

Betreff:

**Bebauungsplan AW 120, "Bahnstadt - Urbanes Quartier  
Hauptgüterbahnhof"  
Wettbewerbsverfahren**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.01.2022

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (zur Kenntnis)  
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

18.01.2022  
26.01.2022

Status

Ö  
Ö

**Sachverhalt:**

Die Flächen rund um den Hauptbahnhof in Braunschweig stehen seit einigen Jahren im Fokus der Stadtentwicklung. Unter dem Titel „Bahnstadt Braunschweig“ wurde ein Rahmenplanprozess initiiert, der sich mit Chancen, Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten der wertvollen Flächen beschäftigt.

Im Bereich des Hauptgüterbahnhofes wird die Chance für die Entwicklung eines neuen und urbanen Stadtquartiers mit attraktiven Wohn-, zukunftsgerichteten Gewerbenutzungen, sowie einer sich aus dem Engagement „vor Ort“ gegründete Kulturnutzung gesehen.

Das Areal ist bislang überwiegend gewerblich genutzt und maßgeblich durch die gewachsenen Funktionen rund um den Hauptgüterbahnhof und den Rangierbahnhof geprägt. Die zentrale städtische Lage, die vorhandenen Infrastrukturen und die nahegelegenen großen, parkähnlichen Landschaftsräume rund um den Hauptfriedhof machen die Fläche zu einer interessanten Konversionsfläche. Gleichzeitig sind die Herausforderungen einer Umnutzung durch die heute noch vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich und in der Umgebung, sowie die zahlreichen vorhandenen räumlichen Barrieren, vor allem durch Bahntrassen, sehr groß.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt über einen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Urbanes Quartier Hauptgüterbahnhof“ für diese ca. 21 ha große Fläche die langfristige Perspektive für das Areal am Hauptgüterbahnhof aufzuzeigen und damit eine zeitlich gestaffelte Umsetzungsstrategie zu erarbeiten. Ein Großteil des Wettbewerbsgebietes befindet sich dabei innerhalb des Stadtumbaugebietes Bahnstadt.

Der Wettbewerb wird im engen Dialog mit der Öffentlichkeit und mit den Akteuren „vor Ort“ durchgeführt. So führte die Stadt Braunschweig im Vorfeld Einzelgespräche mit den verschiedenen Grundstückseigentümer\*innen, um so deren Entwicklungsoptionen auszuloten und insgesamt in einen integrativen Prozess zu kommen. Zwei der großen Flächeneigentümerinnen, die Aurelis Asset GmbH und die LIP International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind als Kooperationspartnerinnen auch aktiv am Wettbewerbsverfahren und an den Planungskosten beteiligt.

Auch die interessierte Öffentlichkeit hatte im Vorfeld des Wettbewerbs bereits Gelegenheit, sich über das Verfahren zu informieren und Anregungen und Hinweise zur Wettbewerbsaufgabe zu äußern. Der begonnene Dialog soll weitergeführt werden. Die Konzeption für die Auslobung soll im Vorfeld der Wettbewerbserarbeitung in einer weiteren Bürgerbeteiligung vorgestellt werden.

Da die Ergebnisse des Wettbewerbs – insbesondere der Siegerentwurf – einen bedeutenden Einfluss auf die weitere Planung haben, sollen im Folgenden das geplante Verfahren und die wesentlichen Inhalte der Auslobung zur Kenntnis gegeben werden.

### **Verfahren:**

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wird gem. Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsgemeinschaften aus Architekt\*innen und / oder Stadtplaner\*innen mit Landschaftsarchitekt\*innen. Im Wettbewerb sind nach aktuellem Stand 15 Teilnehmende beteiligt. Davon werden 5 Planungsteams von der Stadt Braunschweig und den Kooperationspartnern gesetzt, die weiteren 10 Planungsteams werden über ein EU-weites vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren ermittelt. Die Beratung durch Verkehrsplaner\*innen und Lärmgutachter\*innen wird empfohlen. Die Vorbereitung der Auslobung erfolgt in Abstimmung mit der Architektenkammer Niedersachsen. In Folge dessen können noch Anpassungen erforderlich werden.

Die Bearbeitungsphase des Wettbewerbs ist ab Anfang März 2022 geplant. Anschließend wird die Preisgerichtssitzung mit Mitgliedern aus Verwaltung und Politik, Vertreter\*innen der Kooperationspartner sowie externen Sachverständigen angestrebt und eine Ausstellung zum Wettbewerbsergebnis initiiert (Juni / Juli 2022).

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren ist beabsichtigt, dass die Stadt Braunschweig – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts – dem / der ersten Preisträger\*in die Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags überträgt. Dieser ist als Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren anzusehen.

### **Planungsziele:**

Ziel ist es, die wertvollen stadtnahen Flächen langfristig als urbanes und lebendiges Quartier zu entwickeln, neue Nutzungen zu etablieren und gleichzeitig mit den umgebenden Gebieten zu vernetzen bzw. verzahnen. Heute vorhandene Barrieren können dadurch aufgehoben oder gemildert werden und das gesamte Areal südöstlich des Hauptbahnhofes kann davon profitieren. Gleichzeitig gilt es den besonderen Ort mit seiner Entwicklungsgeschichte zu würdigen und die Spuren in das zukünftige Quartier zu transportieren.

Die Stadt Braunschweig erhofft sich über den Wettbewerb gute Ideen und tragfähige Perspektiven, die dem Prozess der Neuordnung im Bereich der Bahnstadt Braunschweig einen weiteren Impuls geben.

### **Planungsvorgaben:**

Der aktuelle Stand der Planungsaufgabe und -vorgaben beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Beteiligung der Fachbehörden, Eigentümer\*innen und Öffentlichkeit:

#### Städtebaulich-freiraumplanerische Perspektive aufzeigen und ein besonderes, lebenswertes und lebendiges Quartier entwickeln

Ziel ist es, eine städtebaulich-freiraumplanerische Struktur zu entwickeln, die eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzeigt. Es soll ein urbanes Quartier entstehen: verdichtet, in den Nutzungen gemischt, flexibel und lebendig, multifunktional und flexibel nutzbare Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten, der Geschichte des Ortes entsprechend.

#### Eine Nutzungsmischung zu allen Entwicklungszeiten erlauben

Im Fokus steht eine Nutzungsmischung in nahezu allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Kultur, Soziales), damit ein lebendiges und für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sowie Lebensmodelle attraktives Quartier entstehen kann. Durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen und unterschiedlichen Wohnformen und weiteren Nutzungsbausteinen, der Verortung von Begegnungs- und Kommunikationsräumen und Freiflächen mit hohen Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten soll dies gewährleistet werden. Entsprechend

politischem Beschluss und der Sanierungsziele für die Bahnstadt ist ein Anteil an sozialem Wohnungsbau zu berücksichtigen: 20 % der Wohnfläche außerhalb des Stadtumbaugebiets bzw. 30 % der Wohnfläche innerhalb des Stadtumbaugebietes.

#### Spuren und Identifikationsorte erhalten

Die Auseinandersetzung mit der Vergangenheit und dem „Geist des Ortes“ ist wichtig, um eine hohe Authentizität der Entwicklung zu erreichen. Es gilt die vorhandenen Potentiale zu nutzen und durch geschickte Umnutzungs- oder Integrationsideen zu manifestieren.

#### Das Quartier mit der Umgebung vernetzen und vorhandene Potentiale ausschöpfen

Die Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung ist heute unzureichend und spielt für die Zukunftsperspektive und Akzeptanz des Quartiers eine besonders große Rolle. Die heute vorhandene Insellage muss aufgehoben und die Ränder durch Nutzung vorhandener Potenziale (Grünverbindungen, Ringgleis) durchlässiger gestaltet werden.

#### Mobilität und Lärmschutz als wichtige Rahmenbedingungen ernst nehmen

Ziel ist die Erarbeitung eines klugen Erschließungs- und Stellplatzkonzeptes sowie die Erstellung einer Mobilitätsperspektive, die im Sinne einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadt den Fokus auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr hat und zeitgemäße Sharing- und E-Mobilität-Angebote berücksichtigt. Als weitere Themen müssen die Funktionalität der vorhandenen Gewerbe- und Logistikenutzungen sowie die Bewältigung des Lärmschutzes als wichtige Voraussetzung für eine Quartiersentwicklung ernst genommen werden.

#### Strategie für eine Transformation des Areals entwickeln

Das Areal ist geprägt von aktiven Nutzungen – vor allem gewerblicher Art. Diese haben verschiedene Entwicklungsperspektiven mit unterschiedlichen Zeiträumen. Es muss also eine Strategie entwickelt werden, die es ermöglicht, eine Umgestaltung des Areals zu initiieren und gleichzeitig den Bestand zu respektieren.

#### Ein nachhaltiges und resilientes Quartier entwickeln

Die Revitalisierung des Areals hat zum Ziel am Hauptgüterbahnhof ein nachhaltiges Quartier zu realisieren. Ein besonderer Fokus liegt hier auf der Resilienz des Quartiers mit einer deutlichen Verbesserung des „ökologischen Wertes“ durch Förderung von klimatischen und ökologischen Aspekten.

#### Wichtigen Stadt- und Quartierseingang aufwerten

Die Helmstedter Straße stellt einen wichtigen Stadteingang Braunschweigs dar, der sich heute gestalterisch eher unbefriedigend darstellt. Mit der Entwicklung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes kann hier ein Beitrag geleistet werden, diesen Stadteingang spürbar aufzuwerten. Zusätzlich liegt ein besonderes Hauptaugenmerk auf der Eingangssituation in das neu zu schaffende Quartier im Bereich der Helmstedter Straße / Am Hauptgüterbahnhof.

Leuer

#### **Anlagen:**

Wettbewerbsgebiet inkl. Darstellung Stadtumbaugebiet Bahnstadt