

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Hinter dem Berge", HL 48****Stadtgebiet nördlich der Straße Hinter dem Berge (Geltungsbereich A), Stadtgebiet Gemarkung Hondelage Flur 11, Flurstücke 64/1 und 64/2 (tlw.) (Geltungsbereich B), Gemarkung Dibbesdorf Flur 5, Flurstück 5/2 (Geltungsbereich C)****Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, tlw.
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

28.11.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.12.2022

13.12.2022

20.12.2022

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und § 4a (3) BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Hinter dem Berge“, HL 48, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
4. Für die in der Anlage Nr. 9 dargestellten Bereiche wird der Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2019 aufgehoben.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 18.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Berge“, HL 48, gefasst. Dies geschah auf Basis eines Vorschlags aus dem vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK, um mehr Wohnraum in Braunschweig zu schaffen. Ein Investor bekundete sein Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet mit dem Ziel ein Wohngebiet zu entwickeln. Eine Bebauung auf Basis der bis dahin bestehenden planungsrechtlichen Situation der überwiegend gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als Außenbereich eingestuften Fläche ist nicht möglich. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan mit der derzeitigen Darstellung als Grünfläche entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern. Die Vorlage zur 153. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Gremien parallel zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Hinter dem Berge“, HL 48, hat eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst die in der Flur 4 gelegenen Flurstücke 332/7, 329/13, 331/1 und 331/2 der Gemarkung Hondelage. In diesem Geltungsbereich ist die Entwicklung von Wohnbauflächen zum naturnahen Wohnen am Stadtrand für bis zu ca. 60 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen geplant. Dem Ortsteil Hondelage soll somit eine moderate und ortsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden. Im Bebauungsplan sind verbindliche Vorgaben zum Klimaschutz, beispielsweise zur verpflichtenden Herstellung von Gründächern bei Flachdächern und zur Nutzung von Solarenergie für sämtliche Häuser vorgesehen. Bereits vertraglich wurden mit dem Vorhabenträger besondere Energieeffizienzstandards sowie die Deckung des Wärmebedarfs ohne die Nutzung fossiler Brennstoffe vereinbart. Diese Regelungen ermöglichen beim Bezug von Ökostrom den treibhausgasneutralen Betrieb der Wohnhäuser. Darüber hinaus beinhalten die Planungen Vorkehrungen für den Umgang mit Starkregenereignissen.

Die Geltungsbereiche B (Flurstück 64/2, Flur 11, Gemarkung Hondelage) mit einer Fläche von ca. 1,5 ha und C (Flurstück 5/2 (tlw.), Flur 5, Gemarkung Dibbesdorf) mit einer Fläche von ca. 0,43 ha sind für naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die zu entwickelnden Maßnahmen sind geeignet, die durch die Planung ermöglichten Eingriffe auszugleichen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.

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

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

Vom 02.06.2022 bis 20.06.2022 hat eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden stattgefunden.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 08.12.2020 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 durchgeführt.

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

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Folgende redaktionelle Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Die Textlichen Festsetzungen wurden unter A VI 3.7 zur Klarstellung geändert
- Die Textlichen Festsetzungen wurden unter A VII 2. und 3. zur Klarstellung geändert
- Die Textlichen Festsetzungen wurden unter A IX 3. zur Klarstellung geändert.

Die Änderungen erfolgten zum besseren Verständnis bzw. zur Klarstellung. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Andere Belange Dritter werden durch die Klarstellungen nicht berührt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Folgende inhaltliche Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Die Textlichen Festsetzungen wurden unter B IV 1. geändert
- Die Textliche Festsetzung B IV 2. wurde gestrichen
- Die Begründung wurde dahingehend angepasst.

Die Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne gelten für die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO. Die Rechtsgrundlage für die herzustellende Anzahl an Stellplätzen ist in § 84 Abs. 1 NBauO festgesetzt. Daher liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob eine örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Anzahl von Einstellplätzen erlassen wird und inwieweit die Anzahl hinter dem wirklichen Einstellplatzbedarf zurückbleibt. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Zum Beschlussvorschlag 4

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage Nr. 9 dargestellt, aufzuheben und damit das Plankataster zu bereinigen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Hinter dem Berge“, HL 48, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B und C im Stadtgebiet
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)

- Anlage 3b Planzeichenerklärungen
- Anlage 3c: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 3d: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)
- 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 und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 9: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses