

*Betreff:***160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg"****Stadtgebiet teilweise beiderseits der Straßen Am Rautheimer Holze, östlich des Möncheweg, südlich Lehmweg und westlich der Ortslage Rautheim, sowie westlich des Umspannwerks am Möncheweg und östlich Kleingartenanlage K.V. Lindenberg V****Planbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.08.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

03.09.2025

09.09.2025

16.09.2025

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 eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 3 und Nr. 4 zu behandeln.
2. Die 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 11.10.2022 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss für die 160. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans (RA 29) „Rautheim-Möncheberg“ gefasst (Beschlussvorlagen 22-19235 und 22-19235-03).

Ziel der 160. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum.

Der Geltungsbereich ist ca. 44 ha groß. Zukünftig ist die Darstellung von Wohnbauflächen,

Gemischten Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft geplant. Westlich des Umspannwerks am Möncheweg soll zudem eine etwa ein Hektar große Fläche von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden, um die Bestandsentwicklung eines vorhandenen Gärtnereibetriebes zu sichern.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden östlich der Südstadt ca. 22 ha Wohnbauflächen dargestellt, die in der Form nicht mehr umgesetzt und überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollen. Das geplante Wohnbaugebiet ist als westliche Arrondierung an den Stadtteil Rautheim vorgesehen, um einen der dortigen Standortvorteile und den vorgesehenen Stadtbahnanschluss zu nutzen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird aktuell eine Stadtbahntrasse mit Haltepunkten und Anschluss in Richtung Innenstadt geplant. Im Plangebiet besteht das Potenzial für schätzungsweise ca. 800 Wohneinheiten, welche in Form einer Mischung von vorwiegend mehrgeschossigem Wohnungsbau und ergänzend Einfamilienhausgruppen angestrebt wird. Damit wird das Ziel im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterzubauen“ weiterverfolgt.

Insgesamt wird eine umweltfreundliche Siedlungserweiterung von Rautheim angestrebt, mit einer moderaten Dichte der Bebauung, einer guten Verkehrsanbindung und Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum. Die neue Wohnsiedlung soll unter anderem die Ziele des Klimaschutzkonzeptes integrieren. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind im Bereich der gemischten Baufläche Festsetzungen für urbane Nutzungen, wie private Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, Quartiersgaragen, Wohnen und optional Nahversorgung vorgesehen. Der geplante Siedlungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst.

Die vorgesehenen Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen) und Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen) bleiben auch nach geänderter Flächennutzungsplan-Darstellung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit jeweils ca. 22 ha gleich. Durch die vorliegende Planung wird daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet.

Dem beiliegenden Änderungsplan und der Begründung mit Umweltbericht sind genauere Aussagen zum Gegenstand der Änderung, zu Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen. Da Änderungen des Flächennutzungsplans vom Amt für Regionale Landesentwicklung genehmigt werden müssen und dieser Verfahrensschritt mindestens vier Wochen in Anspruch nimmt, wird der Planbeschluss der vorliegenden 160. Änderung vor dem Satzungsbeschluss des parallelen Bebauungsplans gefasst. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan RA 29 ist für die Gremienschiene im November 2025 vorgesehen.

Mit dem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 160.

Flächennutzungsplanänderung (DS 25-25562-03) wurden der Verwaltung am 03.06.2025 seitens des Ausschusses für Planung und Hochbau verschiedene Hinweise und Belange zur weiteren Beachtung im Planverfahren an die Hand gegeben. Meist geht es dabei um den **Ausbau der lokalen Infrastruktur**. Bereits mit dem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan (DS 25-25977) wurde im Juni 2025 zu den meisten dieser Aspekte ein Sachstand mitgeteilt, der weiterhin aktuell ist. Zusammengefasst ist der Sachstand wie folgt:

- Die dem Planverfahren auch in der Begründung zugrunde gelegten **Einwohner- und Wohnraumbedarfsprognosen** für die Stadt Braunschweig sind valide und bestätigt.
- Die bestehenden Sportanlagen Rautheims sollen nach verwaltungsinterner Abstimmung und Einschätzung durch ein zusätzliches **Rasenspielfeld** erweitert werden.
- Mit dem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss RA 30 wurde im Juni 2025 die Grundlage zur Schaffung der erforderlichen Baurechte für den Neubau einer **Zweifelhalle für den Schul- und Vereinssport** an der Weststraße gestartet.

