postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG

PROTOKOLL FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG STADTBEZIRKE 111 UND 112

DATUM	24.02.2026
UHRZEIT	18:00 bis ca. 19:30 Uhr
ORT	Stadtbezirke 111 Hondelage-Volkmarode und 112 Wabe-Schunter-Beberbach in der Gesamtschule Sally-Perel, Forum
TEILNEHMENDE	Frau Welk, Stadt Braunschweig Frau Weber, Stadt Braunschweig Herr Meyer zum Alten Borgloh, postwelters + partner mbB Herr Sterl, postwelters + partner mbB Rd. 35 Bürgerinnen und Bürger
TAGESORDNUNG	1. Ziele der heutigen Veranstaltung 2. Einführung 3. Prognose, Bedarfe und Flächen 4. Planungsmesse 5. Flächenvorstellung 6. Zusammenfassung und Ausblick
ZIELE DER HEUTIGEN VERANSTALTUNG	Herr Sterl (postwelters + partner) eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Teilnehmenden und 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 sind die zwei Stadtbezirke 111 Hondelage-Volkmaorde und 112 Wabe-Schunter-Beberbach zusammengefasst. 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 Rats-Beschlüsse 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 zum 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

Hondelage-Volkmarode (111): 1 Wohnbau-, 1 Mischbau- und 3 gewerbliche Baupotenziale

Wabe-Schunter-Beberbach (112): 3 Wohnbau-, 2 Grünflächen-, 1 Mischbau- und 1 gewerbliches Baupotenzial, 2 Photovoltaikpotenzialflächen

Herr Meyer z.A.B. (pwp) merkt an, dass in einer Tabelle der Präsentation noch eine Fläche 112-Gr2 aufgeführt ist, die nicht Bestandteil des Vorentwurfes ist. Er bittet dies zu entschuldigen. Zudem führt ein Teilnehmer auf, dass sich im Text zur Fläche 111-M1 in der Zusammenfassung ein Fehler eingeschlichen hat: dort muss es zur Verortung ökologischer Strukturen sowohl »südwestlich« als auch »nördlich/nord-östlich« und nicht nur »nördlich« heißen.

RÜCKFRAGEN UND DISKUSSION

• Was wird dargestellt und was sind »übernommene Darstellungen«? → Die Darstellung des FNP bilden einerseits den Bestand ab. Und zwar dort, wo er erhalten werden soll. Andererseits wird die beabsichtigte Entwicklung dargestellt. An diesen Stellen weicht der FNP vom Bestand ab. Als übernommene Darstellungen werden Flächen genannt, die aus dem alten »wirksamen Flächennutzungsplan« übernommen werden und die bisher nicht durch Bebauungspläne gesichert und die bisher nicht bebaut sind. Diese Flächen werden für die Neuaufstellung des FNP allesamt überprüft.

• Aufgrund mehrerer Unklarheiten und Schwierigkeiten in der Orientierung auf den Karten seitens einiger Bürgerinnen und Bürger wird darum gebeten, die Beschriftungen der Stadtbezirke, Ortslagen und der Plangrundlage zu prüfen. Grundsätzlich wird auf die geringe Größe der Beschriftung hingewiesen, die teilweise schlecht lesbar sei. Konkret werden Unklarheiten zur Kleingartenanlage südöstlich der Bahnhaltestelle Gliesmarode diskutiert. Der FNP 2040 sieht hier keine Änderungen vor.

• Sind im Rahmen des Flächennutzungsplans (FNP) Enteignungen zu erwarten? → Es wird erläutert, dass Enteignungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung in der Regel keine Rolle spielen. Beabsichtigt ist vielmehr eine Positivplanung im Sinne eines „Planes der Möglichkeiten“. Auch Bebauungspläne (B-Pläne) zielen grundsätzlich nicht darauf ab, gegen die Interessen der Eigentümer zu handeln, da diese ein hohes Abwägungsgut darstellen. Enteignungen sind vielmehr ein Instrument der Fachplanungsbehörden, etwa im Rahmen von Planfeststellungsverfahren, beispielsweise für Straßenplanungen.

• In welchem Umfang können die ermittelten Bedarfe durch Nachverdichtung im Bestand realisiert werden? Wie wird mit dem Leerstand von Einfamilienhäusern umgegangen? → Dies wurde geprüft und ist gegebenenfalls teilweise möglich. Seitens der Stadt erfolgt

hierzu die Aufstellung und fortlaufende Aktualisierung eines Wohnraumversorgungskonzeptes

• Es werden Fragen zum Stadtbahnausbau in Volkmarode gestellt. Zudem werden Nachfragen zur Verfügbarkeit der ausliegenden Unterlagen gestellt. → Die Wendeschleife der Stadtbahn wird am vorgesehenen Standort umgesetzt, sobald die Finanzierung geklärt ist. Die Unterlagen sind online einsehbar. Zudem wird betont, dass ausdrücklich auch um Stellungnahmen gebeten wird.

