NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG

PROTOKOLL FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG STADTBEZIRK 322

DATUM	25.02.2026
UHRZEIT	18:00 bis ca. 19:45 Uhr
ORT	Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue im Lessinggymnasium, in der Aula
TEILNEHMENDE	Herr Mensink, Stadt Braunschweig Frau Welk, Stadt Braunschweig Herr Meyer zum Alten Borgloh, postwelters + partner mbB Herr Sterl, postwelters + partner mbB 11 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 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 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 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

Nördliche Schunter-/Okeraue (322): 2 Wohnbau-, 1 Grünflächen-, 1 Mischbau- und 2 gewerbliche Baupotenziale, 1 Verkehrs- und 3 Photovoltaikpotenzialflächen

RÜCKFRAGEN UND DISKUSSION

• Wie sollen Stellungnahmen abgeben werden? → Es besteht die Möglichkeit, alle Unterlagen online einzusehen und bis zum 20.03. Stellungnahmen abzugeben. Darüber hinaus wurde die Veranstaltung am 25.02. protokolliert. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und in die Abwägung eingestellt.

• Werden aus den neuen Flächennutzungsplan-Darstellungen unmittelbar Anstöße für eine Bebauung ausgelöst? → Eine unmittelbare Bebauung wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) nicht ausgelöst. Vor einer baulichen Umsetzung ist grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) erforderlich. Der FNP sichert die Flächen vielmehr gegenüber konkurrierenden Nutzungen sowie gegenüber anderen Planungsebenen und Fachplanungen.

• Führen die rund 160 bereits vorgenommenen FNP-Änderungen und B-Pläne zu einem unübersichtlichen Planungs-Sammelsurium? Inwiefern sind bei diesen Änderungen auch die gesamtstädtischen Konzepte berücksichtigt worden? → Die bisherigen Änderungen des FNP sowie die bestehenden Bebauungspläne werden im Rahmen der Neuaufstellung in ein einheitliches Gesamtplanwerk überführt. Die einzelnen Änderungen sind jeweils anlassbezogen und nach den zum Zeitpunkt geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt. Im Zuge der Neuaufstellung wird zudem der tatsächliche bauliche Bestand überprüft und die Darstellungen bei Bedarf angepasst. (z.B. M-Darstellungen).

Die Neuaufstellung führt somit bestehende Darstellungen, B-Pläne und neue Entwicklungsflächen zusammen und stellt diese in einen gesamtstädtischen Kontext. Während frühere Einzeländerungen teilweise ebenfalls auf Konzepten basierten, erfolgt die aktuelle Planung auf Grundlage umfassender, vom Rat beschlossener gesamtstädtischer Konzepte, die weiterhin Bestand haben.

• Der FNP wird durch den Rat der Stadt beschlossen. Wer ist für den entsprechenden Beschluss des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) zuständig? → Für die Aufstellung und den Beschluss des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist der Regionalverband Großraum Braunschweig zuständig.

• Werden die ermittelten Bedarfe durch die Darstellungen gedeckt? → Die Darstellungen des FNP sind grundsätzlich geeignet, die ermittelten Bedarfe abzubilden, zugleich verbleiben jedoch Unsicherheiten in der tatsächlichen Umsetzung. Ob und in welchem Umfang

die Flächen tatsächlich entwickelt werden, ist Gegenstand der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung. Gleichzeitig wurden sowohl der Bestand überprüft als auch die Vorgaben der Regionalplanung berücksichtigt.

Der FNP ist als „Plan der Möglichkeiten“ angelegt und stellt unterschiedliche Entwicklungspfade sicher. Dabei handelt es sich zum aktuellen Zeitpunkt noch um den Vorentwurf, der Entwurf wird auf Stellungnahmen reagieren und Flächen im weiteren Verfahren aufnehmen oder ausschließen. Durch das zugrunde liegende Dichtekonzept und die aktualisierte Datengrundlage wird eine bessere Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe erreicht. Sowohl das Dichtekonzept als auch die Datengrundlage werden ebenfalls zur Entwurfsfassung überprüft.

• Warum besteht trotz aktueller Bevölkerungsstagnation weiterhin ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen? → Auch bei stagnierender Bevölkerungszahl können weiterhin Wohnbauflächenbedarfe entstehen. Zwar ist der aktuelle Bevölkerungsstand bekannt, zukünftige Entwicklungen unterliegen jedoch Unsicherheiten. Frühere Prognosen gingen beispielsweise von einem Wachstum bis etwa 2027 aus, wobei die prognostizierten Werte bereits vorzeitig erreicht wurden.
Darüber hinaus führen demografische Entwicklungen, insbesondere veränderte Haushaltsstrukturen (z. B. kleinere Haushalte, Alterung), sowie Verschiebungen in der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungssegmenten zu zusätzlichen Bedarfen. Der FNP muss diese Entwicklungen ebenso berücksichtigen wie die entsprechende Beschlusslage des Rates.

• Wie viel Fläche wird tatsächlich benötigt? Die Entwicklungsflächen in Wenden West deuten aktuell auf eine andere Bedarfslage hin. → Die konkret erforderlichen Flächenausweisungen hängen von verschiedenen Faktoren ab, etwa von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung, der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, dem Niveau der Grundstückspreise und den Baukosten. Aktuell ist zwar eine konjunkturelle Abschwächung erkennbar, die sich auch auf die Nachfrage nach Bauflächen auswirken kann. Ob es sich dabei um eine kurzfristige Delle oder einen langfristigen Trend handelt, muss durch eine neue Prognose ermittelt werden. Trotz aktuell geringerer Nachfrage und abgeschwächter Bevölkerungsentwicklung werden aufgrund der Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung weiterhin Flächen für die Realisierung von Wohneinheiten benötigt.

Der FNP hat grundsätzlich die Aufgabe, im Sinne der gesetzlichen Vorgaben angemessene Flächenpotenziale vorzuhalten und unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten. Die aktuelle Prognose soll daher eine möglichst belastbare Grundlage für die notwendigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft darstellen. Mittel- bis langfristig ist nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin davon auszugehen, dass Entwicklungsbedarfe bestehen.

Die tatsächliche Inanspruchnahme erfolgt dann zeitlich gestaffelt und wird im Rahmen konkreter Planungsverfahren weiter überprüft.

• Warum werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PV) dargestellt, obwohl auch Dachflächen genutzt werden können? → Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik wird grundsätzlich unterstützt und ist bauordnungsrechtlich geregelt. Die Festlegung konkreter Anforderungen, etwa zu Anteilen oder Ausgestaltung, ist jedoch nicht Gegenstand des

FNP, sondern erfolgt insbesondere über die Niedersächsische Bauordnung sowie weitere fachrechtliche Regelungen. Um eine treibhausgasneutrale Stromversorgung zu erreichen, hat das Land Niedersachsen seine Kommunen dazu verpflichtet, Flächen für FF-PV-Anlagen bereitzustellen. Das FF-PV-Konzept hat ermittelt, auf welchen Flächen dies zu den wenigsten Konflikten führt. Es ist nun Aufgabe des FNP diese großen, raumwirksamen Standorte darzustellen. Diese Flächen werden im Verfahren überprüft und im weiteren Planungsprozess gegebenenfalls angepasst oder reduziert.

• Warum wird der Flughafen weiß dargestellt? → Die Flächen des Flughafens unterliegen besonderen fachplanerischen Rahmenbedingungen und entziehen sich in Teilen der kommunalen Planungshoheit. Daher werden sie im FNP gesondert dargestellt. Zwar bestehen teilweise finanzielle und organisatorische Verflechtungen mit der Stadt, die konkrete planerische Zuständigkeit liegt jedoch nicht bei der Kommune. Dies betrifft jedoch auch andere Flächen im Stadtgebiet, die der FNP farbig darstellt. Die Farbigkeit wird ggf. zum Entwurf angepasst. Im FNP sind jedoch auch Flächen im Umfeld des Flughafens dargestellt, etwa für Forschung und Entwicklung. Diese werden im Sinne der Entwicklungsabsichten der Stadt berücksichtigt.

• Warum sind bestimmte Wegeverbindungen im Freiraum nicht eingezeichnet? → Aufgrund der großen Maßstabsebene werden Feld- und Freizeitwege nicht dargestellt. Sie sind innerhalb der Darstellungen des FNPs zulässig.

• Wie viele Gewerbeflächen müssen vorgehalten werden? Es ist nicht nachvollziehbar, dass weitere Gewerbegebiete geplant werden, während bestehende z.B. Waller See, Wenden-West 1.BA noch unbebaut sind. → Für den Bedarf an Gewerbeflächen bei gleichzeitigem Leerstand gibt es eine Vielzahl möglicher Gründe. So gibt es eine zeitliche Lücke zwischen Auftreten des Bedarfs und Planung bzw. Schaffung der Gewerbefläche. In der vergehenden Zeit können sich der z.B. der Bedarf oder die finanziellen Rahmenbedingungen ändern. Ebenso gibt es Gewerbegebiete, die auf spezielle Bedarfe zugeschnitten sind, weshalb nicht jede Art von Gewerbe dort angesiedelt werden kann bzw. sich dort ansiedeln sollte. Darüber hinaus sind Flächen in Gewerbegebieten z.T. zwar nicht gebaut, aber schon von Firmen für ihre zukünftige Entwicklung gesichert worden. Es ist grundsätzlich Aufgabe des FNP, Flächen für nachgewiesene Bedarfe darzustellen. Im Verfahren der Neuaufstellung wurden und werden diese Bedarfe, aber auch Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft. Somit konnten gewerbliche Bauflächen auch zurückgenommen werden.

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 Wohnbau- und Grünflächen (»Bepunktung«)

Fläche	Anzahl	Schlecht (3)	Mittel (2)	Gut (1)

	Bewertungen			
322-W1 (Wenden)	3	1	2	-
322-W2 (Harxbüttel)	3	-	1	2
322-Gr1 (Wenden)	5	-	-	5

1) Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
   - Keine Anmerkungen
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Wohnbaufläche) beachtet werden?
   - 322-W1: Prinzipiell ok, aber was ist mit der Luftzufuhr der dahinterliegenden Wohnbebauung.
3) Wie bewerten Sie die möglichen Grünflächen?
   - Keine Anmerkungen
4) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Grünfläche) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen

<u>Stand 2: Gewerbe, Mischbau und Verkehr</u>

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

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
322-G1 (Wenden)	6	5	1	-
322-G2 (Wenden)	4	-	3	1
322-M1 (Rühme)	4	1	2	1
322-V1 (Veltenhof)	7	7	-	-

1) Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
   - 322-G1: Da die Gewerbegebiete Wenden West 1 und Waller See noch nicht belegt sind, finde ich diese Ausweisung überflüssig.
   - 322-G2: Mit dieser Ausweisung kann doch das ehemalige Tanklager an der Meinestraße gegenüber gestrichen werden. Mündlich wird hinterfragt, ob der Flächenzuschnitt stimmt, da die Potenzialfläche schon von einer Firma genutzt würde und damit nicht mehr zur Verfügung steht. Für diese Fläche existiere auch ein B-Plan. Der erste Aspekt konnte bestätigt werden (eingezäuntes Areal), der B-Plan WE46 spart jedoch den eingezäunten Bereich aus.
   - 322-M1: Eine Einschränkung des Gewerbes auf den Rand zur A391 als Schutzfunktion für die Bebauung an der Gifhornerstraße finde ich gut.
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der gewerblichen Bauflächen) beachtet werden?

- 322-G1: Gut gegen Lärm der A2. Schlecht für Luft und Licht im neuen Wohngebiet Wenden-West 1 und 2.
- 322-V1: Diese Verbindung erzeugt neue Verkehre DURCH das Naturschutzgebiet. Besser wäre eine Radwegeverbindung. Der vordringliche Bedarf der Maßnahme wurde mündlich angezweifelt, entspricht aber https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B214-G70-NI/B214-G70-NI.html.

3) Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?
   - Keine Anmerkungen
4) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Mischbauflächen) beachtet werden?
   - Keine Anmerkungen

<u>Stand 3: Freiflächen-Photovoltaik</u>

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

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
322-PV1 (Thune)	0	-	-	-
322-PV2 (Wenden)	0	-	-	-
322-PV3 (Thune)	0	-	-	-

1) Wie bewerten Sie eine mögliche Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen)?
   - 322-PV1 + PV2 + PV3: Wesentlich besser fände ich PV auf den Dächern großer Gebäude, zum Beispiel Waller See oder andere Gewerbegebiete oder städt. Gebäude, auch nachträglich. Zumal bei Vorhandensein von Gebäuden die Strominfrastruktur bereits vorhanden ist.
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Freiflächen-Photovoltaikflächen) beachtet werden?
   - 322-PV2: Die vorhandenen Feldwege sollten als Rad- und Fußwege freigehalten werden. Und es sollte eine Rad- und Fußwegbrücke über den Mittellandkanal zum Schulzentrum realisiert werden.

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

• Das Gewerbegebiet Waller See ist bislang nur teilweise entwickelt, obwohl dort Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Gilt das auch für andere Gewerbegebiete? Sollten unter Berücksichtigung der Reserven hier nicht grundsätzlich mehr gewerbliche Flächen zurückgenommen werden? → Im Zuge der Neuaufstellung des FNP werden sowohl neue Flächen als auch bestehende gewerbliche Reserven überprüft. Ein Ergebnis der Prüfung der Gewerbeflächen im Vorentwurf ist bereits die Verkleinerung der gewerblichen Darstellungen im Vergleich zu entsprechenden Voruntersuchungen und Darstellungen des wirksamen

Flächennutzungsplans. Rücknahmen erfolgen grundsätzlich an allen bisher geplanten Gewerbestandorten und basieren auf der Umweltbewertung, wie das Beispiel des Gewerbestandortes Peterskamp zeigt. Für den Standort Waller See bestehen konkrete Entwicklungsabsichten eines Unternehmens, das sich dort Flächen zur Bevorratung gesichert hat.

• Wie wird der Rahmenplan Wenden hinsichtlich Grünflächen und Naherholungsbereiche umgesetzt? Hier z. B. Freizeitweg im Bereich östlich Wenden entlang Schunter (Umfeld Bihophar). → Grünflächen werden entsprechend bestehender Konzepte und Rahmenplanungen in die Darstellungen des FNP integriert, sofern sie ausreichend breit und relevant sind. Einzelne Nutzungen oder konkrete Wegeführungen, beispielsweise Freizeitwege, sind in der Regel nicht Gegenstand des FNP, da sie unterhalb des Darstellungsmaßstabs liegen.

Die Darstellungsschwelle im Hauptplan des FNP liegt derzeit bei etwa 1,0 ha bzw. Strukturen von rund 20 m bis 25 m Breite. Eine konkrete Ausgestaltung des genannten Konzeptes erfolgt bei kleineren Strukturen üblicherweise auf Ebene des Bebauungsplans. In Beikarten der Begründung können sinnvolle lineare Strukturen allenfalls in vereinfachter Form übernommen werden, etwa wenn sie Bestandteil übergeordneter Planwerke wie des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) sind.

• Wovon hängt die Entwicklung der Fläche 322-M1 ab und welches Nachverdichtungspotenzial besteht hier? Funktioniert die Erschließung und welche Rolle spielen die Eigentümer für die Entwicklung? Die Fläche 322-M1 liegt unmittelbar an der A 391 und umfasst Flächen entlang der Stadtbahnlinie. Sie überspannt sowohl Grundstücke von Wohnnutzungen an der Gifhorner Straße als auch gewerbliche Nutzungen an der Stadtbahnhaltestelle und der Autobahnzufahrt. Die Flächen sind im Bestand nicht vollständig bebaut. Im Rahmen eines B-Planes, dessen Umsetzung wesentlich auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt, könnten eingeschränkte gewerbliche Nutzungen, ggf. Facheinzelhandel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, letzteres insbesondere an der Stadtbahnhaltestelle, sowie ergänzende Wohnnutzungen realisiert werden. Zentral ist dabei die Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

• Welche Änderungen sind bei der Fläche 322-G2 im Vergleich zum wirksamen FNP vorgesehen? → Die Fläche ist überwiegend bereits im wirksamen FNP enthalten und teilweise bereits durch Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt. Sie wurde an die tatsächlichen Möglichkeiten und an die Trasse der B4n angepasst. Darüber hinaus ergeben sich hier keine wesentlichen Änderungen.

