

130. Änderung des Flächennutzungsplans sowie
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„**Stöckheim-Süd**“

ST 83

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Zusätzlich standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit in der Zeit vom 9. bis 22. Juni 2016 zur Verfügung.

Bürgerversammlung

Ort: Außenstelle der Raabeschule Stöckheim, Siekgraben 46
Zeit: Mittwoch, den 15.06.2016, 18:00 Uhr
Teilnehmer: Herr Bartels, 61.12
Frau Weikum, 61.12
ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Zur Information waren folgende Pläne ausgehängt:

- Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes
- städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes ST 83

Frau Weikum eröffnet die Veranstaltung um 18:00 Uhr und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Zunächst wird der vorgesehene Ablauf der Informationsveranstaltung und Verfahrensschritte eines Planverfahrens erläutert.

Anschließend werden anhand der ausgehängten Pläne die Planungsabsichten der Stadt Braunschweig vorgetragen. Dabei wird ebenso auf die äußeren Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben eingegangen.

Im Anschluss an den Vortrag werden Fragen und Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger erörtert. Die nachfolgenden Beiträge sind themenweise zusammengefasst

1. **Frage / Stellungnahme: Wird die Anzahl der Wohneinheiten bei den Einfamilienhausgrundstück beschränkt, damit auf Nachbargrundstücken keine Mehrfamilienhäuser entstehen?**

Antwort: Auf den Flächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE beschränkt.

2. **Frage / Stellungnahme: Im nordwestlichen Planbereich hat die geplante Baugrenze einen Abstand von 7 m zur Grenze der Kleingartenanlage. Im nordöstlichen Planbereich zur Grenze der Altbebauung Waldblick sind nur 5 m vorgesehen.**

Antwort: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange hatte der Kleingartenverein eine Hecke an der Grundstücksgrenze gefordert. Daher wurde ein größerer Abstand vorgesehen.

3. **Frage / Stellungnahme: Es wird in Bezug auf den Abstand der Baugrenze zu den Grundstücken der Nachbarbebauung Gleichbehandlung eingefordert. Darüber hinaus wird gewünscht, dass die an die vorhandene Bebauung angrenzende neue Wohnhausbebauung auf I Vollgeschoss begrenzt wird.**

Antwort: Die Forderung wird im weiteren Verfahren geprüft.

4. **Frage / Stellungnahme: Welche Größe haben die Einfamilienhausgrundstücke?**

Antwort: Die Einfamilienhausgrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 600 m².

5. **Frage / Stellungnahme: Gibt es Regelungen zur zulässigen Grundfläche eines Gebäudes?**

Antwort: Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Bei den Einfamilienhausgrundstücken beträgt die GRZ 0,3. Das bedeutet, dass 30 % der bebaut werden darf. Bei den Grundstücken für Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung beträgt die vorgesehene GRZ 0,4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten dürfen diese bis zu einer bestimmten Größe überschreiten.

6. **Frage / Stellungnahme: Ist der Bau von Kellern möglich?**

Antwort: Der Bau von Kellern ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Es gibt aber Regelungen zu Sockelhöhen bei Gebäuden. Damit wird geregelt, wie weit ein Keller die Geländeoberfläche überragen darf. Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der Bodenverhältnisse zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Bei der Ausführung von Kellergeschossen sind daher besondere bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

7. **Frage / Stellungnahme: Es wird gewünscht, dass in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude kein „2. Lamme“ entsteht.**

Antwort: Es ist eine örtliche Bauvorschrift vorgesehen, um das vielfältige Spektrum an heutzutage verfügbaren Baumaterialien einzuschränken. Dabei sollen sich die Vorschriften zur Gestaltung auf Regelungen zu Fassadenmaterialien und -farben, zu Dachformen und -materialien und zu Einfriedungen beschränken. Da in dem Baugebiet abschnittsweise sehr unterschiedliche Bauformen vorgesehen sind, sollen als verbindendes Element bei der Gestaltung von Fassaden weißer Putz und/ oder roter Vormauerziegel vorgesehen werden.

8. **Frage / Stellungnahme: Der Einsatz einer örtlichen Bauvorschrift wird ausdrücklich begrüßt, da die Gestaltung eines Baugebietes für wichtig gehalten wird.**

Antwort: Die positive Resonanz auf den vorgesehenen Einsatz einer örtlichen Bauvorschrift wird zur Kenntnis genommen.

9. **Frage / Stellungnahme: Welche Dachform ist im nordöstlichen Einfamilienhausbereich vorgesehen?**

Antwort: Hier sind ebenso wie im südwestlichen Bereich geneigte Satteldächer ohne Krüppelwalm vorgesehen.

10. **Frage / Stellungnahme: Wird die Dachneigung vorgeschrieben?**

Antwort: Ja. Es wird eine gängige Dachneigung festgelegt, die den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Vorgesehen ist eine Neigung von 35° bis 45°.

11. Frage / Stellungnahme: Wird die Dachfarbe vorgeschrieben?

Antwort: Es ist vorgesehen, die Dachfarbe zu regeln, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzeugen. Es bestanden die Optionen entweder rote oder anthrazitfarbene Dachziegel festzulegen. Da aus der benachbarten Ortslage keine Präferenz für eine Dachfarbe ableitbar ist, sollen dem derzeitigen Zeitgeist folgend graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen werden.

12. Frage / Stellungnahme: Sind im nordwestlichen Bereich auch Zeltdächer möglich?

Antwort: Zeltdächer sollen nicht zugelassen werden. In diesem Abschnitt sind nur Flachdachgebäude vorgesehen.

13. Frage / Stellungnahme: Sind Parkplätze im Bereich der Stadtbahnendhaltestelle vorgesehen?

Antwort: Auf der Ostseite der Leipziger Straße gegenüber der Endhaltestelle sind ca. 80 bis 90 Parkplätze als P+R-Anlage vorgesehen. Die Anlage soll abschnittsweise nach Bedarf ausgebaut werden. Damit können die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Geschäfte an der Leipziger Straße südlich des Marktplatzes entlastet werden.

14. Frage / Stellungnahme: Der landwirtschaftliche Verkehr zu den südlich angrenzenden Ackerflächen sollen direkt am geplanten Kindergarten vorbei durch das Wohngebiet geführt werden. Dies wird sehr skeptisch gesehen, weil es hier zu Konflikten kommen kann.

Antwort: Dies ist nicht die Vorzugsvariante der Stadtplanung. Da die betreffende Wegefläche sich noch nicht im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Grundstücksgesellschaft (GGB) befindet. Ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers angewiesen. Dieser besteht auf die Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftsweges.

15. Frage / Stellungnahme: Besteht die Möglichkeit, dass bei Konflikten der landwirtschaftliche Verkehr im Rahmen eines Klageverfahrens eingestellt werden könnte?

Antwort: Das Ergebnis eines etwaigen Klageverfahrens kann nicht vorab eingeschätzt werden. Sollte es ggf. dazu kommen, muss dann situationsabhängig darauf reagiert werden. Es muss auf jeden Fall die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Ackerflächen gewährleistet sein.

16. Frage / Stellungnahme: Werden Parkplätze auf den Grundstücken festgesetzt?

Antwort: In den Ausführungsbestimmungen zu § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf privaten Grundstücken abhängig von der Art der baulichen Nutzung des Grundstückes geregelt. Dabei werden für den Bedarf Maximal- und Minimalwerte genannt. Für Wohnnutzungen sind danach 1 bis 2 Einstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift kann für den Einzelfall der Bedarf konkret geregelt werden. Dies ist hier im Rahmen der geplanten örtlichen Bauvorschrift vorgesehen. So sollen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenendhäuser 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser ist 1 Stellplatz pro Wohnein-

heit nachzuweisen. Bei Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, reduziert sich der Stellplatzbedarf auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum zusätzlich ca. 0,33 Parkplätze pro Wohneinheit vorgehalten.

17. **Frage / Stellungnahme: Durch das geplante Neubaugebiet wird sich die Verkehrsbelastung auf der Leiferdestraße und der Leipziger Straße erhöhen. Hierdurch erhöht sich auch die Lärmbelastung der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Wie ist das bei der Planung berücksichtigt worden.**

Antwort: Im Rahmen eines Lärmgutachtens ist neben den Lärmeinwirkungen auf das Neubaugebiet auch die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die vorhandene Bebauung durch Zunahme des Verkehrs untersucht worden. Es werden hierbei die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten. Insofern werden keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Lärmgutachten kann später im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

18. **Frage / Stellungnahme: Auf der Leiferdestraße ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben. Wird das in Zukunft so bleiben.**

Antwort: Die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

19. **Frage / Stellungnahme: Ist für die Strecke zwischen Baugebiet und der Grundschule die Verkehrszunahme auf dem Alten Weg untersucht worden?**

Antwort: Für die Lärmberechnung wurden Grundannahmen bezüglich der zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen Leiferdestraße und Leipziger Straße vorgenommen. Es sind keine Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten anzunehmen. Daraus ergibt sich, dass im weiteren Verlauf ebenfalls keine Überschreitungen anzunehmen sind. Eine Verkehrsuntersuchung wurde nicht vorgenommen, da keine unverhältnismäßigen Verkehrszunahmen zu erwarten sind.

20. **Frage / Stellungnahme: Wieviel wird der Verkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen zunehmen?**

Antwort: Im Lärmgutachten wird von einer Annahme von ca. 5 PKW-Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit (WE) ausgegangen. Für das Baugebiet werden ca. 300 WE erwartet. Der prognostizierte Verkehr wird sich auf die Leiferdestraße und Leipziger Straße aufteilen. Die genaueren Daten können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

21. **Frage / Stellungnahme: Ist es möglich, das Baugebiet ausschließlich von der Leipziger Straße aus zu erschließen? Damit würde die Bebauung im Umfeld der Leiferdestraße entlastet.**

Antwort: Ein Baugebiet in dieser Größenordnung ausschließlich nur über die Leipziger Straße aus zu erschließen, ist nicht sinnvoll. Damit würde durch eine alleinige Belastung der Altbebauung an der Leipziger Straße zu einer Ungleichbehandlung führen. Darüber hinaus entstehen innerhalb des Neubaugebietes Bereiche die sehr ruhig sind, im Zufahrtbereich des Baugebietes werden die Grundstücke entlang der Haupteerschließungsachse jedoch doppelt belastet. Durch eine Erschließung des Baugebietes von 2 Seiten werden die Belastungen, die durch Verkehr verursacht werden gleichmäßiger verteilt. Mit der Entwicklung eines Neubaugebietes sind Veränderungen und Auswirkungen auf die Altbebauung unumgänglich. Die unterschiedlichen Belange werden bewertet und ggf. gegeneinander abgewogen. Die Abwägung werden in der Begründung zum

Bebauungsplan dargelegt und können zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

22. **Frage / Stellungnahme: Die von der Leiferdestraße abzweigende Straßen Am Schiffhorn und Waldblick sind kleine Sackgassen. Die Anwohner sind zum Teil aufgrund ihres Alters in der Beweglichkeit eingeschränkt und auf Rollator angewiesen. Der mit dem Baugebiet zu erwartende Baustellenverkehr wirkt sich auf diese Anwohner besonders negativ aus. Ist es möglich den Baustellenverkehr ausschließlich über die Leipziger Straße abzuwickeln?**

Antwort: Maßnahmen zum Baustellenverkehr können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das Anliegen wird an den Fachbereich Tiefbau und Verkehr weitergeleitet und geprüft.

23. **Frage / Stellungnahme: Besteht die Möglichkeit die Leipziger Straße über die vorhandene Kreisverkehrsanlage an die Autobahn anzuschließen.**

Antwort: Theoretisch denkbar aber unrealistisch. Hierfür wäre ein Planfeststellungsverfahren notwendig.

24. **Frage / Stellungnahme: Werden weitere Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, z.B. an der Autobahn?**

Antwort: An der Autobahn sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes haben entsprechende Maßnahmen aufgrund des Abstandes zur Autobahn eine geringe Wirksamkeit. Durch passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissausrichtung kann eine ausreichende Qualität des Wohngebietes sichergestellt werden.

25. **Frage / Stellungnahme: Es sollten nicht übermäßig Bauträger zum Zuge kommen.**

Antwort: Die städtische Grundstücksgesellschaft (GGB) wird als Erschließungsträger auftreten und den Großteil der Flächen vermarkten. Die Flächen für Einfamilienhausbebauung werden direkt an private Bauherren ohne Bauträgerbindung veräußert.

26. **Frage / Stellungnahme: Werden für die Reihenhausbebauung Bauträger auftreten?**

Antwort: Die GGB wird die Flächen für Reihenhausbebauung, die sie vermarkten wird, Bauträgern anbieten. Inwieweit auch private Bauherrengruppen berücksichtigt werden können, ist nicht geklärt und ist noch abzustimmen.

27. **Frage / Stellungnahme: Sind die Grundstückspreise bereits bekannt?**

Antwort: Nein. Die Vermarktung erfolgt für einen Großteil der Flächen über die GGB. Die Kostenkalkulation wird üblicherweise erst zu Beginn der Vermarktung ermittelt, nachdem die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen vorliegen.

28. **Frage / Stellungnahme: Wird es bestimmte Kriterien für die Auswahl der Bewerber geben?**

Antwort: Bei den letzten durch die GGB vermarkteten Baugebieten überstieg die Anzahl der Bewerber deutlich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke. Die Vergabe der Grundstücke wurde daher in der Regel ausgelost. Es ist anzunehmen, dass das auch hier der Fall sein wird. Eine abschließende Aussage ist nicht möglich, da die GGB die Vermarktung in eigener Verantwortung durchführt.

29. **Frage / Stellungnahme: Wird es bei der Vermarktung der Grundstücke einen Familienrabatt geben?**

Antwort: Ob die GGB für die Flächen, die sie vermarkten wird, einen Familienrabatt gewähren wird, ist derzeit nicht bekannt.

30. **Frage / Stellungnahme: Werden die Grundstücke bauträgerfrei veräußert?**

Antwort: Ein Teil der Baugrundstücke im östlichen Planbereich verbleiben in privater Hand. Die Vermarktungskonditionen hierfür sind nicht bekannt. Einfamilienhausgrundstücke, die von der GGB vermarktet werden, werden bauträgerfrei veräußert. Die Flächen für Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau, die von der GGB vermarktet werden, werden voraussichtlich an Bauträger veräußert.

31. **Frage / Stellungnahme: Werden bei der Vergabe von Grundstücken Braunschweiger bevorzugt?**

Antwort: Bisher wurden bei der Vermarktung von Baugebieten durch die GGB Braunschweiger Bürger nicht bevorzugt.

32. **Frage / Stellungnahme: Wie ist der Zeitplan für das Baugebiet?**

Antwort: Nach derzeitigem Zeitplan ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für den kommenden Herbst, der Satzungsbeschluss ist für das I. Quartal 2017 vorgesehen. Die Erschließung wird dann im Anschluss erfolgen.

33. **Frage / Stellungnahme: Die Grundschule wird durch die neue Bebauung weiteren Zuzug verkräften müssen. Ist das bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden. Bereits jetzt gibt es Engpässe bei der Schulkindbetreuung.**

Antwort: Im Vorfeld des Planverfahrens wurde die Fachdienststelle mehrfach beteiligt. Nach bisheriger Berechnung der Fachdienststelle reicht die vorhandene Kapazität der Grundschule aus, um die Versorgung an Grundschulplätzen für den aus dem Neubaugebiet Stöckheim-Süd resultierenden Bedarf sicherzustellen. Das Thema Schulkindbetreuung ist ein wichtiges Thema, ist aber keine Pflichtaufgabe der Gemeinde und wird daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geprüft.

34. **Frage / Stellungnahme: Wieviel Kita-Plätze sind vorgesehen?**

Antwort: Der Bebauungsplan sieht eine Fläche für eine dreizügige Kita vor.

35. **Frage / Stellungnahme: Wie ist die Aussage „der Parkplatz der Kleingartenanlage ist noch unbeplant“ zu verstehen. Heißt das, dass die Fläche des Kleingartenvereins überplant werden soll?**

Antwort: Die Fläche des Kleingartenvereins ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird derzeit nicht aktiv überplant. Eine zukünftige Überplanung ist denkbar, sofern kein Bedarf an der Kleingartennutzung mehr besteht.

36. **Frage / Stellungnahme: Stimmt es, dass der Kleingartenverein sich erweitern möchte?**

Antwort: In der Vorplanungsphase des Bebauungsplanentwurfes hatte der Kleingartenverein den Wunsch geäußert, dass Flächen für eine Erweiterung berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren hatte der Verein jedoch mitgeteilt, dass eine Erweiterungsfläche nicht mehr erforderlich ist.

37. Frage / Stellungnahme: Ist abzusehen, dass über das geplante Baugebiet hinaus noch weitere Wohnbauflächen entwickelt werden?

Antwort: Nach derzeitiger Einschätzung nicht. Im Westen gibt es Einschränkungen durch das Überschwemmungsgebiet der Oker und im Südosten durch die Autobahn. Südlich des Neubaugebietes verläuft die 110 kV-Hochspannungsleitung. In deren Umfeld sind nach der 26. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Fortsetzung der Bebauung mit einer breiten Schneise zur restlichen Bebauung wäre städtebaulich nicht sinnvoll.

38. Frage / Stellungnahme: Die Wassertransportleitung soll erneuert werden. Wann ist damit zu rechnen?

Antwort: Der Zeithorizont ist sehr vage. Nach Einschätzung des Leitungsträgers kann der Zeitpunkt nicht weiter konkretisiert werden. Es wird derzeit mit einer Zeitspanne von 10 bis 30 Jahren gerechnet.

Die Veranstaltung wurde um 20:05 Uhr beendet.

Stellungnahmen außerhalb der Bürgerversammlung

Die Eigentümerin der beiden nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke beabsichtigt ihre rückwärtigen Grundstücksteile ebenfalls zu bebauen. Sie wünscht daher, dass diese Teilflächen in den Plangeltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen werden und diese von der Planstraße aus erschlossen werden. Darüber hinaus werden Bedenken bezüglich der angrenzenden 3-geschossigen Bebauung und deren Abstand zur nördlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze geäußert. Gewünscht wird hier eine freistehende Einfamilienhausbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung: Nach Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die betreffenden Grundstücksflächen sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Sobald die Bebauung des angrenzenden Bebauungsplanes realisiert ist, verändert sich der baurechtliche Status und die Flächen wären dann einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen, sodass hier ebenfalls eine Bebauung ohne die Einbeziehung in den Bebauungsplangeltungsbereich möglich ist, soweit die verkehrliche Erschließung über die vorderliegenden Grundstücke gesichert ist.

Die 3-geschossige Bebauung wird den erforderlichen Grenzabstand nach NBauO einhalten. Dem erforderlichen Grenzabstand wird nachbarschützenden Charakter zugeschrieben. Darüber hinaus besteht kein Abwehrenspruch. Im Übrigen bildet die geplante 3-geschossige Bebauung mit der weiter südlich anschließenden ebenfalls 3-geschossigen Bebauung als städtebauliche Kante den östlichen Abschluss des Baugebietes.

gez.

Weikum