PLANUNGSMESSE

Anschließend haben die BürgerInnen die Gelegenheit, im Rahmen einer »Planungsmesse« sich an den Ständen »Wohnen und Grün«, »Mischbau« und »Gewerbe 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 Wohnbau- und Grünflächen (»Bepunktung«)

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
111-W1 (Hondelage)	0	-	-	-
111-W3 (Schapen)	4	-	1	3
111-W4 (Volkmarode)	0	-	-	-
112-W1 (Bevenrode)	0	-	-	-
112-W2 (Querum)	0	-	-	-
112-W4 (Gliesmarode)	0	-	-	-
112-Gr1 (Waggum)	0	-	-	-
112-Gr3 (Mastbruchsiedlung)	0	-	-	-

1) Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
   - Keine Anmerkungen
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Wohnbaufläche) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen
3) Wie bewerten Sie die möglichen Grünflächen?
   - Keine Anmerkungen
4) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Grünfläche) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen

Stand 2: Mischbau

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

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
111-M1 (Volkmarode)	0	-	-	-
112-M1 (Bienrode)	0	-	-	-
112-M2 (Gliesmarode)	0	-	-	-
112-M4 (Gliesmarode)	0	-	-	-

1) Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?
   - Keine Anmerkungen
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Mischbauflächen) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen
3) Haben Sie Anregungen für weitere Mischbauflächen?
   - Keine Anmerkungen

Stand 3: Gewerbe und Freiflächen-Photovoltaik

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

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
111-G1 (Hondelage)	0	-	-	-
111-G2 (Hondelage)	5	-	1	4
111-G3 (Dibbesdorf)	0	-	-	-
112-G1 (Bienrode)	2	-	-	2
112-PV1 (Waggum)	0	-	-	-
112-PV2 (Mastbruchsiedlung)	0	-	-	-

1) Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
   - Sehr gut, alles bereits erschlossen, z.B. G1 + G2
   - Autobahnanbindung bei G3 besser!!!
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der gewerblichen Bauflächen) beachtet werden?

- Grundstücksgrenzen

3) Wie bewerten Sie eine mögliche Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen)?
   - Keine Anmerkungen
4) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen

Die Teilnehmenden haben anschließend die Gelegenheit Fragen zu den Potenzialflächen zu stellen, nach Ortsteilen sortiert.

<u>111-Hondelage-Volkmarode</u>

• Sind weitere wohnbauliche Ergänzungen in Volkmarode oder Schapen möglich und beabsichtigt? → Es wird erläutert, dass neben den diskutierten und übernommenen Darstellungen Ergänzungen in Schapen aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen nur begrenzt möglich sind. Südwestlich befindet sich ein Naturschutzgebiet, nördlich ist ein angemessener Freiraum nach Volkmarode einzuhalten, östlich sind eine Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen sowie ein Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen. Lediglich südlich ergeben sich potenziell weitere Flächen, die im Vorentwurf des FNP aber nicht geprüft wurden.

Südlich Volkmarode sind der Freiraum sowie ein Naturschutzgebiet zu beachten, westlich ein Freiraumverbund und ein Freiraum nach Gliesmarode, nördlich Leitungstrassen und geschützte Biotope bzw. ökologische Strukturen. Östlich sind wiederum Leitungstrassen sowie Landschaftsschutzgebiete zu berücksichtigen. Hier könnten sich weitergehende Flächen ergeben, die im Vorentwurf des FNP jedoch nicht geprüft wurden.

• Wie lange kann die Entwicklung z.B. bei der Wohnbauflächendarstellung in Schapen dauern? → Zur Entwicklungsdauer wird ausgeführt, dass die diskutierte Darstellung in Schapen bereits seit 1979 im FNP enthalten ist. Neben der Darstellung im FNP ist eine Entwicklung weiterhin von der Aufstellung eines B-Planes abhängig. Prioritäten und Zeitpunkt richten sich nach politischen Beschlüssen. Zudem sind bei Entwicklung Schapens Vorgaben des RROP zu berücksichtigen (lediglich kleinteilige Ergänzungen aus der Eigenentwicklung des Ortsteiles heraus möglich).

• Warum erfolgt bei der Fläche 111-W1 eine Eingrünung zum Landschaftsraum und eine teilweise Rücknahme der Fläche? → Dies ist auf Vorgaben aus der Umweltbewertung zurückzuführen.

• Wie kommt die orangene Bewertung der Fläche 111-W3 beim städtebaulichen Steckbrief zustande? Sind die Einzelkriterien wirklich korrekt bewertet und ist dann insgesamt eine orangene Bewertung gerechtfertigt? → Die Fragen werden zur Entwurfsfassung geprüft.

• Zum Text der Fläche 111-M1 in den Steckbriefen sowie zu den ökologischen Strukturen nördlich der Fläche wird angemerkt, dass sich diese westlich und südlich befinden. Es wird infrage gestellt, ob Fläche für Wald nordwestlich der Fläche 111-M1 die zutreffende Darstellung enthält. Zudem wird zur Fläche 111-W4 gebeten, die umweltrechtliche Bewertung kritisch hinsichtlich der inhaltlichen Konsistenz zu prüfen. → Beim ersten Punkt handelt es sich um einen Fehler in den Unterlagen zur Veranstaltung. In der Darstellung und in

den Steckbriefen ist der Sachverhalt korrekt enthalten. Die weiteren Aspekte werden zur Entwurfsfassung geprüft.

• Die Entwicklung des Gewerbestandortes Peterskamp wird von den Teilnehmenden geteilt bewertet. Vor diesem Hintergrund: Warum erfolgt teilweise eine Rücknahme der Flächen 111-G1 und 111-G2 und warum werden die Flächen künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Natur und Landschaft dargestellt? Letzteres und die damit verbundene Rücknahme von Flächen für die Landwirtschaft wird von Teilnehmenden kritisch gesehen bzw. als Eingriff ins Eigentum wahrgenommen. Einige Anwesende konnten den Bedarf an Gewerbeflächen nachvollziehen. Andererseits waren Eigentümer anwesend, die die Entwicklung deutlich abgelehnt haben. Hier bestand auch die Frage, warum die Grenze zwischen Gewerbe und Natur/Landschaft so gezogen wurden, wie sie gezogen wurde. → Es wird erläutert, dass die geänderte Darstellung auf die Umweltbewertung zurückzuführen ist. Dabei wird auf potenzielle Überschwemmungsrisiken im Starkregenfall, auf Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich Artenschutz reagiert. Die vorgesehenen Grünflächen können künftig für den erforderlichen umweltrechtlichen Ausgleich im Übergang zum Landschaftsraum und zu den geschützten Flächen der Schunteraue genutzt werden.

• Innerhalb der Bestandsdarstellungen des Standortes Peterskamp wird angeregt zu prüfen, ob gemischte Bauflächen darzustellen sind, da dort Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der bisherigen gewerblichen Bauflächen vorhanden ist. → Dies wird zur Entwurfsfassung geprüft.

<u>112 Wabe-Schunter-Beberbach</u>

• Bei der Fläche 112-M4 sollen genügend Stellplätze mitgedacht werden, sofern die dort im Bestand vorhandenen Garagen überplant werden. In der Konzeptzeichnung des städtebaulichen Steckbriefes 112-M4 zeigt der Nordpfeil in die falsche Richtung. Welche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen für die Kleingartenanlage südöstlich an der Bahnhaltestelle? → Eine perspektivische Nachverdichtung müsste auch für die vorhandenen Stellplätze eine Lösung, hier etwa als Hoch- oder Tiefgarage finden. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Die konkrete Umsetzung ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Der Nordpfeil wird zur Entwurfsfassung angepasst. Die Fläche südöstlich der Bahnhaltestelle liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIa, eines Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb einer Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung „Natur und Landschaft“ beziehungsweise „Kleingartenanlage“. Die exakte Abgrenzung der Grünflächen wird zur Entwurfsfassung geprüft. Aus den Darstellungen lässt sich absehbar keine bauliche Nutzung ableiten.

• Ist die Darstellung einer Sonderbaufläche EE zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am Flughafen im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen zulässig? → Die Blendwirkung ist in einem Gutachten auf Ebene des B-Planes zu prüfen. In der Regel kann das Thema durch technische Auflagen gelöst werden. Zudem wird im Rahmen des FNP-Verfahrens eine Stellungnahme des Flughafenbetreibers erwartet, aus der hervorgeht, inwiefern bei Darstellung des Standortes ebenfalls mit Einschränkungen des Flugbetriebes gerechnet werden würde.

• Es wird um eine Aufschlüsselung gebeten, wo konkret die Errichtung von Windenergieanlagen im Stadtgebiet möglich ist. → Hierzu wird erläutert, dass dies innerhalb der übernommenen Darstellungen des RROP sowie innerhalb der SO-EE-Fläche in Geitelde möglich ist. (Im Entwurf wird hinsichtlich der verschiedenen Arten der Errichtung von Erneuerbaren Energien deutlicher unterschieden.)

• Welche grundsätzlichen konzeptionellen und regionalplanerischen Vorgaben gelten für Freiflächen-Photovoltaik und Windenergie? → Das Konzept sowie die Vorgaben der Regionalplanung sind maßgeblich. Für den Standort Geitelde wird durch die Darstellungen insbesondere das Repowering gesichert.

ABSCHLUSS

Nach dem Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum schließt Herr Sterl gegen 19.30 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 27. März 2026

VERFASSER

postwelters + partner mbB

STAND 1

WOHNEN

Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Wohnbaufläche?

Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.

111-W1 Hondelage | Südlich Tiefe Straße — 5 ha

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für mehrere Umweltbel. und positive Umweltauswi. für einzelne Umweltbel. erwartet

Eine Abrundung der Ortslage könnte beschränkt auf die östliche Teilfläche angestrebt werden. Dabei wären verdichtete Einfamilienhausformen sowie Mehrfamilienhäuser denkbar, um eine abwechslungsreiche Wohnstruktur zu schaffen. Ergänzend könnte ein Lebensmittel-Nahversorger vorgesehen werden, um die Versorgung vor Ort zu verbessern. Der Siedlungsrand nach Norden und Westen sollte als grüner Bereich gestaltet und zur Regenrückhaltung erweitert werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 160
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

112-W1 Bevenrode | Bevenrode Nordost — 2,9 ha

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: s. B-Plan

Die Fläche ließe sich als Abrundung des bestehenden Stadtteils entwickeln. Dabei kämen unterschiedliche Wohngebäudeformen zum Einsatz. Am Übergang zum Landschaftsraum könnten eine Eingrünung sowie eine verbesserte Wegevernetzung zur Naherholung beitragen. Für eine Umsetzung wäre eine Erschließung über die Landesstraße – möglicherweise über einen Kreisverkehr denkbar. Zudem müssten ein angemessener Abstand zur bestehenden Stromtrasse eingehalten und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm eingeplant werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 80
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung im Bestand: Wohnbaufläche

111-W3 Schapen | Schradersweg Ost — 4,3 ha

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Die Fläche könnte lediglich als Arrondierung genutzt werden, wobei dies im Gegensatz zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung stehen könnte. Eine Ergänzung für den Eigenbedarf wäre denkbar, gegebenenfalls in mehreren Bauabschnitten. Dabei wäre eine erhöhte Dichte möglich, sofern das Umfeld angemessen berücksichtigt wird. Zudem sollte eine Eingrünung des Ortsrands erfolgen, um die Qualität des Übergangs zur freien Landschaft zu verbessern. Wichtig wäre außerdem, einen ausreichenden Abstand zur Stromtrasse einzuhalten.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 110
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung im Bestand: Wohnbaufläche

112-W2 Querum | Holzmoor-Nord — 5,6 ha

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung: s. B-Plan

Für die Fläche wäre ein städtisches Wohnviertel denkbar sowie Gemischte Bauflächen im Übergang zum Gewerbegebiet. Dabei sollte der Bestand berücksichtigt werden, um eine behutsame Entwicklung zu gewährleisten. Außerdem wäre eine Erschließung und Orientierung in Richtung Querum wünschenswert, um die Anbindung zu verbessern. Voraussetzung für die Umsetzung auf der 1. Teilfläche ist unter anderem die Verlagerung der Reiterstaffel, beispielsweise nach Bienrode. Darüber hinaus ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100% (1); 80% (2)
Wohneinheiten: ca. 120 (1); 125 (2)
Vollgeschosse: ca. 3-4
Darstellung im Bestand: Wohnbaufläche

111-W4 Volkmarode | Volkmarode-Nordost 2. Bauabschnitt — 6,9 ha — NEU

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Entlang der Berliner Heerstraße könnte eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern angestrebt werden, mit Handel nur in kleinflächigem Umfang. Im übrigen Bereich wäre eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhausformen denkbar, um eine vielfältige Wohnstruktur zu schaffen. Die Stadtbahnwendeschleife ist außerhalb des Plangebiets geplant und beeinflusst die Fläche somit nicht direkt. Zudem könnte zum Walderhalt eine Rücknahme der Baufläche an der Ziegelwiese erfolgen.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 90%
Wohneinheiten: ca. 260
Vollgeschosse: ca. 3-4
Darstellung Bestand: Grünfläche, Gewerbe

112-W4 Gliesmarode | Baumschulenweg-Ost — 0,9 ha — NEU

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Für diese Fläche könnte eine Ergänzung der umliegenden Gebiete angedacht werden, wobei aufgrund des direkten Stadtbahn-Anschlusses eine leicht erhöhte Dichte vorgesehen wäre. Gleichzeitig könnte die Dichte zum angrenzenden Einfamilienhausbereich hin moderater gestaltet werden, um einen sanften Übergang und eine vermittelnde Struktur zu schaffen. So ließe sich eine ausgewogene Verbindung zwischen unterschiedlichen Wohnformen erreichen, die sowohl städtische als auch wohnliche Qualitäten berücksichtigt.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 95%
Wohneinheiten: ca. 40
Vollgeschosse: ca. 3
Darstellung Bestand: Grünfläche

STAND 1

GRÜN

Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Grünfläche?

Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.

112-Gr1 Waggum | Sportplatzerweiterung Waggum — 2,2 ha — NEU

Keine Städtebauliche Bewertung

Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

In Betracht gezogen werden könnte die Entwicklung einer gemeinsamen Sportanlage für die Ortsteile Waggum, Bienrode und Bevenrode, da die bestehenden Anlagen in Bevenrode und Bienrode nicht mehr genutzt werden. Eine solche Anlage könnte der sportlichen Versorgung aller drei Stadtteile dienen und einen neuen, zentral gelegenen Treffpunkt schaffen. Dabei wären entsprechende Abstände zum angrenzenden Wald einzuhalten, ebenso wie die Vorgaben des Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Darstellung Bestand: Landwirtschaft

112-Gr3* Mastbruchsiedlung | Kleingärten östlich Mastbruch — 4,3 ha — NEU

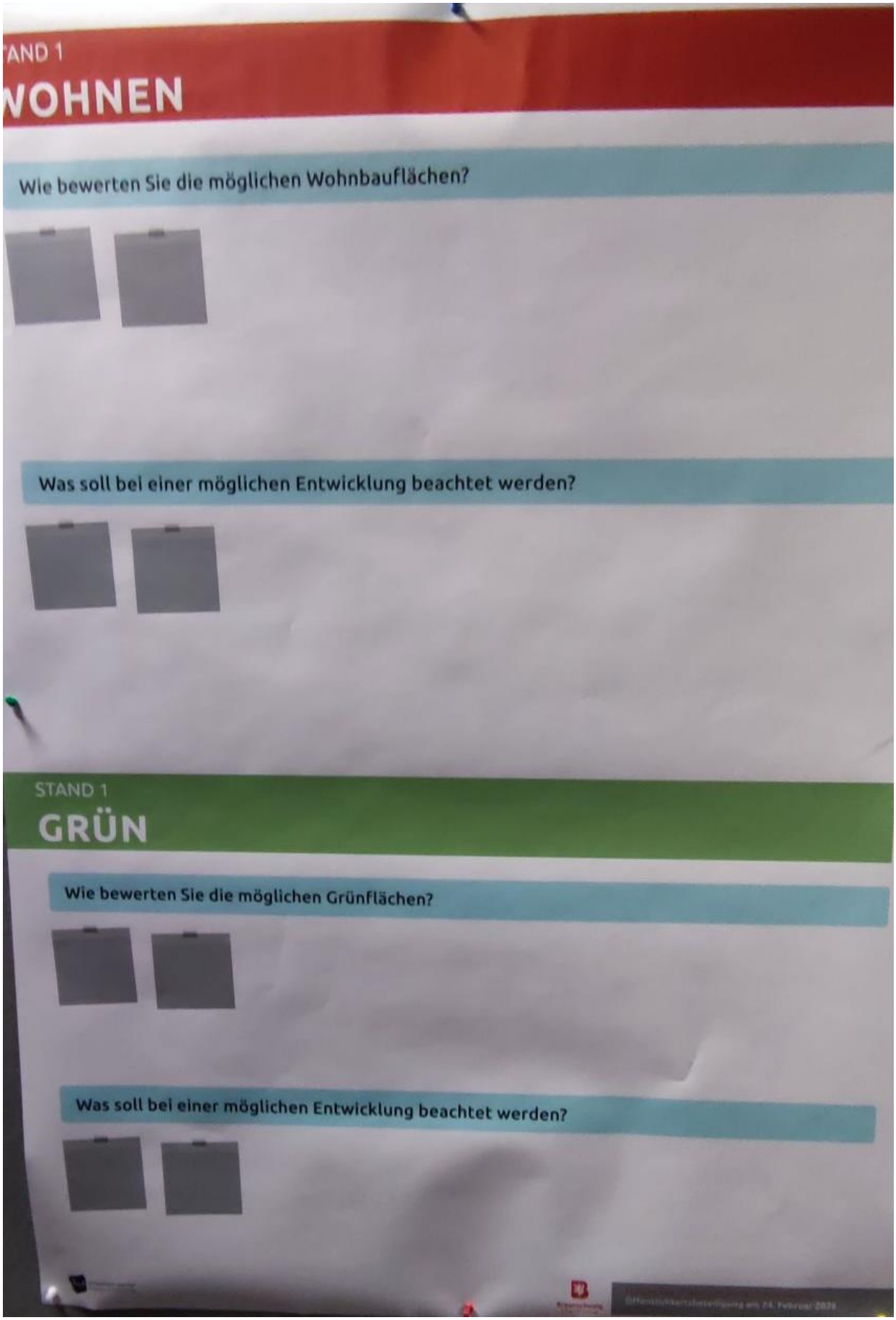
Keine Städtebauliche Bewertung

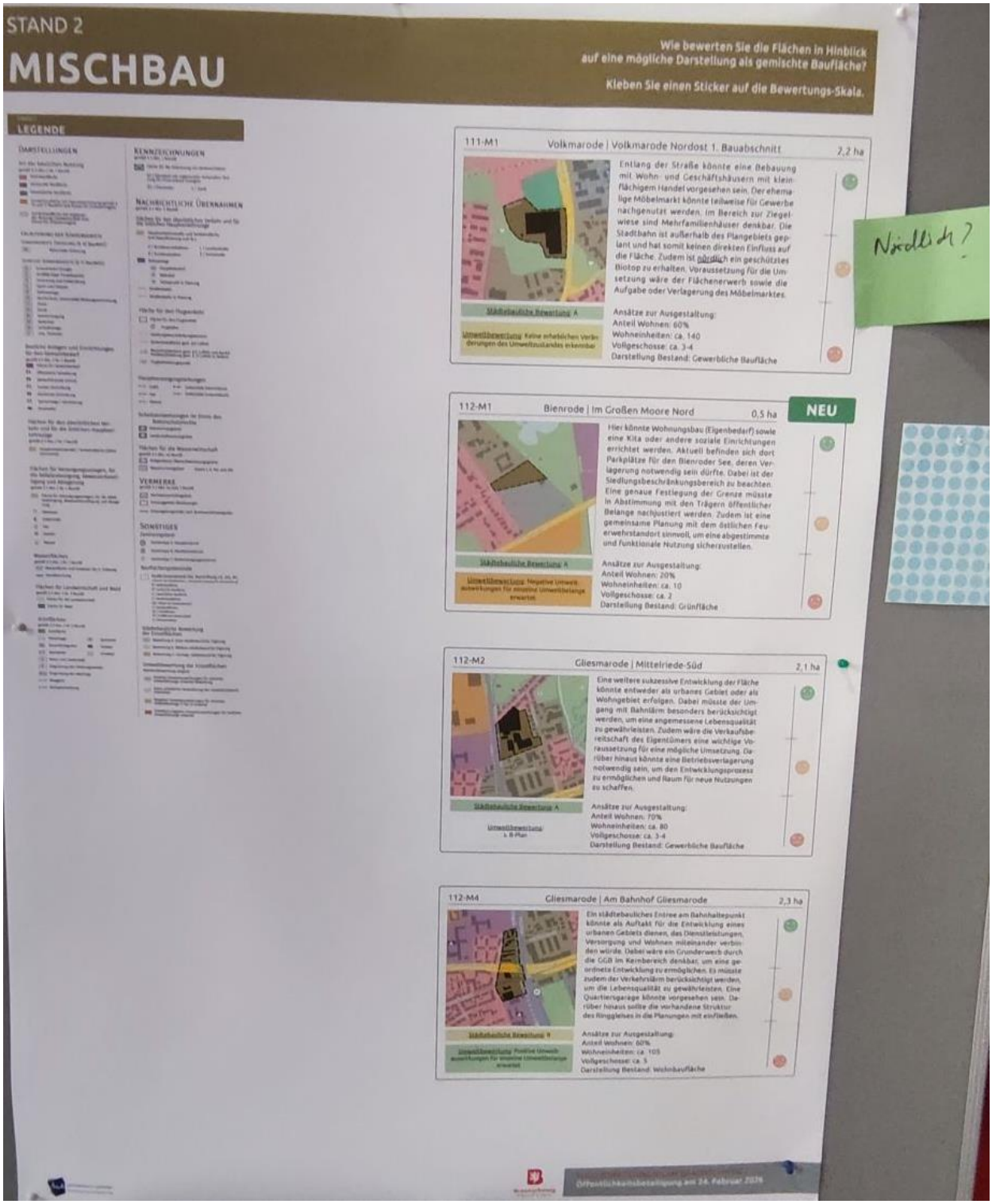
Umweltbewertung: s. B-Plan

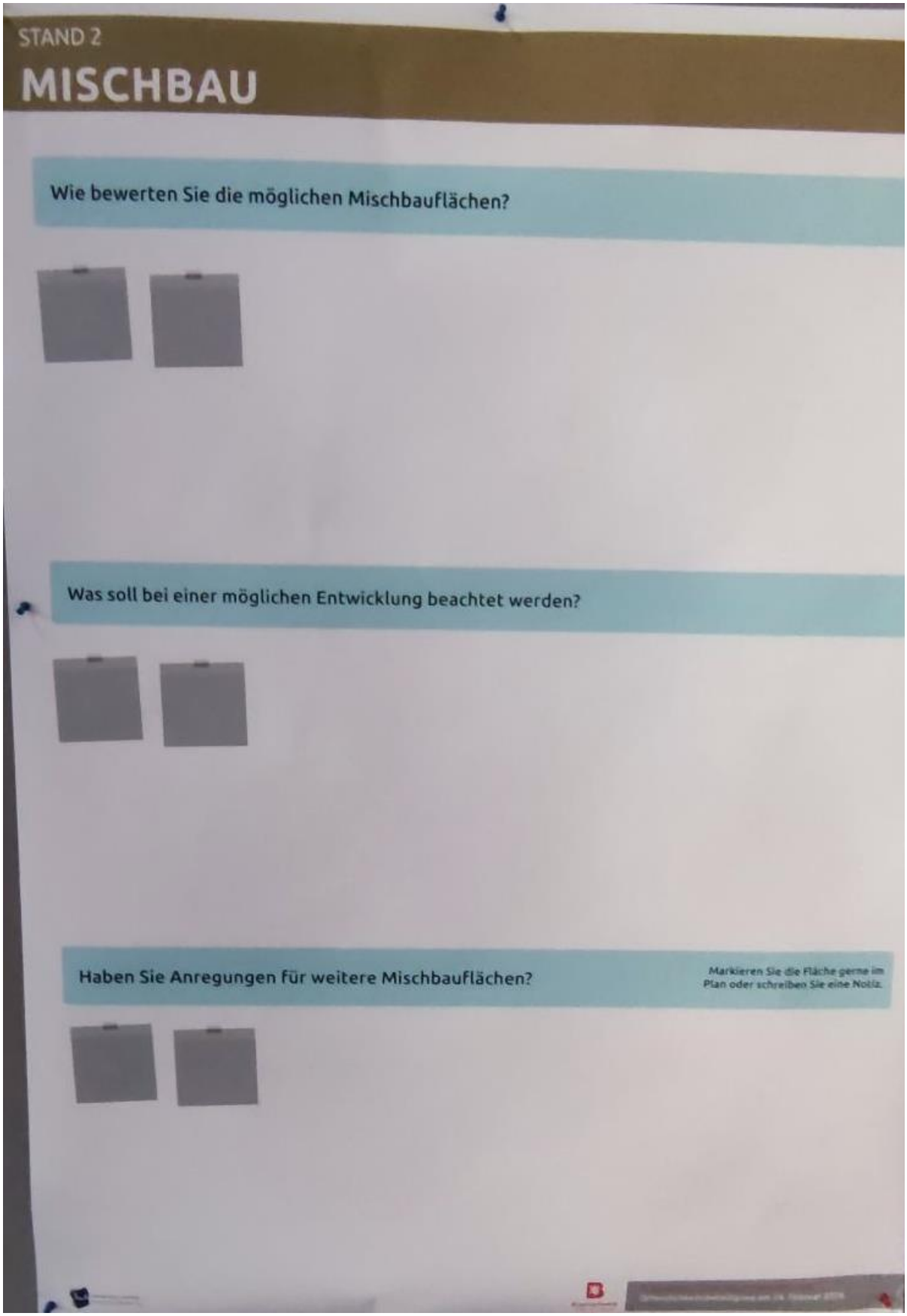
Auf dieser Fläche wird geprüft, ob sie sich für die Umsetzung einer Kleingartenanlage östlich von Mastbruch eignet. Es gibt eine flächige Überschneidung mit der Potenzialfläche 112-PV2, welche im Vorentwurf dargestellt wird. Die Ausgestaltung der verbleibenden Teilfläche ist im weiteren Verfahren zu klären und ist denkbar als Parkanlage zur wohnortnahen Erholung.

Darstellung Bestand: Landwirtschaft

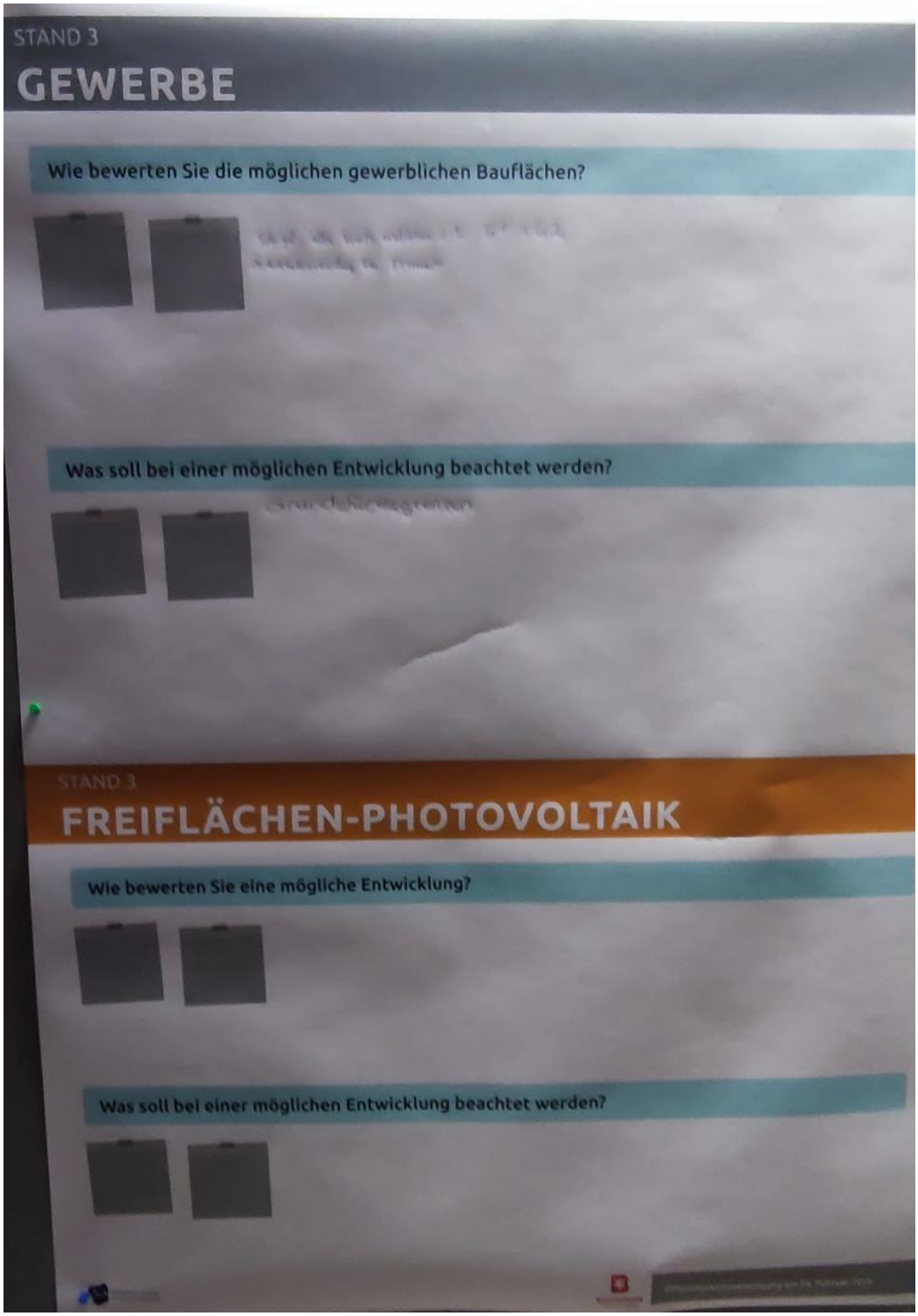
* Diese Fläche wurde für weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 3 | 112-PV2

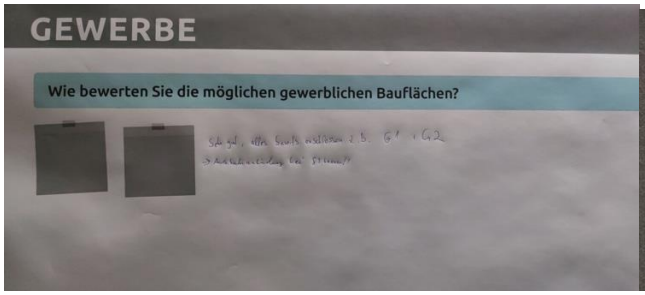

ANDE 1
WOHNEN
Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
STAND 1
GRÜN
Wie bewerten Sie die möglichen Grünflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?

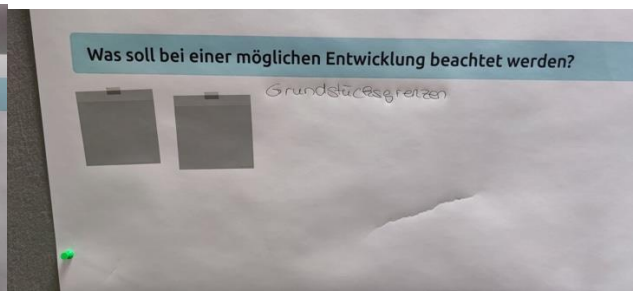

STAND 2
MISCHBAU
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als gemischte Baufläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
LEGENDE
111-M1 Volkmarode | Volkmarode Nordost 1. Bauabschnitt 2,2 ha
Entlang der Straße könnte eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit kleinflächigem Handel vorgesehen sein. Der ehemalige Möbelmarkt könnte teilweise für Gewerbe nachgenutzt werden. Im Bereich zur Ziegelwiese sind Mehrfamilienhäuser denkbar. Die Stadtbahn ist außerhalb des Plangebiets geplant und hat somit keinen direkten Einfluss auf die Fläche. Zudem ist nördlich ein geschütztes Biotop zu erhalten. Voraussetzung für die Umsetzung wäre der Flächenerwerb sowie die Aufgabe oder Verlagerung des Möbelmarktes.
Nördlich?
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 60%
Wohneinheiten: ca. 140
Vollgeschosse: ca. 3-4
Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche
112-M1 Bienrode | Im Großen Moore Nord 0,5 ha
NEU
Hier könnte Wohnungsbau (Eigenbedarf) sowie eine Kita oder andere soziale Einrichtungen errichtet werden. Aktuell befinden sich dort Parkplätze für den Bienroder See, deren Verlagerung notwendig sein dürfte. Dabei ist der Siedlungsbeschränkungsbereich zu beachten. Eine genaue Festlegung der Grenze müsste in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nachjustiert werden. Zudem ist eine gemeinsame Planung mit dem östlichen Feuerwehrstandort sinnvoll, um eine abgestimmte und funktionale Nutzung sicherzustellen.
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 20%
Wohneinheiten: ca. 10
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung Bestand: Grünfläche
112-M2 Gliesmarode | Mittelriede-Süd 2,1 ha
Eine weitere sukzessive Entwicklung der Fläche könnte entweder als urbanes Gebiet oder als Wohngebiet erfolgen. Dabei müsste der Umgang mit Bahnlärm besonders berücksichtigt werden, um eine angemessene Lebensqualität zu gewährleisten. Zudem wäre die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers eine wichtige Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung. Darüber hinaus könnte eine Betriebsverlagerung notwendig sein, um den Entwicklungsprozess zu ermöglichen und Raum für neue Nutzungen zu schaffen.
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 70%
Wohneinheiten: ca. 80
Vollgeschosse: ca. 3-4
Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche
112-M4 Gliesmarode | Am Bahnhof Gliesmarode 2,3 ha
Ein städtebauliches Entree am Bahnhaltepunkt könnte als Auftakt für die Entwicklung eines urbanen Gebiets dienen, das Dienstleistungen, Versorgung und Wohnen miteinander verbinden würde. Dabei wäre ein Grunderwerb durch die GGB im Kernbereich denkbar, um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Es müsste zudem der Verkehrslärm berücksichtigt werden, um die Lebensqualität zu gewährleisten. Eine Quartiersgarage könnte vorgesehen sein. Darüber hinaus sollte die vorhandene Struktur des Ringgleises in die Planungen mit einfließen.
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 60%
Wohneinheiten: ca. 105
Vollgeschosse: ca. 5
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche


STAND 2
MISCHBAU
Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Haben Sie Anregungen für weitere Mischbauflächen?
Markieren Sie die Fläche gerne im Plan oder schreiben Sie eine Notiz.

STAND 3
GEWERBE
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Gewerbefläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
111-G1 Hondelage | Peterskamp West 7,9 ha
Angedacht ist eine gewerbliche Entwicklung mit wenig verkehrsintensiven Betrieben, was sich aus der ungünstigen Erschließung ergibt. Denkbar wären klein- bis mittelstrukturierte Gewerbenutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine Eingrünung zur offenen Landschaft kann für gestalterische und ökologische Einbindung sorgen. Auch eine ökologische Aufwertung und Freiraumentwicklung im südlich angrenzenden Bereich bis zum Feldweg wäre vorstellbar. Dabei wären potenzielle Schallemissionen mit Blick auf die benachbarte Wohnnutzung zu berücksichtigen. Zudem müsste Überschwemmung- und Hochwasserrisiko geprüft werden. Die Flächenverfügbarkeit scheint im ersten Bauabschnitt grundsätzlich gegeben.
Darstellung Bestand: Gewerbe
111-G2 Hondelage | Peterskamp Ost 10,3 ha
Angedacht ist eine gewerbliche Entwicklung mit wenig verkehrsintensiven Betrieben, was sich aus der ungünstigen Erschließung ergibt. Denkbar wären klein- bis mittelstrukturierte Gewerbenutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine Eingrünung zur offenen Landschaft kann für gestalterische und ökologische Einbindung sorgen. Auch eine ökologische Aufwertung und Freiraumentwicklung im südlich angrenzenden Bereich bis zum Feldweg wäre vorstellbar. Dabei wären potenzielle Schallemissionen mit Blick auf die benachbarte Wohnnutzung zu berücksichtigen. Zudem müsste Überschwemmung- und Hochwasserrisiko geprüft werden. Die Flächenverfügbarkeit scheint im ersten Bauabschnitt grundsätzlich gegeben.
Darstellung Bestand: Gewerbe
111-G3 Dibbesdorf | GE Dibbesdorf / Wendhausen 14,4 ha NEU
Es wird eine gewerbliche Entwicklung möglicherweise gemeinsam mit dem Landkreis Helmstedt angestrebt. Es könnte ein Flächentausch in Erwägung gezogen werden. Vorgestellt werden mittlere bis großflächige gewerbliche Betriebe verschiedenster Art. Eine landschaftsverträgliche Eingrünung in Richtung Dibbesdorf wäre wichtig, um eine mögliche Funktion als Biotopvernetzung zu stärken.
Ebenso wären vorhandene Freileitungstrassen sowie potenzielle Hochwassergefährdungen in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
112-G1 Bienrode | Im Großen Moore Süd 1,6 ha NEU
Auf der Fläche wären kleinteilige Gewerbebetriebe im Siedlungsbeschränkungsbereich denkbar. Aktuell befinden sich dort provisorische Parkplätze für den Bienroder See, deren Verlagerung wahrscheinlich notwendig sein dürfte. Dabei gilt es zu beachten, dass der südliche Teil des Sportplatzes im Siedlungsbeschränkungsbereich liegt, weshalb eine genaue Festlegung der Grenze nachjustiert werden müsste. Zudem wäre es sinnvoll, den Bebauungsplan gemeinsam mit der Feuerwehr-Standortplanung zu entwickeln, um eine abgestimmte und funktionale Nutzung sicherzustellen.
Darstellung Bestand: Grünfläche
Flughafengelände
STAND 3
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Sonderbaufläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
112-PV1 Waggum | Waggum Süd 10,6 ha NEU
Die Fläche ist aufgrund des Siedlungsbeschränkungsbereiches nicht für Wohnbauentwicklung geeignet und andere bauliche Entwicklungen werden derzeit nicht verfolgt. Es ist eine Abgrenzung zur Wohnbebauung in Form einer Eingrünung in Richtung Norden vorgesehen, auf der Spazierwege realisiert werden könnten. Trotz fehlender EEG-Fördermöglichkeiten kann die Stromgewinnung für die künftige Wärmeversorgung hier attraktiv sein. Ein Anschluss von Waggum an das Fernwärmenetz ist derzeit nicht geplant. Elektrizität aus FF-PV könnte in Zusammenhang mit anderen Wärmequellen genutzt werden. Auf der Fläche 112-PV1 befinden sich keine potenziellen Förderflächen (EEG).
Darstellung im Bestand: Landwirtschaft
Flughafengelände
Keine Städtebauliche Bewertung
112-PV2* Mastbruchsiedlung | Mastbruch Ost 5,5 ha NEU
Es gibt eine flächige Überschneidung mit der Potenzialfläche 112-Gr3, auf welcher die Eignung einer Kleingartenanlage östlich von Mastbruch geprüft wird.
Für die Fläche 112-PV2 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 5,5 ha geschätzt.
Darstellung im Bestand: Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
* Diese Fläche wurde für weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 1 | 112-Gr3


STAND 3
GEWERBE
Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Grundstücksgrenzen
STAND 3
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK
Wie bewerten Sie eine mögliche Entwicklung?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?


GEWERBE
Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?


Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Grundstücksgrenzen