214-G70-NI) des Bundesverkehrswegeplanes 2030



Abb. 1: 322-V1 im Schwarzplan

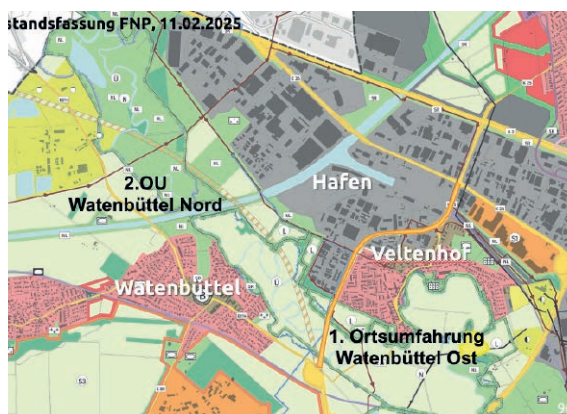
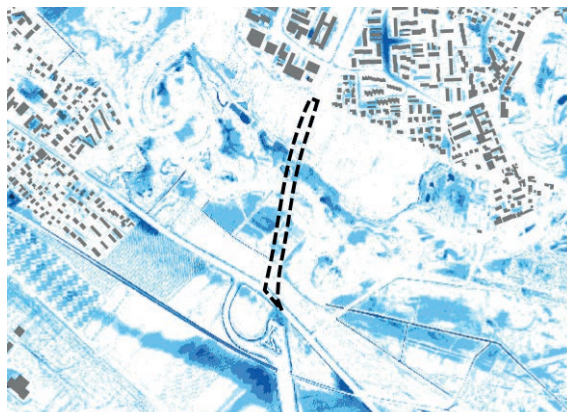


Abb. 2: 322-V1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 322-V1 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-V1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-V1 - Ortsumfahrung Watenbüttel		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Lage in struktureller Freiraumverbundfläche, Grünachse der nördlichen Okeraue, diese ist in gesamten Breite betroffen und wird dadurch in seiner Funktion in Frage gestellt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bei der Okeraue handelt es sich um einen Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung. Kaltluftströmungen versorgen anliegende Viertel mit Kaltluft. Diese sehr wichtigen klima-ökologischen Funktionen sind ggf. gefährdet.	
Immissionen	Bei ausreichend baulicher (Abstand, Deckschicht, Abschirmung) und planerischer (Tempolimit) Ausführung sind keine relevanten Verkehrslärmimmissionen in den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, durchquert Hochwassergebiet, konkrete Umsetzung zu prüfen	
Altlasten	Bodenplanungsgebiet Okeraue	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird hoch bis zu tabu eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Die Trasse ist Bestandteil der Untersuchungen im Rahmen des Trassenfindungsverfahrens entsprechend der Maßnahme B214-G70-NI des Bundesverkehrswegeplans (Vordringlicher Bedarf). Nach ihrem Projektstand ist die Trasse demnach als Vermerk in die Planzeichnung zu übernehmen. Im Rahmen der dazugehörigen Umwelt- und Naturschutzfachlichen Beurteilung wurde im Durchschnitt eine mittlere Betroffenheit identifiziert, wobei hohe Betroffenheiten in Bezug zu Natura2000-Gebieten und Überschwemmungsgebieten vorliegen sowie die Zerschneidung von unzerschnittenen Großräumen und Lebensraumachsen/-korridoren. Die Untersuchungen zur Erstellung des Steckbriefes kommen in den Kategorien 3 bis 5 zu demselben Ergebnis.

Weitergehende Informationen zur Trasse finden sich im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 unter: <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B214-G70-NI/B214-G70-NI.html>

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-Gr1

Freiraum Wenden-West

Bestandsdaten	
Ortsteil	Wenden
Flächengröße	21,5 ha
Eigentümer	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich, Vorranggebiet Leitungstrasse
Darstellung FNP rechtswirksam	Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingartenverein, Park), teils Wohnbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Vor-Ort mit Stadtbahnanschluss
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn im 500m-Radius
Techn. Infrastruktur	Ohne Belang
Umweltbedingungen	Erhalt Kaltluftleitbahn

Entwicklungsidee:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

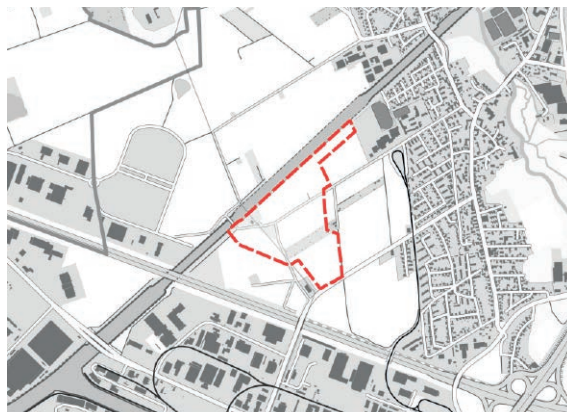


Abb. 1: 322-Gr1 im Schwarzplan

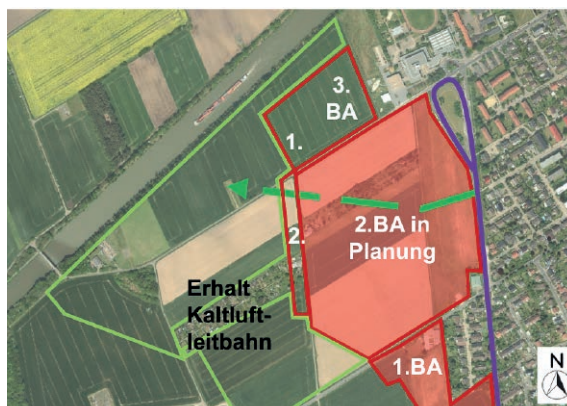


Abb. 2: 322-Gr1 im Schrägluftbild

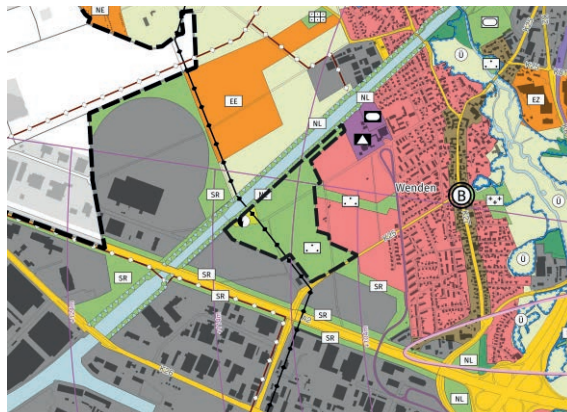
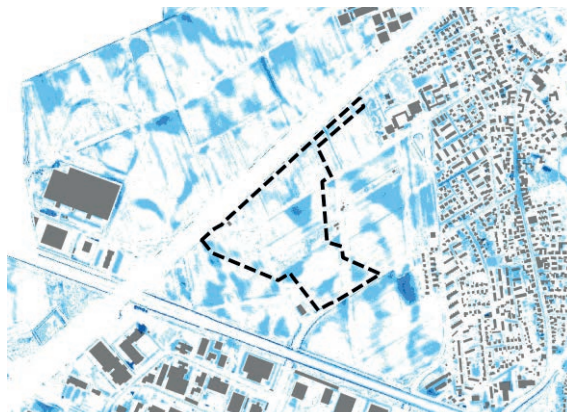


Abb. 3: 322-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-Gr1 - Freiraum Wenden-West		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Die Fläche ist von den angrenzenden sowie geplanten Wohnn-/Gewerbenutzungen künftig gut zu erreichen, Stadtbahnhaltepunkt Veltenhöfer Straße / Heideblick je < 300 m	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	strukturelle Freiraumverbundflächen bleiben in einer gewissen Breite und mit Anbindung an den Mittellandkanal erhalten, Fläche liegt in einem (allerdings größer bemessenen) Maßnahmenswerpunkt zur qualitativen Freiraumentwicklung und unterstützt die Verwirklichung des Entwicklungszieles Maßnahmen zur Vernetzung vorhandener Freiräume	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Freiraum von essenzieller Bedeutung für den Erhalt der Kaltluftleitbahn XIII. Gestaltung mit großen Freiflächen (für die nächtliche Kaltluftproduktion) und kleinräumigen Gehölzinseln (für die Aufenthaltsqualität am Tage).	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr an Veltenhöfer Straße; ansonst. mittlere; geringe durch Wasserverkehr. Künftig mögl. weitere Lärmbeeinträcht. durch geplante gewerbl. Nutzungen im S. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Entwässerung durch Grünfläche gesichert, geringe Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zu Grünflächen mit parkähnlicher Nutzung wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus	

Gesamtbewertung:

In diesem Steckbrief wird der bestehende, landwirtschaftlich genutzte Freiraum zwischen den geplanten Gewerbeflächen entlang der A2 und des Kanals im Norden sowie dem (wohnbaulich ergänzten) Ortsteil Wenden hinsichtlich einer freiraumbezogenen Grünflächendarstellung untersucht. Westlich der Fläche liegt ein Umspannwerk, südwestlich verlaufen Freileitungstrassen. Im Bestand sind außerdem einige Gehölzstrukturen und eine Kleingartenanlage vorhanden. Die Flächen dienen einerseits als Puffer zwischen lärmemittierenden Nutzungen und dem Ortsteil. Andererseits sind sie vom Ortsteil aus gut erreichbar und können sinnvoll für die Feierabend- und Freizeiterholung genutzt werden. Hinsichtlich des Kriteriums „Kompakte Stadt“ wird der Standort den Anforderungen insgesamt gerecht. Die einzigen Kritikpunkte an der Fläche sind die mögliche Beeinträchtigung durch Staub, Gerüche und Schall durch benachbarte Nutzungen sowie die fehlende Zentralität im gesamtstädtischen Kontext. Somit steht die Fläche insgesamt nur vergleichsweise wenigen Menschen unmittelbar zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, auf der Fläche weniger umfangreiche Parkanlagen auszugestalten und die Flächen vielmehr für die Anpflanzung weiterer Gehölzstrukturen, ausgleichsrelevanter Strukturen und behutsamer Nutzungsstrukturen (Wege, einzelne Nutzflächen etc.) vorzusehen.

Unter Verweis auf die zuletzt vorgenommenen FNP-Änderungen für Siedlungsergänzungen östlich der Fläche wurde für die Fläche kein eigener Umweltsteckbrief erstellt. Gemäß der überschlägigen Bewertung im Rahmen dieses städtebaulichen Steckbriefes ist von durchweg positiven Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugehen. Lediglich für neu ausgestaltete, für AnwohnerInnen nutzbare Flächen gilt, dass dort künftig landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen könnten (Betroffenheit der Schutzgüter Mensch und sonstige Sachgüter). Grundsätzlich stehen die Flächen bei einer entsprechenden behutsamen Entwicklung jedoch in besonderem Maße für eine positive Fortentwicklung der weiteren Umweltschutzgüter zur Verfügung.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Umweltsteckbrief entfällt

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okeraue

Potenzialfläche 322-PV1

2 - Thune (östlich Kanal)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Thune
Flächengröße	5 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet Erholung (westlicher Teil)
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 322-PV1 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 3,3 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

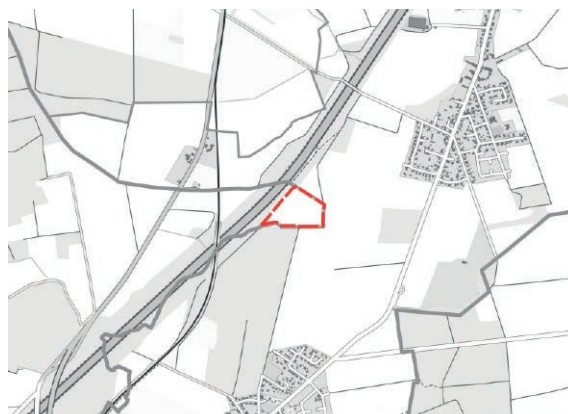


Abb. 1: 322-PV1 im Schwarzplan



Abb. 2: 322-PV1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 322-PV1 im Vorentwurf

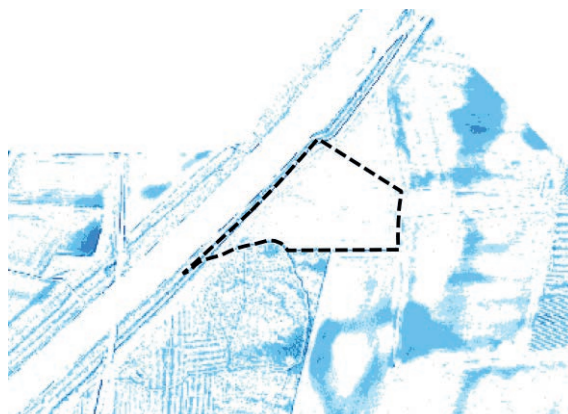


Abb. 4: 322-PV1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-PV1 - Thune (östlich Kanal)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, keine Betroffenheit von Starkregen	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Die Fläche 321-PV1 stellt eine kleinteilige Ergänzung des Standorts 321-PV3 dar. Aktuell wird weder diese Fläche noch die südöstliche Teilfläche des Standorts 321-PV3 durch einen Vorhabenträger überplant. Es handelt sich um eine kleine Restfläche am Siedlungsrand, die südlich und westlich von Wald umgeben ist und sich im Übergang zur Gemeinde Meine am Stadtrand von Wolfsburg befindet. Der Ortsteil Abbesbüttel liegt rund 500 Meter von der geprüften Sonderbaufläche für erneuerbare Energien entfernt. Südöstlich liegt die Sandgrube Abbesbüttel, nördlich befindet sich eine Slipanlage am Mittellandkanal, der nordwestlich an den geprüften Flächen entlang verläuft. Neben den Forst- und Landwirtschaftsflächen sind keine Nutzungen unmittelbar von der Planung betroffen. Es handelt sich um ackerwirtschaftlich genutzte Flächen, für die auch kein Ersatz an anderer Stelle geschaffen werden kann. Da es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, erscheint der entsprechende Eingriff im Rahmen der Abwägung überwindbar. Grundsätzlich eignet sich der Standort, allerdings sind die Anbindung an das Stromnetz in Braunschweig sowie eventuell erforderliche Abstandsflächen zum Wald noch zu klären.