• Sind in Harxbüttel neue wohnbauliche Entwicklungen vorgesehen? → In Harxbüttel ist eine Darstellung entlang der Langesbüttelstraße vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils, hier werden gemäß regionalplanerischer Vorgabe 35 Wohneinheiten als angemessen bewertet.

• Wie werden Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen, beispielsweise in Veltenhofen, geregelt? Es wird auf einen Trennungsstreifen im Bereich der Landaustraße zwischen den im B-Plan näher geregelten Mischnutzungen und Wohnbauflächen hingewiesen. → Im FNP können immissionsschutzrechtliche Vorgaben lediglich durch trennende Grünstreifen oder gemischte Bauflächen zwischen Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen konkret geregelt werden. Dabei müssen sich die Darstellungen im FNP noch

ablesen lassen können. Darstellungen unter 20 m Breite sind dabei im angelegten Planmaßstab nicht mehr zweifelsfrei lesbar. Gemischte Bauflächen dürfen dabei keinen »Etikettenschwindel« darstellen, sondern müssen auf faktisch gemischten Nutzungen basieren. Grünzüge können zur Strukturierung beitragen, werden jedoch im Detail erst im B-Plan festgesetzt. Die genannte Situation im Bereich der Landaustraße wird zur Entwurfsfassung des FNP näher geprüft.

• Welche Rolle spielen bestehende Leitungen (z. B. Gastrassen) für die Planung? Es wird auf eine bestehende Gastrasse im Übergang zwischen Gewerbenutzungen in Veltenhofen und Wohnbebauung Waller Weg hingewiesen, die im Rechtskräftigen B-Plan gesichert ist. → Bestehende Infrastrukturen wie Gasleitungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und können Einschränkungen für die Nutzung einzelner Flächen mit sich bringen. Im genannten Bereich sind Trassen bereits enthalten, zur Entwurfsfassung wird aber überprüft, inwiefern auch die konkret genannte Gastrasse bereits nachrichtlich übernommen wurde.

• Wie werden Verkehrstrassen und Park-and-Ride-Anlagen im FNP dargestellt? → Übergeordnete Verkehrstrassen werden im FNP in vereinfachter Form nachrichtlich übernommen. Park-and-Ride-Anlagen sind grundsätzlich Bestandteil der dargestellten Flächen. Sie werden jedoch nur dann gesondert dargestellt, wenn sie eine entsprechende Flächengröße und gesamtstädtische Bedeutung aufweisen.

• Wie wird mit gewidmeten Bahnflächen und aktuellen Vorhaben umgegangen (Beispiel von der Teilnehmerin: aktuelle Planungen zum Güterhauptbahnhof seitens der Aurelis)? → Gewidmete Bahnanlagen werden zur Entwurfsfassung abschließend dem dann geltenden Widmungsstand in den FNP übernommen. In der Vorentwurfsfassung wurden die Planungen zur Bahnstadt bewusst abweichend davon zur Diskussion gestellt. Grundsätzlich werden die zuständigen Stellen der Deutschen Bahn und des Eisenbahnbundesamtes im Verfahren beteiligt. Aktuelle Entwicklungen, beispielsweise auf Flächen des Güterbahnhofs, werden im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend der dann konkreten Planungsabsichten berücksichtigt.

• Wie werden übergeordnete Verkehrsplanungen, z. B. zur A 392, berücksichtigt? Warum ist die Trasse Veltenhofen in der Planzeichnung enthalten? → Planungen von Autobahnen und Bundesstraßen erfolgen durch übergeordnete Verkehrsplanungsträger und sind aus dem Bundesverkehrswegeplan in die Planzeichnung ohne Änderungen zu übernehmen. Die nähere Planung und Umsetzung erfolgt durch die zuständigen Fachplanungsträger.

• Wie wird mit der eingeplanten B4 neu innerhalb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PV) nördlich von Thune umgegangen? → Die konkrete Ausgestaltung der FF-PV-Anlagen, einschließlich der Wegeführung der nachrichtlich übernommenen Straßentrasse ist nicht Gegenstand des FNP, sondern wird im B-Plan bzw. im Rahmen des Fachplanungsrechtes geregelt.

• Wie wird das Thema Flächensparen, insbesondere im Zusammenhang mit Photovoltaik, berücksichtigt? Wie wird die Nutzung von Dachflächen bewertet? → Das Prinzip des Flächensparens wird im FNP grundsätzlich berücksichtigt. Dabei werden insbesondere auch Innenentwicklungspotenziale sowie die Nachnutzung brachgefallener Flächen einbezogen. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik wird zwar grundsätzlich unterstützt, ist jedoch kein Regelungsgegenstand des FNP. Im Entwurf werden letztlich nur die Flächen

als FF-PV-Anlagen dargestellt, die entsprechend der diesbezüglichen Konzepte zur Erfüllung der beabsichtigten Zielquoten erforderlich sind.

• Wie werden klimatische Aspekte berücksichtigt? → Klimatische Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung sowie in den zugrunde liegenden Fachgutachten berücksichtigt und zu jeder Potenzialfläche die Auswirkung auf das Klima grundsätzlich beleuchtet. Der FNP bündelt dabei Informationen aus Gutachten und Konzepten, stellt jedoch selbst kein detailliertes Fachgutachten dar.

• Sind die Flächen in der Okeraue im FNP korrekt dargestellt? Faktisch sind die Flächen doch eher Grünflächen für Natur und Landschaft. → Im Vorentwurf wird die Okeraue überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da dort teilweise noch eine entsprechende Nutzung stattfindet bzw. eine Beweidung Bestandteil des Schutzkonzeptes der Flächen ist. Zur Entwurfsfassung wird die Darstellung jedoch überprüft.

• Die Verwendung der Formulierung „Eigenbedarf“ in den Unterlagen ist nicht verständlich. Es sollte entweder darauf verzichtet werden oder der Begriff erklärt werden.

ABSCHLUSS

Nach dem Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum schließt Herr Sterl gegen 19.45 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.

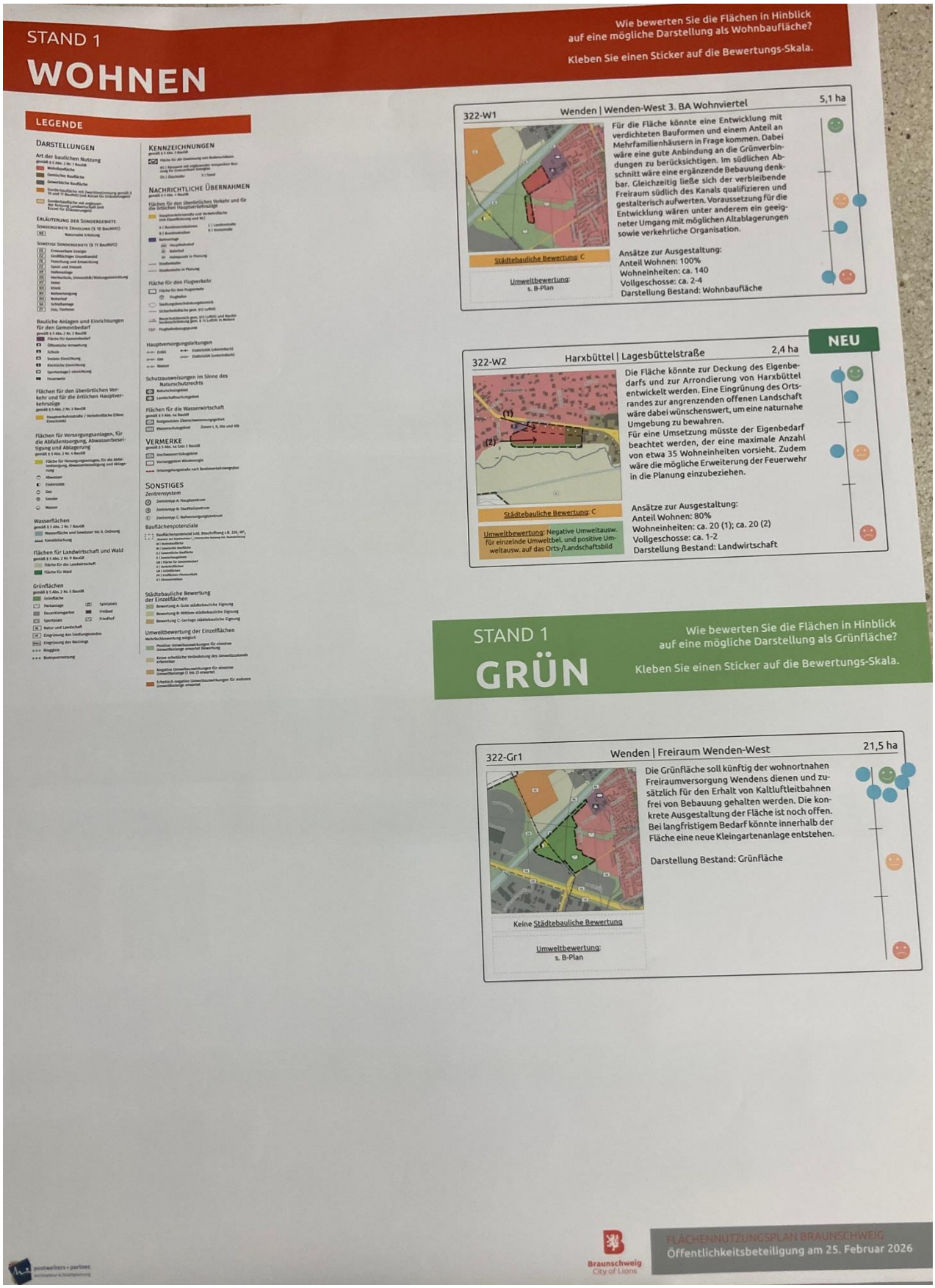
Zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes hat die Öffentlichkeit 2027 erneut die Möglichkeit zur Beteiligung.

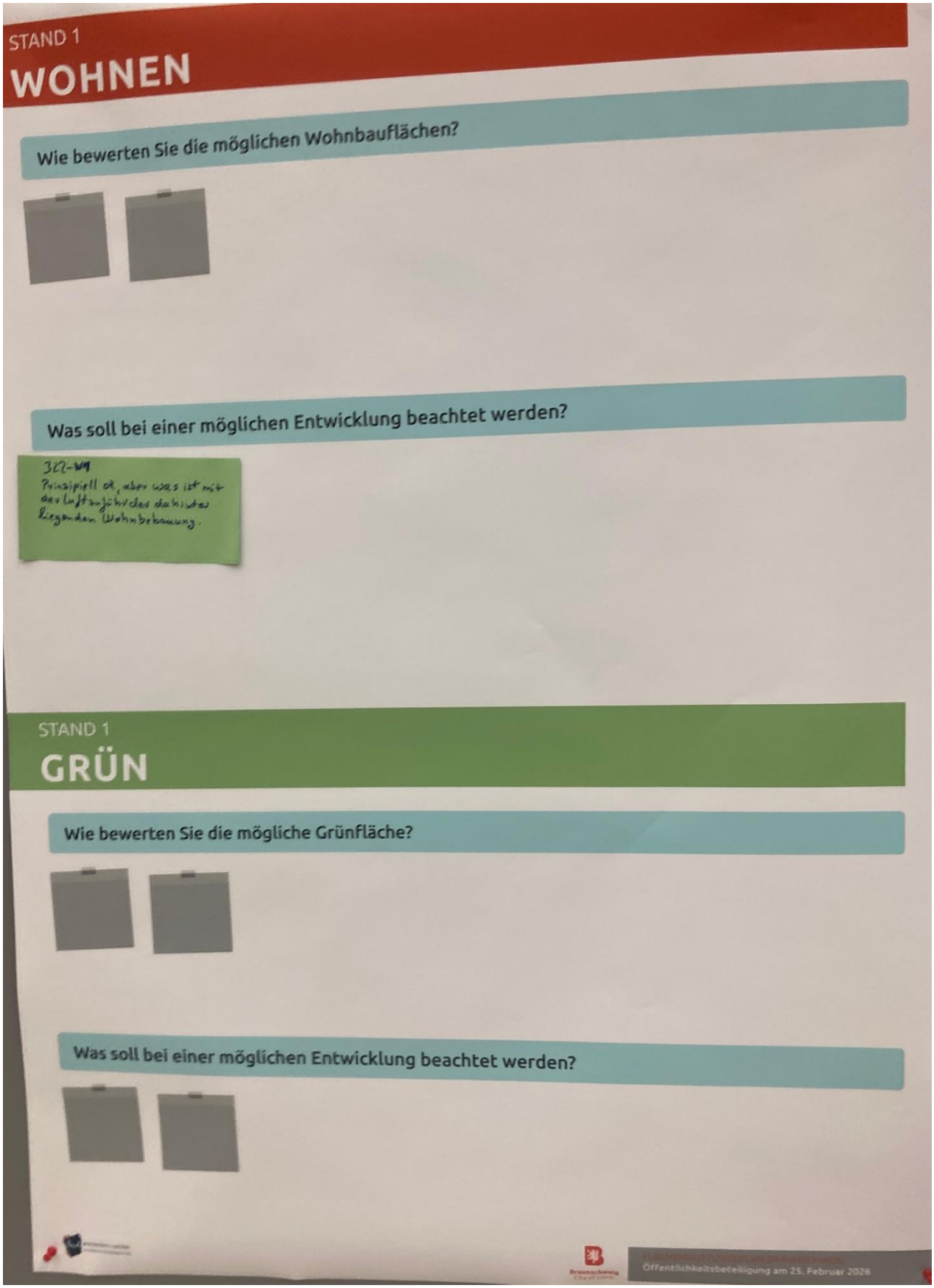
DATUM

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.
LEGENDE
322-W1
Wenden | Wenden-West 3. BA Wohnviertel
5,1 ha
Für die Fläche könnte eine Entwicklung mit verdichteten Bauformen und einem Anteil an Mehrfamilienhäusern in Frage kommen. Dabei wäre eine gute Anbindung an die Grünverbindungen zu berücksichtigen. Im südlichen Abschnitt wäre eine ergänzende Bebauung denkbar. Gleichzeitig ließe sich der verbleibende Freiraum südlich des Kanals qualifizieren und gestalterisch aufwerten. Voraussetzung für die Entwicklung wären unter anderem ein geeigneter Umgang mit möglichen Altablagerungen sowie verkehrliche Organisation.
Städtebauliche Bewertung: C
Umweltbewertung: s. B-Plan
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 140
Vollgeschosse: ca. 2-4
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche
322-W2
Harxbüttel | Lagesbüttelstraße
2,4 ha
NEU
Die Fläche könnte zur Deckung des Eigenbedarfs und zur Arrondierung von Harxbüttel entwickelt werden. Eine Eingrünung des Ortsrandes zur angrenzenden offenen Landschaft wäre dabei wünschenswert, um eine naturnahe Umgebung zu bewahren.
Für eine Umsetzung müsste der Eigenbedarf beachtet werden, der eine maximale Anzahl von etwa 35 Wohneinheiten vorsieht. Zudem wäre die mögliche Erweiterung der Feuerwehr in die Planung einzubeziehen.
Städtebauliche Bewertung: C
Umweltbewertung: Negative Umweltausw. für einzelnde Umweltbel. und positive Umweltausw. auf das Orts-/Landschaftsbild
Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 80%
Wohneinheiten: ca. 20 (1); ca. 20 (2)
Vollgeschosse: ca. 1-2
Darstellung Bestand: Landwirtschaft
STAND 1
GRÜN
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Grünfläche?
Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.
322-Gr1
Wenden | Freiraum Wenden-West
21,5 ha
Die Grünfläche soll künftig der wohnortnahen Freiraumversorgung Wendens dienen und zusätzlich für den Erhalt von Kaltluftleitbahnen frei von Bebauung gehalten werden. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche ist noch offen. Bei langfristigem Bedarf könnte innerhalb der Fläche eine neue Kleingartenanlage entstehen.
Darstellung Bestand: Grünfläche
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: s. B-Plan
Braunschweig
City of Lions
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. Februar 2026


STAND 1
WOHNEN
Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Prinzipiell ok, aber was ist mit der Luftzufuhr der dahinter liegenden Wohnbebauung.
STAND 1
GRÜN
Wie bewerten Sie die mögliche Grünfläche?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. Februar 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.
322-G1
Wenden | Wenden-West 4. BA Gewerbe
14,4 ha
322-G2
Wenden | Wendebrücke - Nord
7,2 ha
NEU
LEGENDE
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.
322-M1
Rühme | Gifhorner Straße – West
3 ha
STAND 2
VERKEHR
322-V1
Lehndorf / Westliches Ringgebiet | Ortsumfahrung
1,8 ha
Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. Februar 2026

STAND 2

GEWERBE

Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?

322-G1
Da die Gewerbegebiete Wenden West 1 und Valley See noch nicht belegt sind, finde ich diese Ausweisung überflüssig.

322-G2
Mit dieser Ausweisung kann doch das ehemalige Tankklager an der Meinestr. gegenüber gestrichen werden.

322-M1
Eine Einschränkung des Gewerbes auf das Grundstück zur A2 als Schutzfunktion für die Bebauung an der Gifhorner Str. finde ich gut.

Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?

322-G1
Gut gegen Lärm der A2.
Schlecht für Luft + Licht im neuen Wohngebiet Wenden-West EINS und ZWEI.

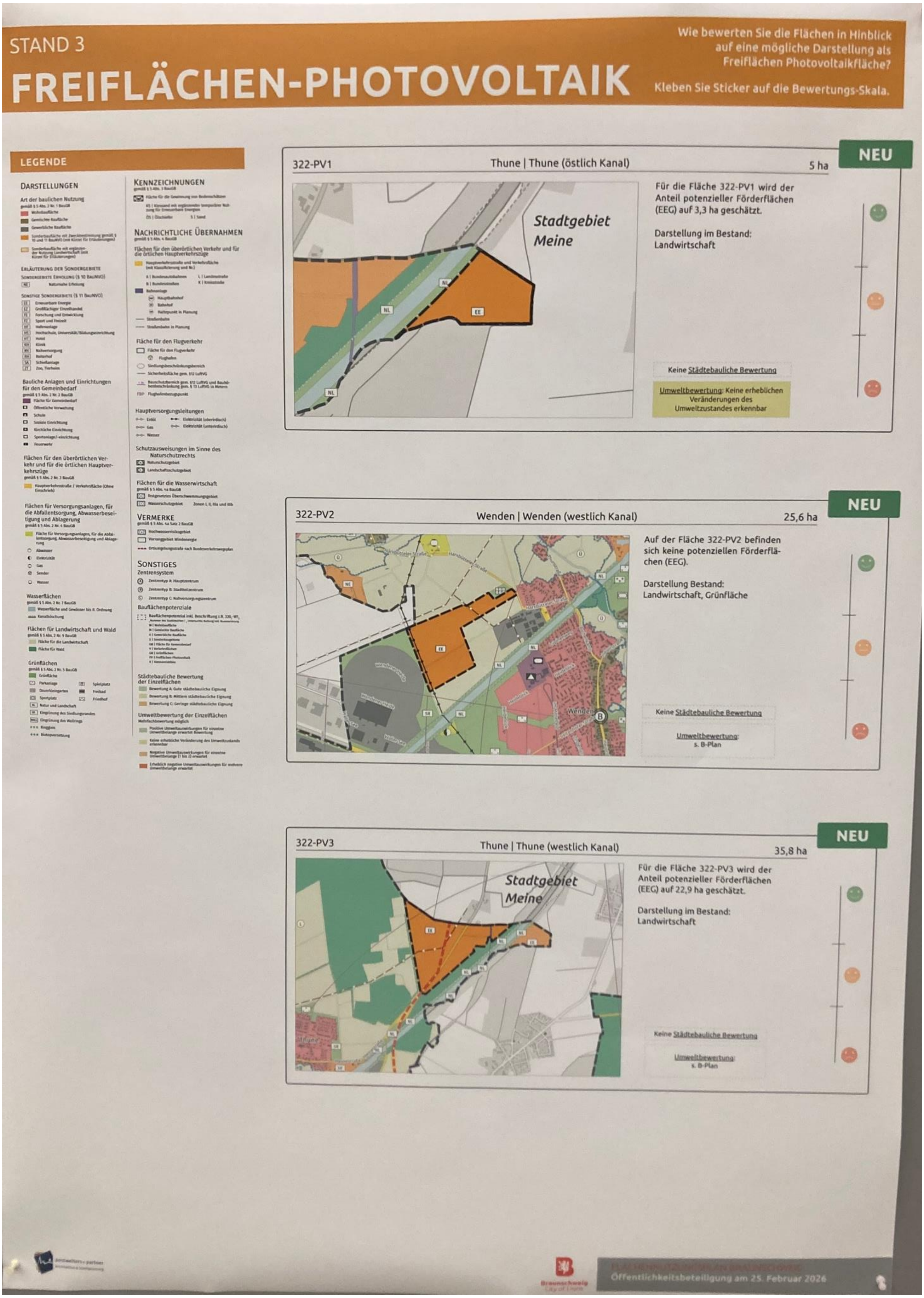
322-V1
Diese Verbindung erzeugt neue Verkehre DURCH das Naturschutzgebiet.
Besser wäre eine Radwege Verbindung

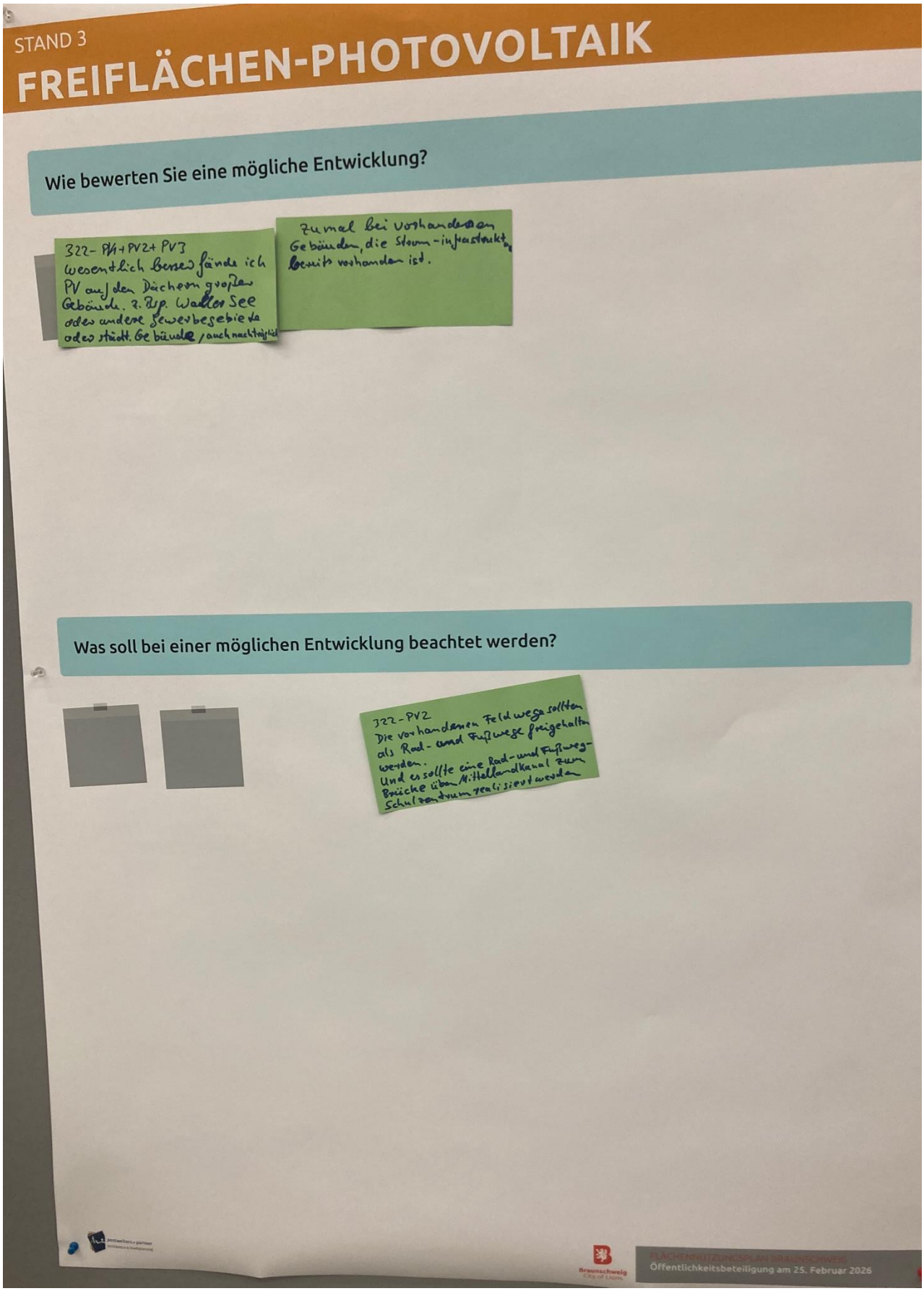
STAND 2

MISCHBAU

Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?

Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?


STAND 3
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK
Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Freiflächen Photovoltaikfläche?
Kleben Sie Sticker auf die Bewertungs-Skala.
LEGENDE
DARSTELLUNGEN
KENNZEICHNUNGEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
VERMERKE
SONSTIGES
NEU
322-PV1
Thune | Thune (östlich Kanal)
5 ha
Stadtgebiet Meine
Für die Fläche 322-PV1 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 3,3 ha geschätzt.
Darstellung im Bestand: Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: Keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes erkennbar
NEU
322-PV2
Wenden | Wenden (westlich Kanal)
25,6 ha
Auf der Fläche 322-PV2 befinden sich keine potenziellen Förderflächen (EEG).
Darstellung Bestand: Landwirtschaft, Grünfläche
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: s. B-Plan
NEU
322-PV3
Thune | Thune (westlich Kanal)
35,8 ha
Stadtgebiet Meine
Für die Fläche 322-PV3 wird der Anteil potenzieller Förderflächen (EEG) auf 22,9 ha geschätzt.
Darstellung im Bestand: Landwirtschaft
Keine Städtebauliche Bewertung
Umweltbewertung: s. B-Plan
Braunschweig
Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. Februar 2026


STAND 3
FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK
Wie bewerten Sie eine mögliche Entwicklung?
322 - PV1 + PV2 + PV3
wesentlich besser fände ich
PV auf den Dächern großer
Gebäude, z. B. p. Walter See
oder andere Gewerbegebiete
oder städt. Gebäude / auch nachträglich
Zumal bei vorhandenen
Gebäuden, die Strom-Infrastruktur
bereits vorhanden ist.
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
322 - PV2
Die vorhandenen Feldwege sollten
als Rad- und Fußwege freigehalten
werden.
Und es sollte eine Rad- und Fußwege-
Brücke über Mittellandkanal zum
Schulzentrum realisiert werden
Braunschweig
City of Lions
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. Februar 2026