

**Betreff:****Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

04.09.2023

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

**Sitzungstermin**

08.09.2023

**Status**

Ö

**Sachverhalt:**Anlass und Zweck

Das Dichtekonzept gemäß Anlage 1 ist als Maßnahme R.01.1.1 des Integrierten Flächenmanagements im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Braunschweig 2030 verankert. Hierzu steht: „Als eine Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme werden Zielwerte für die Dichteentwicklung von Stadtteilen, Quartieren und städtebaulichen Entwicklungsräumen definiert.“ Damit soll die Diskussion über angemessene „Verdichtung“ von konkreten Projekten entkoppelt und in einem größeren Gesamtzusammenhang eingebettet werden. Dies soll eine am ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ orientierte flächensparende Siedlungsentwicklung erleichtern.“ Außerdem ist das Dichtekonzept bedeutsam zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs im Bereich Wohnen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – als zweiter wichtiger Baustein neben den über das Wohnraumversorgungskonzept ermittelten Wohnungsbauzielzahlen.

Ausgangslage

Seit 2016 ist es der Stadt Braunschweig gelungen, Wohnungsbau vorwiegend im Siedlungsbestand (Innenbereich) und Geschosswohnungsbau mit meist recht hohen städtebaulichen Dichten zu entwickeln. Dies gilt besonders für Baugebiete am Ringgleis – z.B. Nordanger, Noltemeyerhöfe, Kurzekampstraße – aber auch darüber hinaus, wie am Alsterplatz in der Weststadt. In den Jahren davor entstanden Siedlungserweiterungen im Außenbereich mit meist relativ geringer Dichte vorwiegend zum Zwecke des Einfamilienhausbaus – besonders in Lamme. Auch wenn seit 2016 mit einer Ausnahme kein reines Einfamilienhausgebiet geplant wurde, so lag die zulässige bauliche Dichte bei Planungsvorhaben im Außenbereich der letzten Jahre nur bei einem Bruchteil gegenüber den genannten Planvorhaben im Innenbereich (siehe Anlage).

Methodik

Im Rahmen des Dichtekonzeptes werden die Braunschweiger Stadtteile zwölf definierten Siedlungstypen zugeordnet, z.B.: Urbanes Ringgebiet, Siedlungen unterschiedlicher Dichte, Vor-Orte mit Stadtbahn, Größere und Kleinere Dörfer. Für die Siedlungstypen und damit alle Stadtteile werden anschließend Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte gesetzt. Diese beziehen sich auf die Anzahl der Vollgeschosse, durchschnittliche Geschossflächenzahlen und die Anzahl der Wohnungen je Hektar (ha) Nettobauland. Auf eine weitere Differenzierung innerhalb einzelner Stadtteile wird verzichtet, da die Orientierungswerte maßgeblich sind für die Bebauungsplanentwicklung. Kleinteilige städtebauliche Ergänzungen gemäß § 34 BauGB müssen sich an der bestehenden

städtebaulichen Struktur und Dichte im Umfeld orientieren. Spannweiten der Orientierungswerte ermöglichen auch eine stärkere Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten vor Ort.

#### Ermittlung der Orientierungswerte

Die Höhe der Dichtewerte orientiert sich neben der bestehenden Bebauung und Baugebietsplanungen der letzten Jahre auch am Leitziel 1 des Stadtentwicklungskonzeptes „Die Stadt kompakt weiterbauen“ und dem weiterhin hohen Wohnungsbaubedarf sowie der Qualität der ÖPNV-Anbindung. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bleiben die vorgeschlagenen Dichtewerte im Rahmen der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Weil in den Siedlungskernen bereits im Bestand meist höhere Dichten vorliegen als an den Siedlungsranden, werden für die Innenentwicklung meist höhere Dichtewerte angesetzt als für die Außenentwicklung. Weitere Hinweise zur Herleitung der verschiedenen Dichtewerte und zu begründeten Abweichungen von den Orientierungswerten sind im Dichtekonzept enthalten.

Abb.: Dichte-Orientierungswerte nach Siedlungstypen und Lage (Innenentwicklung oder Außenentwicklung)

Siedlungstyp	max. Voll-geschosse*	Mittlere Dichtewerte*			
		Ø Geschossflächenzahl**	Ø WE je ha NBL***	Innenent-wicklung	Außenent-wicklung
		Innenent-wicklung	Außenent-wicklung	Innenent-wicklung	Außenent-wicklung
Innenstadt / Ringgebiete	5	1,5 – 2,5		150 - 200	
Großwohnsiedlungen	5	1,0 – 1,5		100 - 120	100 - 120
Siedlungen höherer baulicher Dichte	4-5	0,9 – 1,2	0,9 - 1,0	90 - 100	70 - 80
Vororte mit Bahnanschluss	4	0,9 – 1,0	0,8 - 1,0	70 - 80	60 - 70
Siedlungen mittlerer baulicher Dichte	4	0,9 – 1,0	0,8 - 1,0	70 - 80	60 - 70
Große Dörfer	3	0,7 – 0,9	0,7 - 0,9	50 - 60	50 - 60
Siedlungen geringerer baulicher Dichte	3	0,7 – 0,9	0,7 - 0,9	50 - 60	50 - 60
Kleine Dörfer	2	0,6 – 0,8	0,6 - 0,8	40 - 50	40 - 50

\* in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten (Selbstbindung des Rates), begründete Ausnahmen möglich  
 \*\* Geschossfläche je Grundstücksfläche  
 \*\*\* Wohneinheiten je Hektar (ha) Nettobauland

Bei den Ringgebieten dienen die am Nordbahnhof und am Langen Kamp realisierten Dichten als Maßstab. Bei den Großwohnsiedlungen werden die Werte leicht unterhalb des recht hochverdichteten Baugebietes Alsterplatz angesetzt. Baugebiete in den Siedlungen und Dörfern sollen künftig die weiterhin benötigten Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Bauweise und stets auch Mehrfamilienhausformen anbieten, während freistehende Einfamilienhäuser im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Ausnahme bilden. Dadurch ergeben sich hier deutlich höhere Dichteansätze als in der Vergangenheit. Die Dichtewerte finden auch bei aktuellen B-Plan-Verfahren Berücksichtigung.

#### Familiengerechte Wohnformen

Mit dem aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) wird angestrebt viele Familien, die geeigneten Wohnraum suchen, wieder verstärkt in Braunschweig zu halten. Deshalb werden künftig schwerpunktmäßig mehr familiengerechte Wohnungen benötigt. Die dem Dichtekonzept angehängte Bautypologie stellt ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft dar, welche Bautypen in der Regel welche Dichtewerte erreichen und zu welchen Siedlungstypen passen. Dabei wird deutlich, dass auch mit verdichteten Ein- und Zweifamilienhaustypen recht hohe Dichtewerte und besonders die Orientierungswerte des Dichtekonzeptes erreicht werden können. Im Geschosswohnungsbau benötigen Familien in der Regel Wohnungen mit drei bis sechs Räumen, die auch aus Kostengründen durchschnittlich meist kleiner als zuletzt im Neubau üblich sind.

## Vorstellung des Dichtekonzeptes für Wohnungsbau im Bündnis für Wohnen

Das Dichtekonzept wurde neben den Zielzahlen des WRVK und weiteren Ansätzen für familien- und seniorengerechtes Wohnen am 29.08.2023 im Bündnis für Wohnen (BfW) vorgestellt und diskutiert.

Im Folgenden wird ein Stimmungsbild wiedergegeben, das auch konstruktive Einzelstatements beinhaltet.

Im Ergebnis wurde das Dichtekonzept von den Teilnehmenden wohlwollend zur Kenntnis genommen. Da die neuen Orientierungswerte für die Dichte zunächst bei neuen Baugebieten Anwendung finden sollen, wurde diskutiert, ob und ggf. wie die neuen Dichtewerte auch im Bestand angewandt bzw. realisiert werden können. Diese Überlegung ist nachvollziehbar, allerdings müssen Angleichungen der Dichte im Bestand in der Regel durch neue Bauleitplanverfahren planungsrechtlich begleitet werden, wie es bei den zahlreichen Projekten der Innenentwicklung der letzten Jahre geschehen ist.

Diskutiert wurden auch die möglichen Risiken, die mit einer ggf. stärker verdichteten Bauweise verbunden sein können. So ist bei dichterer Bauweise sorgfältig zu prüfen, ob das bauliche Konzept bioklimatisch ausgewogen ist oder ob es zu Hitzebelastungen kommen kann. Ggf. müssen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Minimierung der zulässigen Versiegelung, Verbindung zu Frischluftschneisen sowie weitere Durchgrünung konzeptionell in den Blick genommen werden.

Betont wurde die Stärkung der Lebensqualität, u.a. durch eine gute Nachbarschaft, die durch Quartierszentren und eine aktive Quartiersarbeit gefördert werden kann, hohe Freiraumqualitäten, qualitätsvolle Architektur und einen frühzeitigen Ausbau bzw. Ergänzung der Infrastrukturen (Kitas, Stadtbahn, etc.) vor Schaffung des Wohnraums.

Die Verwaltung wird die Anregungen und Hinweise in ihre weiteren Überlegungen einbeziehen.

## Weiteres Vorgehen

Das Dichtekonzept ist eine wesentliche Grundlage für die anschließende Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs im Zuge der geplanten Neuaufstellung.

Leuer

## **Anlage/n:**

Dichtekonzept