Insgesamt sind geringe negative bis positive Auswirkungen (insb. bei Extensivierung der Nutzung) zu erwarten. Als erhebliche negative Umweltauswirkungen ist die technische Überprägung des bisher wenig vorbelasteten Landschaftsbilds zu nennen. Bei einer Extensivierung der Nutzung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt möglich. Die angrenzenden Gehölzstrukturen, sollten erhalten bleiben.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okerawe

Potenzialfläche 322-PV2

3 - Wenden (westlich Kanal)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Wenden
Flächengröße	25,6 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Auf der Fläche 322-PV2 befinden sich keine potenziellen Förderflächen (EEG).

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

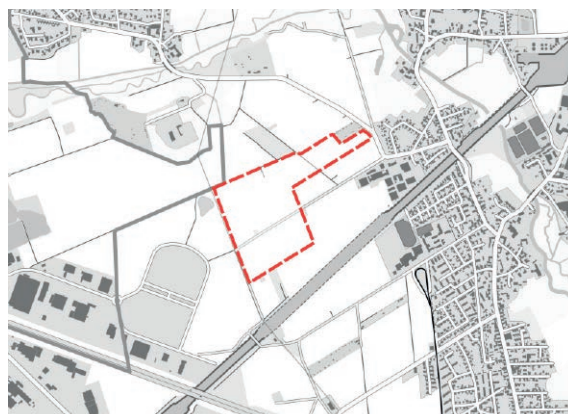


Abb. 1: 322-PV2 im Schwarzplan



Abb. 2: 322-PV2 im Schrägluftbild

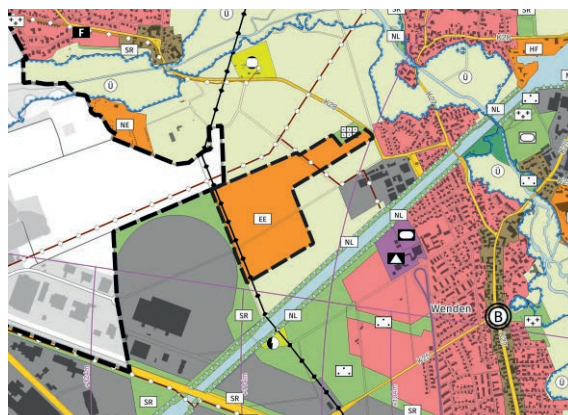


Abb. 3: 322-PV2 im Vorentwurf

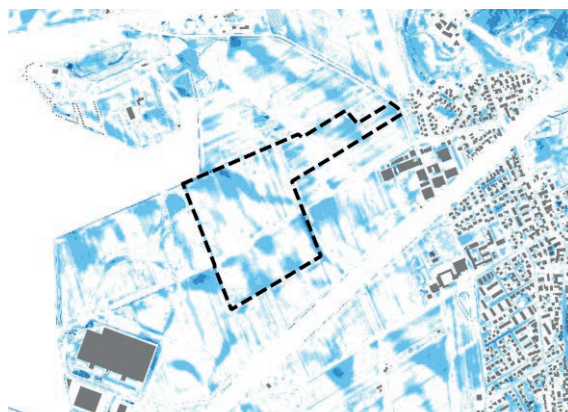


Abb. 4: 322-PV2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-PV2 - Wenden (westlich Kanal)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Betroffenheit durch Starkregen auf Teilflächen muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Der Freiflächen-Photovoltaik-Standort „Wenden West“ wird derzeit durch einen Vorhabenträger geplant. Er umfasst Flächen, die an den Gewerbestandort „Waller See“ angrenzen und sich nördlich des Mittellandkanals befinden. Die potenzielle Sonderbauflächendarstellung „Erneuerbare Energien“ erstreckt sich somit über eine Fläche zwischen zwei Gewerbestandorten. Im Osten liegt ein weiterer Gewerbestandort unmittelbar am Mittellandkanal an der Harxbütteler Straße. Durch die Planung werden zudem Flächen überplant, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden und die im Bestand durch eine unterirdische Leitungsstraße (Gas) gequert werden. Am westlichen Rand der Fläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung, im Osten liegt eine Kleingartenanlage im Außenbereich. Dort grenzen auch Wohnbauflächendarstellungen des Ortsteils Wenden an die mögliche Freiflächen-PV-Anlage. Der Standort ist aufgrund der Einbindungsmöglichkeiten in das Stromnetz und in bestehende Gewerbe- und Siedlungsstrukturen in besonderem Maße für die hier geprüfte Nutzung geeignet. Der hierfür notwendige Eingriff in die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erscheint im Rahmen der Abwägung überwindbar.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Entfällt

Stadtbezirk 322 - Nördliche Schunter-/Okerawe

Potenzialfläche 322-PV3

1 - Thune (westlich Kanal)

Bestandsdaten	
Ortsteil	Thune
Flächengröße	35,8 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Unbeplanter Bereich, Vorbehaltsgebiet Erholung (westlicher Teil), Vorranggebiet Autobahn
Darstellung FNP rechtswirksam	Fläche für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Fläche für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Soziale Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Verkehrsanbindung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Techn. Infrastruktur	Wird im weiteren Verfahren ergänzt
Umweltbedingungen	Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Entwicklungsidee:

Für die Fläche 322-PV3 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 22,9 ha geschätzt.

Weitere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



Abb. 1: 322-PV3 im Schwarzplan



Abb. 2: 322-PV3 im Schrägluftbild

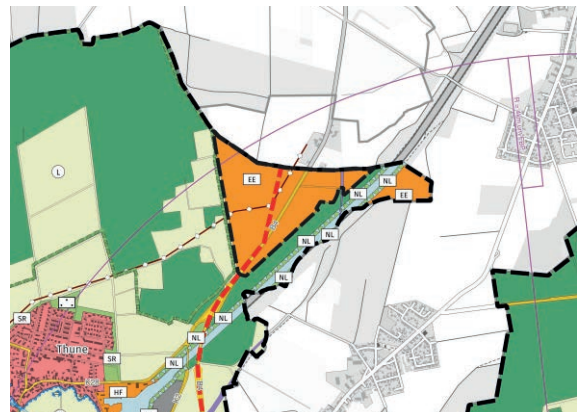
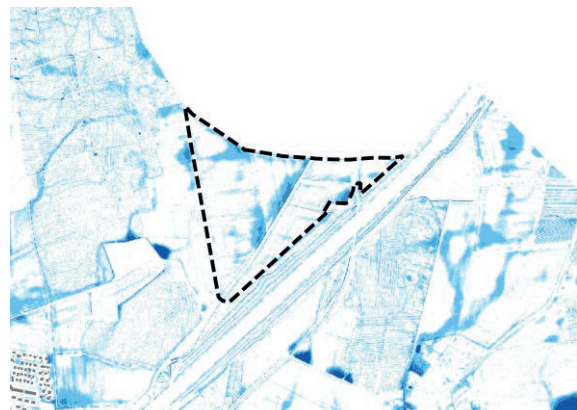


Abb. 3: 322-PV3 im Vorentwurf

Abb. 4: 322-PV3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 322-PV3 - Thune (westlich Kanal)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Immissionen	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Hochwasser / Wasserschutz	Kein Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Betroffenheit durch Starkregen auf Teilflächen muss in künftiger Planung berücksichtigt werden	
Altlasten	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt	

Gesamtbewertung:

Ein Vorhabenträger plant die Fläche 322-PV3 als Freiflächen-Photovoltaik-Anlage, wobei eine Entwicklung lediglich nord-westlich der B4 beabsichtigt ist. Im Rahmen der Darstellungen des FNP werden zudem südöstlich der Straße Flächen für die Darstellung einer Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ geprüft. Der Standort liegt am Rande des Stadtgebiets im Übergang zur Gemeinde Meine, der nächste Ort ist die Gemeinde Vordorf. Die Planung soll die Flächen überspannen, die nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen oder als Waldflächen gesichert sind. Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und die B 4 ist in diesem Bereich als Allee ausgeführt. Bei den Flächen ist zu berücksichtigen, dass sich die Verkehrsführung der B 4 gemäß den Planungen des Bundesverkehrswegeplans ändern soll und die zuständigen Behörden hier möglicherweise Belange geltend machen werden. Durch die nordwestliche Teilfläche verläuft eine unterirdische Gasleitung, durch die südöstliche eine Bahntrasse. Weder die Bahntrasse noch die B 4 stellen aktuell sicher, dass die beabsichtigte Nutzung privilegiert wäre. Sollte die B 4 jedoch zur A 391 ausgebaut werden, wären die Flächen beiderseits der Trasse als privilegierter Standort zu bewerten.

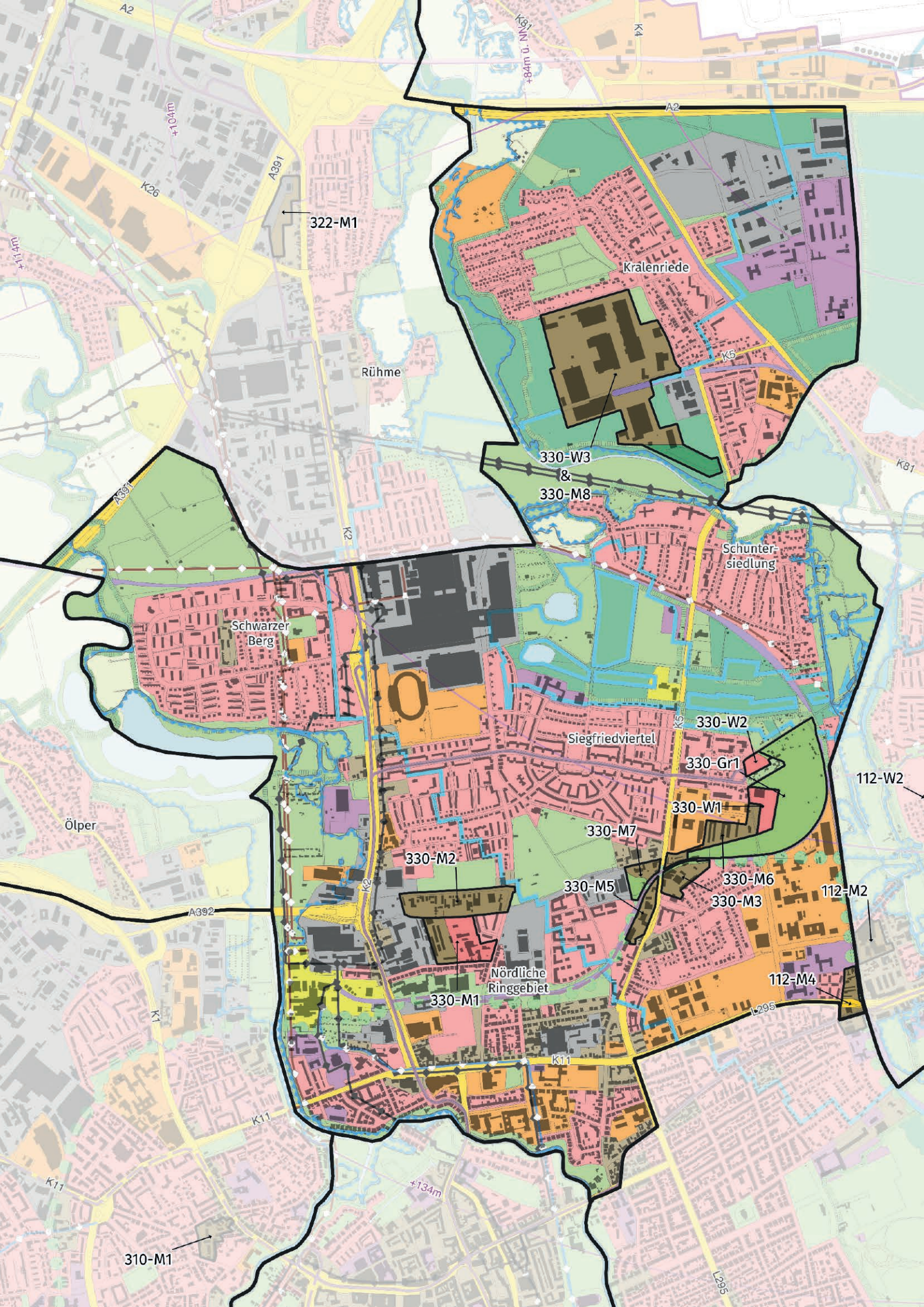
In der Umgebung befinden sich Waldflächen, westlich liegt das Waldgebiet Vordorf Meinholz und im Südosten erstreckt sich ein Streifen Wald entlang des Mittellandkanals. Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sowie die Ziele des Landschaftsschutzgebietes sind für das aktuell geplante Vorhaben im Rahmen eines BP-Verfahrens zu prüfen. Für die weiteren Flächen sind im weiteren Verfahren Untersuchungen zu ergänzen, sofern die Darstellungen beibehalten werden. Hier sind insbesondere zum Wald entlang des Mittellandkanals ggf. Abstandsflächen einzuhalten (der solare Ertrag ist hier ohnehin nicht optimal). Städtebaulich fügt sich der beabsichtigte Standort sinnvoll ein. Es handelt sich um ackerwirtschaftlich genutzte Flächen, für die auch kein Ersatz an anderer Stelle geschaffen werden kann. Der entsprechende Eingriff erscheint im Rahmen der Abwägung überwindbar. Es sind nur wenige unmittelbar betroffene Anlieger festzustellen, die durch die Errichtung der Anlagen potenziell gestört würden.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Entfällt



2.12 Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Der Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraue liegt nördlich der Braunschweiger Innenstadt und wird im Westen durch die Okeraue und im Osten durch die Wabeaue begrenzt. Im Nordosten trennen die Schunter und die angrenzenden Grünflächen den Ortsteil Kralenriede von den Gebieten Schwarzer Berg, dem Gelände des VW-Werkes Braunschweig, dem Gelände von Eintracht Braunschweig und dem gründerzeitlichen Gartenstadtviertel Siegfriedviertel im Westen bzw. der Schuntersiedlung im Osten. Südlich davon liegen die Nordstadt und das Gelände der TU Braunschweig.

Im Norden wird der Stadtbezirk durch die A 2 und im Westen durch die A 391 begrenzt. Von Süden nach Norden verlaufen der Bienroder Weg und die Hamburger Straße durch den Stadtbezirk. Die Oker bzw. der Wallring begrenzen den Stadtbezirk im Süden.

Abb. 2.12/1 Übersicht Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

			Kompakte Stadt						Mobilität und techn. Infrastruktur			Freiraumverbund		Klimaanpassung und Umweltschutz				Natur und Landschaft				
Nummer	Name	Flächengröße	Städtebauliche Bewertung	Innen- vor	Äußerenentwicklung	Nähe zu ZVB / Einzelhandel	Grundschulversorgung	Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten	Nähe zu Wohnsiedlungsschwerpunkten	Nahmobilität: Fuß- und Radverkehr	Öffentliche Anbindung: ÖPNV / SPNV	MIV-Anbindung	Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Funktionale Grünanlagen	Freiraumentwicklung	Bedeutung für Klimaanpassung	Immissionen	Hochwasser / Wasserschutz	Bodenbelastung	Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Bedeutung für die Biotopvernetzung	Boden / Landwirtschaft
Bauflächenpotenzial																						
330-W1	CoLiving Campus Wohnen (ehem. Beethovenstr. Ost)	1,7 ha	A						x													
330-W2	Ottenroder Straße Ost	0,8 ha	B						x													
330-W3	Ehem. MAN-Gelände	29,3 ha	C						x													
330-M1	Ludwigstraße Nord	4,8 ha	B						x													
330-M2	Weinbergweg Süd	5,5 ha	B						x													
330-M3	Bültenweg-Nordost	2 ha	B						x													
330-M5	Bültenweg-Nordwest	1,6 ha	B						x													
330-M6	CoLiving Campus	2,9 ha	A						x													
330-M7	Langobardenstraße	1,5 ha	A						x													
330-M8	Ehem. MAN-Gelände	29,3 ha	B						x													
330-Gr1	Freiraum Stadtteil, Beethovenstr. Ost: NEU	13,7 ha	-	entfällt						entfällt												

Im nördlich gelegenen Kralenriede, das nicht ans Stadtbahnnetz angeschlossen ist, aber künftig einen Bahnhaltepunkt erhalten soll, wird mit der Fläche 330-W3/M3 die Nachnutzung eines ehemaligen MAN-Geländes untersucht. Auf dem Gelände befinden sich bereits teilweise Nachnutzungen. Darüber hinaus bieten sich im Ortsteil keine Potenzialflächen an, da Kralenriede entweder von Wald und schutzwürdigen Auenflächen (teilweise Überschwemmungsgebiet, teilweise von Freileitungstrassen durchzogene Flächen, überwiegend Landschaftsschutzgebiet mit ökologisch hochwertigen Laubmischwäldern) oder von gewerblich genutzten Flächen in der Entwicklung begrenzt wird.

In den südlicher gelegenen Ortsteilen werden an integrierten Standorten Um- und Nachnutzungen sowie kleinteilige Ergänzungen der bestehenden Siedlungsstrukturen geprüft (insgesamt neun Flächen). Dabei werden neben Wohnnutzungen insbesondere auch die Umwandlung von bisher gewerblich zu künftig gemischt genutzten Flächen geprüft. Bestandteil der geprüften Flächen ist auch das Konzept des CoLiving Campus als nördliche Ergänzung des Universitätsstandorts. Zudem soll eine Grünfläche im östlichen Abschluss gesichert werden (330-Gr1 – als Bestandteil des CoLiving Campus).

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-W1

**CoLiving Campus Wohnen (ehem.
Beethovenstr. Ost)**

Bestandsdaten	
Ortsteil	Siegfriedviertel
Flächengröße	1,7 ha
Eigentümer	Stadt BS, Land Niedersachsen, Private
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gemeinbedarfsfläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung 20er - 40er Jahre, 7.498 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Für das Gebiet liegen erste Entwicklungsideen im Sinne des Konzepts „CoLiving Campus und Natur“ (Stand 12/24) vor. Denkbar ist eine vertikale und horizontale Mischung aus hochschulnahen Nutzungen und weiteren städtischen Funktionen. Zudem könnten kostengünstiger Wohnraum und gemeinschaftliche Wohnformen berücksichtigt werden. Auch der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung vorhandener Freiraumstrukturen, insbesondere mit Blick auf die Qualitäten des Ringgleises, werden als mögliche Ansätze diskutiert.

Voraussetzung für eine solche Entwicklung sind jedoch bestimmte Rahmenbedingungen, etwa eine mögliche Stadtbahnanbindung entlang der Beethovenstraße zur Verbindung der heutigen Endpunkte. Zudem müsste ein geeigneter Ersatz für betroffene Waldflächen geschaffen werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 110
 Dichte: ca. 120 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4



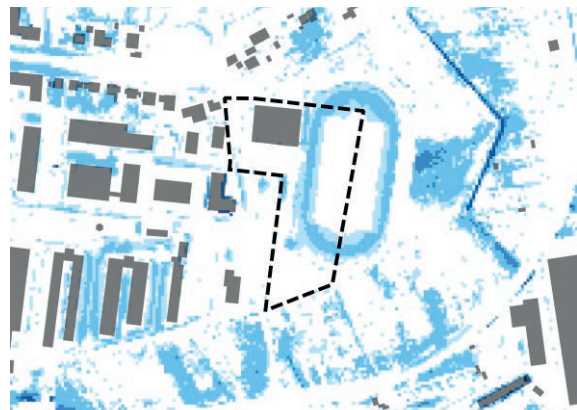
Abb. 1: 330-W1 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-W1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-W1 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-W1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-W1 - CoLiving Campus Wohnen (ehem. Beethovenstr. Ost)		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Parkplatzfläche	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV-Stützpunkt < 300 m, Stadtteilzentrum Siegfriedviertel < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 13 SuS zu erwarten, Grundschulen Schuntersiedlung, Querum < 1,5 km, GS Schunteraue möglich über Schulbezirksänderung	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hochschulcampus < 100 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden, Beethovenstr. sollte als Fahrradstraße erhalten werden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 2, nur mit Erschließung der Stadtbahn (Potenzial Stadtbahnausbau - Campus-Bahn prüfen)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an den mittleren Ring	
Funktionale Grünanlagen	Sportanlage betroffen, Ersatz innerhalb des BPlangebietes bisher nicht vorgesehen, daher Ersatz im näheren Umfeld zu schaffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, schonenden Übergang zum mittleren Ring gestalten	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Östlicher Teil (Freifläche/Sportplatz) ist ein bioklimatischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung in der Nacht, Kaltluftströmung von Nord nach Süd. Zusätzliche Bebauung führt zum Verlust der klima-ökologischen Funktionen und Verschlechterung der Kaltluftversorgung der südlich angrenzenden Siedlungsgebiete. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Mittlere Lärmvorbelastung durch Straßen-/StaBa-Verkehr; geringe durch Schienenverkehr u. kleingewerbliche Nutzungen. Künftig mögl. weitere Lärmbelastung durch ggf. geplante StaBa-Erweiterung. Keine relev. Beeinträchtigung aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten wg. Entwicklungskonzept.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Bereichsweise altlastenverdächtig (Kaserne).	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, umgebender Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Umgebender Gehölzbestand als Vernetzungselement erhalten	
Boden / Landwirtschaft	In den nicht versiegelten Bereichen schützenswerte Böden, anthropogen überprägt, in weiten Teilen versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Auf der bisher als Sonderbaufläche dargestellten Sportanlage soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiräume auch eine künftige Nutzung des bisherigen Sportplatzes und des anliegenden Gebäudes für eine Ergänzung mit Wohnbebauung geprüft werden. Grundsätzlich entspricht diese Prüfung dem Konzept „CoLiving Campus“. Hiernach können auf der Fläche einerseits günstige, verdichtete studentische Wohnformen und andererseits auch gemeinschaftliche Wohnformen berücksichtigt werden. Insbesondere die vorhandene Stadtbahnanbindung (Bahnschleife direkt nördlich der Potenzialfläche), die vorhandenen sozialen Infrastrukturen im Ortsteil sowie der unter anderem aus der TU resultierende Wohnbedarf sprechen für die Entwicklung.

Gemäß Umweltsteckbrief sind hohe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. Alle weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter werden als gering bis mittel eingeschätzt. Im Rahmen des BPes ist der bestehende Altlastenverdacht zu klären und gegebenenfalls der betroffene Boden zu sanieren. Zudem sind die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) zu berücksichtigen. Die Entwicklung sollte den Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die Sicherung und Verbesserung von Freiraumstrukturen umfassen. Dazu gehört auch die Sicherung und Stärkung der Freiraumanbindung an das Ringgleis. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Negative Umweltauswirkungen auf einzelne Umweltbelange

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-W2

Ottenroder Straße Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Siegfriedviertel
Flächengröße	0,8 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche
Baurecht	Außenbereich (im Innenbereich)
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung der 20er - 40er Jahre, 7.498 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Für die Fläche wird eine städtebauliche Entwicklung mit höherer Dichte angedacht, da ein unmittelbarer Anschluss an die Stadtbahn gegeben ist. Denkbar ist in diesem Zusammenhang zum Beispiel studentisches Wohnen in direkter Nähe zum Campus Nord, um die Lagegunst für den Hochschulbereich zu nutzen.

Eine mögliche Verlängerung der Stadtbahn nach Querum über dieses Grundstück ist zu berücksichtigen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 100%
 Wohneinheiten: ca. 40
 Dichte: ca. 100 WE/ ha
 Vollgeschosse: ca. 4

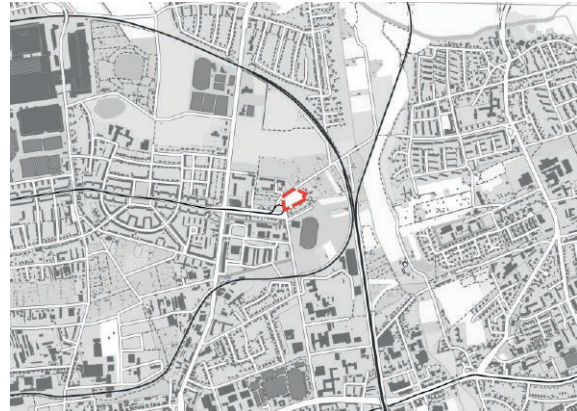


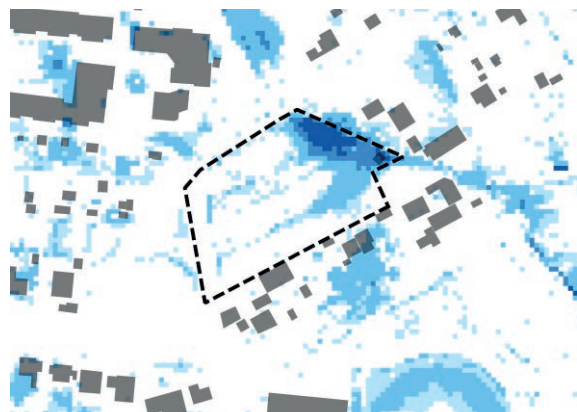
Abb. 1: 330-W2 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-W2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-W2 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-W2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-W2 - Ottenroder Straße Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung Brachflächen und mindergenutzte Weideflächen, Verlagerung anderweitig notwendig	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV-Stützpunkt < 300 m, Stadtteilzentrum Siegfriedviertel < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 6 SuS zu erwarten, Grundschulen Schunterriedlung, Querum < 1,5 km	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hochschulcampus < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Stadtbahnanbindung 2, nur mit Erschließung der Stadtbahn (Potenzial Stadtbahnausbau - Campus-Bahn prüfen)	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an den mittleren Ring	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung Ottenroder Str. als Anbindung an den Erholungsraum Wabe / Schunter und Ortsverbindung nach Querum f. F+R, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand, schonenden Übergang zum mittleren Ring gestalten	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung - künftig steigend. Verlust einer klimatischen Ausgleichsfläche für unmittelbar angrenzende bebaute Flächen. Keine Riegelbebauung quer zur nächtlichen Luftströmung. Stadtklimatisches Gutachten und Maßnahmen.	
Immissionen	Geringe Lärmvorbelastung durch Straßen-/StaBa-/Schienenverkehr u. kleingewerbl. Nutzung. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Nicht altlastenverdächtig	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, verbliebenes Grünland in Insellage	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Verlust von Grünlandlebensraum	
Boden / Landwirtschaft	Besonders schützenswerte Böden mit hoher Funktionserfüllung (Bestandteil des Wasserkreislaufs), geringe anthropogene Überprägung. Grünlandnutzung.	

Gesamtbewertung:

Im Rahmen dieses Steckbriefes wird innerhalb der bisherigen Sonderbaufläche nördlich der Sportanlagen des Campus Nord die Bebauung einer bisher als Weidefläche genutzten Fläche mit Wohngebäuden geprüft. Die Fläche grenzt im Süden und Osten an vorhandene Wohnbebauung sowie an eine Altenwohnanlage an der Ottenroder Straße. Westlich und östlich befinden sich Kleingartenanlagen, südlich zudem Sportanlagen, die dem TU-Standort zugeordnet sind. Die Fläche liegt an der derzeitigen Endschleife einer Stadtbahnlinie, die künftig über das Areal der Prüffläche nach Querum erweitert werden könnte. Grundsätzlich liegt die Fläche am Siedlungsrand des Universitätsstandorts. Aufgrund des Stadtbahnanschlusses wäre hier auch eine verdichtete Wohnbebauung (universitätsbezogene Bebauung) vorstellbar. Im Orts- teil sind alle sozialen Infrastrukturen vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten gibt es jedoch erst am Bülteweg. Im Rahmen des BPs ist der Übergang zur Landschaft im Nordosten der Fläche vorgesehen (bei Starkregen betroffene Flächen).

Dem Umweltsteckbrief zufolge sind hohe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser zu erwarten. Auf alle weiteren Schutzgüter werden die Auswirkungen hingegen als gering bis mittel eingestuft. Im Rahmen des BPs sind die Anforderungen der WSG-VO zu berücksichtigen. Daneben ist auch die Stärkung der Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr zur Vernetzung mit der bestehenden Ortslage (Nahversorgung) und den Freiraumangeboten im Osten erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbe-
lange erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-W3

Ehem. MAN-Gelände

Bestandsdaten	
Ortsteil	Kralenriede
Flächengröße	29,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit mittlerer Dichte, 3.800 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 2 Grundschulen
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Waldabstand, Biotope, Altlastenverdacht

Entwicklungsidee:

Auf dem Areal könnte mittelfristig eine schrittweise Umnutzung erfolgen, bei der bestehende Gewerbebetriebe – insbesondere solche mit hohem LKW-Verkehrsaufkommen – verlagert werden. Vorgesehen wäre eine Wohnbebauung mit vielfältigen und verdichteten Gebäudetypologien. Die Erschließung könnte über den Steinriedendamm erfolgen, wobei das bestehende Großgrün weitgehend erhalten und versiegelte Flächen zum Teil zurückgebaut würden.

Damit eine solche Entwicklung möglich wird, wären zunächst die Verlagerung der vorhandenen Gewerbenutzungen sowie die Entwicklung bestehender Brachflächen notwendig – beides ist derzeit nur schwer absehbar. Zudem müssten Altlasten saniert und ein bestehender Waldbereich an der Ostseite ökologisch ersetzt werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	90%
Wohneinheiten:	ca. 920
Dichte:	ca. 55 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 3

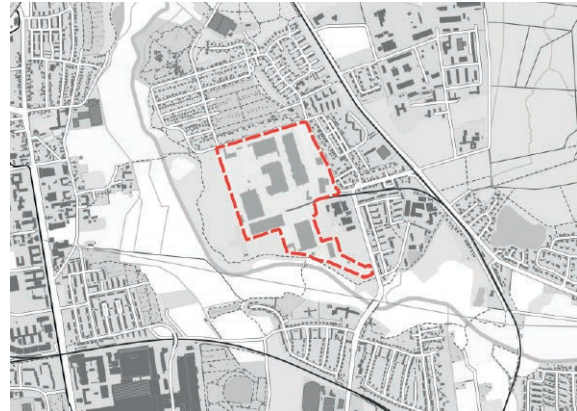


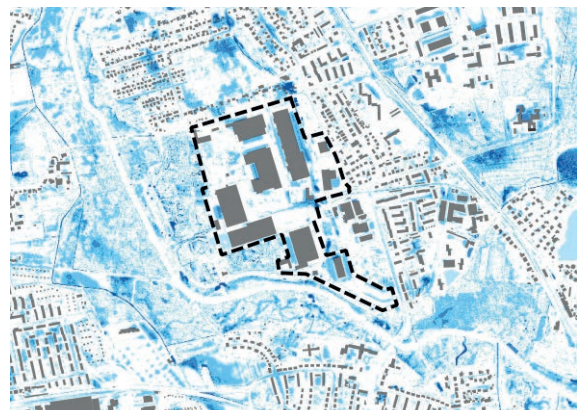
Abb. 1: 330-W3 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-W3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-W3 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-W3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-W3 - Ehem. MAN-Gelände		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit deutlicher Verlagerung von Gewerbenutzungen nach außen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt < 300 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 129 SuS zu erwarten, GS Kralenriede < 500 m, Beschulung am Standort nicht machbar, keine möglichen Schulbezirksänderungen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Kralenriede < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Ausbau erforderlich (keine qualitativ hohe Anbindung für Nahmobilität)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, da sehr großes Areal, neue Buslinienführung prüfen, ggf. zusätzlicher Fahrzeugbedarf nötig, Perspektivisch Haltepunkt Steinriedendamm denkbar	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit Kreuzung Bienroder Weg / Steinriedendamm fraglich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an den mittleren Ring	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung des Freiraumverbunds (Waldstrukturen), Wegevernetzung, z. B. am eh. Gütergleis, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Gewerbeflächen mit zum größten Teil sehr ungünstiger bioklimatischer Situation. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht. Grün und Gehölzstrukturen erhalten, besonders den Bereich im Südosten!	
Immissionen	Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr und verbleibende gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeinträchtigt. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Teilweise Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Gesamte Fläche altlastenverdächtig. Bereichsweise Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	LSG tangiert, Wald und alter Gehölzbestand, u.a. Fledermauslebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Wald und alter Gehölzbestand als Trittsteinbiotop entlang der Schunterauen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägt Böden. Altlastenverdacht/Altlasten. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Flächen des ehemaligen MAN-Geländes sind im wirksamen BP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Nach der Werkschließung haben sich einige Nachfolgenutzungen etabliert, die die eingeschossigen Gewerbebauten weiter nutzen. Innerhalb der bestehenden Baurechte können sich weiterhin gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Unternehmen mit hohem LKW-Verkehrsaufkommen, die nicht innerhalb der bestehenden Baurechte agieren können, werden am Standort jedoch künftig nicht mehr genehmigt. Da die Erschließung durch angrenzende Wohngebiete führt, sind Verkehrsbewegungen für die Genehmigung neuer Nutzungen entscheidend. Perspektivisch bietet sich daher eine Ausrichtung auf Betriebe mit geringem Lkw-Verkehr oder auf wohnbauliche Nutzungen an. Vor dem Hintergrund der schutzwürdigen Umgebung wurde eine Wohnnutzung geprüft. Der Standort ist dafür grundsätzlich geeignet, auch wenn die Bahnanbindung derzeit unzureichend ist; ein künftiger Haltepunkt ist vorgesehen. Zudem bestehen stillgelegte Gleisanschlüsse, und soziale wie infrastrukturelle Einrichtungen sind im Ortsteil vorhanden. Da gewerbliche Nutzungen zulässig bleiben, wird eher eine abschnittsweise Entwicklung zu einem gemischt genutzten Standort erwartet. Die konkrete Ausgestaltung ist Aufgabe der verbindlichen BP.

Der Umweltsteckbrief weist insbesondere für unbebaute Teilflächen mit Gehölzbestand hohe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Artenschutz aus. Werden diese Bereiche geschont, sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Im BP sind daher Maßnahmen wie die Klärung von Altlasten, die Berücksichtigung der WSG-VO, die Sicherung von Wald- und Baumstrukturen sowie eine Kompensationsfläche im Südosten vorzusehen. Ergänzend sind artenschutzrechtliche Maßnahmen (u. a. für Fledermäuse), die Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs und die Weiterentwicklung des Freiraumverbunds erforderlich. Schließlich sind Starkregenrisiken (bis 30 cm) zu berücksichtigen und gegebenenfalls ein stadtklimatisches Gutachten zu ergänzen.

Städtebauliche Bewertung**C****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränd. des Umweltzust. erkennbar und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M1

Ludwigstraße Nord

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches Ringgebiet
Flächengröße	4,8 ha
Eigentümer	Stadt BS, Privateigentum
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Wohnbaufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Wohnbaufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Bus <300m, Stadtbahn in Planung, Ringgleis
Techn. Infrastruktur	Vorhanden
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Für die Fläche wird die Entwicklung eines kompakten Stadtquartiers angedacht, orientiert am Rahmenplan für das Nördliche Ringgebiet. Die Dichte soll sich in etwa an der Bebauung rund um die Taubenstraße orientieren. Vorgeschlagen ist eine Nutzungsteilung mit Wohnbauflächen im östlichen Teil und einem urbanen Gebiet im Westen sowie einer beidseitigen Bebauung entlang der geplanten Stadtstraße Nord.

Sollte die Fläche entsprechend entwickelt werden, wären unter anderem Fragen des Grunderwerbs zu klären, ein angemessener Umgang mit bestehenden Betrieben zu finden und die Realisierung der Stadtstraße Nord sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 75%
 Wohneinheiten: ca. 310
 Dichte: ca. 150 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4



Abb. 1: 330-M1 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-M1 im Schrägluftbild

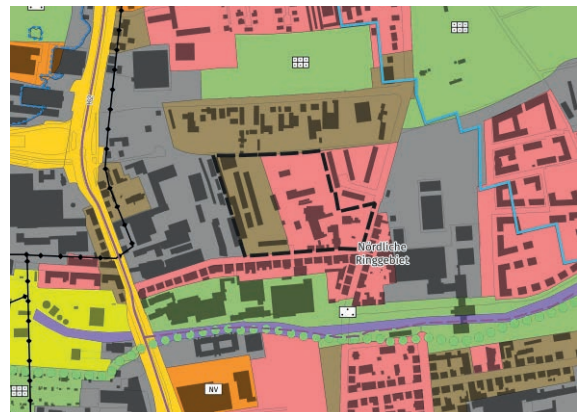
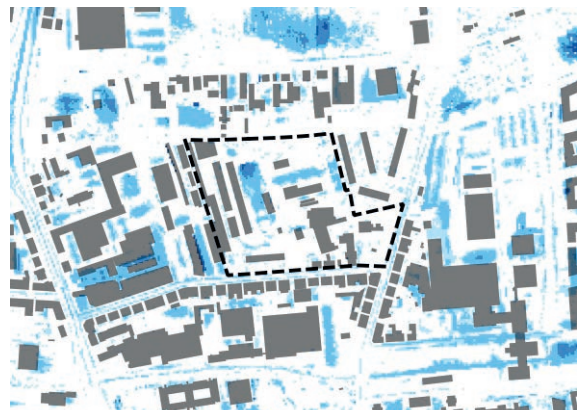


Abb. 3: 330-M1 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M1 - Ludwigstraße Nord		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Deutliche Verlagerung von bestehenden Nutzungen nach außen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Hamburger Str. < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 43 SuS zu erwarten, GS Isoldestraße < 1.000 m, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen (Nordanger/Jütenring sowie 330-M2/M3/M5), 4-Zügigkeit (aktuell 3-zügig) darf nicht überschritten werden	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hamburger Straße < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Bus 426, ggf. Campusbahn	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung teilweise vorhanden, Ausbau Sackweg/Stadtstraße Nord ggf. erforderlich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Spielplatz Ludwigstraße Erhalt o. Neuanlage Spielplatz in bedarfsgerechter Lage u. Größe	
Freiraumentwicklung	Gebiet zur qualitativen Freiraumentwicklung/ Erhöhung des Grünanteils für den übergeordneten Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Tags- und nachtsüber besteht im Gebiet eine mittlere bis ungünstige bioklimatische Situation. Teile des Gebiets erhalten Kaltluftströme aus der Umgebung. Keine zusätzliche Verschlechterung durch Planung zu erwarten. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im N, O u. S, ansonst. mittlere; geringe durch gewerbl. Nutzungen im W. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	
Altlasten	Altlastenverdacht in weiten Teilen des Plangebietes. Sanierter LHKW-Schaden Mittelweg 11. Schadstofffahne bis Hamburger Straße. Altablagerung auf dem städtischen Grundstück, Schadstoffbelastung und geringe Tragfähigkeit zu erwarten.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, überwiegend versiegelt, teilweise dichter und vereinzelter Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit geringer Funktionserfüllung. In weiten Teilen Altlastenverdacht, sanierte Altlast. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Im Steckbrief wird die Umwandlung des Areals zwischen Sackweg und Ludwigstraße geprüft. Das Areal erstreckt sich vom Mittelweg aus auf überwiegend gewerblich genutzte Flächen westlich davon. Das Umfeld ist stark durch Wohnnutzungen geprägt und auch innerhalb der Fläche selbst besteht eine Gemengelage aus Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen. Den nördlichen Abschluss bildet ein Gehölzstreifen. Die vorhandenen Betriebe sind meist eingeschossig und verfügen über versiegelte Lagerflächen. Trotz der zentralen Lage sind die Flächen daher als mindergenutzt einzustufen. Zudem können die Straßen größeren Lkw-Verkehr nur eingeschränkt aufnehmen. Die geplante Stadtstraße Nord verbessert die Anbindung, aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist jedoch keine wesentliche Intensivierung der Gewerbenutzung möglich. Für dichtere Wohnnutzungen im Osten und ein urbanes Gebiet im Westen gemäß dem Rahmenplan „Nördliches Ringgebiet“ ist der Standort hingegen gut geeignet. Die Nähe zu sozialen Infrastrukturen sowie die künftige Erschließung durch Stadtbahn, Ringgleis und Stadtstraße Nord verstärken diese Eignung. Im BP sind insbesondere der Erhalt der Grünstrukturen am Nordrand sowie Abstimmungen mit Grundstückseigentümern sicherzustellen.

Laut Umweltsteckbrief sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Im BP ist ein Altlastenverdacht zu prüfen und die Grundsätze der „Doppelten Innenentwicklung“ umzusetzen, darunter der Erhalt von Grünstrukturen und Naturerlebensräumen sowie eine bessere Freiraumversorgung. Die Starkregenanalyse weist für den Norden ein Überflutungsrisiko von 30–50 cm aus. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M2

Weinbergweg Süd

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches Ringgebiet
Flächengröße	5,5 ha
Eigentümer	Überwiegend privat
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Innenbereich, Aufstellungsbeschluss
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 9.909 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Bus <300m, Stadtbahn in Planung, Ringgleis erschlossen
Techn. Infrastruktur	erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Entlang der Stadtstraße Nord bietet sich die Möglichkeit, beidseitig eine Bebauung mit sozialer Infrastruktur und kleinteiligem Gewerbe zu realisieren. Ergänzt werden könnte dies durch eine städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Strukturen, etwa durch eine Mischung aus Büro, Gewerbe und Wohnen.

Damit eine solche Nutzungsperspektive umsetzbar wäre, müssten möglicherweise Voraussetzungen wie der Grunderwerb geschaffen und ein geeigneter Umgang mit den vorhandenen Betrieben gefunden werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen:	20%
Wohneinheiten:	ca. 80
Dichte:	ca. 120 WE / ha
Vollgeschosse:	ca. 3-4

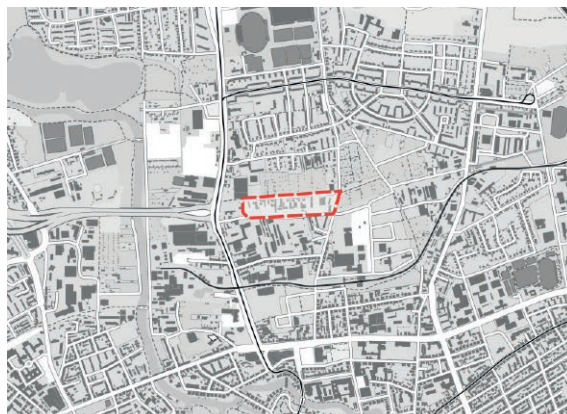


Abb. 1: 330-M2 im Schwarzplan

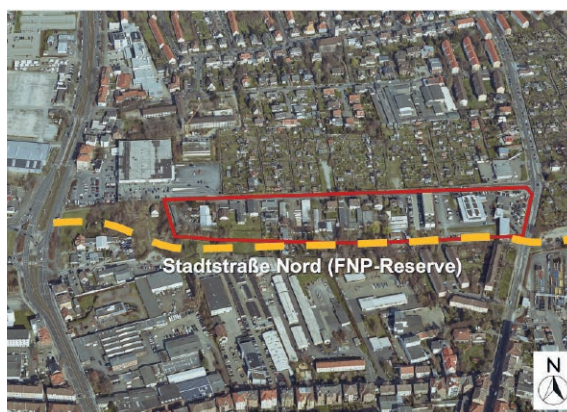


Abb. 2: 330-M2 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-M2 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M2 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M2 - Weinbergweg Süd		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Flächen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Hamburger Str. < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 11 SuS zu erwarten, GS Isoldestraße < 1.000 m, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen (Nordanger/Jütenring sowie 330-M1/M3/M5), 4-Zügigkeit (aktuell 3-zügig) darf nicht überschritten werden	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hamburger Straße < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Teilweise Bus 426, teilweise Stadtbahnanbindung 1, 2, 10	
MIV - Anbindung	Ausbau erforderlich (Beachte Projekt Stadtstraße Nord)	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Im Südwesten öfftl. Jugendplatz (muss für Ausbau der Stadtstraße Nord ohnehin verlagert werden)	
Freiraumentwicklung	Gebiet zur qualitativen Freiraumentwicklung u. Erhöhung des Grünanteils für den übergeordneten Freiraumverbund, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Tags- und nachtsüber besteht im Gebiet eine mittlere bis ungünstige bioklimatische Situation. Teile des Gebiets erhalten Kaltluftströme aus der Umgebung. Keine zusätzliche Verschlechterung durch Planung zu erwarten. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im O, S u. W, ansonst. mittlere; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen, durch Nutzung des Jugendplatzes u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	
Altlasten	Altlastenverdacht in weiten Teilen des Plangebietes. Im westlichen Bereich Altablagerung, Schadstoffbelastung und geringe Tragfähigkeit bekannt. Schadstofffahne des LHKW-Schadens Mittelweg reicht bis ins Plangebiet.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, überwiegend versiegelt, teilweise dichter und vereinzelter Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand und lineare Ost-West-Verbindung mit Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Böden mit geringer Funktionserfüllung. In weiten Teilen Altlastenverdacht, im Westen Altablagerung. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Das Areal Weinbergweg Süd ist im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird zum Großteil bereits genutzt. Zwischen Weinberg- und Sackweg finden sich sowohl Wohngebäude als auch Gewerbebetriebe. Nach Westen ist die Fläche lediglich über Fuß- und Radwege an die Hamburger Straße angebunden, wo ein Geländeversprung sowie eine komplexe Straßenführung am Knotenpunkt mit der A 392 bestehen. Der motorisierte Verkehr wird derzeit über eine schmale Straße nach Osten erschlossen; eine künftige Anbindung über die geplante Stadtstraße Nord ist zu klären. Damit eignet sich der Standort nur eingeschränkt für eine verstärkte gewerbliche Nutzung, zumal Teilflächen für den Straßenbau benötigt würden. Potenzial liegt vielmehr in einer Nutzungsmischung aus Büros, Gewerbe und Wohnen. Insbesondere für immissionsschutzrechtlich verträgliche Wohnformen ist der Standort günstig, da soziale und Versorgungsinfrastrukturen sowie eine Stadtbahnanbindung in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Laut Umweltsteckbrief sind bei der Entwicklung der Fläche lediglich geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten. Im BP ist ein Altlastenverdacht zu klären und gegebenenfalls zu sanieren. Die Entwicklung sollte nach den Grundsätzen der „Doppelten Innenentwicklung“ erfolgen, mit Erhalt und Neuanlage von Grün- und Gehölzstrukturen zur Schaffung bedarfsgerechter Freiraumangebote und zum Ausgleich bestehender Defizite. Eine gute Vernetzung mit dem Umfeld – auch durch den Straßenausbau – ist sicherzustellen. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M3

Bültenweg-Nordost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches Ringgebiet
Flächengröße	2 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	B-Plan: Gewerbe
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 9.909 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht; Verdacht Grundwasser-, Bodenbelastung

Entwicklungsidee:

Vorgesehen ist eine Entwicklung mit höherer Dichte und Nutzungsmischung in Richtung Norden, Westen und Südwesten. Dabei soll eine abgestufte städtebauliche Körnung entstehen, die sensibel auf angrenzende Einfamilienhausgebiete reagiert und so einen harmonischen Übergang schafft.

Für eine solche Ausgestaltung wären verschiedene Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dazu zählen ein angemessener Umgang mit bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen, die Freihaltung von Raum für eine mögliche Campusbahntrasse sowie den Ringgleis-Grünweg und der sensible Erhalt oder die Umgestaltung der vorhandenen Grünstrukturen entlang der Trassen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 70
 Dichte: ca. 100 WE/ ha
 Vollgeschosse: ca. 2-4

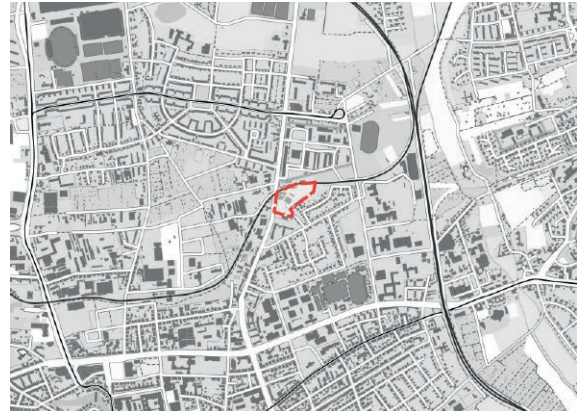


Abb. 1: 330-M3 im Schwarzplan

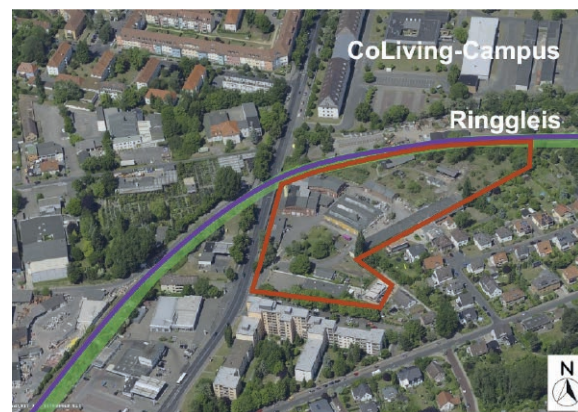
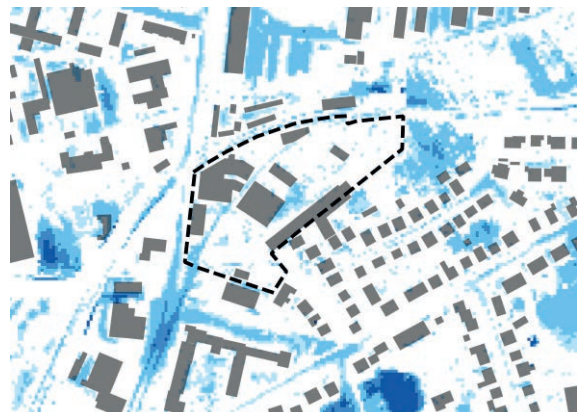


