

Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 03.06.2025

Anlass:	Sitzung
Zeit:	10:00 - 10:58
Raum, Ort:	Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Ö 3.3	160. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rautheim-Möncheberg" Stadtgebiet nördlich des Rautheimer Holzes bzw. der Straße Am Rautheimer Holze, östlich des Mönchewegs, südlich des Lehmwegs und westlich der Ortslage Rautheim und zwischen dem Umspannwerk am Möncheweg und der Kleingartenanlage K.V. Lindenberg VBeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB Änderungsantrag zur Vorlage 25-25562	25-25562-03
--------------	--	--------------------

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Ratsfrau Mundlos bringt den Änderungsantrag 25-25562-03 ein und bedankt sich dabei zunächst für die engagierte Zusammenarbeit aller Beteiligten, insbesondere der BürgerInnen und Vereine. Auch wenn der vorliegende Änderungsantrag aus ihrer Sicht noch nicht vollständig zufriedenstellend ist, stellt er angesichts der knappen Frist eine tragfähige Lösung dar. Es ist gelungen, die wichtigen Infrastrukturelemente aufzunehmen.

Dennoch hebt sie drei Punkte hervor. Erstens übt sie Kritik an der geplanten fünfgeschossigen Garage in unmittelbarer Nähe zu niedriger Wohnbebauung. Hier regt sie an, über eine Reduzierung der Geschosshöhe oder eine veränderte Bauweise nachzudenken, um Belästigungen durch Licht, Verschattung und mangelnde Privatsphäre zu vermeiden. Zweitens bittet sie um eine Erläuterung zum Bau zweier Brücken, die für die Anbindung der geplanten Stadtbahn notwendig sind. Drittens spricht sie Bedenken zur Regenwasserversickerung an, die in Bezug auf das Konzept der Schwammstadt geäußert wurden.

Abschließend bittet sie darum, den heutigen Beschluss dem Stadtbezirksrat zur Kenntnis zu geben, sodass dieser den Entscheidungsprozess nachvollziehen kann, insbesondere im Hinblick auf den bevorstehenden Beschluss des Bebauungsplans.

Ratsherr Mehmeti schließt sich Ratsfrau Mundlos an und unterstreicht die intensive Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Die Planung wird vor Ort als Chance für die Weiterentwicklung, insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur, gesehen.

Ratsfrau Jalyschko bedankt sich ebenfalls für die Zusammenarbeit und die zusätzliche Beratungszeit. Sie ist überzeugt, dass der eingebrachte Änderungsantrag das zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Ergebnis darstellt. Dennoch kritisiert sie, dass mit dem Gebiet zum jetzigen

Zeitpunkt nicht das gesamte Potenzial ausgenutzt werden kann, da u. a. der Stadtbahnausbau voraussichtlich nicht gleichzeitig fertig wird. Dies ist allerdings für die verkehrliche Infrastruktur aus ihrer Sicht erforderlich. Das Baugebiet sollte daher erst später entstehen. Vor diesem Hintergrund kündigt sie die Enthaltung ihrer Fraktion beim Änderungsantrag und die Ablehnung der Vorlage an.

Stadtbaurat Leuer geht auf die drei von Ratsfrau Mundlos genannten Punkte ein und erklärt zur Höhe der Quartiersgarage, dass diese bis zu fünf Geschosse enthalten kann, aber nicht muss. Eine ansprechende und nützliche Fassadengestaltung wird berücksichtigt, eine Fassadenbegrünung ist bereits geplant. Zum Bau der Stadtbahntrasse teilt Stadtbaurat Leuer mit, dass die beiden Brücken gleichzeitig gebaut werden können. Die gleichzeitige Fertigstellung mit dem Baugebiet ist allerdings nicht abschließend vorhersehbar. In Kürze wird es eine Bürgerinformation dazu geben. Stadtbaurat Leuer weist außerdem darauf hin, dass der Rat die Möglichkeit hat, über den Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet zu entscheiden. Bezugnehmend auf die Versickerungsmöglichkeiten erklärt er, dass die Fläche im Altbestand bekannt ist und im Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet wird.

Zur Ergänzungsvorlage 25-25562-02 teilt Stadtbaurat Leuer mit, dass ein Aufstellungsbeschluss zur Sporthalle vorgesehen ist, in dem auch ergebnisoffen der Standort für das Feuerwehrgerätehaus geprüft wird. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr enthalten wird, diese Fläche wird aber auch für andere Gemeinbedarfseinrichtungen nutzbar sein. Abschließend bedankt er sich ebenfalls für den konstruktiven Austausch.

Ratsherr Behrens stellt dar, dass das Baugebiet von Anfang an ökologisch umstritten war und es deshalb klare Auflagen für eine nachhaltige Entwicklung wie Schwammstadt und ein autoarmes Quartier gibt. Die Planung von Fernwärme begrüßt er, dennoch erwartet er weitere Maßnahmen um tatsächliche Klimaneutralität zu erreichen.

Er unterstützt grundsätzlich den Änderungsantrag 25-25562-03, findet allerdings, dass dieser nicht präzise genug formuliert ist. Um eine Verbesserung der Verkehrssituation sicherzustellen, stellt er einen mündlichen Änderungsantrag, der den letzten Spiegelstrich des Änderungsantrags 25-25562-03 wie folgt ergänzt.

„Die Anbindung **der nördlichen Hälfte** des neuen Wohngebietes auch an die Braunschweiger Straße soll bei weiteren Entwicklungen bedacht und geprüft werden und durch vorhandene Planung weiterhin möglich sein. **Ziel einer solchen Prüfung ist die weitere Reduktion von Durchgangsverkehr.**“

Ratsherr Mehmeti und Ratsfrau Mundlos sprechen sich gegen den mündlichen Änderungsantrag aus.

Frau Dr. Goclik weist darauf hin, dass sich bereits ca. 5.000 Wohnungen in Planung befinden, wovon etwa 1.650 umgesetzt sind, was auf ein Umsetzungs- statt Planungsproblem hinweist. Die Bevölkerungsprognosen zeigen einen Anstieg auf etwa 256.000 bis zum Jahr 2030. Vor diesem Hintergrund erscheint ihr die Notwendigkeit des Baugebiets fraglich.

Frau Dr. Goclik geht sodann auf die Gefährdung des FFH-Gebiets (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) ein. Das Gebiet wird bereits durch Wohnbebauung und Besucher stark belastet. Zudem bestehen Planungen zur Windenergie im Süden und Osten dieses Schutzgebiets, welche in der vorhandenen FFH-Vorprüfung nicht berücksichtigt wurden. Für Schutzgebiete sind ausreichende Pufferzonen und ungestörte Verbindungen zur offenen Landschaft notwendig. Die Integrität des FFH-Gebiets wird ihrer Meinung nach durch das Baugebiet erheblich gefährdet.

Ratsherr Jonas weist darauf hin, dass die gestern erhaltene Antwort der Verwaltung zur Siedlungsentwicklung nur den Geschäftsstellen zugeht und daher nicht direkt einsehbar war. Zudem bittet er darum, ähnliche Antworten zukünftig in Tabellenform zu gestalten, da diese besser vergleichbar sind.

Ratsherr Jonas plädiert dafür, städtische Flächen, die für den Naturschutz erworben wurden, zu behalten und landwirtschaftlich ökologisch zu verpachten. Er kritisiert, dass Flächen mit hochwertigem Boden nun zur Bebauung vorgesehen sind, obwohl eine Initiative im Landtag den Ankauf solcher Flächen für den Naturschutz fördert. Er kritisiert, dass Biogaskraftwerke oft auf gekauften Zertifikaten beruhen und keine echte CO₂-Neutralität gewährleisten. Abschließend betont er, dass statt des vorgesehenen Gebiets die bereits vorhandenen Flächen weiterentwickelt werden sollten.

Ratsherr Kühn nimmt Bezug auf den Redebeitrag von Frau Dr. Goclik und stellt dar, dass die Umsetzung des Baus oftmals durch Private erfolgt und es daher teilweise zu langen Verzögerungen kommt.

Auf die Nachfrage von Frau Dr. Goclik zur Einflussnahme auf die Investoren durch die Stadt Braunschweig teilt Ratsherr Kühn mit, dass solche Regelungen grundsätzlich über Städtebauliche Verträge möglich sind.

Stadtbaurat Leuer teilt mit, dass eine wesentlich bessere Steuerung erfolgen kann, wenn die Stadt Braunschweig Eigentümerin der Grundstücke ist, was daher angestrebt wird. Wenn dies nicht der Fall ist, wird das Gespräch mit den Investoren gesucht.

