

Betreff:

Bebauungsplan AP 25 Holwedestraße

Wettbewerbsverfahren

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.12.2021

Adressat der Mitteilung:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

08.12.2021

Ö

Sachverhalt:

In der Stadtbezirksratssitzung 310 am 23.11.2021 wurden zur Mitteilung 21-16685 „Bebauungsplan AP 25 Holwedestraße, Wettbewerbsverfahren“ Fragen und Anmerkungen vorgebracht, zu denen die Verwaltung im Folgenden Stellung nimmt.

1. Ist vor einer weiteren Beteiligung eine frühzeitige Einbindung der gewählten Mitglieder des Stadtbezirksrates möglich?

Mit der vorgelegten Mitteilung, die die Zielvorgaben des Wettbewerbs enthält sowie der Erörterung in der Sitzung am 23.11.2021 kommt die Verwaltung der frühzeitigen Einbindung des Stadtbezirksrates nach.

Der Stadtbezirksrat wird anschließend über die Ergebnisse des Wettbewerbs informiert und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im üblichen Rahmen beteiligt. Bei Bedarf kommt auch eine formlose Beteiligung des Stadtbezirksrates zum jeweiligen Sachstand des Verfahrens in Betracht.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass neben politischen Vertreter*innen auch die Bezirksbürgermeisterin als Sachpreisrichterin Teil des Preisgerichts werden soll, so dass die Einbindung des Stadtbezirksrats gewährleistet ist.

2. Der Anteil für den sozialen Wohnungsbau sollte von 20 % auf 30 % erhöht werden.

Gemäß dem 2017 vom Rat beschlossenen und im Jahr 2019 evaluierten kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig sollen grundsätzlich 20 % der Bruttogeschossfläche im sozialen Wohnungsbau realisiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine höhere Quote an diesem Standort jedoch kritisch überprüft.

3. Der Okerwanderweg soll öffentlich sein und dies in den entsprechenden Unterlagen noch einmal explizit genannt werden.

Der Okerwanderweg ist als öffentlicher Weg geplant. Dies wird in die Auslobung ausdrücklich aufgenommen.

4. Beteiligung der sozialen Initiativen – die Machbarkeitsstudie zum gemeinschaftlichen Wohnen sollte Teil der Auslobung werden.

Die aus der Machbarkeitsstudie hervorgehenden generellen Anforderungen zum gemeinschaftlichen Wohnen können in die Auslobung mit aufgenommen werden. Um den Wettbewerb dabei aber auch offen und flexibel in Bezug auf die möglichen

Ergebnisse zu halten, sieht die Verwaltung von einer Vorfestlegung auf das historische Altgebäude ab.

5. Das Quartiersprojekt zum gemeinschaftlichen Wohnen sollte beteiligt und hierfür mit Verweis auf den baulandpolitischen Grundsatzbeschluss Grundstücke freigehalten werden.

Eine Beteiligung des Quartiersprojekts für gemeinschaftliches Wohnen zu den Inhalten der Auslobung ist vorgesehen. Die Auslobungsinhalte sollen dem Quartiersprojekt gesondert zugestellt werden.

6. PKW-Verkehr: der Stellplatzschlüssel sollte reduziert und die Möglichkeit von autofreiem Wohnen geprüft werden.

Eine mögliche Reduzierung auf 0,6 Stellplätze pro Wohnung (0,5 bei Klein-/ Sozialwohnungen) ist bei Umsetzung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts möglich. Eine weitere Reduzierung ist im Rahmen des Mobilitätskonzepts zu prüfen. Die Lösung der Mobilitätsanforderungen wird ein wesentliches Kriterium bei der Entscheidung über die Wettbewerbsbeiträge sein. Dies betrifft auch die Anforderungen an öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Die hier geforderten 0,25 Parkplätze je Wohneinheit sind auch zunächst als Rahmen anzusehen.

7. Warum hat der Stadtbezirksrat nur einen Ausschnitt und nicht die gesamten Auslobungsunterlagen erhalten? Dies sollte zum Ausschuss (08.12.21) nachgeholt werden.

Der Stadtbezirksrat hat zunächst alle Ziele und Anforderungen erhalten, deren Abstimmung und Festlegung für den geplanten Wettbewerb entscheidend sind. Vor Durchführung des Wettbewerbes ist eine Beteiligung bestimmter Initiativen (zum Beispiel Quartiersprojekt gemeinschaftliches Wohnen) geplant. Auf Basis der bei diesen Beteiligungen der Gremien und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen werden die Auslobungsunterlagen endgültig fertiggestellt und dann auch veröffentlicht. Eine Wiederholung dieser Beteiligungsphase ist jedoch nicht beabsichtigt, da der Wettbewerb anschließend starten soll. Alle weiteren Anforderungen können im Rahmen der folgenden vertiefenden Bearbeitung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der späteren Konzeptvergaben, berücksichtigt werden.

8. Wie ist die geplante Geschossigkeit? Hierzu wird eine Antwort in den Wettbewerbsunterlagen erwartet.

Die spätere Geschossigkeit wird bewusst nicht vorweggenommen, um den Wettbewerb offen und flexibel in Bezug auf die möglichen Ergebnisse zu halten. Zudem kann die Geschossigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Gebietes auch unterschiedlich geplant werden.

9. Woher kommt die Aussage von ca. 300 Wohneinheiten?

Die mögliche Anzahl von 300 Wohneinheiten wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses in der Vorlage genannt (27.11.2018 im Stadtbezirksrat). Dieser Wert beruht auf einer Ermittlung im Zusammenhang mit der möglichen Stadtbahnerweiterung und wurde jetzt noch einmal unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsanforderungen geprüft. Dabei kommt die Verwaltung weiterhin zu dem Schluss, dass bis zu 300 WE als realistisch angenommen werden können. Es handelt sich jedoch letztendlich nur um eine grobe Kalkulation. Die endgültige Zahl richtet sich in erheblichem Umfang nach dem künftigen Verhältnis von öffentlichen und privaten Grünflächen und Bauflächen, der Unterbringung der Stellplätze (oberirdisch oder unterirdisch) und nach den Wohnungsgrößen. Hierfür sollen die Wettbewerbsteilnehmenden Vorschläge erarbeiten.

10. Die Aussagen zum ruhenden Verkehr sollen deutlicher sein. Sind Tiefgaragen geplant?

Es wird nicht vorgegeben, wie die Stellplätze im Einzelnen zu organisieren sind. Denkbar sind z.B. Quartiersgaragen. Die Planung von Tiefgaragen ist dabei nicht generell ausgeschlossen. Vorrangig sollen möglichst wenig oberirdische Flächen durch (ebenerdige) Stellplatzanlagen außerhalb von Gebäuden verbraucht werden.

11. Aussagen zum fließenden Verkehr fehlen und sollten unbedingt thematisiert werden, um die Auswirkungen des neu hinzukommenden Verkehrs auf die vorhandenen Straßen abschätzen zu können (Verweis auf Feldstraße).

Die Wettbewerbsteilnehmenden werden aufgefordert, Angaben zur Erschließung und zur Verkehrsführung zu erarbeiten. Weitere Details, wie die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens bei verschiedenen Erschließungsvarianten werden Gegenstand des späteren Verkehrsgutachtens sein.

12. Beim Thema Klimaschutz fehlt eine klare Aussage zur Klimaneutralität; diese sollte an oberster Stelle stehen.

Eine entsprechende Aussage wird ergänzt.

13. Wo befinden sich die privaten Gebäude und was hat es mit der Schulerweiterung auf sich?

Die privaten Gebäude/Grundstücke sind in der Anlage (Schrägluftbild) zu der Mitteilung gekennzeichnet. Die Dr.-von-Morgenstern Schule hat als Fachschule v.a. für chemisch-pharmazeutische Berufe ein weitreichendes Einzugsgebiet. Aufgrund der hohen Nachfrage an schulischen Ausbildungsplätzen für medizinisch-technische Assistent*innen und Schüler*innen-Appartements, die wegen fehlender räumlicher Kapazitäten aktuell nicht bedient werden können, meldet die Schule einen Erweiterungsbedarf von ca. 2.000 m² an. Zudem ist der aktuell vorhandene Platz für die Schulverwaltung, Klassenräume und den Schulhof durch das begrenzte Grundstück sehr eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund soll eine Erweiterung des Schulgrundstücks im Wettbewerb mitberücksichtigt werden. Wie diese sich im Detail räumlich gestaltet, wird dabei der Flexibilität halber nicht vorgegeben.

14. Der Stadtbezirksrat ist nicht damit einverstanden, dass eine Erweiterung der Dr.-von-Morgenstern Schule mit entsprechender Inanspruchnahme von zusätzlicher Grundstücksfläche vorweggenommen wird.

Die Dr.-von-Morgenstern Schule erfüllt eine wichtige Funktion im Bereich der beruflichen Bildung für chemisch-pharmazeutische Berufe und existiert an diesem etablierten Standort bereits seit 1913. Aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit und der o. g. Gründe (s. 13.) wird der Möglichkeit einer Erweiterung der Schule eine wichtige Rolle zugemessen und diese daher auch in den Wettbewerb mit aufgenommen.

15. Die Anzahl an geplanten Wohneinheiten soll konkretisiert werden.

Bis zu 300 Wohneinheiten werden aktuell als realistisch eingeschätzt (s. 9.). Vor dem Hintergrund des noch nicht bekannten städtebaulichen Konzepts, das als Siegerentwurf aus dem Wettbewerb hervorgehen wird, hält die Verwaltung eine vorherige genaue Festlegung einer Anzahl an Wohneinheiten nicht für zielführend. Die genannte Anzahl von 300 WE dient dabei aber als Orientierung. Grundvoraussetzung ist, dass die letztendliche Anzahl an WE unter Berücksichtigung aller anderen Zielvorgaben funktionieren muss.

16. Zum Klimaschutz sollen konkrete Maßnahmen genannt werden (Fr. Mundlos bittet hierzu um Antwort vor dem Ausschuss am 08.12.21).

Als konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz werden aktuell genannt:

- Ein hoher Grünflächenanteil
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Beschattung von Plätzen, Straßen und Stellplätzen durch Bäume

- Photovoltaik (in Kombination mit Dachbegrünung)

Des Weiteren werden versickerungsfähige (Verkehrs-)Flächen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung mit aufgenommen. Unter dem Thema „Entwässerung“ sind darüber hinaus weitere Maßnahmen genannt, die auch direkt zum Klimaschutz beitragen: Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser wie Retentionsdächer und Zisternen sowie eine ortsnahe Versickerung zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs.

Weitere mögliche konkrete Klimaschutzmaßnahmen:

- Energetische Gebäudestandards (mit energetischer Qualitätssicherung bei Planung, Realisierung und nach Fertigstellung)
- Hochwertige energetische Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und nachhaltige Nutzung
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe (z.B. Holz oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen)
- Vorgaben für die Bepflanzung (z.B. Verwendung heimischer Gehölze, insektenfreundliche Pflanzen, Blühstreifen etc.)
- Lokales Energiepotential ausschöpfen (z.B. Abwärme, Abluft, etc.)
- Vermeidung von Hitzeinseln durch Verwendung geeigneter Materialien, Oberflächen und Farben

17. In Bezug auf den Rennelberg sollte ein Quartiersmanagement mit installiert werden.

In die Auslobung wird aufgenommen, dass im Gebiet Holwedestraße eine geeignete Fläche (zum Beispiel das Erdgeschoss eines bestimmten Gebäudes in geeigneter Lage) für ein Quartiersmanagement bezeichnet werden soll. Ob ein solches Quartiersmanagement später tatsächlich eingerichtet wird, ist separat zu entscheiden. Ein zwingender Zusammenhang mit der Entwicklung am Rennelberg wird derzeit nicht gesehen, kann sich aber später herausstellen.

18. In der Nähe der Oker sollten aus (hoch-)wassertechnischen Gesichtspunkten keine Tiefgaragen gebaut werden, stattdessen multifunktionale oberirdische Parkplatzflächen.

In die Auslobung wird aufgenommen, dass, wenn Tiefgaragen geplant werden sollten, (hoch-)wassertechnische Gesichtspunkte und der Gewässerschutz der Oker besonders zu beachten sind.

Leuer

Anlage/n:

keine