Abb. 2: 330-M3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-M3 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M3 - Bültengeweg-Nordost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit deutlicher Verlagerung von störender Gewerbenutzung	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Siegfriedviertel < 1.000 m, Stützpunkt Ottenroder Str. < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 10 SuS zu erwarten, GS Bültengeweg < 1.000 m, Mittelweg-Südwest mitdenken, 3-3,5-Zügigkeit darf nicht überschritten werden	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Lage zwischen Hochschul-Campi, 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 426, 436, Potenzial: Stadtbahnausbau (Campus-Bahn) prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, aber der unbebaute Bereich fungiert als lokale Verbindung vom mittleren Ring zur Innenstadt Evtl. randliche Überschneidung mit Entwicklungsbereich Ringgleis, Lage ist abhängig von Campusbahn	
Funktionale Grünanlagen	Keine Bestandsfläche betroffen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Berücksichtigung der Flächenbedarfe für Umsetzung Ringgleiskonzept, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand,	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Siedlungsraum mit bioklimatischer Vorbelastung, wobei sich der östliche Teil des Gebiets durch Vegetationsbestand besser darstellt. Aus Nordosten strömt nachts Kaltluft in das Gebiet. Bebauungsdichte nach Nordosten geringer halten. Keine Riegelbebauung quer zur Strömungsrichtung.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr im W, ansonst. mittlere/geringe; geringe durch gewerbliche Nutzungen. Planbereich beeinträchtigt. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbliche Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA, kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Massiver Teerölschaden: Werksgelände Fa. Schacht. Vom Grundstück geht Grundwasserverunreinigung aus. Höherwertige Nutzung nur nach Sanierung mögl.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Keine Schutzgebiete, stark versiegelte Gewerbeflächen und Brachfläche mit Ruderalvegetation und vereinzeltem bis dichterem Gehölzbestand, ggf. Trockenbiotope	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand und lineare Ost-West-Verbindung mit Bedeutung für die Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Massiver Teerölschaden auf dem Gelände vorhanden. Sanierung erforderlich. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Nachnutzung der Fläche 330-M3, die im Süden vom Ringgleis und im Osten vom Bültengeweg begrenzt wird, umfasst ein Areal, das bisher durch einen Großhandelsbetrieb und einen Reifenhandel genutzt wurde. Die bestehenden Gebäude und Lagerflächen stellen eine Mindernutzung auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche in urbanem Umfeld dar und bieten Potenzial für eine Nachverdichtung. In der Umgebung der Fläche sind alle relevanten sozialen und Versorgungsstrukturen vorhanden. Der Standort ist an das Stadtbahnnetz angebunden und soll künftig unmittelbar über das Ringgleis für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt angebunden werden. Der rechtskräftige BP sieht gewerbliche Nutzungen vor. Die bestehenden gewerblich genutzten Bereiche umfassen ein- bis zweigeschossige Gebäude, versiegelte ebenerdige Lagerflächen sowie brachliegende Restflächen und ehemals zu Bahnzwecken genutzte Bereiche im Osten der Fläche. Künftig müssen Kampfmittel- und Altlastenverdachtspunkte geprüft und gegebenenfalls saniert werden (Teerölschaden).

Der bestätigte Altlastenverdacht stellt gemäß Umweltsteckbrief zur Fläche im Bestand eine hohe Belastung des Umweltschutzgutes Boden dar. Bei einer Sanierung wäre eine sehr positive Auswirkung zu erwarten. Die Inanspruchnahme der östlichen, brachliegenden Areale stellt grundsätzlich einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Fläche dar. Darüber hinaus ist jedoch lediglich von geringen oder sogar positiven Auswirkungen der Planung auszugehen. Im Rahmen des BPs sind neben der Altlastensanierung künftig auch die Anforderungen der WSG-VO zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollte die Anbindung des Standorts an das Ringgleis beachtet werden. Hier sollten Erholungsflächen und Wege mit lokalen Aufweitung ins Konzept eingeschlossen werden, um daran angebundene Gehölz- und Brachflächenanteile für das Naturerleben in der Stadt zu erhalten. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M5

Bültenweg-Nordwest

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches Ringgebiet
Flächengröße	1,6 ha
Eigentümer	Diverse private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, teils Gemischte Baufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbanes Ringgebiet, 9.909 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Bus <300m, Stadtbahn in Planung, Ringgleis
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Kampfmittelverdacht; Verdacht Grundwasser-, Bodenbelastungen

Entwicklungsidee:

Für die betrachtete Fläche könnte eine Fortsetzung der urbanen Dichte angestrebt werden, bei der die Integration einer Nahversorgung eine wichtige Rolle spielen würde. Zudem wäre eine Wegeverbindung zwischen dem Bültenweg und der Neuen Nordstadt denkbar, um die Vernetzung innerhalb des Quartiers zu verbessern.

Dabei müsste ausreichend Raum für die Campusbahntrasse sowie den Ringgleis-Grünweg vorgesehen werden, um sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch attraktive Grünflächen zu gewährleisten. Gleichzeitig sollte die städtebauliche Gestaltung darauf abzielen, eine prägnante Vorderseite zum Bültenweg und zum Ringgleis auszubilden, um dem Gebiet eine klare räumliche Orientierung zu verleihen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 70%
 Wohneinheiten: ca. 185
 Dichte: ca. 175 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5

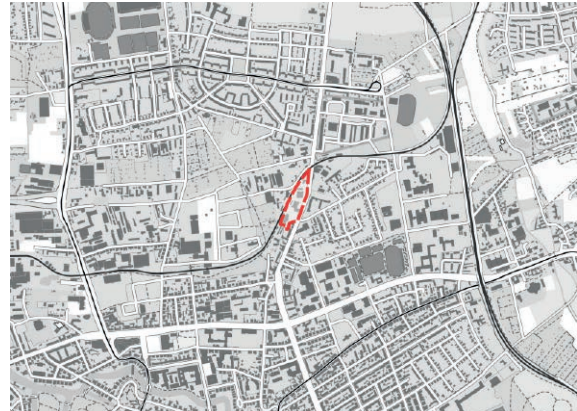


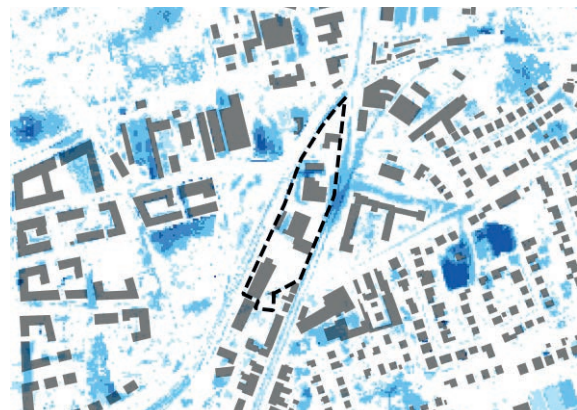
Abb. 1: 330-M5 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-M5 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-M5 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M5 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M5 - Büldenweg-Nordwest		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Flächen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Stadtteilzentrum Siegfriedviertel < 1.000 m, Stützpunkt Ottenroder Str. < 500 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 25 SuS zu erwarten, GS Isoldestraße < 1.000 m, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen (Nordanger/Jütenring sowie 330-M1/M2/M3), 4-Zügigkeit (aktuell 3-zügig) darf nicht überschritten werden! Ggf. Beschulung an GS Büldenweg möglich über Schulbezirkssatzung ändern	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Lage zwischen Hochschul-Campi, 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung weitgehend vorhanden, Durchwegung Büldenweg (Neue Nordstadt erforderlich)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 436, Potenzial: Stadtbahnausbau (Campus-Bahn) prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen	
Funktionale Grünanlagen	Ringgleis integrieren	
Freiraumentwicklung	Besonderes Potenzial für übergeordneten Freiraumverbund: unbebaute Bereiche angrenzend an das Ringgleis als lokale Verbindung vom mittleren Ring zur Innenstadt: durch Verbreiterung sichern und weiter gestalten	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Siedlungsraum mit sehr starker bioklimatischer Vorbelastung (sehr ungünstige Situation sowohl in der Nacht-, als auch in der Tagsituation). Um für die neu entstehenden Wohneinheiten die Belastung der BewohnerInnen in verträglichem Maß zu halten, sind umfangreiche Maßnahmen der Begrünung etc. vorzusehen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (Büldenweg); geringe durch gewerbl. Nutzungen. Künftig zusätzl. Belastung durch StaBa-Verkehr (Campusbahn) möglich. Planbereich beeintr. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen u. durch gewerbl. Nutzungen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Gesamte Fläche altlastenverdächtig. Teilsanierter Mineralölschaden vorhanden.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Nahezu vollständig versiegelte Fläche	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Keine Bedeutung für Biotopvernetzung	
Boden / Landwirtschaft	Nahezu vollständig versiegelt, keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden, gesamte Fläche altlastenverdächtig, Untergrundverunreinigung bekannt. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Zwischen der Stadtbahnlinie bzw. den künftigen Ringgleisflächen und dem Büldenweg befindet sich eine Fläche, die im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Auf dieser Fläche befinden sich bereits verschiedene Nutzungen, darunter einzelne gewerbliche Betriebe, Wohngebäude sowie Einzelhandel. Aufgrund der umliegenden, immissionschutzrechtlich geschützten Nutzungen besteht auf den Flächen künftig jedoch kein Spielraum für emittierende gewerbliche Betriebe. Aufgrund mindergenutzter Areale (etwa großer, ebenerdiger Stellplatzflächen) sowie der bisher nahezu ausschließlich eingeschossigen gewerblichen Gebäude bieten die Flächen jedoch ein Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenzial, das künftig auch Wohnnutzungen umfassen könnte. Für die Nachverdichtung sprechen die Einbindung des Standorts ins urbane Umfeld mit guter Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, die vorhandene Verdichtung im Umfeld und die Anbindung des Standorts. Konkrete Fragestellungen, beispielsweise zu Kampfmitteln, Grundwasser- und Bodenbelastungen, sind jedoch im Rahmen eines BPs zu lösen (insbesondere hinsichtlich der Eigentümer sind hier komplexe Fragestellungen zu klären).

Gemäß Umweltsteckbrief sind im Falle einer Entwicklung/Nachverdichtung und Nutzung der Potenziale des Standortes überwiegend geringe oder sogar positive Auswirkungen verbunden. Im Rahmen des BPs sind die Vorgaben der WSG-VO sowie eine Begrünung und Minimierung der Versiegelung (zur Reduzierung bioklimatischer Belastungen) anzustreben. Der östlich gelegene Bereich des Ringgleises sollte angebunden und durch private bzw. öffentliche Grünflächen möglichst auch aufgeweitet werden.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M6

CoLiving Campus

Bestandsdaten	
Ortsteil	Siegfriedviertel
Flächengröße	2,9 ha
Eigentümer	Land Niedersachsen
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Sonderbaufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung der 20er - 40er Jahre, 7.498 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Stadtbahn und Bus <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlasten, Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Für die Fläche könnte eine Entwicklung gemäß dem Konzept „CoLiving Campus und Natur“ aus dem November 2021 angestrebt werden. Dabei wäre ein urbanes Gebiet denkbar, das sowohl vertikal als auch horizontal gemischte Nutzungen umfasst, insbesondere mit Hochschuleinrichtungen und weiteren städtischen Funktionen. Wichtig wäre zudem, die vorhandenen Freiräume zu erhalten beziehungsweise zu verbessern und die Qualität des Ringgleises als bedeutendes Element herauszuarbeiten.

Voraussetzung für eine Umsetzung könnte die Klärung rechtlicher Fragen im Zusammenhang mit dem Landeseigentum sein, um eine reibungslose Entwicklung zu ermöglichen.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 40%
 Wohneinheiten: ca. 90
 Dichte: ca. 120 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3-4

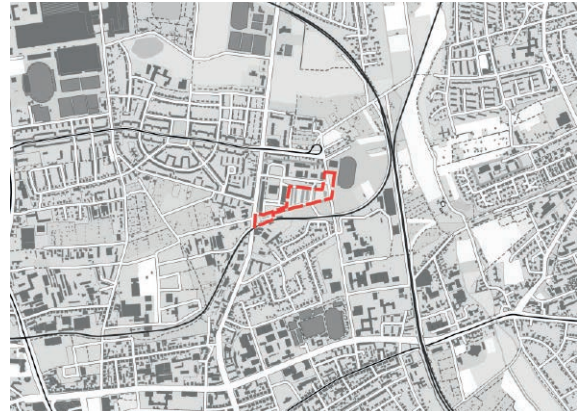


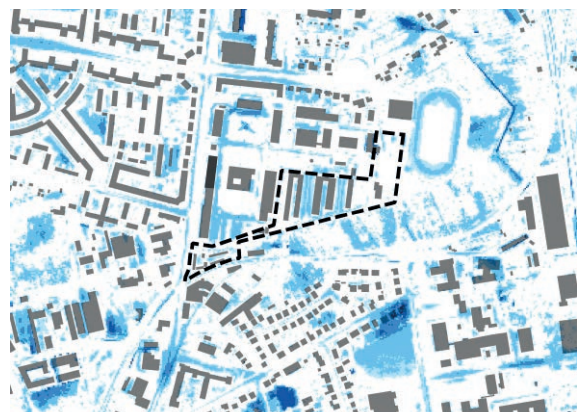
Abb. 1: 330-M6 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-M6 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-M6 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M6 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M6 - CoLiving Campus		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Umnutzung mindergenutzter Flächen, ggf. Verlagerung von Garagennutzung	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV-Stützpunkt < 300 m, Stadtteilzentrum Siegfriedviertel < 700 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 13 SuS zu erwarten, GS Bültengeweg < 1.400 m, Mittelweg-Südwest mitdenken, 3-3,5-Zügigkeit darf nicht überschritten werden!	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	Hochschulcampus < 300 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 426, 436, Potenzial: Stadtbahnausbau (Campus-Bahn) prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, grenzt an Ausläufer des mittleren Rings an	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Schonender Übergang zum mittleren Ring, Schaffung von Freiraumangeb.	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Tagsüber weist das Gebiet in großen Teilen eine ungünstige bioklimatische Situation auf. In der Nacht liegt eine mittlere bis ungünstige bioklimatische Situation vor. Eine stadtklimatisch sinnvolle Entwicklung des Gebietes (Grünausstattung, Minimierung der Versiegelung) kann die gegenwärtige Situation verbessern.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßen- verkehr am Bültengeweg, ansonst. geringe; geringe durch gewerbl. Nutzungen. Künftig zusätzl. Belastung durch StaBa-Verkehr (Campusbahn) möglich. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten wg. Entwicklungskonzept.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Bereichsweise altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Nahezu vollständig versiegelte Fläche mit vereinzeltem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Für die Fläche 330-M6, die nördlich der künftigen Freiraumachse am Ringgleis im Bereich der Flächen des CoLiving Campus liegt, werden im Bereich des TU-Campus Nord (ehemals Darstellung als Sonderbaufläche) künftig Flächen für eine gemischte Bauflächendarstellung geprüft. Grundsätzlich ist auf Teilflächen des ehemals militärisch genutzten Areals, hier im Bereich der ehemaligen Wartungsgebäude für militärische Fahrzeuge eine Mindernutzung festzuhalten. Hier könnte bei Umwandlung zu gemischten Bauflächen künftig eine Nachverdichtung auch mit Wohnnutzungen stattfinden. Der Standort ist in besonders gutem Maß ins Umfeld eingebunden, im Umfeld sind alle relevanten sozialen Infrastrukturen vorhanden. Die Flächen sind an das Stadtbahnnetz angebunden, zudem sind künftig mit Entwicklung des Ringgleises auch gute Rand- und Fußverkehrsverbindungen in die Innenstadt und in den Freiraum/Schunteraue vorhanden.

Im Umweltsteckbrief werden die Auswirkungen je nach beabsichtigten konkreten Eingriffen auf die Umweltschutzgüter als gering bis teilweise mittel bewertet, sodass in Summe keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind. Die geplante Nachnutzung des bereits baulich vorge nutzten Standorts trägt zum Schutz bislang unberührter Freiflächen bei Intensivierung der baulichen Nutzung bei. Dennoch sind durch den Verlust von Baum- und Heckenstrukturen sowie von Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Artenschutzaspekte zu erwarten. Darüber hinaus sind die Vorgaben der WSG-VO zu beachten. Bei der Prüfung der Umweltbelange wurden zwei Kampfmittelverdachtsflächen festgestellt, welche im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. zu sanieren sind. Im Rahmen des BPs soll eine Anbindung der Flächen an das geplante Ringgleis sowie eine Öffnung der für Forschungsnutzungen verwendeten anliegenden Flächen der ehemaligen Kaserne für die Öffentlichkeit erreicht werden. Darüber hinaus sollten die umliegenden geplanten Nutzungen (weitere städtische Funktionen, Sportplätze, Studentenwohnungen, Freizeit, Arbeiten) eingebunden werden. Innerhalb der Flächen sollten die Vorgaben der doppelten Innenentwicklung berücksichtigt werden. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands erkennbar

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M7

Langobardenstraße

Bestandsdaten	
Ortsteil	Nördliches Ringgebiet
Flächengröße	1,5 ha
Eigentümer	Privateigentum
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche, angrenzende Hauptverkehrsstraße
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Urbane Ringgebiet, 9.909 EW
Soziale Infrastruktur	2 Kitas, 1 Grundschule, 2 weiterführende Schulen, Gemeinschaftshaus, TU
Verkehrsanbindung	Bus <300m, Stadtbahn in Planung, Ringgleis
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlasten, Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Eine Fortsetzung der urbanen Dichte könnte für diese Fläche vorgesehen sein, wobei eine Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil angedacht wäre. Zudem könnte durch die Kombination verschiedener Nutzungen eine lebendige und vielseitige Umgebung entstehen.

Dabei würde der Ausbau der Stadtstraße Nord eine wichtige Voraussetzung darstellen, um die Erschließung und Anbindung zu verbessern.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 60%
 Wohneinheiten: ca. 50
 Dichte: ca. 150 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 4-5



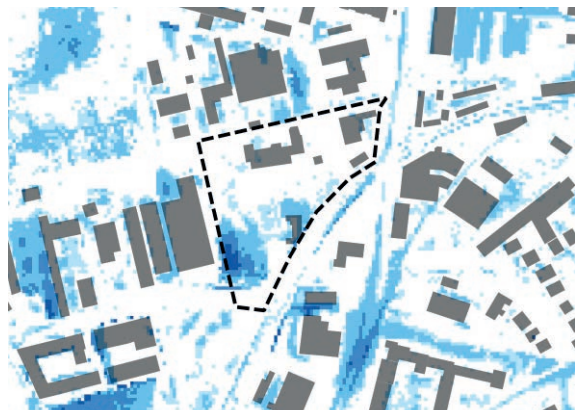
Abb. 1: 330-M7 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-M7 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-M7 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-M7 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M7 - Langobardenstraße		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Deutliche Verlagerung von Gärtnerei/Baumschule nach Außen, Altlasten und Kampfmittelverdacht	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	Nahversorger < 0,7m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 7 SuS zu erwarten, GS Isoldestraße < 1.000 m, Verbindung mit anderen Baugebieten sehen (Nordanger/Jütenring sowie 330-M1/M2/M3/M5), 4-Zügigkeit (aktuell 3-zügig) darf nicht überschritten werden! Ggf. Beschulung an GS Bültengeweg (< 1.100 m) möglich über Schulbezirkssatzungsänderung	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	TU-Campus Nord < 500 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Umlandanbindung vorhanden	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, 426, 436, Potenzial: Stadtbahnausbau (Campus-Bahn) prüfen	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen, Fläche fungiert als lokale Verbindung vom mittleren Ring zur Innenstadt	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Besonderes Potenzial für übergeordneten Freiraumverbund: Grünverbindung sichern und herstellen	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Durch die aktuelle Nutzung für Gartenbaubetrieb ist die Fläche bioklimatisch nur leicht vorbelastet. Es handelt sich zudem um einen Kaltluftereinwirkungsbereich. Leichte Verschlechterung der bioklimatischen Situation durch Planung zu erwarten. Die positive Wirkung der aus Nordwest und Ost in das Gebiet strömenden Kaltluft kann den zukünftigen BewohnerInnen eine im Vergleich zur Umgebung günstigere klimatische Situation bieten, wenn sie durch eine entsprechende Gebäudestellung befördert wird.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr (insbes. Bültengeweg); geringe durch gewerbl. Nutzungen. Künftig zusätzl. Belastung durch StaBa-Verkehr (Campusbahn) möglich. Keine relev. Beeinträcht. aus Planbereich auf Umgebung zu erwarten.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet IIIA, Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Bereichsweise altlastenverdächtig.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	Abgeräumte, ehemalige Gartenbaufläche mit vereinzeltem Gehölzbestand	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Alter Baumbestand	
Boden / Landwirtschaft	Teilweise Versiegelungen vorhanden, anthropogen überprägt. Überwiegend Böden mit geringer Funktionserfüllung. Bereichsweise Altlastenverdacht. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Südlich der Wodanstraße und nördlich des ehemaligen Nordbahnhofes befindet sich am Bienroder Weg im Bestand ein gartenbaulicher Betrieb auf einer bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche. In der Nachbarschaft befinden sich bereits Wohnnutzungen. Die Fläche 330-M7 wird im Hinblick auf eine künftige Nachverdichtung mit gemischten Bauflächen diskutiert. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Standort grundsätzlich dafür. Im Ortsteil sind alle erforderlichen sozialen Infrastrukturen vorhanden, der Standort liegt in integrierter Lage und ist überwiegend bereits erschlossen. Lediglich im Südwesten fällt das Gelände stark ab, sodass sich hier im Starkregenfall ein Überschwemmungsrisiko ergibt.

Lediglich für das Schutzgut Grundwasser wird im Umweltsteckbrief für die Fläche aufgrund ihrer Lage innerhalb der WSG-Zone III a und einer möglichen nachteiligen Entwicklung der Grundwasserneubildung eine hohe Beeinträchtigung durch die Planung befürchtet. Für die anderen Schutzgüter wird überwiegend eine mittlere Beeinträchtigung erwartet, die insbesondere aus der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Teilflächen resultiert. Da diese Teilflächen jedoch künftig ohnehin von einer Bebauung ausgenommen sein sollten (Starkregen-Fläche, Grünfläche zur Regenrückhaltung), lassen sich wesentliche umweltrechtliche Bedenken bereits ausklammern. Im Rahmen eines BPs sind jedoch ein Altlastenverdacht abzuklären und gegebenenfalls zu sanieren sowie die Vorgaben der WSG-Verordnung zu beachten. Im Südwesten des Plangebiets sind Gehölze möglichst weitgehend zu erhalten bzw. wieder anzupflanzen (Überflutungsfläche). Zudem wird empfohlen, eine Fuß- und Radweganbindung an das Ringgleis herzustellen und am Bültengeweg eine Querungsmöglichkeit mit Lichtsignalanlage vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden.

Städtebauliche Bewertung**A****Bewertung Umweltsteckbrief**

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-M8

Ehem. MAN-Gelände

Bestandsdaten	
Ortsteil	Kralenriede
Flächengröße	29,3 ha
Eigentümer	Private Eigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Gewerbliche Baufläche, teils Grünfläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Gewerbliche Baufläche
Baurecht	Innenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlung mit mittlerer Dichte, 3.800 EW
Soziale Infrastruktur	3 Kitas, 2 Grundschulen
Verkehrsanbindung	Bus im 300m-Radius
Techn. Infrastruktur	Vollständig erschlossen
Umweltbedingungen	Waldabstand, Biotope, Altlastenverdacht

Entwicklungsidee:

Auf dem Areal könnte mittelfristig eine schrittweise Umnutzung erfolgen, bei der bestehende Gewerbebetriebe – insbesondere solche mit hohem LKW-Verkehrsaufkommen – verlagert werden. Vorgesehen wäre eine Mischung aus 50 % Wohnumfeld-verträglichem Gewerbe und 50% Wohnbebauung mit vielfältigen und verdichteten Gebäudetypologien. Die Erschließung könnte über den Steinriedendamm erfolgen, wobei das bestehende Großgrün weitgehend erhalten und versiegelte Flächen zum Teil zurückgebaut würden.

Damit eine solche Entwicklung möglich wird, wären zunächst die Verlagerung der vorhandenen Gewerbenutzungen sowie die Entwicklung bestehender Brachflächen notwendig – beides ist derzeit nur schwer absehbar. Zudem müssten Altlasten saniert und ein bestehender Waldbereich an der Ostseite ökologisch ersetzt werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:

Anteil Wohnen: 50%
 Wohneinheiten: ca. 550
 Dichte: ca. 55 WE / ha
 Vollgeschosse: ca. 3

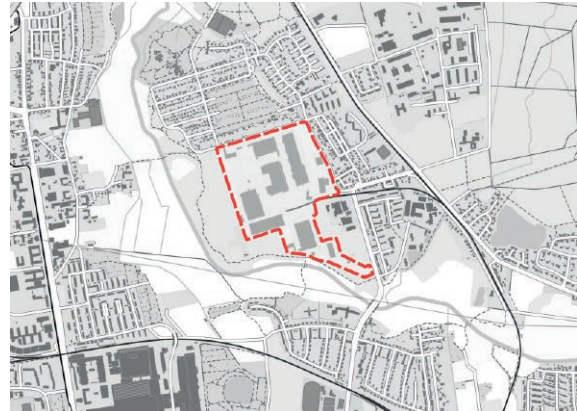


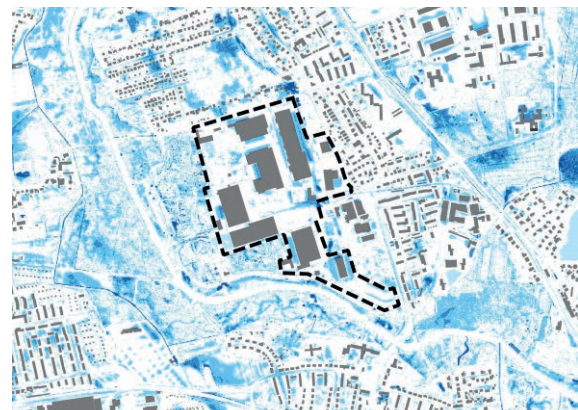
Abb. 1: 330-W3 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-W3 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-W3 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-W3 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-M8 - Ehem. MAN-Gelände		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt (Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen)		
Innen- vor Außenentwicklung	Innenentwicklung mit deutlicher Verlagerung von Gewerbenutzungen nach außen	
Nähe zum ZVB / Einzelhandel	NV Stützpunkt < 300 m	
Grundschulversorgung	Bei Realisierung: + 77 SuS zu erwarten, GS Kralenriede < 500 m, Beschulung am Standort nicht machbar, keine möglichen Schulbezirksänderungen	
Nähe zu Arbeitsplatzschwerp.	GE Kralenriede < 1.000 m	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Fuß- und Radverkehr	Ausbau erforderlich (keine qualitativ hohe Anbindung für Nahmobilität)	
ÖPNV / SPNV	Busanbindung 416, da sehr großes Areal, neue Buslinienführung prüfen, ggf. zusätzlicher Fahrzeugbedarf nötig, Perspektivisch Haltepunkt Steinriedendamm denkbar	
MIV - Anbindung	Straßenanbindung vorhanden, Leistungsfähigkeit Kreuzung Bienroder Weg / Steinriedendamm fraglich	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Hauptgrünzüge / Freiraumverbundsystem	Lage außerhalb von Freiraumverbundflächen aber direkt angrenzend an den mittleren Ring	
Funktionale Grünanlagen	Keine Betroffenheit funktionaler Grünflächen	
Freiraumentwicklung	Entwicklungsziele: Stärkung des Freiraumverbunds (Waldstrukturen), Wegevernetzung, z. B. am eh. Gütergleis, Schaffung von Freiraumangeb., Defizite im Bestand	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Gewerbeflächen mit zum größten Teil sehr ungünstiger bioklimatischer Situation. Vsl. relativ hohe bioklimatische Belastung der BewohnerInnen, was Ausgleichsmaßnahmen nötig macht. Grün und Gehölzstrukturen erhalten, besonders den Bereich im Südosten!	
Immissionen	Geringe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr und verbleibende gewerbl. Nutzungen. Planbereich beeinträcht. Umgebung durch Lärm des Erschließungs- und Mehrverkehrs auf den Bestandsstraßen.	
Hochwasser / Wasserschutz	Teilweise Wasserschutzgebiet IIIA; Kein Überschwemmungsgebiet	
Altlasten	Gesamte Fläche altlastenverdächtig. Bereichsweise Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Schutzgebiete / ökologische Empfindlichkeit	LSG tangiert, Wald und alter Gehölzbestand, u.a. Fledermauslebensraum	
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Wald und alter Gehölzbestand als Trittsteinbiotop entlang der Schunterauen	
Boden / Landwirtschaft	Großflächig versiegelt, stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen, anthropogen überprägte Böden. Altlastenverdacht/Altlasten. Keine Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung:

Die Flächen des ehemaligen MAN-Geländes sind im wirksamen BP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Nach der Werksschließung haben sich einige Nachfolgenutzungen etabliert, welche die eingeschossigen Gewerbebauten weiter nutzen. Innerhalb der bestehenden Baurechte können sich weiterhin gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Unternehmen mit hohem LKW-Verkehrsaufkommen, die nicht innerhalb der bestehenden Baurechte agieren können, werden am Standort jedoch künftig nicht mehr genehmigt. Da die Erschließung durch angrenzende Wohngebiete führt, sind Verkehrsbewegungen für die Genehmigung neuer Nutzungen entscheidend. Perspektivisch bietet sich daher eine Ausrichtung auf Betriebe mit geringem Lkw-Verkehr oder auf wohnbauliche Nutzungen an. Vor dem Hintergrund der schutzwürdigen Umgebung wurde eine Wohnnutzung sowie Gemischte Bauflächen geprüft. Eine genaue Anordnung der Nutzungen innerhalb der Fläche insbesondere im Bezug zu angrenzenden Wohnnutzungen ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Der Standort ist für diese Nutzungsmischung grundsätzlich geeignet, auch wenn die Bahnanbindung derzeit unzureichend ist; ein künftiger Haltepunkt ist vorgesehen. Zudem bestehen stillgelegte Gleisanschlüsse, und soziale wie infrastrukturelle Einrichtungen sind im Ortsteil vorhanden. Da gewerbliche Nutzungen zulässig bleiben, wird eher eine abschnittsweise Entwicklung zu einem gemischt genutzten Standort erwartet.

Der Umweltsteckbrief weist insbesondere für unbebaute Teilflächen mit Gehölzbestand hohe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Artenschutz aus. Werden diese Bereiche geschont, sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Im BP sind daher Maßnahmen wie die Klärung von Altlasten, die Berücksichtigung der WSG-VO, die Sicherung von Wald- und Baumstrukturen sowie eine Kompensationsfläche im Südosten vorzusehen. Ergänzend sind artenschutzrechtliche Maßnahmen (u. a. für Fledermäuse), die Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs und die Weiterentwicklung des Freiraumverbunds erforderlich. Schließlich sind Starkregenrisiken (bis 30 cm) zu berücksichtigen und gegebenenfalls ein stadtklimatisches Gutachten zu ergänzen.

Städtebauliche Bewertung**B****Bewertung Umweltsteckbrief**

Keine erheblichen Veränd. des Umweltzust. erkennbar und positive Umweltausw. für einzelne Umweltbel. erwartet

Stadtbezirk 330 - Nordstadt-Schunteraue

Potenzialfläche 330-Gr1

Freiraum Stadtteil, Beethovenstr. Ost

Bestandsdaten	
Ortsteil	Siegfriedviertel
Flächengröße	13,7 ha
Eigentümer	Stadt Braunschweig, Privateigentümer
Planungsrecht	
RROP	Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
Darstellung FNP rechtswirksam	Sonderbaufläche
Darstellung FNP Bestandsfassung	Grünfläche, teils Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Sport)
Baurecht	Außenbereich
Planerische Ersteinschätzung	
Siedlungstyp	Siedlungen der 20er - 40er Jahre, 7.498 EW
Soziale Infrastruktur	Ohne Belang
Verkehrsanbindung	Stadtbahn <300m
Techn. Infrastruktur	Teilweise erschlossen
Umweltbedingungen	Altlasten, Kampfmittelverdacht

Entwicklungsidee:

Der Bereich könnte perspektivisch als attraktiver Naherholungsraum weiterentwickelt werden, der sowohl der bestehenden Bevölkerung als auch einem möglichen zukünftigen CoLiving Campus zugutekommen kann.

Dabei wäre es wünschenswert, den vorhandenen Baumbestand in weiten Teilen zu erhalten und alternative Wohnformen, soweit möglich, in die Überlegungen einzubeziehen.



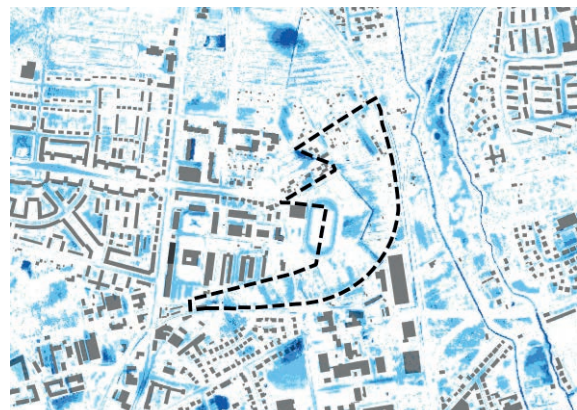
Abb. 1: 330-Gr1 im Schwarzplan



Abb. 2: 330-Gr1 im Schrägluftbild



Abb. 3: 330-Gr1 im Vorentwurf

Abb. 4: 330-Gr1 bei Starkregen
(Überflutungstiefe Extremereignis HQ100)

Bewertung Bauflächenpotenzial 330-Gr1 - Freiraum Stadtteil, Beethovenstr. Ost		
Kriterium	vorhandene Situation	
Kriterium 1 - Kompakte Stadt		
Gesamtbewertung	Bewertung entfällt	
Kriterium 2 - Mobilität und technische Infrastruktur		
Gesamtbewertung	keine Anmerkungen	
Kriterium 3 - Freiraumverbund		
Gesamtbewertung	strukturelle Freiraumverbundflächen im mittlerer Ring werden gesichert und qualitativ weiterentwickelt	
Kriterium 4 - Klimaanpassung und Umweltschutz		
Bedeutung für Klimaanpassung	Stadtklimatische Belange sind vsl. nicht in relevantem Maß betroffen.	
Immissionen	Hohe Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr an Bahntrasse im O, ansonst mittlere/geringe, geringe durch Straßenverkehr an Beethovenstraße, Abtstraße u. Ottenroder Straße; geringe durch StaBa-Verkehr an Wendekreis im W u. kleingewerbl. Nutzungen. Künftig mögl. weitere Lärmbeeinträcht. durch geplante StaBa-Erweiterung (Campus-Bahn). Planbereich beeinträcht. Umgebung gering durch Lärm des Erschließungsverkehrs.	
Hochwasser / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet Zone III a, kein ÜSG	
Altlasten	Auf zwei Teilflächen Altlastenverdacht.	
Kriterium 5 - Natur und Landschaft		
Gesamtbewertung	Die Betroffenheit wird mittel bis hoch eingeschätzt	

Gesamtbewertung:

Im Rahmen der Entwicklung des CoLiving Campus ist auch die Sicherung und Verstetigung der vorhandenen Experimentier- und Freizeitflächen südlich und östlich des ehemaligen Kasernenstandorts als Ergänzung der geplanten hochschulbezogenen Sonder- und Wohnnutzungen vorgesehen. Innerhalb der Fläche, die im wirksamen FNP vollständig als Sonderbaubaufläche dargestellt war, haben sich bereits verschiedene freiraumbezogene Nutzungen etabliert, darunter ein Forschungs-Gemeinschafts-Garten, Kleingarten-/Grabeland-Nutzungen sowie Experimentierflächen, auf denen Mischungen aus Tiny Houses, Wohnwagen und Camping genutzt werden. Zudem sind im Bestand auch gewerblich genutzte Flächen vorhanden oder als Sportanlage angelegt. Im Rahmen der Darstellungen im FNP soll der Bereich als Naherholungsraum beibehalten und zumindest entlang der Südseite (Ringgleis) für einen etwas breiteren Kreis der NutzerInnen geöffnet werden. Durch die Darstellung als Grünfläche wird eine weitergehende Zersiedelung unterbunden (maximal 15 bis 20 % baulich genutzte und/oder verdichtete Flächen). Sofern sich keine zu starke Verstetigung faktischer Gebäude innerhalb der künftig als Grünflächen dargestellten Fläche ergibt, sollen alternative Wohn- und Nutzungsformen der Flächen aber auch weiterhin getestet und planungsrechtlich gesichert oder zumindest geduldet werden. Eine wichtige Leitlinie bei der planungsrechtlichen Begleitung ist die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Baubestandes und ggf. eine weitergehende Zonierung besonders zu schützender Bereiche.

Im Umweltsteckbrief werden die Auswirkungen je nach beabsichtigten konkreten Eingriffen als mittel bis hoch auf die Umweltschutzgüter bewertet. Eine Intensivierung der Nutzung der Flächen geht demnach insbesondere mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Artenschutzaspekte einher. Bei weitgehendem Erhalt der besonders schutzwürdigen Teile der Fläche sind hingegen entweder geringe bis mittlere oder sogar positive Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Im Rahmen der Ausführung ist es daher besonders wichtig, die als wertvolle Biotope bewerteten Lebensräume zu schützen. Darüber hinaus sind die Vorgaben der WSG-VO zu beachten.

Städtebauliche Bewertung

Entfällt

Bewertung Umweltsteckbrief

Positive Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

3 Ergänzende Informationen

Zum besseren Verständnis des Dokumentes werden folgende Hintergrundinformationen ergänzt.

3.1 Abkürzungsverzeichnis

Folgende fachliche Abkürzungen befinden sich in diesem Dokument, welche im Folgenden alphabetisch aufgeführt werden.

BA	Bauabschnitt
BP	Bebauungsplan
BS	Braunschweig
CEF-Maßnahmen	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF im Original: continuous ecological functionality
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GS	Grundschule
HBK	Hochschule für Bildende Künste Braunschweig
HQ100	Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren eintritt
HQextrem	Extremes Hochwasserereignis; schätzungsweise 1,5x höherer Wasserabfluss als bei einem HQ100
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
JVA	Justizvollzugsanstalt
FNP	Flächennutzungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
NV	Nahversorger
NVZ	Nahversorgungszentrum
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
pwp	Büro postwelters + partner mbB
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SuS	Schülerinnen und Schüler
TF	Teilfläche
WE	Wohneinheiten
WSG-VO	Wasserschutzgebietsverordnung

