

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt", AP 23**

**Stadtgebiet zwischen Feldstraße und Schölke (Geltungsbereich A), Stadtgebiet Gemark. Ölper, Flur 4, Fl.st. 402/15 und 403/4 (Geltungsbereich B),**

**Stadtgebiet Gemark. Querum, Flur 4 Flst. 64/8 (Geltungsbereich C), Stadtgebiet Gemark. Veltenhof, Flur 7, Flst. 260/42 u. 261/42 (Geltungsbereich D)**

**Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Rücknahme von Teilen des Aufstellungsbeschlusses**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

17.11.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	28.11.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	02.12.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	09.12.2025	Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt“, AP 23, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt“, AP 23 vom 24.06.2014 wird für die in Anlage Nr. 11 dargestellten Flächen aufgehoben.

**Sachverhalt:**Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt", AP 23, wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 24.06.2014 gefasst und am 30.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Sportentwicklungsplanes wurde die Widmung der Sportanlage Kälberwiese vom Verwaltungsausschuss am 24.06.2014 aufgehoben. Als neues Planungsziel wurde die Prüfung der Fläche für Wohnzwecke in den Vordergrund gestellt.

Der Bebauungsplan "Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt", AP 23, wurde erstmals am 23.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Braunschweig veröffentlicht und erlangte damit Rechtskraft. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht Lüneburg wurde der Bebauungsplan aufgrund eines Verfahrensmangels in der Veröffentlichungsbe-kanntmachung für unwirksam erklärt (s. a. DS 24-22807). Zur Heilung des Mangels wurde im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB das Aufstellungsverfahren ab dem Verfahrensstand des Mangels wieder aufgenommen. In diesem Fall wurde die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut veröffentlicht und anschließenden die Öffentlichkeitsbeteiligung erneut durchgeführt.

Ziel der Planung ist unverändert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes in verdichteter Bauweise.

Es ist beabsichtigt, mit der städtischen Tochter Grundstücksgesellschaft Braunschweig GmbH (GGB) als Erschließungsträgerin einen Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abzuschließen. Bei der Realisierung der Bebauung verbleiben der Stadt Braunschweig Kosten insbesondere für Folgemaßnahmen wie zum Beispiel die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie der Kinder- und Jugendspielflächen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 27.06.2019 bis 01.08.2019 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Neben zahlreichen technischen Hinweisen, die jedoch nur teilweise planungsrelevant sind, wurde die Anregung der BS Energy nach einem Anschluss des Baugebietes an das Fernwärmenetz vorgetragen. Das Nds. Forstamt wies auf einen erhöhten Flächenbedarf bei der geplanten Waldumwandlung hin. Anregungen aus ökologischer Sicht wurden vom BUND vorgetragen. Auf die Wichtigkeit des Erhalts landwirtschaftlich genutzter Flächen bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen haben die Landwirtschaftskammer Nds. und das Nds. Landvolk hingewiesen.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 19.12.2019 bis 24.01.2020 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Aufgrund von Planänderungen besonders im Bereich der Ausgleichsflächen nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB musste eine erneute Beteiligung mit den geänderten Inhalten erfolgen.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 08.04.2025 bis 28.05.2025 durchgeführt.

Im Rahmen des Heilungsverfahrens zur Behebung des Verfahrensmangels bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die erkennbar betroffenen Behörden erneut beteiligt. Dabei wurde erneut auf die Wichtigkeit des Erhalts landwirtschaftlich genutzter Flächen bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen bei zukünftigen Bauleitplanverfahren hingewiesen sowie seitens der BSVG auf die Rahmenbedingungen einer Busanbindung.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die ursprüngliche öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 03.01.2020 bis 03.02.2020 durchgeführt. Diese muss zur Heilung des damaligen Verfahrensmangels wiederholt werden. Die damals eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden als Teil der 2025 erneut durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gewertet und fließen in die Abwägung ein. Die Stellungnahmen der Verwaltung wurden aktualisiert und angepasst.

Als wesentliche Ergebnisse im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind Befürchtungen vorgebracht worden,

- dass die Straße Kälberwiese und die östlich anschließenden Knotenpunkte den zu erwartenden Zusatzverkehr nicht bewältigen werden,
- dass eine zu geringe Festlegung an Stellplatzzahlen zu Parksuchverkehr führen kann,
- dass unzumutbare Lärmbelastungen durch den Zusatzverkehr für die Anwohnerschaft entstehen und
- dass durch die zusätzliche Versiegelung die Hochwasserproblematik im Bereich der Kälberwiese verschärft wird.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Im Rahmen der Heilung des Verfahrensmangels bei der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 durchgeführt.

Wesentliche Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen sind:

- Zweifel an der Erforderlichkeit des Baugebietes
- Kritik an der Zahl der Wohnungen und an der Höhe der Gebäude,
- Anzweifelung der Rechtmäßigkeit der grundlegenden Zielabweichung vom Regionalen Raumordnungsprogramm 2008,
- Verstoß gegen Regelungen des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 10 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### Planänderungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht geändert. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vereinzelt zur Klarstellung von Sachverhalten redaktionell angepasst oder aktualisiert (z. B. Rechtsgrundlagen). Darüber hinaus gehende Änderungen, insbesondere das Kap. 8.2, wurden an den geänderten Stellen grau unterlegt.

### Aufhebung von verbliebenen Restflächen des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss umfasste auch Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage Nr. 11 schraffiert dargestellt, aufzuheben und somit das Plankataster zu bereinigen.

### Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Feldstraße-Süd, 1. Bauabschnitt“, AP 23 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

**Anlage/n:**

- Anlage 1a: Übersichtskarte Geltungsbereich A
- Anlage 1b: Übersichtskarte Geltungsbereich B
- Anlage 1c: Übersichtskarte Geltungsbereich C
- Anlage 1d: Übersichtskarte Geltungsbereich D
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3 d: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich D
- Anlage 3 e: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden 2019 gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden 2020 gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden 2025 gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 9: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit 2020 gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 10: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit 2025 gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 11: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses