

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rautheim-Möncheberg", RA 29, Stadtgebiet zw. den Straßen Lehmweg, Am Rautheimer Holze und Ortslage Rautheim (Geltungsbereich A), Stadtgebiet Gem. Rünigen, Flur 4, Flst. 90/5 (GB. B), Stadtgebiet Gem. Rünigen, Flur 3, Flst. 411 (GB. C), Stadtgebiet Gem. Broitzem, Flur 1, Flst. 110/15 (GB. D), Stadtgebiet Gem. Rautheim, Flur 4, Flst. 199/2 (GB. E)

Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Rücknahme von Teilen des Aufstellungsbeschlusses

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.11.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

28.11.2025

Status

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 und Nr. 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, 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 „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, vom 11.10.2022 wird für die in Anlage Nr. 8 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

Bereits seit 2013 laufen in Braunschweig in aufeinander aufbauenden Entwicklungsstufen die Planungen zum Stadtbahnausbau. Für die im Jahr 2018 durch den Rat der Stadt Braunschweig bestätigte Vorzugstrasse der Stadtbahn entlang der westlichen Siedlungskante von Rautheim laufen derzeit die Planungen und Vorbereitungen für ein Planfeststellungsverfahren. Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten

Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem wichtigen Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ besteht die Absicht, die günstigen Standortfaktoren für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Der Standort am westlichen Rand von Rautheim verfügt nun insbesondere aufgrund der guten zukünftigen ÖPNV- Anbindung über besondere Standortqualitäten für die angestrebte Wohnentwicklung. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 11.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-West“ sowie den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, gefasst.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ein ca. 31,4 ha großes Gebiet westlich der Ortslage Rautheim zwischen der Straße Lehmweg im Norden, dem Ortsrand im Osten und der Straße Am Rautheimer Holze im Süden. Das geplante Baugebiet soll an den derzeitigen westlichen Siedlungsrand anschließen, der aktuell einen städtebaulichen Endpunkt im Übergang zum freien Landschaftsraum der westlichen Feldflur hin definiert. Randbereiche der angrenzenden Bebauungspläne RA 17 und RA 20 werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 29 aufgenommen, um die Nahtstellen zwischen dem zukünftigen Wohnquartier und den bestehenden Siedlungsrandern entlang der aktuell geplanten Stadtbahntrasse durch eine gezielte Gestaltung der baulichen und begleitenden Grünanlagen zu formulieren. Dabei hat sich aus den Abstimmungen mit dem im parallelen Verfahren laufenden Ausbau der Stadtbahntrasse Rautheim/Lindenberg die Erforderlichkeit einer Anpassung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergeben.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Rautheim-Möncheberg", RA 29, wurden der Verwaltung durch die politischen Gremien verschiedene Hinweise zu Belangen insbesondere der sozialen Infrastruktur, der Verkehrsplanung einschließlich des Stadtbahnausbaus sowie des Klimaschutzes und der Entwässerung zur weiteren Beachtung an die Hand gegeben (DS 22-19235-03), die in das Planverfahren eingeflossen sind. Der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (DS 25-25977) erfolgte nach beschlossenem Änderungsantrag (25-25977-01) in der Fassung der Ergänzungsvorlage DS 25-25977-02. So wurde vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB u. a. für das Baufeld MU 2.1, in dem die Errichtung einer Quartiersgarage vorgesehen ist, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von fünf auf vier reduziert. Die zulässige Gebäudehöhe GH wird von 17 m auf 14 m reduziert. Um auch überdachte Fahrradabstellanlagen in Vorgärten zuzulassen, wurden die textlichen Festsetzungen modifiziert. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in den entsprechenden Passagen angepasst.

Nördlich der Straße Lehmweg verlaufen Hochspannungsleitungen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, (rechtsverbindlich seit 01.02.2012) ist auch hier am Rande der Freileitungen ein Grünzug als Bestandteil des städtischen Freiraumsystems der Grünvernetzung von der Oker bis zur Wabeaue bereits umgesetzt worden und kann entsprechend weitergeführt werden.

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines qualitätsvollen, nachhaltigen und aus den spezifischen Gegebenheiten des Ortes entwickelten Stadtteils, der einen eigenen Charakter erhalten soll und geprägt ist von einer einfachen, klaren städtebaulichen Struktur, die unter anderem Ziele des Klimaschutzkonzeptes optimal integrieren kann. Die bauliche Dichte des geplanten Quartiers orientiert sich dabei am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Durch die angestrebte Mischung von Einfamilienhausgruppen sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau mit einem vielfältigen Wohnungsspektrum sollen hier möglichst unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rautheim Möncheberg“, RA 29, ist im Sinne einer Flächenvorsorge ein potentieller Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Süden des Plangebiets als Gemeinbedarfslfläche festgesetzt, die jedoch auch für andere Gemeinbedarfseinrichtungen herangezogen werden kann. In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung und ergebnisoffenen, strategischen Standortplanung für ein Feuerwehrgerätehaus kann dieses auch außerhalb des RA 29 vorgesehen werden. Die Verwaltung wird einen ergebnisoffenen Prozess zur Standortsuche für ein Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Rautheim im Ortsbereich Rautheims starten (siehe auch 25-26301).

Für den Neubau einer auch dem Schulsport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten Stadtbahntrasse favorisiert. Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für diesen Standort hat der Verwaltungsausschuss am 24.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Rautheim Sporthalle Weststraße", RA 30, gefasst.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten und Schnittstellen sollen die Planungen zum Ausbau der Stadtbahntrasse sowie zur Entwicklung des Wohnquartiers „Rautheim-Möncheberg“ regelmäßig und eng aufeinander abgestimmt werden. So wurde mit dem Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit u. a. beschlossen, dass die Ratsgremien mit einem Anweisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH über den Beginn der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Rautheim-Möncheberg“ entscheiden. Damit kann der Rat der Stadt unabhängig von der Bauleitplanung sicherstellen, dass die Wohnnutzungen nicht vor der Stadtbahn fertiggestellt werden. Daher ist aktuell keine sachgerechte Kalkulation möglich. Es ist beabsichtigt, mit der städtischen Tochter Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (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 der beiden Kindertagesstätten, Erweiterung der Grundschule Lindenberg sowie von Kinder- und Jugendspielflächen.

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

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 24.06.2025 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 03.07.2025 bis 15.08.2025 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind mehrere Stellungnahmen zu den Aspekten Wohnbedarfe, Verkehr einschließlich Stadtbahnplanung, Entwässerung einschließlich der Problematik bei Starkregenereignissen, Freiraumplanung und Naturschutz, Lärm und Klimaökologie eingegangen.

Einem Hinweis des BUND in Bezug auf den Umgang mit dem Baumbestand wurde nachgegangen. Es wurde eine Baumerfassung durchgeführt, wodurch einige konkretisierende Ergänzungen in dem Umweltbericht und der Begründung sowie in der Ausgleichsbilanzierung vorgenommen wurden.

Zur Vermeidung von Missverständnissen und zum besseren Verständnis verschiedener Sachverhalte wurden nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB darüber hinaus weitere klarstellende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen des Begründungstextes zu den o. g. Aspekten vorgenommen. Andere Belange bzw. Belange Dritter werden durch die Änderungen nicht berührt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Festsetzungen erforderlich gemacht hätten.

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

Aufhebung von verbliebenen Restflächen des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss umfasst 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. 8 dargestellt, aufzuheben und somit das Plankataster zu bereinigen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift) „Rautheim-Möncheberg“, RA 29, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A bis E im Stadtgebiet
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 2.2: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)
- Anlage 2.4: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D)
- Anlage 2.5: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich E)
- Anlage 2.6: Planzeichenerklärungen
- Anlage 2.7: Beiplan zum Bebauungsplan (maßgebliche Außenlärmpegel)
- Anlage 2.8: Legende zum Beiplan
- Anlage 3: Nutzungsbeispiel
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Anlage 6a: Anlagen zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 7a: Anlagen zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 8: Geltungsbereich Rücknahme gegenüber Aufstellungsbeschluss