NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG

# PROTOKOLL FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG STADTBEZIRK 321

| | |
|---|---|
| DATUM | 12.03.2026 |
| UHRZEIT | 18:00 bis ca. 20:15 Uhr |
| ORT | Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel in der Begegnungsstätte, In den Rosenäckern 11 |
| TEILNEHMENDE | Herr Mensink, Stadt Braunschweig<br>Frau Welk, Stadt Braunschweig<br>Herr Meyer zum Alten Borgloh, postwelters + partner mbB<br>Herr Sterl, postwelters + partner mbB<br><br>42 Bürgerinnen und Bürger |
| TAGESORDNUNG | 1. Ziele der heutigen Veranstaltung<br>2. Einführung<br>3. Prognose, Bedarfe und Flächen<br>4. Planungsmesse<br>5. Flächenvorstellung<br>6. Zusammenfassung und Ausblick |
| ZIELE DER HEUTIGEN VERANSTALTUNG | Herr Mensink (Stadt Braunschweig) eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Teilnehmenden. Herr Sterl (postwelters + partner) stellt einen ersten Überblick zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) vor. Neben dem FNP-Tag im Rathaus am 07.02.2026 gibt es insgesamt sechs Veranstaltungen. Heute wird der Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue behandelt. Anschließend stellt Herr Sterl (postwelters + partner) einzelne vertiefende Aspekte zur Einordnung des FNP, zu den Zielen, der Zeitplanung und zum Verfahren der Stellungnahmen und Abwägung des Rechtsplanes vor. |
| EINFÜHRUNG | Der Flächennutzungsplan (FNP) ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung und stellt den vorbereitenden Bauleitplan einer Kommune dar. Auf seiner Grundlage werden nachfolgend |

Bebauungspläne (B-Pläne) als verbindliche Bauleitpläne aufgestellt. Neben der Planzeichnung besteht der FNP aus einer Begründung einschl. städtebaulicher Flächensteckbriefe und einem Umweltbericht mit Umweltsteckbriefen. Bei der Erstellung dieser Unterlagen sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) und das Integrierte Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK) sowie weitere Fachkonzepte und Ratsbeschlüsse berücksichtigt worden.

Der FNP ist als behördeninterne Vorgabe zu verstehen. Die Darstellungen zu Siedlungsflächen im FNP beinhalten, dass hier seitens der Stadt Braunschweig eine bestimmte Flächennutzung beabsichtigt ist, nicht aber weitere Vorgaben, die z.B. die Art der Bebauung, die Dichte oder die konkrete Erschließung regeln. Entsprechende Vorgaben und verbindliche Baurechte ergeben sich erst aus vom FNP abgeleiteten Bebauungsplänen (auch: verbindliche Bauleitplanung genannt).

Der FNP muss sich in den Kontext der gesetzlichen Vorgaben und Verpflichtungen einordnen und insbesondere übergeordnete regionalplanerische Vorgaben einhalten. Herr Sterl erläutert die zentralen Farben und Darstellungen des FNP. Diese stimmen zum überwiegenden Teil mit den bisherigen überein. Änderungen ergeben sich insbesondere durch die identifizierten Potenzialflächen etwa für Wohnen, gemischte Nutzungen oder Gewerbe, die im weiteren Verlauf der Veranstaltung diskutiert werden sollen.

## PROGNOSEN UND BEDARFE

Herr Meyer z.A.B. (pwp) stellt einige weitere Konzepte vor, die als Grundlage für die Planungen des FNP beschlossen wurden und aus denen sich der Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen ableiten lässt. Die bisherigen Prognosen erstrecken sich bis zum Jahr 2035: Für wohnbauliche Nutzungen dienen 8.100 Wohneinheiten in einer oberen und 6.500 Wohneinheiten in einer Zielvariante als politisch beschlossene Grundlage.

Bei den gewerblichen Bauflächen ist gemäß verschiedener Untersuchungen (zuletzt aus dem Jahr 2022) zunächst von einem Bedarf von etwa 10 Hektar pro Jahr bis zum Jahr 2035 auszugehen. Gemischte Bauflächen können sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen umfassen und insbesondere auch den Bedarf an Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätzen decken. Für die Entwurfsfassung des FNP ist eine Aktualisierung dieser Daten durch neue Begutachtungen vorgesehen, die aktuelle Trends aufnehmen und bis ins Zieljahr 2040 reichen sollen.

## FLÄCHENSTECKBRIEFE

Zur Deckung der Bedarfe werden Darstellungen überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet – teilweise werden Darstellungen auch verworfen. Neue geprüfte Darstellungen befinden sich verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Alle im Vorentwurf enthaltenen, übernommenen sowie neuen Darstellungen von Wohnbauflächen, gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie Sonderbau- und Grünflächen ab einer Größe von 1,0 Hektar, die bisher nicht durch Bebauungspläne gesichert sind, werden durch städtebauliche Steckbriefe überprüft. Die städtebauliche Bewertung erfolgt anhand insgesamt 16 Kriterien. Die Bewertung wird durch die jeweils zuständigen Fachleute aus den verschiedenen Fachbereichen der Stadt vorgenommen. Bei der Bewertung wurden frühzeitig Flächen über Tabukriterien ausgeschlossen, sodass im Vorentwurf lediglich grundsätzlich für eine Bebauung geeignete Flächen dargestellt werden.

Neue Darstellungen mit potenziell negativen Auswirkungen werden zudem auch in Umweltsteckbriefen untersucht, in denen die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Detail geprüft werden.

Insbesondere im Vorentwurf werden mehr Flächen dargestellt als gemäß Bedarfsberechnungen erforderlich sind, u.a. um hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit flexibel reagieren zu können (»Plan der Möglichkeiten«).

Potenziale je Bezirk

Lehndorf-Watenbüttel (321): 7 Wohnbau-, 2 gewerbliche Baupotenziale, 1 Bodenabbau- und 3 Photovoltaikpotenzialflächen

## RÜCKFRAGEN UND DISKUSSION

• Wie hängen Bebauungspläne (B-Pläne) und Flächennutzungsplan (FNP) zusammen? → Die B-Pläne müssen sich aus den Darstellungen des FNP ableiten. Dabei gilt der alte FNP fort, bis zur Rechtswirksamkeit des neuen.

• Wie wird das „Gegenstromprinzip“ hinsichtlich des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) sichergestellt? → Die verschiedenen Planstände werden laufend mit den zuständigen Behörden abgestimmt und die Behörden parallel zur Bürgerbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Das parallel ebenfalls in Neuaufstellung befindliche RROP wird ebenso der Stadt zur Stellungnahme vorgelegt. Die alten Pläne und Programme gelten bis die Neuen wirksam werden fort.

• Ergeben sich aus der Regionalplanung Vorgaben hinsichtlich Schallemissionen? → Konkrete Anforderungen zu Schall ergeben sich aus den Vorgaben des Baugesetz- sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dementsprechend wurden die Darstellungen des FNP überprüft und einzelne Darstellungen angepasst. Dabei wurden im Abgleich mit rechtskräftigen B-Plänen insbesondere Darstellungen von Grünflächen zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen aufgenommen. Konkrete Regelungen sind darüber hinaus auf B-Plan-Ebene vorzusehen.

• In den Steckbriefen sind Ideenskizzen enthalten, die Vorgaben zur Ausführung vorsehen. Wie bindend ist der FNP im Bezug auf die Entwicklungsideen? → In den Entwicklungsideen werden Rahmenbedingungen und Vorgaben z.B. aus dem Dichtekonzept der Stadt zusammengefasst. Darüber hinaus sind hier lediglich unverbindliche Annahmen (ohne Rechtsverbindlichkeit) enthalten, welchen im nachgeordneten B-Plan nicht zwingend gefolgt werden muss.

• Es ist absehbar, dass nicht alle Bedarfe gedeckt werden können. Wie ist damit umzugehen? → Der FNP stellt einen „Plan der Möglichkeiten” dar und bietet der Stadt grundsätzlich die Möglichkeit, mit verschiedenen Eigentümern zu verhandeln. Zentraler Faktor hinsichtlich der Wohnbauflächen ist dabei die Dichte. Diese wird jedoch erst im B-Plan abschließend festgelegt, sodass im FNP noch verschiedene Entwicklungspfade ermöglicht werden. Darüber hinaus bieten sich künftig ggf. weitere Möglichkeiten in der Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen können die ermittelten Bedarfe für Wohnbauflächen durch die untersuchten Potenzialflächen gedeckt werden.

Bei Gewerbeflächen sind hingegen größere Engpässe zu erwarten. Nach derzeitigem Stand sind in Braunschweig in den verschiedenen Gewerbegebieten lediglich jeweils ein

bis zwei Hektar vollständig ungenutzte Flächen festzustellen. Die Ausweisung von Gewerbeflächen kann jedoch auch grundsätzlich in Abstimmung mit anderen Kommunen erfolgen (Beispiel: Gewerbegebiet Waller See).

• Wie wird mit fehlenden Datengrundlagen umgegangen? Wie ist die Datenbasis hinsichtlich Artenschutzuntersuchungen? → Der aktuelle Stand der Artenschutzuntersuchung ist im Umweltbericht und in den Umweltsteckbriefen einsehbar. Gerade die Artenschutzuntersuchung kann auf Ebene des FNP nur vorläufig erfolgen und muss auf B-Plan-Ebene konkretisiert werden.

Im Rahmen städtebaulicher Steckbriefe wurden grundsätzlich alle im FNP dargestellten, bislang unbebauten Flächen ohne B-Plan mit einer Größe von mehr als 1,0 ha untersucht. Die vorliegende Datengrundlage bildet somit eine aktuelle, belastbare und fachlich fundierte Basis für die beabsichtigten Darstellungen. Wenn darüber hinaus noch Daten fehlen oder bisher unberücksichtigt geblieben sind, wird dies in der Regel seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 BauGB zurückgemeldet.

Zu bisher unberücksichtigten Daten wird um schriftliche Stellungnahme der Teilnehmenden gebeten. Darüber hinaus ist auf den B-Plan (kleinräumige Daten) zu verweisen.

• Hinsichtlich fehlender oder unzureichender Datengrundlagen von einzelnen Flächen: Ist für diese Flächen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlich? Wenn für eine Fläche keine Informationen vorhanden sind, gilt dann, dass dort auch keine Entwicklung stattfinden bzw. an anderer Stelle geplant werden muss? → Die Anwendung des Instruments der „städtebaulichen Maßnahme" dient nicht der Ermittlung von Datengrundlagen für den Flächennutzungsplan (FNP), sondern stellt etwa eine letzte Lösung für Probleme beim Grunderwerb dar (Möglichkeit der Enteignung, wenn Kaufverhandlungen scheitern).

Auch wenn im Vorentwurf aus fachlichen Gründen gegenüber dem derzeit wirksamen FNP Flächenrücknahmen vorgenommen wurden, gilt: Der FNP muss zur Realisierung an einer Stelle nicht zwingend an anderer Stelle Darstellungen zurücknehmen. Insgesamt enthält der Vorentwurf bereits eine Flächenquantität, die im Verhältnis zum Bedarf als angemessen bewertet werden kann. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass bis zur Entwurfsfassung weitere Flächen entfallen werden.

• Warum werden Flächenverfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft nicht berücksichtigt, das ist für die Entwicklung der Flächen doch zentral? → Angaben zu Eigentumsverhältnissen sind als Prüfgegenstand für die Darstellungen nicht weitergehend betrachtet worden, da der FNP die beabsichtigte Bodennutzung steuern soll und sich Eigentumsverhältnisse auch ändern können. Für die Bewertung der Flächen wird eine einheitliche und vergleichbare Methodik zugrunde gelegt, unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen.

• Bei der Versiegelung neuer Flächen gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die für die Versorgung und Ernährung dringend benötigt werden. Warum werden für die gewerbliche Entwicklung nicht Flächen genutzt, die offensichtlich brach liegen oder leer stehen (z.B. Flächen zur Lagerung von Autowracks)? → Bei Entwicklungen sollen Landwirte ebenso wenig enteignet werden, wie Gewerbetreibende bei mindergenutzten Gewerbeflächen. Ein Versuch, entsprechende Flächen anzukaufen und nachzunutzen wurde seitens einer eigens zu diesem Zweck gegründeten Stadtentwicklungsgesellschaft in

Braunschweig bereits unternommen. Das entsprechende Programm wurde jedoch eingestellt, da eine kostendeckende Entwicklung aufgrund bestehender Rechte und Vorstellungen der Grundeigentümer nicht möglich war.

• Es wird gefragt, inwiefern die Veranstaltung am 12.03.2026 als gut besucht einzuschätzen ist und ob die Beteiligung zur Wahrung der Interessen ausreicht. Von einem Teilnehmenden werden noch kleinteiligere Veranstaltungen gewünscht. → Die Anzahl der Teilnehmenden ist nicht entscheidend, da die Qualität der Rückmeldungen auch bei einer geringen Beteiligung sehr hoch sein kann. Die Veranstaltungen verfolgen nicht das Ziel, Repräsentativität herzustellen.

## PLANUNGSMESSE

Anschließend haben die BürgerInnen die Gelegenheit, im Rahmen einer »Planungsmesse« sich an den Ständen »Wohnen und Grün«, »Gewerbe, Mischbau und Verkehr« und »Freiflächen-Photovoltaik« zu den jeweiligen Themen zu informieren und mit den anwesenden Planerinnen und Planern zu diskutieren. Darüber hinaus können die Flächen mittels Klebepunkten bewertet werden und weitergehende Anmerkungen auf Metaplankärtchen notiert werden. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Stand 1: Wohnen und Grün

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als Wohnbauflächen (»Bepunktung«)

| **Fläche** | **Anzahl Bewertungen** | **Schlecht (3)** | **Mittel (2)** | **Gut (1)** |
|---|---|---|---|---|
| 321-W1 (Kanzlerfeld) | 6 | 5 | 1 | - |
| 321-W2 (Lamme) | 12 | 12 | - | - |
| 321-W3 (Lamme) | 5 | 4 | 1 | - |
| 321-W5 (Völkenrode) | 4 | 4 | - | - |
| 321-W6 (Völkenrode) | 4 | - | - | 4 |
| 321-W7 (Völkenrode) | 6 | 2 | 1 | 3 |
| 321-W8 (Watenbüttel) | 2 | 1 | 1 | - |

1) Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
   - Durch die 3 Vollgeschosse wird der dörfliche Charakter gestört (321-W2)
   - Fläche kann aktuell perfekt von Hubschraubern im Notfall verwendet werden (321-W2)
   - Es werden mehr PKW-Parkplätze benötigt (Versiegelung) (321-W2)
   - Bis 120 Wohneinheiten, Fläche dafür zu klein, zerstört die bisherige Wohnsituation
   - Visuelle „Abriegelung“ Ortsteile
   - Wohnblock ungleich Einfamilienhaus

- Weitere Außenentwicklung Kanzlerfeld negativ; dies i.V.m. Waldnähe und Naherholung

2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Wohnbaufläche) beachtet werden?
   - Heute schon Leerstand in Neue Mitte Lamme von ETWs und Mietwohnungen! Von daher weiterer Ausbau in Dorfmitte Lamme fraglich! Ob das hilft!!!
   - Dörflichen Charakter erhalten; bewusste Entscheidung im Dorf zu wohnen
     → Naturfläche erhalten
3) Haben Sie Anregungen für weitere Wohnbauflächen?
   - Keine Anregungen

<u>Stand 2: Gewerbe und Bodenabbau</u>

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als Gewerbe- und Bodenabbaufläche (»Bepunktung«)

| **Fläche** | **Anzahl Bewertungen** | **Schlecht (3)** | **Mittel (2)** | **Gut (1)** |
|---|---|---|---|---|
| 321-G1 (Ölper) | 15 | 15 | - | - |
| 321-G2 (Ölper) | 13 | 13 | - | - |
| 321-K1 (Watenbüttel) | Keine Bewertungsmaske, keine Bewertungen | | | |

1) Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
   - Eigentümer stimmen Gewerbegebiet Ölper nicht zu
   - Äußerst kritisch:
     a) die Belange der landwirtschaftlichen Produktion wurden nicht berücksichtigt
     b) die aktuelle Verkehrsführung ist für zusätzlichen gewerblichen Verkehr nicht geeignet
        - Watenbüttel ist schon jetzt überlastet
        - Ölper wird zur Ausweichstrecke

     c) Industrieflächen in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet einzurichten, bedeutet zumindest während der Bauphase einen Verlust von Tieren
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der gewerblichen Bauflächen) beachtet werden?
   - Zunahme seltener Arten auch durch ökologische Landwirtschaft seit 2018
   - Letztes Rückzugsgebiet für Wild bei Überflutung (1-2xjährlich) zw. O-kerauen und A392/391
   - Bewertungen des RROP in der Flächenausweisung berücksichtigen
   - Fortführung der Planung A392-Veltenhof zu Anbindung Gewerbegebiet Waller See zur Entlastung Ortslage Watenbüttel/Ölper
3) Haben Sie Anregungen für weitere gewerbliche Bauflächen?
   - Nicht mehr oder ausreichend
   - Bereits erschlossene Gewerbeflächen vollständig nutzen

- Abschreibeobjekte umnutzen!
- Erst dann anfragen

Stand 3: Freiflächen-Photovoltaik

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als Freiflächen-Photovoltaikfläche (»Bepunktung«)

| **Fläche** | **Anzahl Bewertungen** | **Schlecht (3)** | **Mittel (2)** | **Gut (1)** |
|---|---|---|---|---|
| 321-PV1 (Völkenrode) | 3 | - | 1 | 2 |
| 321-PV2 (Völkenrode) | 2 | 1 | 0,5 | 0,5 |
| 321-PV3 (Völkenrode) | 2 | - | 1 | 1 |

1) Wie bewerten Sie eine mögliche Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen)?
   - Keine Anregungen
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen) beachtet werden?
   - Keine Anregungen

Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte eine Diskussion an den Stellwänden zu einzelnen Flächen und Darstellungen.

• Die gewerblichen Bauflächen am Ölper Kreuz (321-G1 und 321-G2) werden kritisch gesehen. In diesem Zusammenhang wird sowohl die Erschließung grundsätzlich infrage gestellt als auch das Risiko für die Umwelt als hoch eingeschätzt. Zudem wird – sowohl in diesem als auch in anderem Zusammenhang – die Frage aufgeworfen, inwiefern eine gemeinsame Aktion zur Ansprache von Ratsmitgliedern sinnvoll wäre. → Hierzu können die Mitarbeiter des Planungsbüros oder der Stadtverwaltung keine Empfehlungen (für oder wider) aussprechen.

• In Watenbüttel/Völkenrode sind die bestehenden Straßen bereits ausgelastet. → Die hohe Auslastung der Straßen ist im Weiteren zu prüfen. Die Darstellungen in Völkenrode sind als Planungs-Alternativen zur Entwurfsfassung zu diskutieren.

• Die für Wohnbebauung in Lamme (321-W2) geplante Dichte erscheint zu hoch. Insbesondere die Geschossigkeit ist mit dem dörflichen Charakter nicht vereinbar. → Die Dichte wird nicht durch die Vorgaben des FNP geregelt, sondern ist Bestandteil eines eigenständigen Konzepts und entsprechender Festsetzungen nachgelagerter B-Pläne. Bei den im Konzept vorgeschlagenen Werten handelt es sich um Durchschnittsannahmen, die auch weniger verdichtete Teilflächen zulassen. Die Durchschnittwerte wurden in den Annahmen des FNP zugrunde gelegt.

• Die zuletzt neu errichteten, dichten Wohnquartiere an den Lebensmittelmärkten in Lamme erscheinen den Teilnehmenden als teure und unattraktive Wohnform, weshalb

hier relevante Leerstände festzustellen sind. → Das Dichte-Konzept sieht insbesondere an zentralen Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung höhere Dichten vor als in ländlich geprägten Lagen an Ortsrändern. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des FNP sind Flächen mit höherer Dichte denen mit geringerer Dichte vorzuziehen, denn hier können die politisch festgelegten Zielzahlen an Wohneinheiten mit geringeren Auswirkungen auf den Freiraum und Aufwendungen (für ÖPNV-Ausbau, Straßen- und Kanalbau, Grünflächenausstattung, soziale Infrastruktur etc.) realisiert werden.

• Warum sind in Völkenrode so viele Flächen dargestellt? Hier existieren nicht alle Infrastrukturen oder sie sind ausgelastet. Wie wurden soziale Indikatoren der Stadtbezirke berücksichtigt? Grundsätzlich scheinen die Nachfrage nach Wohnnutzungen, die bestehende Altersstruktur und die Leerstände auch in Lamme nicht richtig erfasst oder bewertet worden zu sein. → Bei Erarbeitung des Vorentwurfs wurden die zuständigen Fachbereiche hinsichtlich bevölkerungsstatistischer Werte einbezogen. In Vorbereitung des FNP erfolgte eine stadtweite, intensive Auseinandersetzung zu brachgefallenen sowie leerstehenden Nutzungen. Eine weiter vertiefende und kleinteilige Auseinandersetzung damit im FNP ist aufgrund Laufzeit und Planmaßstab nicht sinnvoll.

Die Flächen in Völkenrode wurden teilweise zur Prüfung verschiedener Alternativen aufgenommen. Aus fachlichen Gründen sprechen keine zwingenden Gründe gegen die eine oder die andere Fläche. Zur Entwurfsfassung sollen jedoch Flächen entfallen, sodass lediglich die fachlich besten Flächen verbleiben.

Die Entscheidung, wann eine Fläche konkret entwickelt wird und welche Priorität sie besitzt, kann nicht abschließend im FNP diskutiert werden, ist aber Bestandteil der politischen Beschlüsse bei Einleitung der B-Pläne. Im Rahmen der Aufstellungsbeschlüsse können auch Auslastungen vorhandener sozialer Infrastrukturen als Priorisierungsgrundlage und der zeitlichen Staffelung zugrunde gelegt werden.

• Wie soll mit Flächen umgegangen werden, für die „erhebliche Umweltauswirkungen“ festgestellt wurden? Warum sind solche Flächen überhaupt noch dargestellt? → Das BauGB verbietet nicht per se erhebliche Umweltauswirkungen, sondern schreibt deren Ermittlung und Ausgleich zwingend vor. Dies gilt insbesondere für die Darstellungen des FNP, denn diese können auch dann umgesetzt werden, wenn erhebliche Auswirkungen festgestellt wurden (Und zwar wenn Lösungen im nachgelagerten B-Plan möglich sind und die FN-Planung somit in ihren Grundzügen ausgeführt werden kann). Eine weitergehende Auseinandersetzung zu den Umweltauswirkungen erfolgt zur Entwurfsfassung.

• Wie ist der Sachstand zu den Bahn- und Stadtbahntrassen, und welche Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan (FNP)? Sind die Probleme bei der Umsetzung der Bahntrasse des sogenannten „Spargelexpress“ im Bereich der Celler Heerstraße sowie der Gifhorner/Hamburger Straße (insbesondere hinsichtlich eines möglichen Umbaus) gelöst? → Hinsichtlich der Stadtbahn wurden – in Übereinstimmung mit dem „Strategischen Hauptnetz ÖPNV“ des MEP 2035+ sowie in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung – die geplanten und bestehenden Trassen in den FNP aufgenommen.

Zudem wurden alle bestehenden und gewidmeten Bahntrassen des Regional- und Fernverkehrs in den FNP übernommen. Dabei wurden die Planungsabsichten anderer Planungsebenen soweit berücksichtigt, wie sie der Stadt bekannt waren. Hierzu zählt beispielsweise der vorgesehene Standort eines Haltepunktes zwischen Watenbüttel und

Völkenrode. Der Umbau von Querungsstellen sowie der Ausbau von Strecken sind hingegen nicht Gegenstand der FN-Planung, sie fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der jeweiligen Fachplanungsträger.

• Wieso sind im FNP unterschiedliche Sonderbauflächen-Darstellungen enthalten? → Bezüglich der Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PV-Anlagen) rund um Völkenrode sowie der Windenergien-Anlagenstandorte in Geitelde wurde versucht im Vorentwurf die unterschiedliche Ausrichtung der Darstellungen von Sonderbauflächen zu dokumentieren: Flächen lediglich mit orangener Randsignatur sollen insbesondere auch für landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin verwendet werden können (etwa als Agri-PV-Anlagen), die vollflächig dargestellten Flächen sollen hingegen mit konventionellen FF-PV-Anlagen bebaut werden. Im Entwurf werden die unterschiedlichen Darstellungen überprüft (ggf. unterschiedliche Zweckbestimmungen).

• Ist es vorgesehen, die Kiesabbaufläche nördlich des Kanals auch mit FF-PV zu überstellen? Bezüglich der (doppelt genutzten) Kiesabbaufläche wird von einem Teilnehmenden auf ein bereits laufendes Verfahren hingewiesen. → Gemäß dem B-Plan-Aufstellungsbeschluss zu der Fläche soll die FF-PV-Nutzung als temporäre Nutzung auf der Fläche für Kiesabbau ausgestaltet werden.

• Inwiefern sind entsprechende Randsignaturen bei den Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen rund um das Kanzlerfeld zu bewerten? Rücknahmen werden hier von Eigentümerseite aus kritisch bewertet. → Flächen mit lediglich orangenen Randsignaturen sind aktuell überwiegend durch Versuchsfelder der Forschungsinstitute bestimmt und stehen weiterhin für Forschung und Entwicklung zur Verfügung. Zur Entwurfsfassung werden diese Darstellungen überprüft.

• 321-W8 in Watenbüttel: Die vorhandenen Böden der Fläche sind nach Kenntnis eines Teilnehmenden aufgrund der Verfüllung der Flächen mit belastetem Material hochbelastet und die Fläche daher ungeeignet.

• FF-PV-Anlagen dürfen aktuell teilweise nur zu 70 % Strom einspeisen, die Module müssen daher ihre Kapazitäten teilweise deutlich reduzieren: Ist das bei den Planungen berücksichtigt worden?→ Die Planung der technischen Voraussetzungen wie der Anschluss an ein ausreichendes, leistungs- und aufnahmefähiges Stromnetz, Flächen für Spannungswandler oder die Strom-Zwischenspeicherung sind Thema des FF-PV-Konzeptes sowie der nachgelagerten Ausführungsplanung. Da sie im Konzept beachtet werden, gehen sie auch in die Standortentscheidungen für die Darstellungen des FNP ein.

## ABSCHLUSS

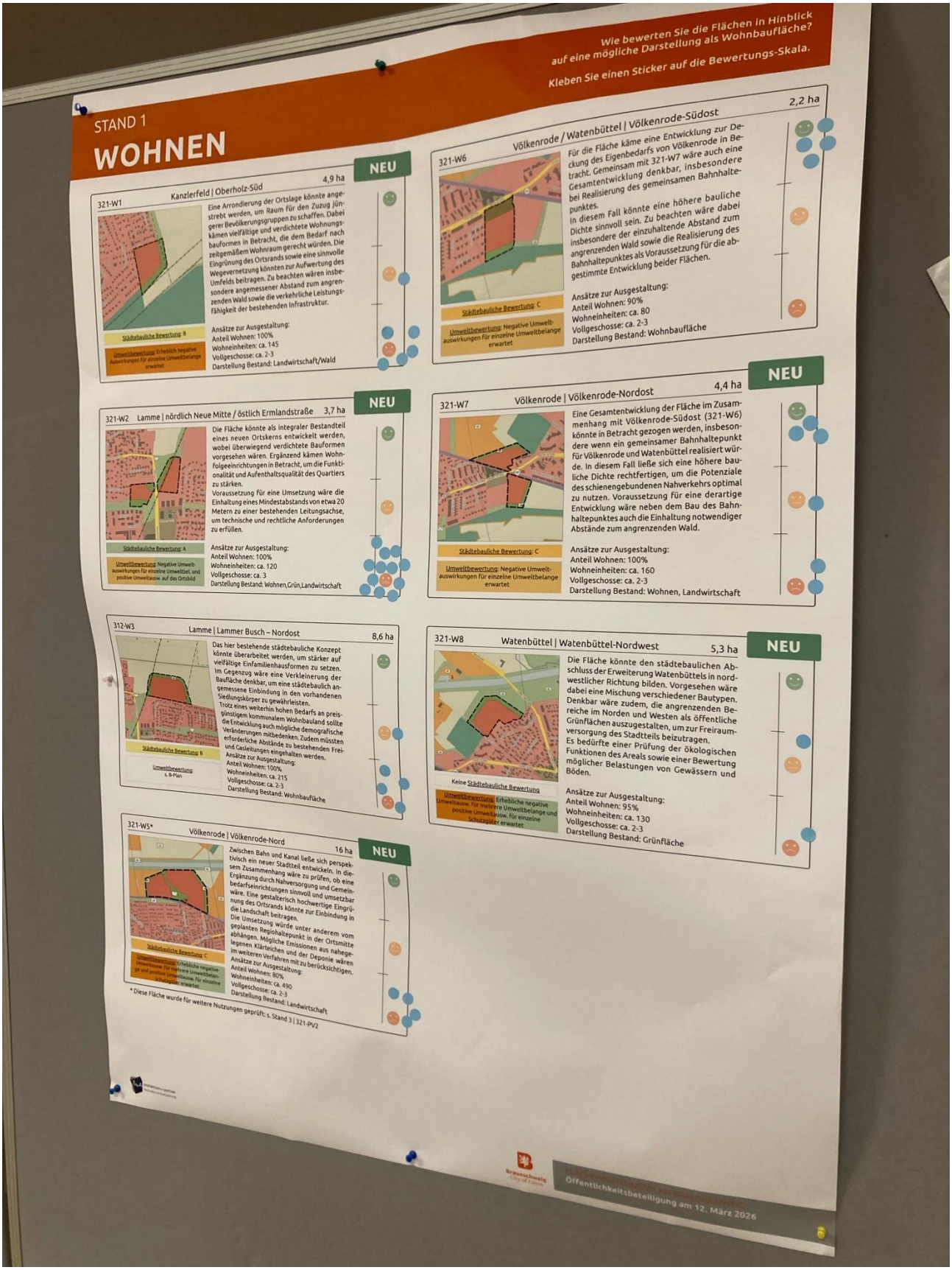
Nach dem Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum schließt Herr Sterl gegen 20.15 Uhr die Veranstaltung. Er weist darauf hin, dass weitergehende schriftliche Stellungnahmen zum Vorentwurf zum Verfahren bis zum 20.03. über die Internetseite https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/bekanntmachungen/bauleitplan-verfahren/fruehzeitige-buergerbeteiligung.php eingereicht werden können.

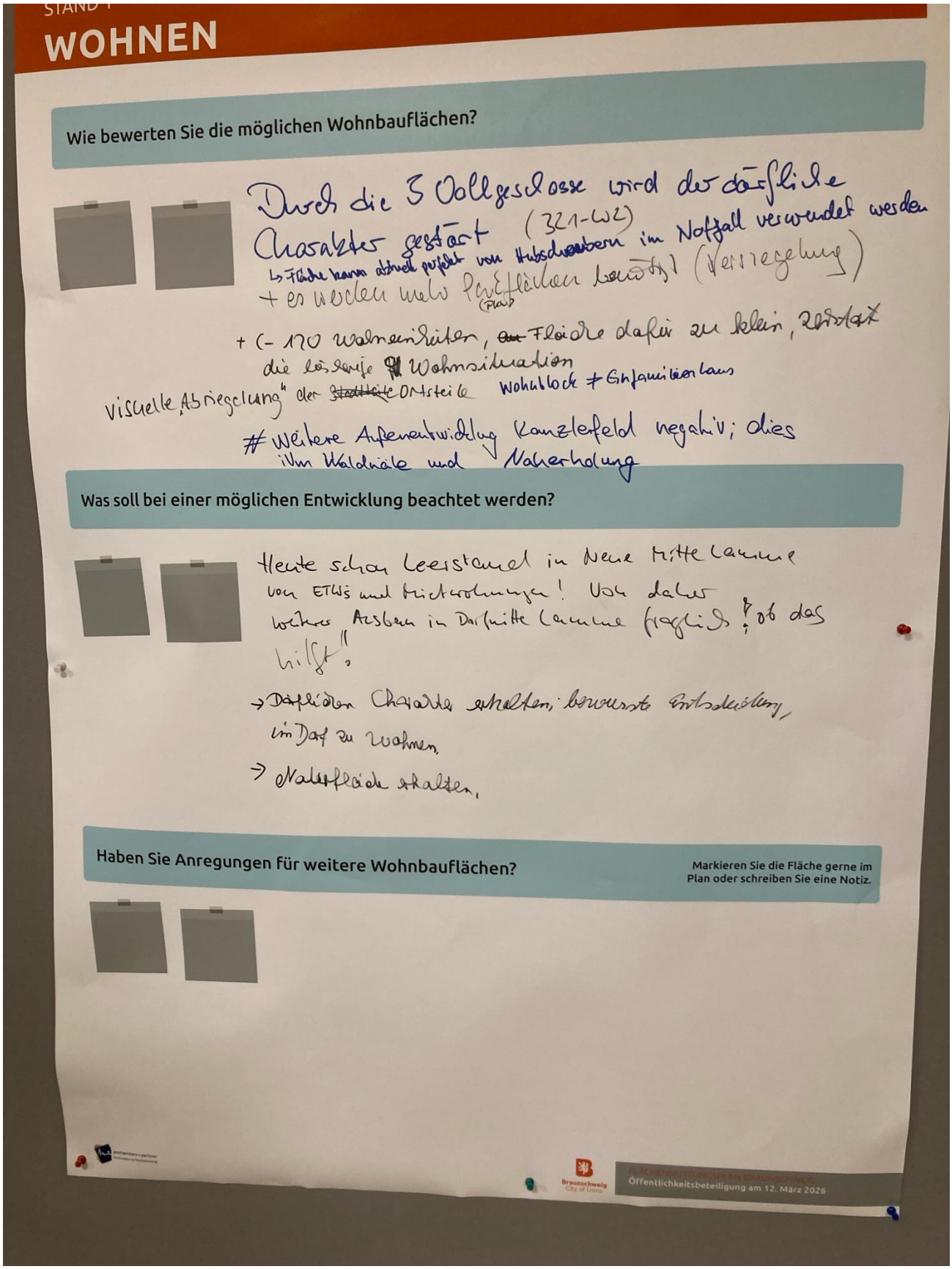
Alle Stellungnahmen werden geprüft und relevante Aspekte im Rahmen der Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches abgewogen. Die Stadtbezirksräte werden im Verfahren eingebunden und können zu den Darstellungen und Planungen Stellung beziehen.

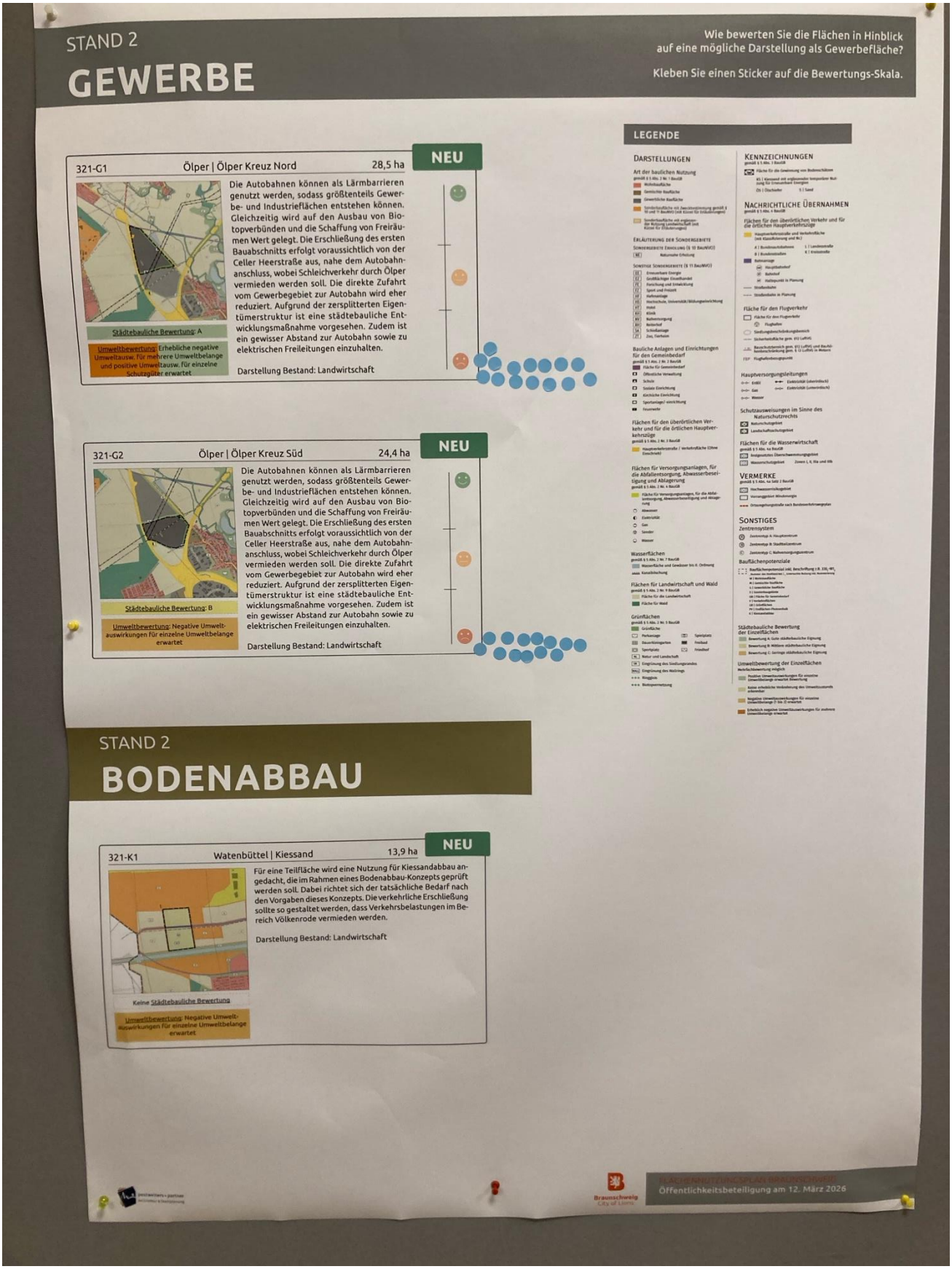
Zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes hat die Öffentlichkeit 2027 erneut die Möglichkeit zur Beteiligung.

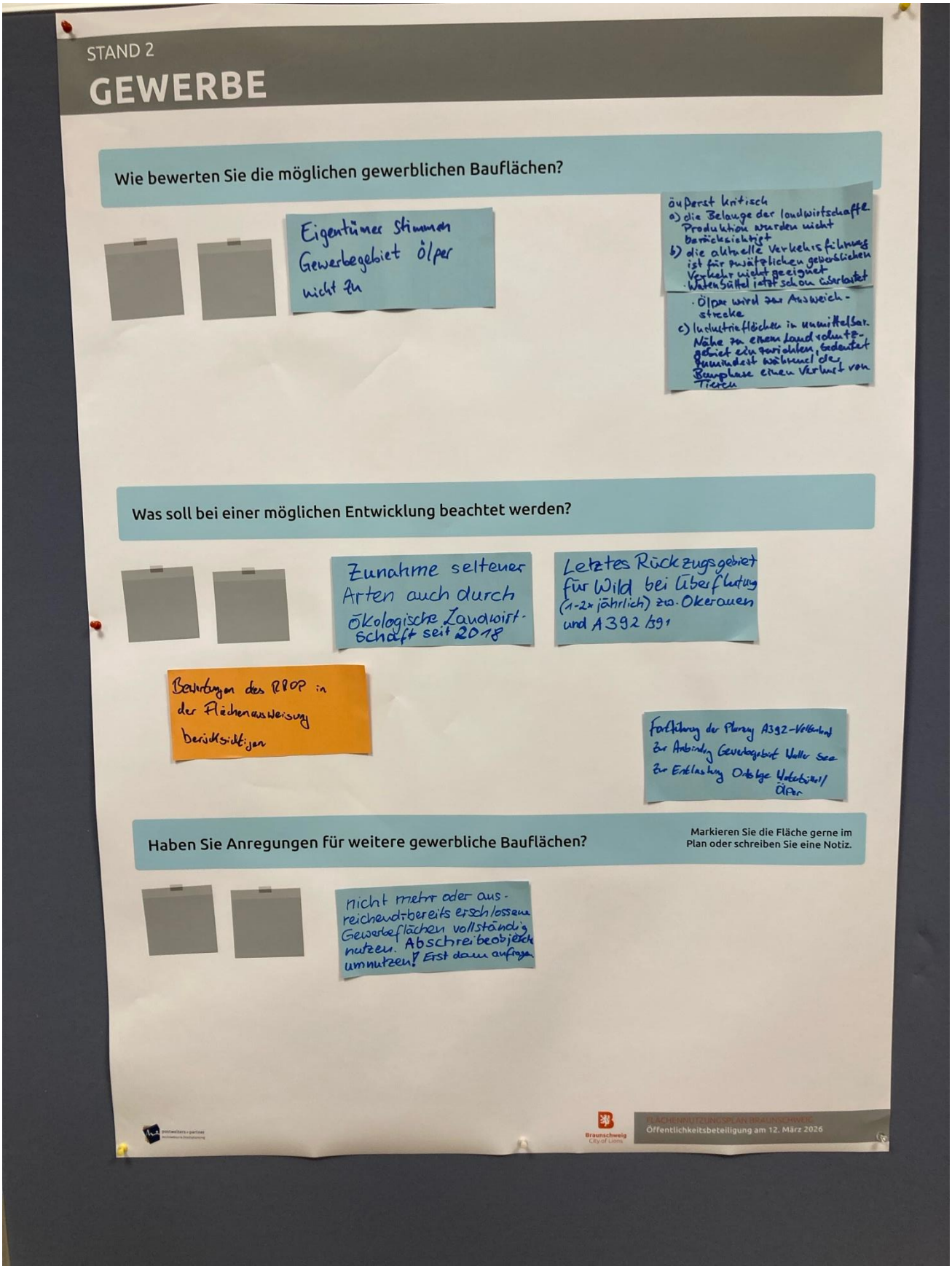
DATUM Dortmund, den 24. März 2026

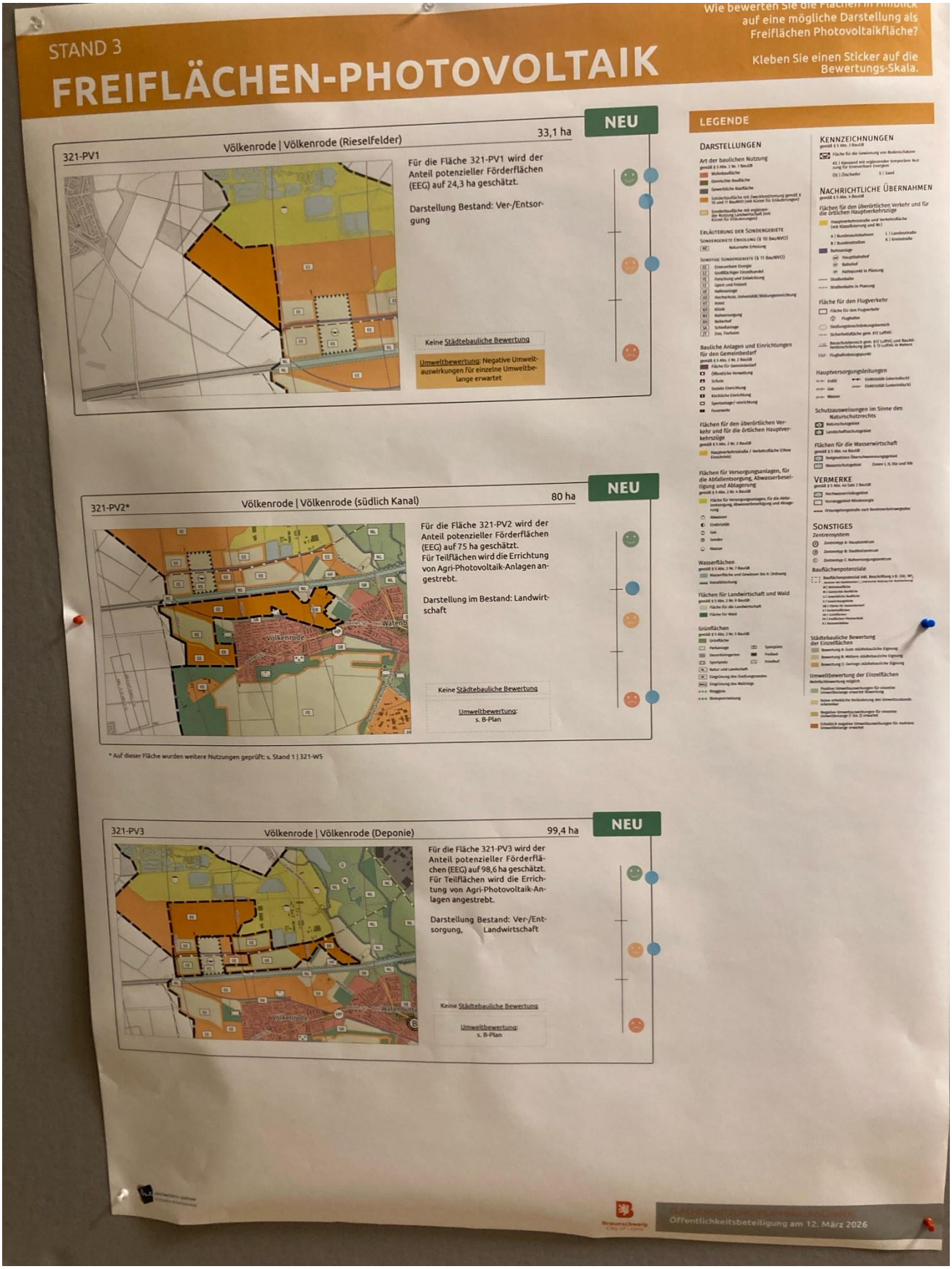
VERFASSER postwelters + partner mbB


Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Wohnbaufläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
STAND 1
WOHNEN
321-W1 Kanzlerfeld | Oberholz-Süd 4,9 ha
NEU
Eine Arrondierung der Ortslage könnte angestrebt werden, um Raum für den Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dabei kämen vielfältige und verdichtete Wohnungsbauformen in Betracht, die dem Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum gerecht würden. Die Eingrünung des Ortsrands sowie eine sinnvolle Wegevernetzung könnten zur Aufwertung des Umfelds beitragen. Zu beachten wären insbesondere angemessener Abstand zum angrenzenden Wald sowie die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur.
Städtebauliche Bewertung: B
Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 145
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Landwirtschaft/Wald
321-W6 Völkenrode / Watenbüttel | Völkenrode-Südost 2,2 ha
Für die Fläche käme eine Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs von Völkenrode in Betracht. Gemeinsam mit 321-W7 wäre auch eine Gesamtentwicklung denkbar, insbesondere bei Realisierung des gemeinsamen Bahnhaltepunktes.
In diesem Fall könnte eine höhere bauliche Dichte sinnvoll sein. Zu beachten wäre dabei insbesondere der einzuhaltende Abstand zum angrenzenden Wald sowie die Realisierung des Bahnhaltepunktes als Voraussetzung für die abgestimmte Entwicklung beider Flächen.
Städtebauliche Bewertung: C
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 90%
Wohneinheiten: ca. 80
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche
321-W2 Lamme | nördlich Neue Mitte / östlich Ermlandstraße 3,7 ha
NEU
Die Fläche könnte als integraler Bestandteil eines neuen Ortskerns entwickelt werden, wobei überwiegend verdichtete Bauformen vorgesehen wären. Ergänzend kämen Wohnfolgeeinrichtungen in Betracht, um die Funktionalität und Aufenthaltsqualität des Quartiers zu stärken.
Voraussetzung für eine Umsetzung wäre die Einhaltung eines Mindestabstands von etwa 20 Metern zu einer bestehenden Leitungsachse, um technische und rechtliche Anforderungen zu erfüllen.
Städtebauliche Bewertung: A
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbel. und positive Umweltausw. auf das Ortsbild
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 120
Vollgeschosse: ca. 3
Darstellung Bestand: Wohnen,Grün,Landwirtschaft
321-W7 Völkenrode | Völkenrode-Nordost 4,4 ha
NEU
Eine Gesamtentwicklung der Fläche im Zusammenhang mit Völkenrode-Südost (321-W6) könnte in Betracht gezogen werden, insbesondere wenn ein gemeinsamer Bahnhaltepunkt für Völkenrode und Watenbüttel realisiert würde. In diesem Fall ließe sich eine höhere bauliche Dichte rechtfertigen, um die Potenziale des schienengebundenen Nahverkehrs optimal zu nutzen. Voraussetzung für eine derartige Entwicklung wäre neben dem Bau des Bahnhaltepunktes auch die Einhaltung notwendiger Abstände zum angrenzenden Wald.
Städtebauliche Bewertung: C
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 160
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Wohnen, Landwirtschaft
312-W3 Lamme | Lammer Busch – Nordost 8,6 ha
Das hier bestehende städtebauliche Konzept könnte überarbeitet werden, um stärker auf vielfältige Einfamilienhausformen zu setzen. Im Gegenzug wäre eine Verkleinerung der Baufläche denkbar, um eine städtebaulich angemessene Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper zu gewährleisten.
Trotz eines weiterhin hohen Bedarfs an preisgünstigem kommunalem Wohnbauland sollte die Entwicklung auch mögliche demografische Veränderungen mitbedenken. Zudem müssten erforderliche Abstände zu bestehenden Frei- und Gasleitungen eingehalten werden.
Städtebauliche Bewertung: B
Umweltbewertung: s. B-Plan
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 215
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche
321-W8 Watenbüttel | Watenbüttel-Nordwest 5,3 ha
NEU
Die Fläche könnte den städtebaulichen Abschluss der Erweiterung Watenbüttels in nordwestlicher Richtung bilden. Vorgesehen wäre dabei eine Mischung verschiedener Bautypen. Denkbar wäre zudem, die angrenzenden Bereiche im Norden und Westen als öffentliche Grünflächen auszugestalten, um zur Freiraumversorgung des Stadtteils beizutragen.
Es bedürfte einer Prüfung der ökologischen Funktionen des Areals sowie einer Bewertung möglicher Belastungen von Gewässern und Böden.
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: Erhebliche negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter erwartet
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 95%
Wohneinheiten: ca. 130
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Grünfläche
321-W5* Völkenrode | Völkenrode-Nord 16 ha
NEU
Zwischen Bahn und Kanal ließe sich perspektivisch ein neuer Stadtteil entwickeln. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob eine Ergänzung durch Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen sinnvoll und umsetzbar wäre. Eine gestalterisch hochwertige Eingrünung des Ortsrands könnte zur Einbindung in die Landschaft beitragen.
Die Umsetzung würde unter anderem vom geplanten Regiohaltepunkt in der Ortsmitte abhängen. Mögliche Emissionen aus nahegelegenen Klärteichen und der Deponie wären im weiteren Verfahren mit zu berücksichtigen.
Städtebauliche Bewertung: C
Umweltbewertung: Erhebliche negative Umweltausw. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltausw. für einzelne Schutzgüter erwartet
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 80%
Wohneinheiten: ca. 490
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
*Diese Fläche wurde für weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 3 | 321-PV2
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. März 2026


STAND
WOHNEN
Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
Durch die 3 Vollgeschosse wird der dörfliche Charakter gestört (321-W2)
↳ Fläche kann aktuell perfekt von Hubschraubern im Notfall verwendet werden
+ es werden mehr Parkflächen benötigt (Verregelung)
+ (- 170 Wohneinheiten, Fläche dafür zu klein, zu dicht
die bessere Wohnsituation
visuelle Abriegelung" der Stadtteile Ortsteile Wohnblock ≠ Einfamilienhaus
# Weitere Ausweitung Kanzlerfeld negativ; dies ihm Waldfläche und Naherholung
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Heute schon Leerstand in Neue Mitte Lamme von ETWs und Neubauungen! Von daher weitere Ausbau in Dorfmitte Lamme fraglich; ob das hilft!
→ Dörflichen Charakter erhalten; bewusste Entscheidung, in Dorf zu wohnen.
→ Naherholung erhalten.
Haben Sie Anregungen für weitere Wohnbauflächen?
Markieren Sie die Fläche gerne im Plan oder schreiben Sie eine Notiz.
Braunschweig
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. März 2026


STAND 2
GEWERBE
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Gewerbefläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
321-G1
Ölper | Ölper Kreuz Nord
28,5 ha
NEU
Die Autobahnen können als Lärmbarrieren genutzt werden, sodass größtenteils Gewerbe- und Industrieflächen entstehen können. Gleichzeitig wird auf den Ausbau von Biotopverbünden und die Schaffung von Freiräumen Wert gelegt. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt voraussichtlich von der Celler Heerstraße aus, nahe dem Autobahnanschluss, wobei Schleichverkehr durch Ölper vermieden werden soll. Die direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet zur Autobahn wird eher reduziert. Aufgrund der zersplitterten Eigentümerstruktur ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Zudem ist ein gewisser Abstand zur Autobahn sowie zu elektrischen Freileitungen einzuhalten.
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
Städtebauliche Bewertung: A
Umweltbewertung: Erhebliche negative Umweltauswe. für mehrere Umweltbelange und positive Umweltauswe. für einzelne Schutzgüter erwartet
321-G2
Ölper | Ölper Kreuz Süd
24,4 ha
NEU
Die Autobahnen können als Lärmbarrieren genutzt werden, sodass größtenteils Gewerbe- und Industrieflächen entstehen können. Gleichzeitig wird auf den Ausbau von Biotopverbünden und die Schaffung von Freiräumen Wert gelegt. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt voraussichtlich von der Celler Heerstraße aus, nahe dem Autobahnanschluss, wobei Schleichverkehr durch Ölper vermieden werden soll. Die direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet zur Autobahn wird eher reduziert. Aufgrund der zersplitterten Eigentümerstruktur ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Zudem ist ein gewisser Abstand zur Autobahn sowie zu elektrischen Freileitungen einzuhalten.
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
Städtebauliche Bewertung: B
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
LEGENDE
DARSTELLUNGEN
KENNZEICHNUNGEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
VERMERKE
SONSTIGES
STAND 2
BODENABBAU
321-K1
Watenbüttel | Kiessand
13,9 ha
NEU
Für eine Teilfläche wird eine Nutzung für Kiessandabbau angedacht, die im Rahmen eines Bodenabbau-Konzepts geprüft werden soll. Dabei richtet sich der tatsächliche Bedarf nach den Vorgaben dieses Konzepts. Die verkehrliche Erschließung sollte so gestaltet werden, dass Verkehrsbelastungen im Bereich Völkenrode vermieden werden.
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
Braunschweig
City of Lions
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. März 2026


STAND 2
GEWERBE
Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
Eigentümer Stimmen Gewerbegebiet Ölper nicht zu
äußerst kritisch
a) die Belange der landwirtschaftl. Produktion wurden nicht berücksichtigt
b) die aktuelle Verkehrsführung ist für zusätzlichen gewerblichen Verkehr nicht geeignet
Wabensattel jetzt schon überlastet
Ölper wird zur Ausweichstrecke
c) Industrieflächen in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsgebiet ein Tabu, bedeutet zumindest während der Bauphase einen Verlust von Tieren
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Zunahme seltener Arten auch durch ökologische Landwirtschaft seit 2018
Letztes Rückzugsgebiet für Wild bei Überflutung (1-2x jährlich) zw. Okeraue und A392 / B1
Bewertung des RROP in der Flächenausweisung berücksichtigen
Fortführung der Planung A392-Vollanbindung zur Anbindung Gewerbegebiet Weller See zur Entlastung Ortslage Hohestieg/Ölper
Haben Sie Anregungen für weitere gewerbliche Bauflächen?
Markieren Sie die Fläche gerne im Plan oder schreiben Sie eine Notiz.
nicht mehr oder ausreichend bereits erschlossene Gewerbeflächen vollständig nutzen. Abschreibobjekte umnutzen! Erst dann anfangen
Braunschweig
City of Lions
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. März 2026


STAND 3
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Freiflächen Photovoltaikfläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
321-PV1
Völkenrode | Völkenrode (Rieselfelder)
33,1 ha
NEU
Für die Fläche 321-PV1 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 24,3 ha geschätzt.
Darstellung Bestand: Ver-/Entsorgung
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet
321-PV2*
Völkenrode | Völkenrode (südlich Kanal)
80 ha
NEU
Völkenrode
Watenb
Für die Fläche 321-PV2 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 75 ha geschätzt.
Für Teilflächen wird die Errichtung von Agri-Photovoltaik-Anlagen angestrebt.
Darstellung im Bestand: Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: s. B-Plan
* Auf dieser Fläche wurden weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 1 | 321-W5
321-PV3
Völkenrode | Völkenrode (Deponie)
99,4 ha
NEU
Völkenrode
Für die Fläche 321-PV3 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 98,6 ha geschätzt.
Für Teilflächen wird die Errichtung von Agri-Photovoltaik-Anlagen angestrebt.
Darstellung Bestand: Ver-/Entsorgung, Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: s. B-Plan
LEGENDE
DARSTELLUNGEN
KENNZEICHNUNGEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
SONSTIGES
VERMERKE
Braunschweig
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. März 2026