

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Glogaustraße-Süd", ME 69,
Stadtgebiet zwischen Glogaustraße, Bezirkssportanlage Meverode,
Lübenstraße (Geltungsbereich A)
Stadtgebiet zwischen Mittellandkanal, Oker und Pillmannstraße
(Geltungsbereich B)
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss, Rücknahme
von Teilen des Aufstellungsbeschlusses**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

11.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.06.2025

24.06.2025

01.07.2025

Status

Ö

N

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 und Nr. 7a zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Glogaustraße-Süd“, ME 69 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 "Glogaustraße-Süd", ME 69, vom 17.02.2020 wird für die in Anlage 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

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan lässt insgesamt ca. 150 Wohneinheiten (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) bzw. bis zu ca. 180 Wohneinheiten (soweit tlw. Sonderwohnformen umgesetzt werden) zu.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in seiner derzeitigen Fassung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Er wird im Parallelverfahren geändert (siehe DS 25-25736). Zukünftig ist eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Im nördlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im mittleren Bereich soll ein Angebot für eine klassische, verdichtete Reihenhausbauung geschaffen werden.

Im südlichen Bereich soll eine Fläche für individuelle Wohnmöglichkeiten z.B. in Form von TinyHouses bereitgestellt werden. Damit folgt die Stadt Braunschweig an dieser Stelle den erkennbaren Interessen nach alternativen Wohnformen. Für solche Wohnformen oder TinyHouses besteht keine abschließende Definition. Sie können sich z.B. durch besonderes Wohnen auf kleinster Fläche, in besonderen Zusammenschlüssen der Bewohnerinnen und Bewohner oder in anderer Art auszeichnen. Für die südliche Fläche besteht aus einer Bevölkerungsgruppe ein gezieltes Interesse, das dort bedient werden soll.

Es ist vorgesehen, dass das Baugebiet durch die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) entwickelt wird. Dabei ist beabsichtigt, dass die anschließende Grundstücksvergabe durch die GGB über Konzeptvergaben in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen soll. Zur Regelung der Kostenübernahme für die technische, soziale und grüne Infrastruktur wird vor dem Satzungsbeschluss mit der GGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Da nicht alle mit der Planung im Geltungsbereich A verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen werden können, werden im Geltungsbereich B im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 durchgeführt.

Die wesentlichen Stellungnahmen beziehen sich auf eine möglichst sparsame Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, auf technische Hinweise und Auskünfte zur technischen Infrastruktur sowie möglichen Anschlüssen. Sie enthalten des Weiteren Anregungen zum Artenschutz, zur Energieversorgung, zum Umgang mit Wasser und zur Durchlüftung des Plangebietes.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage in der Anlage Nr. 6 zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 13.09.2023 bis 29.09.2023 durchgeführt. Dabei wurde die Beteiligung auf die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und im Zeitraum angemessen verkürzt durchgeführt.

Wesentlich beziehen sich die Aspekte auf die notwendigen Richtgrößen für Wertstoffsammelstationen, auf technische Hinweise und Anregungen, auf Anregungen zur Wärmeversorgung mit Fernwärme sowie zum Arten- und Naturschutz.

Die Stellungnahmen sind, da teilweise Überschneidungen bestehen, zusammen mit den Stellungnahmen aus der § 4 (2) BauGB-Beteiligung in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 12.09.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 06.10.2023 bis 07.11.2023 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sind in der Anlage Nr. 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Es wurden insgesamt elf Stellungnahmen abgegeben, wobei sich sechs dieser Stellungnahmen auf ein Protokoll eines Informationsgesprächs bei der Planverwaltung beziehen und dieses zur Grundlage ihrer identischen oder nahezu identischen Stellungnahmen machen. Die Stellungnahmen wurden daher gebündelt und nur einmal mit einer Empfehlung der Verwaltung versehen. Weiterhin haben zwei Träger öffentlicher Belange sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unaufgefordert geäußert und sind daher auch hier eingearbeitet worden.

Als Themen wurden vor allem der Arten- und Naturschutz im Plangebiet und die Entwässerungssituation der westlich benachbarten Grundstücke in der Lübenstraße und der Trebnitzstraße vorgetragen.

Von Seiten des ansässigen Sportvereins SV Meverode-Heidberg wurden Befürchtungen zu Einschränkungen des Spielbetriebes, zu Lärmbeschwerden der Neubewohnerschaft des Neubaugebietes und zur Parksituation geäußert.

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

Aufgrund einer Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurde die Regelungsmöglichkeit zu nachzuweisenden Einstellplätzen bei Wohngebäuden gestrichen und die Textlichen Festsetzungen waren anzupassen. In der Folge musste eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Am 16.09.2024 wurde die erneute Auslegung beschlossen, die Öffentlichkeit im angemessen verkürzten Zeitraum vom 24.09. bis 14.10.2024 erneut beteiligt.

Stellungnahmen gingen aus der Nachbarschaft westlich des Planungsgebietes ein und äußerten insbesondere Bedenken über möglichen Parkverkehr aus dem neuen Baugebiet. Die teilweise identischen Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7a aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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

Die Begründung mit Umweltbericht wurde redaktionell zur Klarstellung oder besserem Verständnis fachlicher Aussagen angepasst. Inhaltliche Änderungen, die einen anderen Sinn- oder Abwägungszusammenhang ergeben würden, wurden nicht vorgenommen.

Die Festsetzungen wurden nicht geändert.

Rücknahme von Teilflächen des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Randflächen, die – anders als ursprünglich erwartet – für den Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage Nr. 9 dargestellt, aufzuheben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 7a aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die in der Anlage 8 dargestellte Restflächen, den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Glogaustraße-Süd“, ME 69 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Anlage/n:

- Anlage 1a: Übersichtskarte Geltungsbereich A
- Anlage 1b: Übersichtskarte Geltungsbereich B
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel Ausschnitt 1:1.000
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel 1:2.000
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, Ausschnitt 1:1.000
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, 1:2.000
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
- 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 sowie Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 7a: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
- Anlage 8: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses