

Betreff:**Projekt "Holzmoor-Nord"****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

25.11.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

09.12.2015

Status

Ö

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2014 den Aufstellungsbeschluss zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Holzmoor-Nord“, GL 51, mit dem Ziel gefasst, Wohnbauflächen zu schaffen und die vorhandene Klimaachse zu sichern.

Sachstand:

Der Vorhabenträger hat einen Rahmenplan ausarbeiten lassen, dessen Endfassung vorgelegt wurde (siehe Anlage).

Ein Großteil des Plangebietes wurde als Kleingartenfläche sowie Garten- und Grabeland genutzt. Auf diesen Pachtflächen sind verschiedene bauliche Anlagen vorhanden, die vereinzelt auch schon langjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG als Vorhabenträger befindet sich in Abstimmungsgesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Ziel, sozial verträgliche und einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Diese wurden von der Stadt als Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung des Plangebietes angesehen. Mit dem überwiegenden Teil der Betroffenen wurden mittlerweile Lösungen vereinbart. Im Zuge der angestrebten einvernehmlichen Lösungen sollen entsprechend der individuellen Bedürfnisse u. a. Ersatzgärten und/ oder Ersatzwohnungen angeboten werden. Daher wird u. a. derzeit geprüft, unter welchen Voraussetzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe die vorzeitige Errichtung von Wohnungen möglich ist.

Ein möglicher Standort wäre das landeseigene und derzeit durch die Polizei-Reiterstaffel genutzte Grundstück, das direkt südlich an das Plangebiet angrenzt. Für die Reiterstaffel der Polizei werden daher verschiedene Ersatzstandorte geprüft. Die Bereitschaft zum Umzug ist grundsätzlich vorhanden. Ziel ist ein zeitnaher Komplettumzug, um das Quartier Holzmoor ganzheitlich entwickeln zu können.

Um kurzfristig ein Wohngebäude mit Ersatzwohnungen für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner auf einer östlichen Teilfläche des Polizeigrundstückes errichten zu können, ist ein vorgezogenes Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich vorstellbar.

Abbrucharbeiten:

Der Stadtbezirksrat 112 Wabe-Schunter-Beberbach hat in der Sitzung am 11. November 2015 den Appell an die Verwaltung gerichtet, die Abbrucharbeiten im Gebiet Holzmoor Nord mit sofortiger Wirkung einzustellen und die Entfernung des angefallenen Abfalls (insbesondere der Glassplitter) zu veranlassen. Bei späteren Arbeiten fordert der Stadtbezirksrat eine frühzeitige Abstimmung und Beteiligung der dort wohnenden Menschen.

Hierzu teilt die Verwaltung folgendes mit:

Einer Entfernung vorhandener Bausubstanz nach bereits erfolgter artenschutzrechtlicher Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde (und der Realisierung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen. Die Verwaltung wird ungeachtet dessen mit dem Investor bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung des angefallenen Abfalls Kontakt aufnehmen.

Einer Entfernung des Vegetationsbestands hat die Verwaltung zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zugestimmt und sich der aktuellen Beschlusslage entsprechend für einen späteren Zeitpunkt der für das Gesamtprojekt erforderlichen Eingriffe ausgesprochen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 11. November 2015 an alle Pächter und Bewohner mitgeteilt, dass es weiterreichende Veränderungen auf dem Areal vor der Entscheidung über das Bebauungsplanverfahren erst einmal nicht geben wird und deswegen die Bäume und Büsche so erhalten bleiben, damit die Grundstücke ihren grünen Charakter behalten.

Das Schreiben ist als weitere Anlage beigefügt.

Leuer

Anlage/n:

1. Rahmenplan „Holzmoor-Nord“ (Ackers Partner Städtebau)
2. Schreiben des Vorhabenträgers vom 11. November 2015

Rahmenplan

Holzmoor - Nord, Braunschweig



Auftraggeberin



ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG
Theodor-Heuss-Straße 7
38122 Braunschweig
Geschäftsführer: Bernd Assert

Auftragnehmer



Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers
Dipl.-Ing. Sandra Morese
Adolfstraße 15
38102 Braunschweig

info@ackerspartner.de
www.ackerspartner.de

Bearbeitung:
M.Sc. Christian Plumeyer

Braunschweig, 24. August 2015



Inhalt

1 Einleitung	04	04
2 Rahmenbedingungen	07	
2.1 Vorgesehene Flächennutzung		07
2.2 Geltungsbereich		08
2.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur		10
2.4 Umweltbedingungen		11
2.5 Zusammenfassung		14
2.6 Erschließung		16
2.7 Ver- und Entsorgung		20
2.8 Zusammenfassung		22
2.9 Offene Rahmenbedingungen		23
3 Strukturkonzept	24	24
4 Abschließende Stellungnahme	26	26
5 Weiteres Vorgehen	27	27
Quellen	27	27

1 Einleitung

Die Stadt wächst nach innen

Eine Vielzahl von Faktoren sorgt seit einiger Zeit zunehmend für einen Richtungswechsel bei der Weiterentwicklung deutscher Städte. Es sind Erfordernisse, wie etwa die des demografischen Wandels, der zunehmenden Bodenknappheit und der ökologischen Krise, welche die Aufmerksamkeit wieder auf innerstädtische Entwicklungspotentiale lenken.

Das Ende großflächiger Außenerweiterungen in Form von Einfamilienhaussiedlungen, deren geringe bauliche Dichte für lange Wege sorgt und die benötigte soziale Infrastruktur nicht leisten kann, erscheint zumindest absehbar.

Wenn gleich der Wunsch nach naturnahem Wohnen nicht gesunken sein mag, steigt dennoch die Nachfrage an urbanen Qualitäten, wie z.B. dem unmittelbaren Zugang zu Kindergärten, Pflegeeinrichtungen, kulturellen Veranstaltungen und öffentlichem Leben.

Die Suche nach Flächen, die beide Anforderungen - Landschaftsbezug und Städtnähe - erfüllen können, ist entsprechend schwierig. Umso wichtiger ist es, die wenigen Chancen zu erkennen und diese intelligent zu nutzen: Einerseits müssen urbane Strukturen und der nachgefragte Wohnraum geschaffen, und andererseits der Zugang zur Natur ermöglicht werden. Möglich ist das mit einer urbanen baulichen Dichte, die kurze Wege insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erlaubt. Die Außenräume müssen dabei für alle vielfältig nutzbar und vor allem baulich gefasst sein. Wenn die Geschossigkeit und die Fassaden der Gebäude perfekt auf ihre Umgebung abgestimmt sind, bekommen sie Identität und werden zu begehrten Adressen.



Blick auf das Holzmoor von Westen



Blick auf das Holzmoor von Südosten



Blick auf die Wabeaue von Süden



Ausgangslage im Holzmoor

Das Holzmoor - Nord liegt in Querum, einem der nordöstlichen Stadtteile Braunschweigs. Mit der Nähe zur Kernstadt und der gleichzeitigen Einbettung in die Auenlandschaft der Flüsse Wabe und Schunter bietet die Gegend besondere Qualitäten für die Entstehung neuen Wohnraums. Von Süden her schließt sich der Stadtteil Gliesmarode an, der in vielen Bereichen von gewerblichen Strukturen geprägt ist. Fast wären Gliesmarode und Querum unüberwindbar voneinander getrennt worden, da einst geplant war, die Braunschweiger Nordtangente (A 392) bis zur Anschlussstelle Braunschweig - Ost zu verlängern. Zu diesem Zweck wurde über lange Abschnitte eine Trasse freigehalten, die auch durch das Holzmoor führt. Um die Flächen bis zur Realisierung des Autobahnabschnitts dennoch weiter zu nutzen, wurde das Areal als Grabeland ausgegeben. Im Verkehrsentwicklungsplan von 1998, der im Auftrag der Stadt Braunschweig erstellt wurde, riet das Gutachterbüro WVI dann aus vielerlei Gründen ausdrücklich von einer Verlängerung der A 392 ab. Folglich wird nun die Frage nach einer zukunftsfähigen Nutzung der ehemaligen Trasse laut. Aus Sicht der Stadtplanung birgt das Holzmoor ein wichtiges Wohnbaupotential, allerdings sind vor Beginn planerischer Maßnahmen angepasste individuelle Lösungen für die heutigen Nutzer zu erarbeiten, die sich hier im Laufe der Jahre häuslich niedergelassen haben.

Vorhaben

Die in Braunschweig ansässige ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG hat die 7,2 ha große Grabelandfläche im Holzmoor - Nord erworben und verfolgt das Ziel, dort ab 2016 in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier entstehen zu lassen. Durch die Verbundenheit zu Braunschweig ist es dem Unternehmen ein besonderes Anliegen, ein sowohl städtebaulich als auch architektonisch attraktives Viertel zu schaffen und diese Stadt mit

ihrem besonderen Charakter weiterzubauen. Das Projekt hat die Entstehung von etwa 535 Wohneinheiten als Ziel, womit die ECB den Empfehlungen aus einer Markt- und Standortanalyse folgt, die bei der bulwiengesa AG in Auftrag gegeben wurde. Bei Hinzunahme aller potentiellen Erweiterungsflächen ergeben sich rein rechnerisch unter gleichen Bedingungen sogar 850 Wohneinheiten. Diese Anzahl stellt aus Sicht der Stadt die absolute Obergrenze dar. Bis zu 80% der im Holzmoor geplanten Immobilien sollen dabei im Besitz der ECB bleiben und an verschiedene Zielgruppen vermietet werden, während die restlichen 20% für den Erwerb als Einzeleigentum bestimmt sind. Bei den vorgesehenen Typologien handelt es sich vorwiegend um freistehende und gereihte Stadthäuser sowie einen kleinen Anteil an Doppelhäusern.

Aufgabe des Rahmenplans

Um zu vermeiden, dass sich später im weit fortgeschrittenen Planungsprozess Konflikte ergeben, wurde in diesem Rahmenplan das Ziel verfolgt, grundlegende Fragen bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplans zu klären. Die ermittelten Rahmenbedingungen wurden anschließend im Strukturkonzept aufeinander abgestimmt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Vorgesehene Flächennutzung

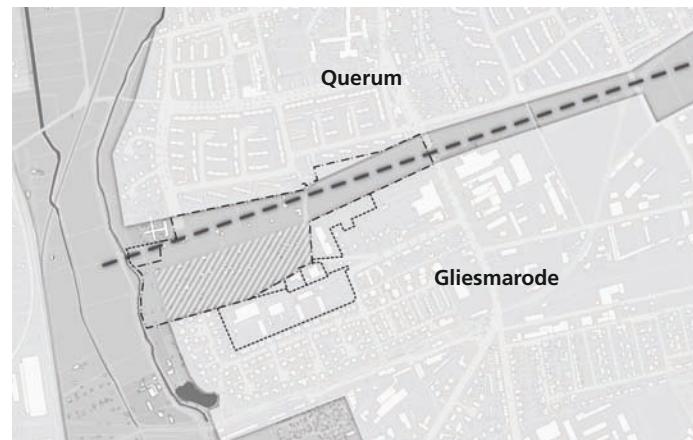
Bauflächen

Im Flächennutzungsplan von 2005 ist ein Teilbereich des Holzmoors bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet, welcher sich leicht erkennbar als logische Vervollständigung der Siedlungsfläche von Griesmarode ergibt. Südlich schließt sich ein schon fertiggestelltes Wohngebiet an, das in die gewerblichen Strukturen weit hineinragt. Zwischen der Dibbesdorfer Straße und der Volkmaroder Straße wird aktuell noch ein weiteres Quartier geplant



Städtebauliche Zäsur

Die freigehaltene Korridor zwischen Querum und Griesmarode verbleibt im Flächennutzungsplan als Grünfläche, wofür es mehrere Gründe gibt. Zum einen sind dies Umweltaspekte (siehe 2.4 - Biotopverbundachse) und zum anderen die Forderung einer städtebaulichen Zäsur, damit die Siedlungskörper beider Stadtteile lesbar bleiben.



Klare Trennung der Siedlungskörper

Grünzug

Neben der Funktion als raumordnendes Element sollen die Freiflächen der Naherholung dienen. Da ein Großteil der Flächen in dieser Hinsicht bisher nur geringe Qualitäten bietet, wird deren gestalterische Aufwertung verfolgt. Ziel ist ein durchgehender Grünzug zwischen Wabe- und Schunteraue mit neuen Wegen für Fußgänger und Radfahrer. Zusätzlich soll die Nutzbarkeit als Stadtbahntrasse geprüft werden.

Unter ökologischen Gesichtspunkten hat der Grünzug weitere Aufgaben als Luftleitbahn und Biotopverbundachse. Siehe dazu Abschnitt 2.3.



Grünzug als Zäsur

2.2 Geltungsbereich

Aktuell umfasst der im städtebaulichen Vertrag festgesetzte Geltungsbereich die zwei Flurstücke der ECB (152 / 6 und 152 / 13) und einige weitere Flächen, die der Stadt Braunschweig gehören.

Potentielle Erweiterungsflächen

Im Zuge der Überformung der gewerblichen Strukturen ist bereits jetzt absehbar, dass weitere Flächen für Wohnbebauung frei werden. Die Grundstücke folgender Betriebe werden daher konzeptionell eingebunden:

- **Reifenlager der Fa. Voets** (Flurstück 31 / 34): Das an der Bevenroder Straße ansässige Unternehmen plant bereits, andernorts ein größeres Hochregallager als Ersatz zu errichten.
- **Autolackiererei der Fa. Ebert** (Flurstück 31 / 43): Zu einer Verlegung des Betriebsgebäudes ist die Fa. Ebert unter bestimmten Voraussetzungen bereit. Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus soll jedoch bestehen bleiben.
- **Reiter- und Hundestaffel der Polizei** (Flurstück 29 / 19): Die Anlage wird zur Zeit nur teilweise genutzt und kann eventuell verlegt werden. In Kooperation mit dem Fachbereich Wirtschaftsförderung wird bereits nach Ersatzstandorten gesucht.

Besondere Anforderungen

Von den genannten Einrichtungen gingen für ein neues Wohngebiet verschiedene Beeinträchtigungen aus. So kommt es durch die Pferdehaltung und durch die Autolackierei regelmäßig zu Geruchs- und Schadstoffimmissionen. Das Reifenlager wäre im Brandfall aufgrund der Rauchentwicklung und Emissionen ein Gefährdungsrisiko. Eine Verlegung dieser Betriebe erscheint daher als ratsame Lösung. Im Zuge der Freiraumplanung wäre zudem der Parkplatz auf Flurstück 150 / 381 eine besondere Anforderung, da dieser die Breite der Grünachse auf etwa 30m reduziert.



Reifenlager (1) und Autolackiererei (2)



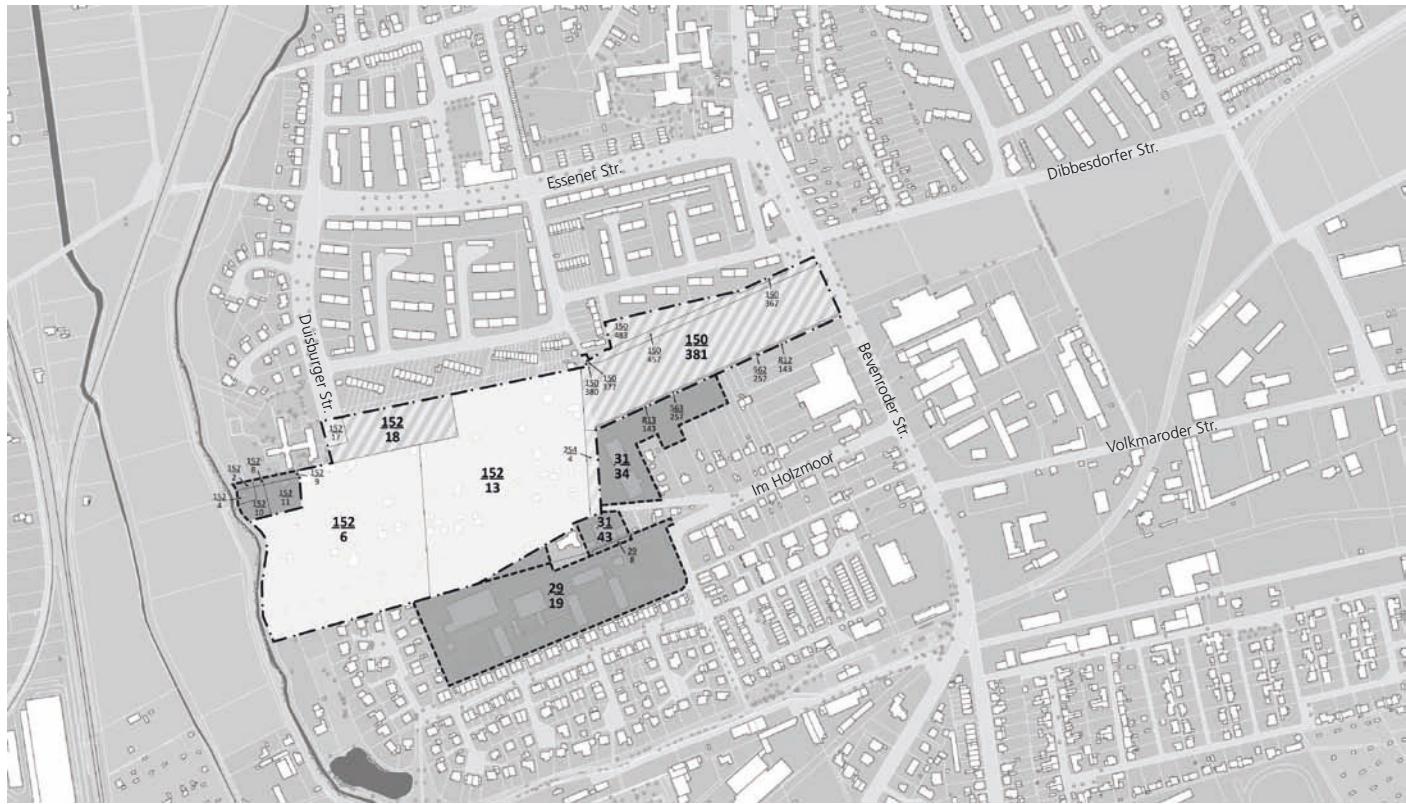
Reiter- und Hundestaffel der Polizei (3)

Hier müsste eine Verlegung mit der Firma Voets verhandelt werden, welche die Fläche von der Stadt gepachtet hat.

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich: Erweiterung
- Gebäude: Klärungsbedarf
- Gebäude: Emmissionen
- Flächen: Klärungsbedarf

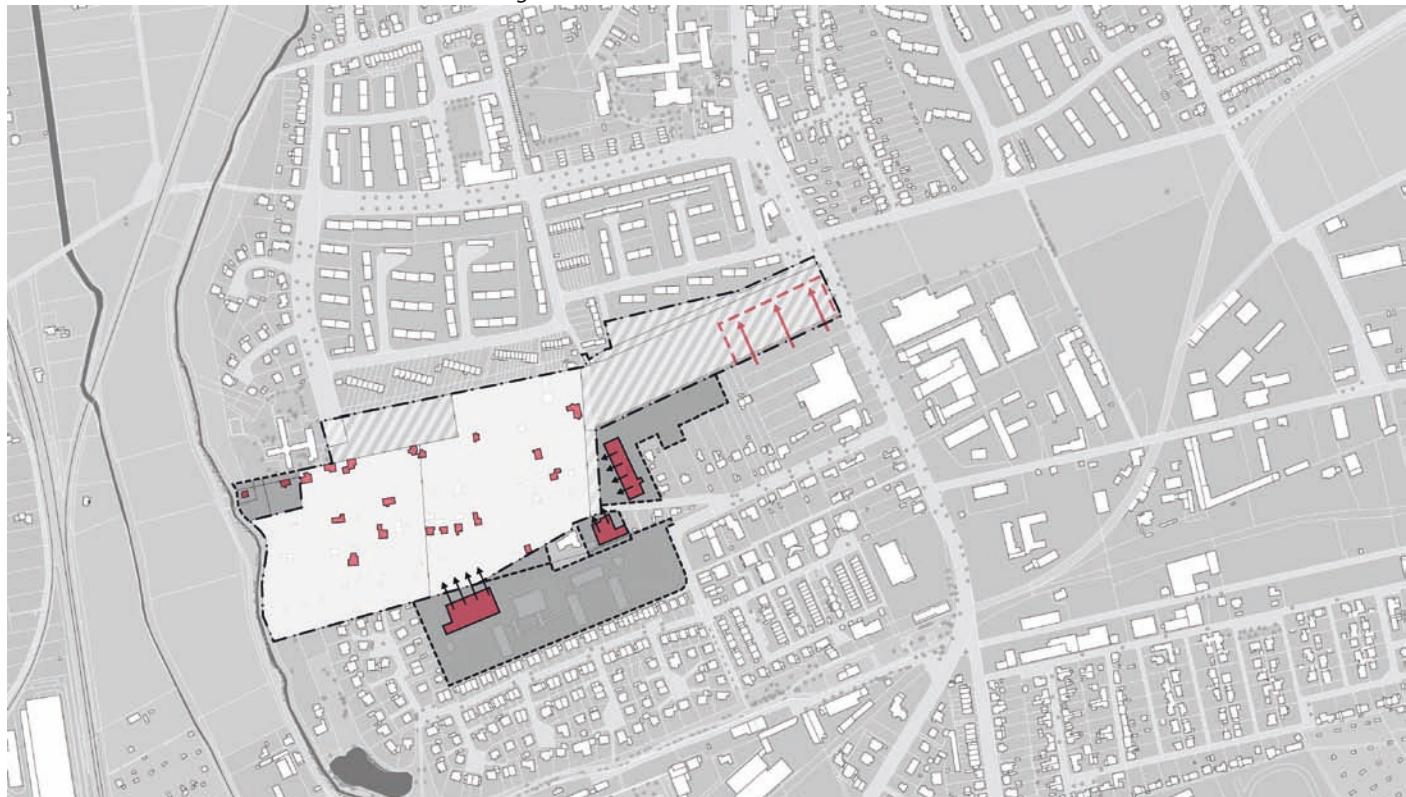
Eigentümer

- ECB
- ▨ Stadt
- Sonstige



Geltungsbereich und potentielle Erweiterungsflächen

Flächen- und Gebäude mit besonderen Anforderungen



2.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Querum verfügt über ein gutes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, wie z.B. Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte oder Banken. An der Bevenroder Straße befinden sich die meisten Geschäfte. Diese sind aus allen Bereichen des Stadtteils innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Im Ortskern bestimmen mit Ausnahme eines Discounters am Westfalenplatz kleinere Läden das Bild, wohingegen sich südlich von Querum ein Getränkemarkt und zwei weitere Discounter als Teil eines Gewerbegebietes angesiedelt haben.

Der Wunsch von Edeka, im Plangebiet eine Filiale mit 7.000 qm Grundstücksfläche einzurichten, wurde aufgrund der bereits jetzt herrschenden Überversorgung in Querum von der Stadt eindeutig zurückgewiesen.

Zur Bildung einer Quartiersmitte sind jedoch kleine Läden und Gastronomiebetriebe erwünscht.

Die soziale Infrastruktur ist in der Umgebung des Holzmoors ebenfalls recht gut ausgebaut. So verfügt Querum neben der erwähnten Kita auch über eine Gesamt-

schule mit gymnasialer Oberstufe (IGS Querum). An der Bevenroder Straße befinden sich in Höhe des südlichen Ortseingangs ein Festplatz, ein Bolzplatz und der Neubau der Ortsfeuerwehr. Einen Mangel gibt es bisher an Kinder- und Jugendspielflächen, was bei der Beplanung des Gelungsbereichs berücksichtigt werden muss. Der Bedarf aus den umliegenden Bereichen setzt sich nach Auskunft der Stadt wie folgt zusammen:

• Bereich 48-1 (nördlich vom Plangebiet)

Fehlbedarf laut NSpPG:

176 qm Jugendspielfläche

Fehlbedarf laut DIN 18034:

1570 qm Kinderspielfläche,

3483 qm Jugendspielfläche

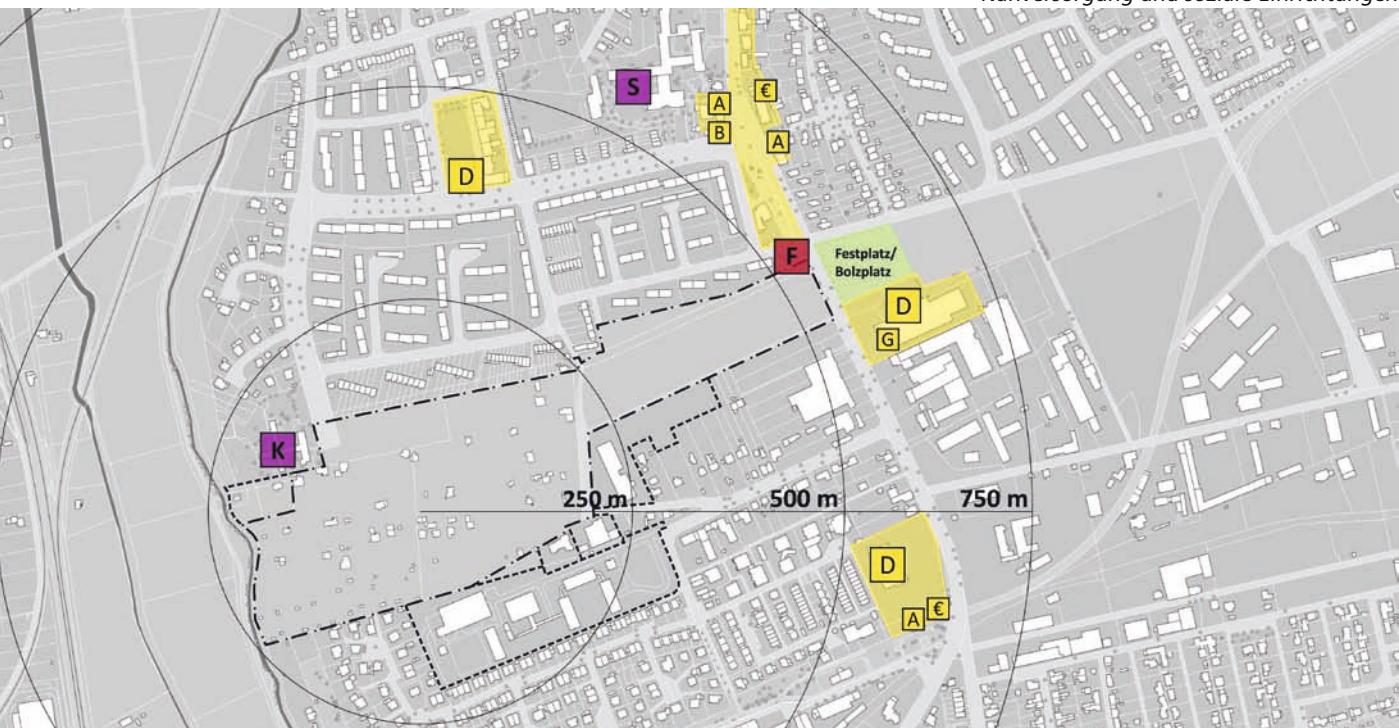
• Bereich 18-4 (südlich vom Plangebiet)

Fehlbedarf laut DIN 18034:

181 qm Jugendspielfläche

	Nahversorgungsbereich	Kita
A	Apotheke	
B	Bäckerei	
D	Discounter	
E	Bank	
G	Getränkemarkt	
S		Schule
F		

Nahversorgung und soziale Einrichtungen



2.4 Umweltbedingungen

Landschaftsschutzgebiet

Die Grünflächen entlang der Wabeaue unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Landschaftsschutzes, was bei der Planung berücksichtigt werden muss. Im Flächennutzungsplan von 2005 schneidet das Landschaftsschutzgebiet das ECB - Grundstück. (siehe S.13)

Wasserschutz- / Überschwemmungsgebiet

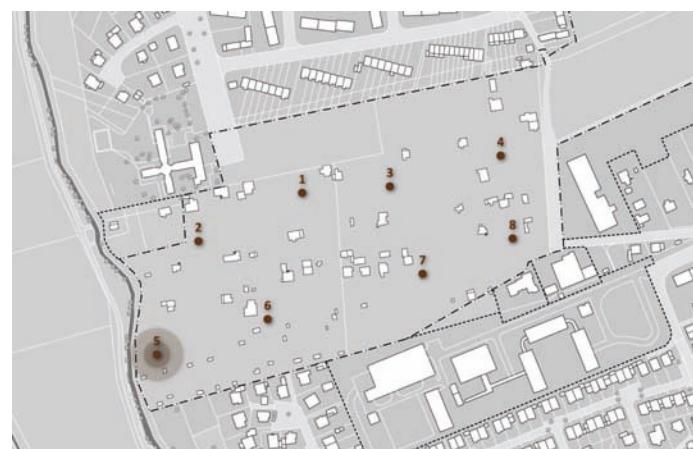
Der Pegelstand der Wabe kann auf knapp 72 m ü. NN ansteigen (100- / 200 - jährliches Extremhochwasser), wodurch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bis in das Planungsareal hineinreicht. Etwa 100m nordwestlich beginnt zudem ein Wasserschutzgebiet. Die entsprechenden Anforderungen sind im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu finden.



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Bodenqualität

Für die Flurstücke 152 / 6 und 152 / 13 liegt bereits ein Bodengutachten vom Oktober 2013 vor. Dafür wurden acht Kleinrammbohrungen vorgenommen, aus denen hervorgeht, dass die Böden gut bis ausreichend tragfähig sind. Die einzige Ausnahme bildet Bohrung 5, welche im Überschwemmungsgebiet liegt. Dort wurde organischer Schluff vorgefunden, der nur gering tragfähig ist. Das Gutachterbüro GGU empfiehlt in diesem Bereich eine weitere Sondierung.



Vorgenommene Kleinrammbohrungen (1 - 8)

Baumbestand

Der westliche Rand von Querum wird entlang der Wabe von Baumgruppen eingefasst, die von Norden her bis an das Plangebiet heranreichen. Durch die bisherige Nutzung als Kleingartenfläche weist das Holzmoor einen umfangreichen Gehölzbestand auf. Am Nord- und am Südrand des Gebietes wurden Baumreihen zur räumlichen Abgrenzung gepflanzt. Es ist zu ermitteln, welche Bäume / Baumgruppen eine erhaltenswert sind und sich in den städtebaulichen Entwurf integrieren lassen (z.B. großkronige Laubbäume).



Baumbestand

Luftleitbahn

Die für die einst geplante Verlängerung der A392 freigehaltene Trasse wird in der Stadt klimaanalyse Braunschweig als lokale Luftleitbahn L1 bezeichnet. Per Definition handelt es sich demnach um eine Struktur, die innerhalb der Siedlungsflächen den Luftaustausch begünstigt. Da große Teile Querums nach dem Prinzip der aufgelockerten, durchgrünten Stadt geplant wurden, dürfte ohnehin eine gute Durchlüftung gewährleistet sein.

Mit der Klassifikation als lokale Luftleitbahn entstehen jedoch Anforderungen an die Flächennutzung, an eingelagerte Hindernisse und an die Dimensionierung der Freiflächen, welche sich wie folgt vornehmen lässt: Breite = mind. zehnfache gemittelte Höhe der Randbebauung.

Eine Mindestbreite von 80m soll dabei jedoch eingehalten werden. Die Luftleitbahn darf im Geltungsbereich enden, so wie es auch in der Stadt klimaanalyse gezeigt wird. Für die Versorgung der Kernstadt ist die regionale Luftleitbahn R4 von Bedeutung, die in Nord - Süd - Richtung entlang der Wabeaue verläuft und dadurch das Holzmoor auch mitversorgt.



Biotopverbundachse

Die Biotope der Wabeaue und Schunteraue, welche nördlich von Querum großflächig ineinander übergehen, sollen zusätzlich über die Schneise zwischen Querum und Griesmarode verbunden werden. Während beim Begriff Grünzug (siehe 2.1) eher Aspekte der Raumstrukturierung und der Naherholungsqualität eine Rolle spielen, steht beim Verbund der Biotope die Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Vordergrund. Weiter unterscheiden sich beide Anforderungen insofern, als für die Herrichtung des Grünzugs gestalterische Maßnahmen beabsichtigt sind (z.B. Ausbau des Wegenetzes), wohingegen für einen Biotopverbund nur wenige Eingriffe erforderlich zu seien scheinen. Innerhalb der Achse befinden sich mit Ausnahme der Kita keine größeren Baukörper und der Anteil an versiegelten Fläche ist gering.

Landschaftsschutzgebiet und Biotopverbundachse



2.5 Zusammenfassung: Flächen, Baubestand, Umweltbedingungen



Zusammenfassung: Flächen, Baubestand, Umweltbedingungen

- Geltungsbereich
- Eigenamt ECB
- ▨ Eigenamt Stadt
- ➡➡➡ Luftleitbahn
- Überschwemmungsgefahr
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Grünfläche
- Baumgruppe
- Gebäude: Klärungsbedarf
- Gebäude: Emmissionen
- Flächen: Klärungsbedarf
- Boden gering tragfähig

Zusammenfassung

- Es müssen Lösungen für die heutigen Wohnnutzungen im Plangebiet und für die umliegenden Gewerbenutzungen gefunden werden.
- Sofern der Parkplatz der Firma Voets verlegt werden kann, würde die Fläche für eine Gestaltung als Stadtteilpark zur Verfügung stehen.
- Der westliche Rand des Plangebietes unterliegt durch die Wabeaue verschiedenen Umweltbedingungen. Die Bebaubarkeit dieses Bereichs muss aufgrund regelmäßiger Überschwemmungen und gering tragfähigen Bodens weiter untersucht werden. Die Aue ist zudem Landschafts- und Wasserschutzgebiet.
- Zwischen Querum und Griesmarode muss ein durchgehender Grünzug zur wohnungsnahen Erholung erhalten bleiben, der gleichzeitig als städtebauliche Zäsur, Luftleitbahn und Biotopverbundachse dienen soll. Der genaue Verlauf durch das Plangebiet ist im weiteren Planungsprozess durch den städtebaulichen Entwurf zu klären.
- Das in den angrenzenden Siedlungsgebieten vorliegende Defizit an Kinder- und Jugendspielflächen soll im Holzmoor ausgeglichen werden.



2.6 Erschließung

MIV

Die Bevenroder Straße ist mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 13.900 Kfz / 24h (Werktagsverkehr Mo - Fr, Analysefall 2007) die meistbefahrene Straße in Querum und stellt den Hauptverkehrsweg für den MIV dar. Eine Erschließung des geplanten Wohnquartiers muss daher ausgehend von dieser Straße erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen eines neuen Wohnquartiers im Holzmoor - Nord wurden bereits in einem Verkehrsgutachten geprüft, welches bei der WVI GmbH in Auftrag gegeben wurde. Die Berechnungen wurden für 500 WE und für 850 WE durchgeführt.

In beiden Fällen lässt sich der Verkehr über die Bestandsstraßen abwickeln, wobei die

Straße "Im Holzmoor" als Haupzufahrt dienen soll und die Duisburger Straße als Nebenerschließung empfohlen wird. Durchgangsverkehr zwischen beiden Erschließungsstraßen muss jedoch vermieden werden. Da der Knotenpunkt Bevenroder Straße / Im Holzmoor in seinem aktuellen Ausbauzustand nahezu ausgelastet ist, sind dort für das neue Wohngebiet Maßnahmen erforderlich, die auch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage beinhalten.

- Straße
- Radweg
- Radweg: Anbindung Fahrradstraße, Ringgleis

Erschließung für den MIV inkl. Radwegen



Fußgänger und Radfahrer

Als Wohnlage ist das Holzmoor besonders attraktiv, da in alle Himmelsrichtungen eine sehr gute Anbindung durch Geh- und Radwege möglich ist. Folgende Anschlüsse sind herzustellen:

- **Ringgleisweg (A):** Das Projekt befindet sich in Ausführung und wird als Rundweg um die Stadt ein hohes Naherholungspotential aufweisen. Eine Anbindung über den Güldenkamp ist wünschenswert.
- **Fahrradstraßen (B):** Seit 2013 existiert über die nahegelegene Beethovenstraße und die Karlstraße eine durchgehende Verbindung zur Kernstadt.
- **Karl-Hintze-Weg (C):** Die Wabe begleitend führt dieser Weg direkt am Holzmoor vorbei und weiter bis an die Fischteiche von Riddagshausen. Richtung Norden ist hierüber auch die Schunteraue erreichbar.

Bisher ist das Wegenetz im Holzmoor lückenhaft, da der Bereich der heutigen Kleingartenanlage nur schwer zugänglich ist. Dieser Mangel lässt sich bei einer Überplanung des Areals beheben, indem folgende Wegeverbindungen hergestellt werden:

- **Karl-Hintze-Weg - Dibbesdorfer Straße (D - D)**
Einrichtung einer neuen Ost - West - Verbindung entlang des Grünzugs.
- **Duisburger Straße - Grüner Ring (E - E)**
- **Bochumer Straße - Güldenkamp (F - F)**
(Direktverbindung bei Hinzunahme des Flurstücks 31 / 34)

Wichtige Radwegverbindungen



ÖPNV: Bus

Derzeit verkehren entlang der Bevenroder Straße die Buslinien 413, 433 und 443. Letztere hat ihre Endhaltestelle an der Duisburger Straße und kommt daher für eine Weiterführung in das Plangebiet in Frage. Im Verkehrsgutachten wird diese Verlängerung der Linie 443 empfohlen und eine Wendemöglichkeit im Quartier vorausgesetzt. Bei dem innerorts üblichen Einzugsradius von 300 m ist das Plangebiet mit der Einrichtung einer weiteren Haltestelle abgedeckt.

- Buslinie
- H Haltestelle
- O Haltestelle: Suchbereich
- Einzugsbereich 300m
- Stadtahn: Varianten
- Stadtahn: Suchbereich

Buslinien und -haltestellen mit Einzugsbereich



ÖPNV: Stadtbahn

Im Stadtbahnausbaukonzept der Stadt Braunschweig werden aktuell fünf Planfälle untersucht. Einer davon ist die sogenannte Campusbahn, die ausgehend von der Hamburger Straße das nördliche Ringgebiet, den Nordcampus der TU und Querum miteinander verbindet. Die Strecke nutzt den einst für die A392 freigehaltenen Korridor und führt damit in jedem Fall durch das Holzmoor. Innerhalb des Plangebietes ist der Verlauf bisher nicht festgelegt, da sich das Stadtbahnausbaukonzept noch im Status einer Studie befindet. Einige Kriterien werden jedoch bereits deutlich:

- Möglichst kompakte Zusammenlegung mit der Gasleitung, die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft. Dies ist nur dann möglich, wenn die Kita an der Duisburger Straße verlegt wird.
- Führung innerhalb der Grünachse, um Abstandsflächen zur Bebauung zu erhalten.
- Ausführung als Rasengleis zur Reduzierung der Lärmemission.
- Erhöhung der Bebauungsdichte, um die Linie wirtschaftlich betreiben zu können.
- Einrichtung zweier Haltestellen im Plangebiet (in Höhe Duisburger Straße und Bevenroder Straße).
- Optional: Bau einer Haltestelle mit Umstieg zur Regionalbahn. (Bahnstrecke Braunschweig - Uelzen)

Verschiedene Möglichkeiten des Streckenverlaufs für die Campusbahn



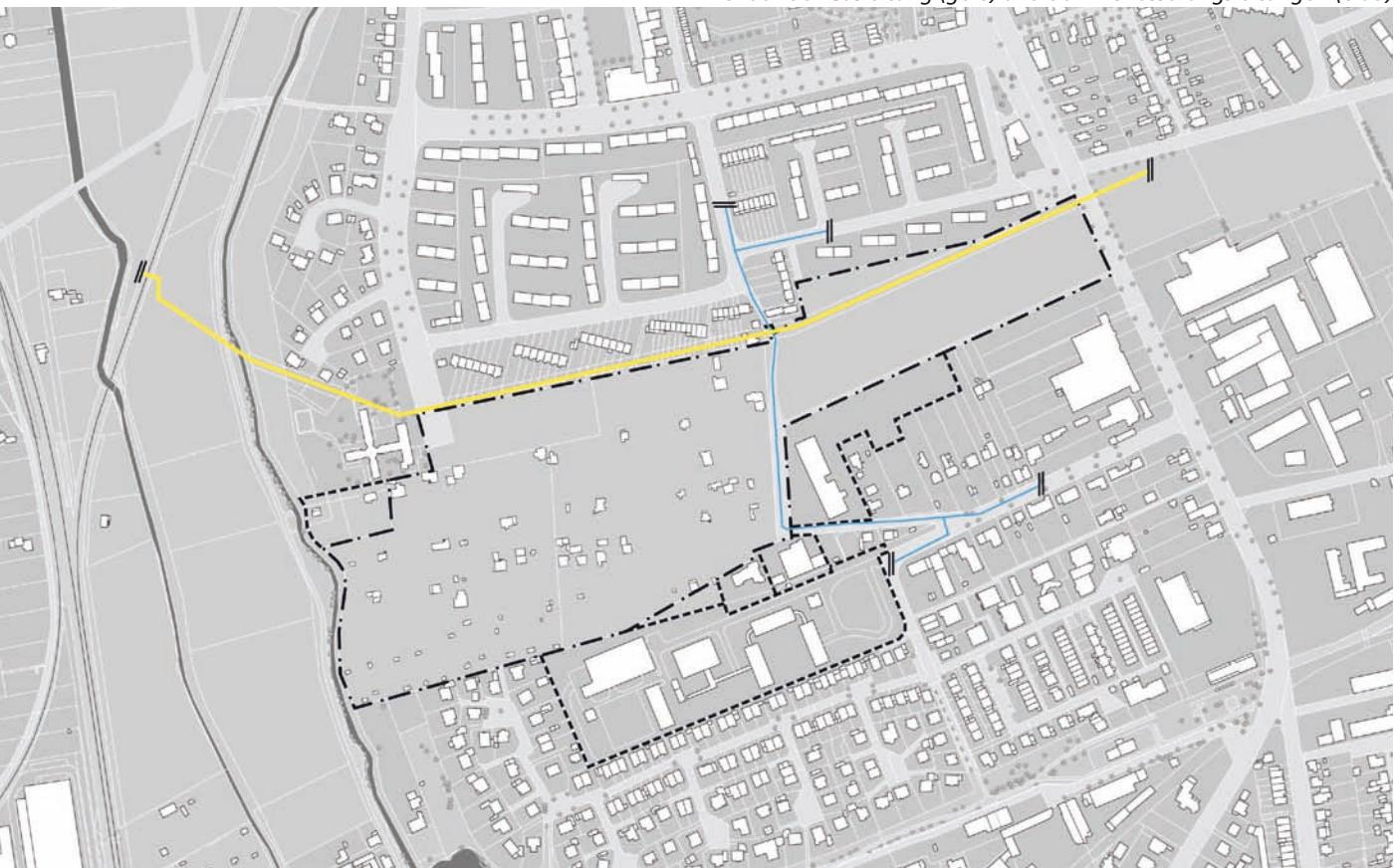
2.7 Ver- und Entsorgung

Gasleitung

Am nördlichen Rand des Plangebiets liegt eine Gasleitung, die von der Avacon AG betrieben wird. Der Verlauf ist unten in der Grafik schematisch dargestellt und muss aus den jeweils aktuellen Bestandsplänen des Unternehmens genau entnommen werden. Der Bereich über der Leitung darf weder überbaut, noch mit Großgehölzen bepflanzt werden. Wie groß die Abstände zur Leitung sein müssen, ist mit dem Betreiber abzustimmen.

In jedem Fall sind Baumaßnahmen im Umfeld der Leitungen rechtzeitig bei der Avacon AG anzuzeigen. Für genaue Informationen zu den Sicherheitsvorkehrungen sei hiermit auf die Avacon Leitungsschutzanweisung verwiesen.

Verlauf der Gasleitung (gelb) und der Entwässerungsleitungen (blau)



Energieversorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geklärt werden, welche Arten der Energieversorgung für das Wohnquartier genutzt und nach welchen energetischen Standards die Gebäude geplant werden sollen.

Entwässerung

Unterhalb der Straße Im Holzmoor sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden bzw. geplant. Das Gefälle verläuft nach Norden in Richtung der Bochumer Straße. Betreiber ist die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH. Die mit dem Bau des Wohnquartiers einhergehende Flächenversiegelung erfordert ein Konzept zur Regenentwässerung, wofür verschiedene Maßnahmen infrage kommen:

- **Versickerung auf den Grundstücken (bevorzugt):**

Die gutachterlich festgestellten Bodenarten bieten hierfür gute Voraussetzungen.

- **Regenrückhaltung durch Dachbegrünungen (bevorzugt):**

Das entsprechende Potential kann in einem weiteren Boden-

gutachten geprüft werden.

- **Aufgeweiteter Graben:**

Kaskadenartig zur Wabe absteigend mit Drosselpunkt,

ggfs. mit Stichgräben.

- **Regenrückhaltebecken (Notlösung):**

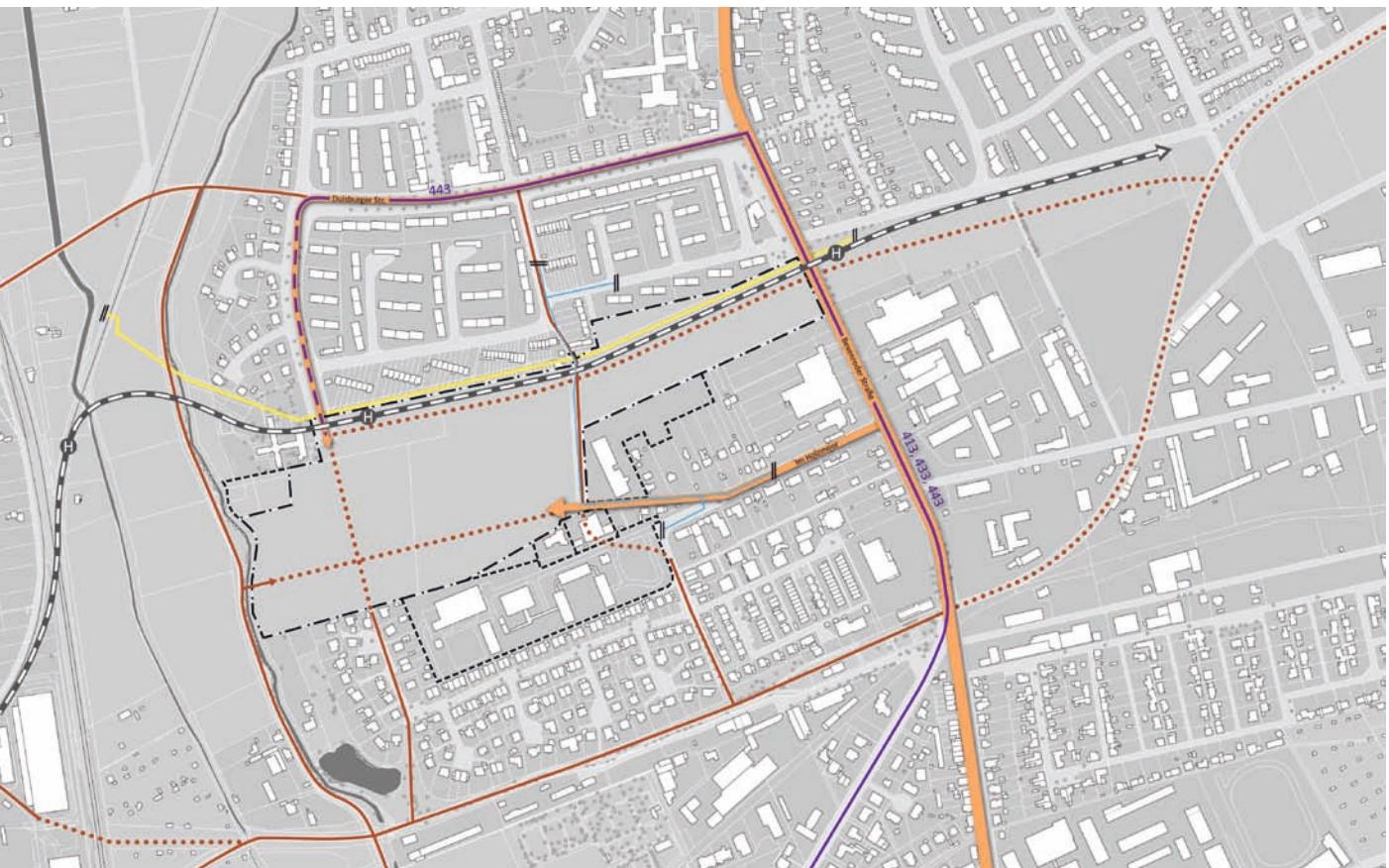
Verortung im Westen des Geltungsbe-

reichs. Die Nutzbarkeit durch die Anwoh-

ner ist erwünscht.

Auswahl und Umfang der Maßnahmen sind vom städtebaulichen Entwurf abhängig und werden daher zeichnerisch nicht in das Strukturkonzept aufgenommen.

2.8 Zusammenfassung: Technische Infrastruktur



- Geltungsbereich
- Erweiterungsflächen
- Eigenum ECB
- Eigenum Stadt
- Eigenum Sonstige
- Geh- und Radwege
- Straße
- Stadtahn: Ausbau
- Gasleitung
- Entwässerungsleitung

Zusammenfassung

- Es ist keine weitere Erschließungsstraße notwendig. Der zu erwartende Verkehr kann bei Optimierung des Knotenpunkts Bevenroder Straße / Im Holzmoor über die Bestandsstraßen abgewickelt werden.
- Eine durchgehende MIV - Verbindung von der Duisburger Straße durch das Plangebiet bis zur Bevenroder Straße ist zu vermeiden.
- Derzeit fehlen mehrere Geh- und Radwegverbindungen, die bei der Überplanung des Gebiets hergestellt werden müssen.
- Eine Verlängerung der Buslinie 443 in das Gebiet ist erforderlich. Es werden eine weitere Haltestelle sowie eine Wendemöglichkeit benötigt.
- Das Kriterium der gebündelten Trassenführung legt nahe, die Stadtbahn entlang der Gasleitung am Nordrand des Plangebiets zu führen.
- Die vorhandene Gasleitung erfordert besondere Sicherheitsmaßnahmen, weswegen Rücksprache mit dem Betreiber zu halten ist.
- Schmutz- und Regenwasser wird unterhalb der Straße "Im Holzmoor" Richtung Norden abgeführt. Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs ist ein Konzept für die Regenrückhaltung zu entwickeln.

2.9 Offene Rahmenbedingungen

• Gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Die Vorkommen schützenswerter Arten im Plangebiet werden über das Jahr 2015 hinweg in einem bereits beauftragten naturschutzfachlichen Gutachten untersucht. Der Bericht soll im November 2015 erstellt werden.

• Bodenqualität der Erweiterungsflächen

Falls der Geltungsbereich erweitert wird, müssen die Böden der hinzukommenden Flächen ebenfalls gutachterlich untersucht werden. Besondere Beachtung gilt in diesem Zusammenhang der Autolackiererei (Im Holzmoor 13) und dem Reifenlager (Im Holzmoor 17), welche im Altlastenkataster als Verdachtsstandorte eingetragen sind.

3 Strukturkonzept



Phase 1

Offen für den Ausbau der Stadtbahn

- Es wird ein erster Bauabschnitt des Wohnquartiers umgesetzt, der auch eine weitere Kindertagesstätte beinhaltet. Geplant sind vorwiegend freistehende und gereihte Stadthäuser mit 3 - 4 Geschossen. Darüber hinaus wird eine Vorbehaltfläche für einen Ersatzneubau der bestehenden Kita freigehalten.
- Der ÖPNV wird in dieser Phase primär über die Buslinie 443 abgewickelt, welche eine zusätzliche Haltestelle im Quartier erhält.
- Eine durchgehende Grünverbindung wird südlich der bestehenden Kita über das Grundstück der ECB gewährleistet. Konzeptionell sollte berücksichtigt werden, diese Fläche als Baufeld in das neue Quartier zu integrieren.

Zu den geplanten Verläufen des Grünzugs und der Stadtbahn, die für den städtebaulichen Entwurf maßgebend sind, liegen bisher keine Entscheidungen der Stadt vor. Anhand der bisher bekannten Rahmenbedingungen lässt sich dennoch eine Aussage über die sinnvolle Strukturierung des Gebiets treffen.

Mit dem Ziel der Trassenbündelung und einer klaren Zuordnung der Siedlungsflächen entsteht ein Strukturkonzept, bei dem die Campusbahn und die Grünverbindung am Nordrand des Geltungsbereichs geführt werden. Für dieses Szenario wäre eine schrittweise Entwicklung des Areals optimal, die sich in zwei übergeordnete Bauphasen aufteilen lässt:



Strukturkonzept Variante A: Phase 2

Phase 2

Ausbau der Stadtbahn

- Die bestehende Kita wird durch einen Neubau auf einer Vorbehaltfläche ersetzt. Voraussetzung hierfür ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Stadt und eine Einigung mit dem Eigentümer. Insofern stellt die gezeigte Phase 2 eine Planvarian te dar.
 - Sobald das Grundstück der Kita freigewor den ist, wird der Grüngürtel hierüber voll endet. Wurde die Verbindung zuvor über eine andere Fläche hergestellt, so kann diese nun bebaut werden.
 - Für den Ausbau der Stadtbahn sind nun die Voraussetzungen geschaffen. Innerhalb des Plangebiets werden 1 - 2 Haltestellen vorgesehen.

Entlang der Trasse wird zudem ein Geh- und Radweg Richtung Beethovenstraße umgesetzt.

- Der zweite Bauabschnitt des Wohnquartiers wird unter Einbezug der Erweiterungsflächen realisiert.
 - Der Grünzug wird als Stadtteilpark weiter ausgestaltet und alle Geh- und Radwegverbindungen vollendet.

- Geltungsbereich
 - Wohnbaufläche
 - Straße
 - ... Straße: Erweiterung
 - Buslinie
 - Stadtbahnh
 - Geh- und Radwege
 - Grünfläche
 - Grünverbindung herstellen

4 Abschließende Stellungnahme

Das Strukturkonzept soll eine zukunftsweisende und tragfähige Lösung für die städtebauliche Neuordnung des Holzmoors aufzeigen. Insofern wurde der Schwerpunkt weniger auf kurzfristige Belange, als vielmehr auf eine nachhaltige Entwicklung gesetzt.

Bei der Bearbeitung stellte sich heraus, dass die Kindertagesstätte an der Duisburger Straße eine wichtige Schlüsselrolle bei der Strukturierung des Gebietes spielt: Unter der Maßgabe, dass die neue Stadtbahntrasse möglichst mit der Gasleitung zusammengelegt werden soll, resultiert ein Streckenverlauf, der über das Grundstück der Kita führt. Die Rahmenbedingung einer klaren Definition der Siedlungsflächen von Querum und Griesmarode legt außerdem nahe, auch die Grünachse über das Kita - Gelände zu legen, da dann eine einzige zusammenhängende Fläche für die Planung des Wohnquartiers entsteht. Um dieses Konzept zu begünstigen, hat sich die ECB daher bereit erklärt, sich an einer Verlegung der Kita finanziell zu beteiligen.

Als alternative Planung blieben verschiedene Varianten einer mittigen Streckenführung durch das Quartier, mit denen eine Teilung des Geltungsbereichs einherginge. Dies wäre aus städtebaulicher Sicht nachteilig, da die klare Definition der beiden Stadtteile geschwächt, und das Flächenpotential des Gebiets nicht ausgeschöpft würde. Eine weitere Folge könnte sein, dass die Quartiersmitte den Charakter eines Transitraums erhält, da eine bauliche Einfassung bedingt durch die Anforderungen an die Stadtbahntrasse erschwert wird.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Gebiets durch eine Verlegung der Kita begünstigt werden kann. Gegen eine solche Maßnahme spricht derzeit, dass an dem Gebäude bereits Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden und ein

Restsanierungsstau noch ansteht. Da die Planungen zur Campusbahn noch ganz am Anfang stehen, ist allerdings damit zu rechnen, dass bis zu einer möglichen Realisierung der Strecke noch mehrere Jahre vergehen werden und die Kita dementsprechend lange bestehen bleiben könnte.

Hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen ist bereits ein Stand erreicht, der genügend Klarheit für den städtebaulichen Entwurf zeigt. So sind beispielsweise die Anforderungen an die Erschließung für den MIV eindeutig und nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens verträglich, da im Wesentlichen nur der Verkehrsknotenpunkt Im Holzmoor - Bevenroder Straße optimiert werden muss. Auch über die Notwendigkeit und die Verläufe weiterer Geh- und Radwege herrscht bereits weitgehend Einigkeit. Aufgrund der heutigen Ansprüche an Naturnähe und unmotorisierte Fortbewegung ist die Qualität dieser Strukturen von besonderer Bedeutung.

In Bezug auf die zukünftigen Wohnbauflächen ist es empfehlenswert, die Verhandlungen über die potentiellen Erweiterungsflächen fortzuführen. Da unter anderem die Entstehung von Blockrandbebauung angestrebt wird, müssen Baufelder mit entsprechenden Abmessungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt lässt sich bestätigen, dass das Plangebiet Holzmoor - Nord über ein hohes städtebauliches Potential verfügt. Vor allem dank der sehr guten Erschließungsmöglichkeiten und der gleichzeitig hohen Naherholungsqualität, kann das Holzmoor eine attraktive und beliebte Wohnadresse werden. Die Realisierung des Quartiers wäre ein wichtiger Schritt zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Braunschweig.

5 Weiteres Vorgehen

Eine Umsetzung des Projekts erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Hierfür müssen zunächst der Verlauf der Stadtbahntrasse und der Grünachse geklärt werden. Auch der städtebauliche Entwurf wird davon maßgeblich beeinflusst. Im Laufe des Jahres 2015 sollen verschiedene Trassenvarianten der Campusbahn zunächst auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht, und daraufhin eine politische Entscheidung zum Ausbau gefällt werden. Eine Variante mit Verlauf über das Kita - Grundstück an der Duisburger Straße sollte Bestandteil der Untersuchungen sein.

Gleichzeitig wäre es sinnvoll, zu prüfen, ob sich die bisher erfolgten Sanierungsmaßnahmen an der Kita bis zu einem eventuellen Ausbau der Stadtbahn rentiert haben werden, und es somit in Betracht gezogen werden kann, an anderer Stelle einen modernen Ersatzneubau zu schaffen.

Quellen

- Ackers Partner Städtebau: Braunschweig Holzmoor - Ideen für ein neues Wohnquartier, Braunschweig, 03 / 2014
- Avacon Hochdrucknetz GmbH: Leitungsschutzanweisung
- Avacon Hochdrucknetz GmbH: Bestandspläne zu Gashochdruckleitung GTL0000001 (Salzgitter-Helmstedt), Ausschnitt Braunschweig Holzmoor/Nord, 2005
- bulwiengesa AG: Markt- und Standortanalyse - Holzmoor - Areal Braunschweig, Berlin, 09 / 2013
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / juris GmbH: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), 07 / 2009
- Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU): Braunschweig Holzmoor Baugebiet - Orientierende Baugrunduntersuchung und Voruntersuchung nach DIN 4020, Abschnitt 6.2.3, Braunschweig, 10 / 2013
- Helbig / Baumüller / Kerschgens (Hrsg.): Stadtklima und Luftreinhaltung, Berlin [u.a.]: Springer, 1999, 2. Auflage
- Stadt Braunschweig: Bebauungsplan Im Holzmoor GL 44 mit Gestaltungsvorschrift - Begründung und Umweltbericht, Braunschweig, 03 / 2005
- Stadt Braunschweig: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Wabe / Mittelriede, Braunschweig, 2011
- Stadt Braunschweig: FNP Fortschreibung der Neufassung (2005) - Stand: Januar 2014, Braunschweig, 01 / 2014
- Stadt Braunschweig: Masterplan Ringgleis, Braunschweig, 04 / 2011
- Stadt Braunschweig: Stadtbahnausbaukonzept Stadt Braunschweig – Bürgerinformation, Braunschweig, 12 / 2013
- Stadt Braunschweig: Städtebaulicher Vertrag (Planungsleistungen) „Holzmoor - Nord“, GL 51, Braunschweig, 12 / 2012
- Stadtentwässerung Braunschweig GmbH: Lageplan zw. Im Holzmoor und Ruhrstraße - geplanter Regen- und Schmutzwasserkanal (Vorabzug), Braunschweig, 10 / 2013
- Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Stadtklimaanalyse Braunschweig, Freiburg: 5 / 2012
- WVI GmbH / Stadt Braunschweig: Verkehrsentwicklungsplan Braunschweig, Band 4: Handlungskonzept, Braunschweig, 12 / 1998
- WVI GmbH / Stadt Braunschweig: Verkehrsmengen im Werktagsverkehr Mo - Fr in [Kfz/24h] - Querschnittswerte, Braunschweig, 06 / 2009
- WVI GmbH: Verkehrsgutachten Rahmenplanung Holzmoor - Zusammenfassung der Ergebnisse, Stand: 20.01.2015, Braunschweig, 01 / 2015







ECB Beteiligungen, Theodor-Heuss-Straße 7, D-38122 Braunschweig

Braunschweig, den 11. November 2015

Wohnbauprojekt „Holzmoor Nord“

Sehr geehrter Herr

in Fortsetzung unseres Dialogs zum Wohnbauprojekt „Holzmoor Nord“ möchten wir Sie mit diesem Schreiben gerne über den aktuellen Stand auf dem Laufenden halten.

Wie Sie sicherlich bemerkt haben, wurde damit begonnen, die ersten leerstehenden Lauben abzureißen. Dafür liegt selbstverständlich die Genehmigung vor. Vorgeschaltet war eine naturschutzrechtliche Untersuchung mit abschließendem Gutachten. Fledermaus-Vorkommen oder andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden nicht entdeckt.

Der Abriss der leerstehenden Lauben erfolgt aus Sicherheitsgründen. Einerseits besteht teilweise Einsturzgefahr, andererseits wurden einige Gebäude aufgebrochen und unerlaubt genutzt. Wir möchten zu Ihrem persönlichen Schutz Gefahrenquellen ausschließen und sind uns da einig mit allen am Verfahren Beteiligten.

Weiterreichende Veränderungen wird es auf dem Areal vor der Entscheidung über den Bebauungsplan dann erst einmal nicht geben. Deswegen werden auch die Bäume und Büsche bis auf weiteres so erhalten bleiben, damit die Grundstücke ihren grünen Charakter behalten. Sie werden von uns gepflegt werden. Bei der künftigen Freiflächengestaltung werden wir versuchen, schützenswerte Bäume zu erhalten und in die Planung der künftigen Grünanlagen miteinzubeziehen, soweit es möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG

Bernd Assert