

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63****Stadtgebiet zw. d. Str. Heideblick, d. Stadtbahntrasse u. Veltenhöfer Str. (Geltungsb. A), Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 3, Flurst. 152/3 (Geltungsb. B), Stadtgebiet Gem. Veltenhof Fl. 7, Flurst. 34/3 tlw. (Geltungsb. C), Stadtgebiet Gem. Waggum Fl. 3, Flurst. 47/5 tlw. (Geltungsb. D), Stadtgebiet Gem. Rünigen Fl. 4, Flurst. 90/5 tlw. (Geltungsb. E)****Behandlung d. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Teilaufh. Aufstellung WE 50***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.11.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.12.2024

10.12.2024

17.12.2024

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 a (3) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) 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 „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, 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 „Wenden-West“, WE 50, vom 09.05.1995 (formal um den Geltungsbereich B erweitert durch den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 06.07.1999) wird für die in den Anlagen Nr. 9.1 und Nr. 9.2 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 Rat der Stadt Braunschweig hat am 12. März 1991 dem Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung des Bereiches zwischen der Ortslage Wenden und der westlichen Stadtgrenze mit dem Ziel zugestimmt eine umweltfreundliche, städtebaulich ausgewogene Gesamtplanung umzusetzen.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Gebietes erfolgt die Umsetzung des Rahmenkonzepts „Wenden-West“ in mehreren Bauabschnitten. So wurde mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, für den Bereich südlich der Veltenhöfer Straße bereits Baurecht für Gewerbe und Wohnungsbau geschaffen. Mit dem vorliegenden Plan soll nun entsprechend der Rahmenplanung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Siedlungserweiterung für den Bereich nördlich der Veltenhöfer Straße bis zum Heideblick fortgesetzt und die im Rahmenkonzept verankerten Planungsziele umgesetzt werden. Der Verwaltungsausschuss hatte am 08.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, beschlossen.

Städtebauliches Ziel für diesen Bebauungsplan „Wenden-West, 2. BA“, WE 63 ist eine umweltfreundliche und städtebaulich ausgewogene Siedlungserweiterung. Die Fläche bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 700 Wohneinheiten. Angestrebt wird ein Mix aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Reihenhäuser vorgesehen sind. Insgesamt ist im Plangebiet eine Quote von mindestens 30 % der Wohnfläche mit Belegungs- und Mietpreisbindung vorgesehen. Darüber hinaus sind 10 % der Wohnfläche zur Vermarktung im so genannten mittleren Preissegment vorgesehen. Ziel ist es dabei, ein attraktives Wohnangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Eine ausreichend breite, durchgehende Grünverbindung zwischen dem westlichen Freiraum und dem Ortsrand von Wenden trennt das Wohngebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Der Grünzug soll neben der Freizeit- und Erholungsnutzung dem Naturschutz sowie siedlungsökologischen und stadtbildgestalterischen Ansprüchen dienen. Zugleich übernimmt er die klimaökologisch bedeutsame Funktion als Frisch- oder Kaltluftschneise.

Das Wohngebiet wird über die Veltenhöfer Straße erschlossen und somit an den Ortskern und die dort vorhandene Infrastruktur angebunden. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr im Bereich der angrenzenden Schulen wird die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr im nördlichen Bereich des Heideblicks ausgeschlossen bzw. nur für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht. Gebietsintern werden die Baufelder größtenteils über Wohnwege und verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. Um die verkehrsbedingten Umweltbelastungen, die Inanspruchnahme von Flächen und die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs weitestgehend zu begrenzen, soll das Gebiet als „autoarmes Quartier“ entwickelt werden.

Für den Fuß- und Radverkehr ist daher im gesamten Plangebiet eine starke Durchlässigkeit vorgesehen. Über die fußläufig erreichbaren Stadtbahn- und Bushaltestellen ist das Gebiet zudem bereits hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden. Damit den Verkehrsteilnehmenden der Umstieg auf alternative Mobilitätsformen erleichtert wird, ist die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts geplant. Dies beinhaltet ein aufeinander abgestimmtes Management des öffentlichen und privaten Stellplatzangebotes. Zwei Quartiersgaragen sollen den öffentlichen Raum vom motorisierten Verkehr entlasten und so zu einer höheren Aufenthaltsqualität beitragen. Die Quartiersgaragen bieten die Chance alternative Mobilitätsangebote zu bündeln. Ein Verzicht auf die feste Zuordnungen von Stellplätzen zu Wohnungen eröffnet nicht zuletzt die Möglichkeit der Mehrfachnutzung. Durch einen verringerten Flächenanspruch des ruhenden und fließenden Verkehrs steht letztlich mehr Bauland für den Wohnungsbau und für Grünflächen zur Verfügung.

In Sinne eines integrierten ökologischen Konzeptes wird im Bebauungsplan „Wenden-West 2. BA“ darüber hinaus ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der Maßnahmen aus

dem integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK 2.0) zur klimagerechten Baulandentwicklung gelegt. Dazu gehört u. a. auch die konsequente Umsetzung der Leitlinie „Klimagerechte Bauleitplanung“. Städtebauliches Ziel sind neben der klimafreundlichen Mobilität u. a. eine kompakte, flächensparende Bauweise, die Sicherung von Frischluftschneisen, die Schaffung von Ausgleichsräumen für die Naherholung und den Naturschutz, die umfassende Durchgrünung im Straßenraum wie auch Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas sowie eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung. Ein wesentlicher Aspekt des integrierten ökologischen Konzeptes im Plangebiet ist auch der sensible und klimaangepasste Umgang mit Regenwasser. So soll anfallendes Regenwasser gemäß dem Prinzip der Schwammstadt lokal aufgenommen und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Der Stadtteil Wenden verfügt bereits über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs werden im Baugebiet darüber hinaus jedoch noch zwei weitere Kindertagesstätten, Kinder- und Jugendspielflächen sowie Freizeit- und Begegnungsräume geschaffen u. a. wird im Freiraumkonzept auch ein geeigneter Platz für Veranstaltungen wie z. B. Volksfeste berücksichtigt. Der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses wird im Rahmen der Festsetzungen ebenfalls ermöglicht. Ergänzend dazu ist zur Sicherung des zusätzlichen Bedarfs zudem die Schaffung von Baurecht für einen Gebietsversorger im neuen „autoarmen“ Quartier vorgesehen.

Städtebauliches Ziel ist es, durch die Ausnutzung vorhandener bzw. durch den Ausbau weiterer sozialer und technischer Infrastruktur für die zukünftigen Bewohner des Gebiets „Wenden-West“ ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Eine gute kleinräumliche Erreichbarkeit der Infrastruktur hat nicht zuletzt neben positiven Effekten auf das Verkehrsgeschehen auch positive Auswirkungen auf die Teilhabechancen, die Lebendigkeit und die Lebensqualität im zukünftigen Wohnquartier.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 26.05.2023 bis 07.07.2023 durchgeführt.

Die Leitungsträger haben Hinweise zur leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bzw. zu vorhandenen Leitungen gegeben. Weitere Aspekte betrafen Anregungen zum Artenschutz, zur Energieversorgung, zum Umgang mit Niederschlagswasser, aber auch Bedenken hinsichtlich des Flächenverlustes für die Landwirtschaft.

Die Hinweise auf die Nähe zum Flughafen und der daraus resultierenden Lärmbelastung sowie mögliche Auswirkungen des geplanten Nahversorgers auf den Zentralen Versorgungsbereich bzw. das Stadtteilzentrum „Wenden Hauptstraße“ sind gutachterlich untersucht worden und die Ergebnisse in die Planung eingeflossen.

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

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6.1 und Nr. 6.2 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 12.12.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind drei

Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich u. A. auf die Aspekte Nahversorgung, Wohnraum- und Kitabedarf, Verkehr, Lärm und Klimaökologie, Flächenverbrauch und Wirtschaftlichkeit.

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

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

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

Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB:

Am 01.07.2024 ist die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Kraft getreten. Damit entfällt unter anderem die Rechtsgrundlage für den bauordnungsrechtlichen Nachweis von Einstellplätzen und für die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels jeweils für Wohngebäude.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Stellplatzschlüssel für Wohngebäude sowie zur Vereinbarung eines Mobilitätskonzeptes, mussten nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB mangels Rechtsgrundlage zurückgenommen werden und erforderten somit eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Bebauungsplanentwurf blieb in seinen übrigen Teilen unverändert, lediglich die Textliche Festsetzung im Teil B V wurde entsprechend gestrichen und die Nummerierung und die Begründung entsprechend angepasst.

Am 10.09.2024 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 24.09.2024 bis 14.10.2024 durchgeführt.

Es ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Die hierin vorgebrachten Aspekte gehören weder zu den geänderten noch zu den ergänzten Teilen und wurden im Rahmen der Abwägung zuvor bereits umfassend behandelt.

Aus der Stellungnahme der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Die Stellungnahme ist in der Anlage Nr. 8 aufgeführt.

Planänderungen nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Folgende redaktionelle Änderungen wurden nach der erneuten Veröffentlichung vorgenommen:

- In der Begründung wurden die Aussagen im Abschnitt 8.2 Kosten und Finanzierung konkretisiert.

Die Änderungen erfolgten zum besseren Verständnis bzw. zur Klarstellung. Andere Belange Dritter werden durch die Änderungen nicht berührt, sodass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Teilweise Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Wenden-

West“, WE 50

Teilflächen, für die am 09.05.1995 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WE 50 gefasst und formal am 06.07.1999 durch den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit erweitert wurde, werden für die Umsetzung von städtebaulichen Planungen nicht mehr benötigt. Der Aufstellungsbeschluss soll daher für die in den Anlagen Nr. 9.1 und Nr. 9.2 dargestellten Flächen zur Bereinigung des Plankatasters aufgehoben werden.

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 „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1.1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B, C und D im Stadtgebiet
- Anlage 1.2: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches 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 3: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6.1: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Anlage 6.2: 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 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 9.1: Bereiche, für die der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wenden-West“, WE 50, vom 09.05.1995 aufgehoben werden soll
- Anlage 9.2: Bereich für den der formal durch den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 06.07.1999 erweiterte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wenden-West“, WE 50, aufgehoben werden soll