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Kühn lässt zunächst über den Änderungsantrag 25-25562-03 ergänzt durch den mündlichen Änderungsantrag von Ratsherrn Behrens abstimmen und stellt sodann fest, dass dieser abgelehnt wird.

Daraufhin lässt er über den schriftlichen Änderungsantrag 25-25562-03 abstimmen, welcher angenommen wird.

Abschließend lässt er über die Vorlage 25-25562 in der Fassung der Ergänzungsvorlage 25-25562-02 ergänzt um den beschlossenen Änderungsantrag 25-25562-03 abstimmen. Er stellt fest, dass diese angenommen wird.

Beschluss zum Änderungsantrag 25-25562-03 ergänzt um den mündlichen Änderungsantrag von Ratsherrn Behrens:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird unter Maßgabe der folgenden Punkte zugestimmt:
 - Die erstellten Einwohnerprognosen (Gutachterbüro InWIS, 2023) sowie der sich daraus ergebende valide Bedarf an Wohnraum für das Gebiet der Stadt Braunschweig wurden öffentlich vorgestellt und sind in Kapitel 3 der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der zugrunde gelegte Wohnraumbedarf auch in der aktualisierten Studie bestätigt hat.
 - Nach verwaltungsinternen Abstimmungen wird die Anordnung eines zusätzlichen Rasenspielfelds im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Norden Rautheims als

Erweiterung der Anlage weiterverfolgt und geplant. Für die hierfür erforderliche Verlegung des Volksfestplatzes gibt es in unmittelbarer Nähe geeignete Flächen. Hier soll nach Möglichkeit die Erweiterung der Parkmöglichkeiten für die Sportanlage mitgedacht werden.

- Für den Neubau einer dem Schul- und Vereinssport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten Stadtbahntrasse das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Dafür bereitet die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor.
- Im Süden des Flächennutzungsplans im Bereich RA29 wird eine (allgemeine) Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Ein Standort für eine Feuerwehrbedarfsfläche soll außerhalb des Baugebietes RA29 in einem ergebnisoffenen Prozess ermittelt werden. Eine Grundlage für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort sind unter Berücksichtigung des Schutzzieleerreichungsgrades kurze Ausrückzeiten der Ortsfeuerwehr Rautheim.
- Die Anordnung eines Volksfestplatzes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans RA 29 ist nicht vorgesehen. Hier wäre - auch aus Immissionsschutzgründen - ein Standort mit ausreichendem Abstand zu Wohnnutzungen (z. B. nördlich der Ortslage) vorzuziehen.
- In den zentralen Bereichen des geplanten Wohnquartiers sollen über Wohnnutzungen hinaus neben den Quartiersgaragen in beschränktem Umfang auch andere der infrastrukturellen Versorgung des Stadtteils dienende Nutzungsarten und Gemeinschaftseinrichtungen zugelassen werden, sodass hier gemischte Bauflächen - auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf - festgesetzt werden.
- In dem geplanten Wohngebiet sind im Sinne der Schaffung eines autoarmen Quartiers 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 ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (Verlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Die sich aus der Bedarfsberechnung herzuleitenden Kinder- und Jugendspielflächen im Baugebiet Rautheim-Möncheberg werden im Bebauungsplan in Größe und Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
- Für die Deckung der ermittelten Kita/Krippenbedarfe sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2 Standorte mit jeweils 5 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 wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt. Mit der nur sehr geringen Versickerungsmöglichkeit im Gebiet wird das Regenwasser durch Rückhaltungen gedrosselt, sodass keine Überlastung des Systems

hervorgehoben wird. Beim Verkauf der späteren Grundstücke kann die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ein Auswahlkriterium darstellen.

- Für das Baugebiet „Rautheim-Möncheberg“ bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzziele der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösungen die Realisierung einer Fernwärmeversorgung bzw. einer dezentralen Quartierslösung zur Nahwärmeversorgung an.
 - 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 aufrecht erhalten und mit angemessener Taktung optimiert werden.
 - **Die Anbindung der nördlichen Hälfte des neuen Wohngebietes auch an die Braunschweiger Straße soll bei weiteren Entwicklungen bedacht und geprüft werden und durch vorhandene Planung weiterhin möglich sein. Ziel einer solchen Prüfung ist die weitere Reduktion von Durchgangsverkehr.**
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Beschluss über den Änderungsantrag 25-25562-03:

1. Dem Entwurf der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rautheim-Möncheberg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird **unter Maßgabe der folgenden Punkte** zugestimmt:
 - **Die erstellten Einwohnerprognosen (Gutachterbüro InWIS, 2023) sowie der sich daraus ergebende valide Bedarf an Wohnraum für das Gebiet der Stadt Braunschweig wurden öffentlich vorgestellt und sind in Kapitel 3 der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der zugrunde gelegte Wohnraumbedarf auch in der aktualisierten Studie bestätigt hat.**
 - **Nach verwaltungsinternen Abstimmungen wird die Anordnung eines zusätzlichen Rasenspielfelds im Bereich der bestehenden Sportanlagen im Norden Rautheims als Erweiterung der Anlage weiterverfolgt und geplant. Für die hierfür erforderliche Verlegung des Volksfestplatzes gibt es in unmittelbarer Nähe geeignete Flächen. Hier soll nach Möglichkeit die Erweiterung der Parkmöglichkeiten für die Sportanlage mitgedacht werden.**
 - **Für den Neubau einer dem Schul- und Vereinssport dienenden Zweifeldsporthalle im Nordwesten der Ortslage Rautheim wird ein Standort zwischen Weststraße und der geplanten Stadtbahntrasse das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Dafür bereitet die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor.**

- Im Süden des Flächennutzungsplans im Bereich RA29 wird eine (allgemeine) Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Ein Standort für eine Feuerwehrbedarfsfläche soll außerhalb des Baugebietes RA29 in einem ergebnisoffenen Prozess ermittelt werden. Eine Grundlage für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort sind unter Berücksichtigung des Schutzzieleerreichungsgrades kurze Ausrückzeiten der Ortsfeuerwehr Rautheim.
- Die Anordnung eines Volksfestplatzes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-änderung und des Bebauungsplans RA 29 ist nicht vorgesehen. Hier wäre - auch aus Immissionsschutzgründen - ein Standort mit ausreichendem Abstand zu Wohnnutzungen (z. B. nördlich der Ortslage) vorzuziehen.
- In den zentralen Bereichen des geplanten Wohnquartiers sollen über Wohnnutzungen hinaus neben den Quartiersgaragen in beschränktem Umfang auch andere der infrastrukturellen Versorgung des Stadtteils dienende Nutzungsarten und Gemeinschaftseinrichtungen zugelassen werden, sodass hier gemischte Bauflächen - auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf - festgesetzt werden.
- In dem geplanten Wohngebiet sind im Sinne der Schaffung eines autoarmen Quartiers 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 ggf. erforderlichen Ersatzstandorte (Verlegung des Jugendspielplatzes) nachgewiesen. Die sich aus der Bedarfsberechnung herzuleitenden Kinder- und Jugendspielflächen im Baugebiet Rautheim-Möncheberg werden im Bebauungsplan in Größe und Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
- Für die Deckung der ermittelten Kita/Krippenbedarfe sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2 Standorte mit jeweils 5 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 wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Elemente des Schwammstadtprinzips und ein nachhaltiges Regenwassermanagement berücksichtigt. Mit der nur sehr geringen Versickerungsmöglichkeit im Gebiet wird das Regenwasser durch Rückhaltungen gedrosselt, sodass keine Überlastung des Systems hervorgerufen wird. Beim Verkauf der späteren Grundstücke kann die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ein Auswahlkriterium darstellen.
- Für das Baugebiet „Rautheim-Möncheberg“ bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzziele der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösungen die Realisierung einer Fernwärmeversorgung bzw. einer dezentralen Quartierslösung zur Nahwärmeversorgung an.

- 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 aufrecht erhalten und mit angemessener Taktung optimiert werden.
 - Die Anbindung des neuen Wohngebietes, auch an die Braunschweiger Straße, soll bei weiteren Entwicklungen bedacht und geprüft werden und durch vorhandene Planung weiterhin möglich sein.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis zum Änderungsantrag 25-25562-03 ergänzt durch den mündlichen Änderungsantrag von Ratsherrn Behrens:

dafür: 1 dagegen: 6 Enthaltungen: 3

Abstimmungsergebnis über den Änderungsantrag 25-25562-03:

dafür: 6 dagegen: 0 Enthaltungen: 4