- Ein Standort für eine **Feuerwehrbedarfsfläche** wird in einem ergebnisoffenen Prozess ermittelt. Eine Grundlage für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort sind unter Berücksichtigung des Schutzzieleerreichungsgrades kurze Ausrückzeiten der Ortsfeuerwehr Rautheim. Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan RA 29 zur Sicherung der Standortoption eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest.
- Ein **Volksfestplatz** wird aus Immissionsschutzgründen nicht in der Nähe der Wohnbebauung im Planänderungsbereich angeordnet.
- In den zentralen Bereichen des geplanten Wohnquartiers wird mit der Mischbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung von Urbanen Gebieten im Bebauungsplan über Wohnnutzungen hinaus Planungsrecht für Quartiersgaragen und in beschränktem Umfang auch für andere **der infrastrukturellen Versorgung des Stadtteils dienende Nutzungsarten und Gemeinschaftseinrichtungen** geschaffen. Solche Nutzungen sind damit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.
- Im Sinne der Schaffung eines autoarmen Quartiers sind zwei zentrale **Quartiersgaragen** auch mit entsprechenden Zusatzangeboten eines **Mobilitätskonzepts** vorgesehen.
- Innerhalb des neuen Plangebietes werden sowohl die neuen, aus dem Plangebiet RA 29 resultierenden Bedarfe an **Kinder- und Jugendspielflächen** gedeckt als auch die erforderlichen Ersatzstandorte (Verlegung des Jugendspielplatzes) entsprechend der Bedarfsberechnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
- Für die Deckung der ermittelten **Kita-/Krippenbedarfe** sind im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens zwei Standorte mit jeweils fünf Gruppen vorgesehen.
- Die Beschlüsse des Rates zu **Sozialem Wohnraum** und zur Schaffung von **Wohnungen im mittleren Preissegment** werden im Plangebiet umgesetzt.
- Seit dem 01.01.2025 gilt in Niedersachsen eine **umfassende PV-Pflicht** für alle neuen Gebäude. Dies ist mit den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachbegrünungen kombinier- bzw. vereinbar.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein **Entwässerungskonzept** erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt.
- Für das Baugebiet „Rautheim-Möncheberg“ wird die Versorgung des Gebietes mit **Fernwärme** im Sinne einer der Klimaschutzziele der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU weiterverfolgt.
- Die Planungen zum Ausbau der Stadtbahntrasse sowie zur Entwicklung des Wohnquartiers „Rautheim-Möncheberg“ laufen parallel und in regelmäßiger und enger Abstimmung. **Die Ratsgremien entscheiden mit einem Anweisungsbeschluss für die Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig über den Beginn der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Rautheim-Möncheberg.** Eine Anbindung von Rautheim an die Stadtbahn darf aber nicht zu einer gravierenden Verschlechterung der Busanbindung des bestehenden östlichen Ortsteils führen. Ein **ergänzender Busverkehr** soll gewährleistet sein. Bis zur Inbetriebnahme der Stadtbahn soll eine durchgehende Buslinie Rautheim mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt / Rathaus aufrechterhalten und mit angemessener Taktung optimiert werden.
- Die **Anbindung des neuen Wohngebietes**, auch an die Braunschweiger Straße, wird bei weiteren Entwicklungen bedacht und geprüft und soll durch vorhandene Planung weiterhin möglich sein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.2024 von der 160. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2025 zur Äußerung aufgefordert. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Planänderung beigefügt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 3 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 20.05.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 durchgeführt.

Vom 15.07.2025 bis zum 15.08.2025 wurde die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB erneut durchgeführt, um ergänzende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zu veröffentlichen. Die Planunterlagen wurden nicht verändert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung geführt haben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 3 und Nr. 4 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und die 160. Änderung des Flächennutzungsplans „Rautheim-Möncheberg“ sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: FNP-Änderungsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Anlage 4: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB