

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| <b>Stadt Braunschweig</b>                           |            | TOP         |
| Der Oberbürgermeister                               | Drucksache | Datum       |
| FB Stadtplanung und Umweltschutz<br>61.12-312/OE 38 | 12476/09   | 9. April 09 |

## Vorlage

| Beratungs<br>folge                                  | Sitzung                           | Beschluss                              |   |   |                      |                |               |               |  |
|---|-----------------------------------|--|---|---|----------------------|----------------|---------------|---------------|--|
|   |                                   | Tag                                    | Ö   | N | ange-<br>nom-<br>men | abge-<br>lehnt | geän-<br>dert | pas-<br>siert |  |
| Planungs- und Umweltausschuss                       |                                   | 29. April 09                           | X   |   |                      |                |               |               |  |
| Verwaltungsausschuss                                |                                   | 12. Mai 09                             |   | X |                      |                |               |               |  |
| <b>Rat</b>  |                                   | 20. Mai 09                             | X   |   |                      |                |               |               |  |
| Beteiligte Fachbereiche<br>/ Referate / Abteilungen | Beteiligung<br>des Referates 0140 | Anhörungsrecht des<br>Stadtbezirksrats | Vorlage erfolgt aufgrund<br>Vorschlag/Anreg.d.StBzR |   |                      |                |               |               |  |

|  | Ja | X | Nein |  | Ja | X | Nein |  | Ja | X | Nein |
|--|----|---|------|--|----|---|------|--|----|---|------|
|  |    |   |      |  |    |   |      |  |    |   |      |

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Am Buchenberg“, OE 38**  
 Stadtgebiet zwischen östlichem Ortsrand Kanzlerfeld, PTB und Ölper Holz

### Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und gem. § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 – 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Am Buchenberg“, OE 38, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

### **Planungsbeschluss und Planungsziel**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans OE 38 ‚Am Buchenberg‘ mit dem Ziel beschlossen, ein Wohngebiet für eine Einfamilien-Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 700 – 900 m<sup>2</sup> zu entwickeln.

Anlass der Planung ist die ungebrochen deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf Basis einer gutachterlichen Ermittlung aus dem Jahr 2003 wurde in diesem Sektor zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses noch ein Fehlbedarf von ca. 2.000 Einfamilienhausgrundstücken festgestellt – bezogen auf den bis 2015 ermittelten Wert. Dieser Bedarf kann nicht allein durch Nutzung innerstädtischer Brachen sowie Ortsteilarrondierungen gedeckt werden.

Durch die Planung wird ein Gebiet zur Errichtung von ca. 83 Wohneinheiten vorbereitet. Mit Hilfe der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden sehr gute Bedingungen zur Nutzung von Solarenergie geschaffen. Für den nördlichen, dahingehend optimierten Teilbereich ist vorgesehen, eine über die Anforderungen des zum 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hinausgehende Nutzung von solarthermischen Anlagen in den Grundstückskaufverträgen zu regeln.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 12. November – 14. Dezember 2007 durchgeführt.

Im Wesentlichen wurde auf die Problematik der Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) und die aufgrund empfindlicher Messtechnik einzuhaltenden Schutzzone der PTB hingewiesen. Durch Planung eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens an geeigneter Stelle in Verbindung mit der Neuverlegung von Leitungen wird die Entwässerung gesichert. Bezüglich der Schutzzone der PTB wurden die Privatgrundstücke entsprechend angeordnet, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Inwieweit die ebenfalls in der Beteiligung angeregte Erschließung des Baugebietes mit Fernwärme im Rahmen der Umsetzung weiter verfolgt wird, muss durch den Energieversorger entschieden werden. Die Planung wurde nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie optimiert. Zudem soll in einem Teilbereich der Grundstückskauf mit der Verpflichtung der Errichtung von solarthermischen Anlagen verbunden werden. Die Nutzung von Fernwärme wäre jedoch nur durch den Anschluss aller Grundstücke wirtschaftlich. Aufgrund der möglichen Nutzung der Solarenergie auch zum Heizen erfolgt der seitens der Versorgungsträger geforderte Anschluss- und Abnahmepflicht an die Fernwärmeversorgung nicht.

Die bauleitplanerischen und technischen Voraussetzungen zur Versorgung mit Fern- bzw. Nahwärme oder Gas sind gegeben.

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

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 5. Dezember 2008 – 5. Januar 2009 durchgeführt.

Im Wesentlichen wurde erneut darauf hingewiesen, aufgrund der bereits vorhandenen Fernwärmeleitung und noch ungenutzten Kapazitäten des nahegelegenen Blockheizkraftwerkes Ölper, das Gebiet mit Fern- oder Nahwärme – verbunden mit einer Abnahmepflicht - zu versorgen. Von der Förderung und in Teilbereichen Forderung der Nutzung solarthermischer Energie wird jedoch nicht abgerückt. Entsprechend werden auch keine Abnahmepflichten ausgesprochen.

Grundsätzlich besteht seitens des Versorgungsunternehmens eine Verpflichtung, städtische Baugebiete mit Energie zu versorgen. Die Wahl des Energieträgers kann nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 2. Dezember 2008 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 16. Dezember 2008 bis 16. Januar 2009 durchgeführt.

Im Wesentlichen wurde die Notwendigkeit der Erschließung neuer Baugrundstücke – insbesondere unter Inanspruchnahme von Ackerflächen – in Frage gestellt. Wie bereits dargestellt, wird die Planung aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken weitergeführt. Zwar gehen hierdurch am Rand des Siedlungsgefüges Ackerflächen verloren. Jedoch kann somit eine weiträumigere Zersiedlung und damit umfassendere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im eher ländlichen Umland von Braunschweig vermieden werden.

Angemerkt wurde auch, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange gegen eine Bebauung sprächen. Jedoch ist der Belang ‚Umweltschutz‘ in der Abwägung nicht höher gewichtet, als andere Belange (z.B. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Somit sprechen diese Aspekte nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Vielmehr sieht der Gesetzgeber Möglichkeiten des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange vor. Entsprechend werden geeignete Festsetzungen im Geltungsbereich B des vorliegenden Bebauungsplans getroffen.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Um die Nutzungsmöglichkeiten solarthermischer Energie insbesondere auch zum Heizen zu verbessern, wurde in den textlichen Festsetzungen zu Dachneigungen (TF A VI 1) der höchstzulässige Neigungswinkel von 45° auf 50° geändert. Dieser Winkel stellt einen Kompromiss dar zwischen der Neigung, die zur solarthermischen Heizenergiegewinnung optimal ist (60°) und den gestalterischen Ansprüchen – insbesondere der Höhenentwicklung der Gebäude – im Gebiet.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Zweifel an der Notwendigkeit des Baugebietes wird die Begründung mit Umweltbericht in Kapitel 3 ‚Anlass und Ziel des Bebauungsplans‘ um aktuelle Daten und Untersuchungsergebnisse ergänzt.

Zwischenzeitlich wurde die in einem Teilbereich des Geltungsbereichs A notwendige Kampfmittelsondierung ohne besondere Funde abgeschlossen. Der entsprechende Hinweis auf dem Textplan (C 4) entfällt daher. Die Begründung mit Umweltbericht wird in den Kapiteln 4.5.3 ‚Boden‘ und 5.10 ‚Kampfmittel‘ angepasst.

Aufgrund der deutlich niedrigeren Bau- und Unterhaltungskosten soll die Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Dorothea-Erxleben-Straße erfolgen. Dafür wurde im Bebauungsplan im nördlichen Bauabschnitt/Planstraße B eine 2,0 m breite Parzelle als öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ festgesetzt, die den Kanalanschluss an den Bestand über die öffentliche Grünfläche aufnimmt und sicherstellt. Die Planänderung wurde im Einvernehmen mit den Betroffenen (Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH und Stadtentwässerung Braunschweig) vorgenommen.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung werden folgendermaßen gekennzeichnet:

- neue Textpassagen grau unterlegt
- wegfallende Textpassagen grau unterlegt und durchgestrichen

Rein redaktionelle Änderungen werden nicht dargestellt.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6 – 8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift „Am Buchenberg“, OE 38 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A, B und C
- Anlage 2a Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A
- Anlage 2b Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich B
- Anlage 2c Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich C
- Anlage 3a Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3b Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3c Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3d Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB

I. A.

gez.

Leuer