

Betreff:**Wettbewerb "Wohn- und KreativQuartier Großer Hof"****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.11.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	28.11.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	05.12.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	12.12.2023	N

Beschluss:

Der Aufgabenstellung zur Auslobung eines einphasigen, städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Wohn- und KreativQuartier Großer Hof“ wird zugestimmt.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Die Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses wurde auch nicht auf einen Ausschuss gem. § 6 der Hauptsatzung übertragen. Es bleibt daher bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Situation

Der Bereich Großer Hof im Norden der Braunschweiger Innenstadt stand in der Vergangenheit immer wieder im Zentrum verschiedenster Diskussionen einer zukünftigen Entwicklung. Er ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges der Weichbilde Neustadt und Hagen, in unmittelbarer Nähe zu den Großkirchen St. Andreas und St. Katharinen.

Die dortigen Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule stehen leer bzw. sind baulich abgängig, so dass sich zusammen mit dem versiegelten und mindergenutzten Grundstück der ehemaligen Markthalle, heute als Stellplatz genutzt, die Chance ergibt, auf einer Fläche von ca. 2,5 ha ein größeres Städtebauprojekt mit einer urbanen Mischnutzung zu realisieren.

Perspektive

Begünstigt durch die genannten Entwicklungen bietet sich mit Aufgabe der Schulnutzungen die Möglichkeit einer Neustrukturierung und die Chance, das bisher untergenutzte und kaum wahrnehmbare Areal in das Stadtgeschehen zurückzuholen. Das Quartier Großer Hof soll zukünftig einen eigenen, urbanen Charakter ausbilden, sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen, die bestehenden Wegeverbindungen aufnehmen und so als Impulsgeber für die nördliche Innenstadt fungieren.

Für die bestmögliche städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive dieser wichtigen innerstädtischen Potenzialfläche beabsichtigt die Stadt Braunschweig einen einphasigen

städtisch-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb auszuloben. Mithilfe des Wettbewerbs „Wohn- und KreativQuartier Großer Hof“ soll ein qualitätsvolles Städtebau- und Freiraumkonzept als revitalisierter Bestandteil der vitalen Braunschweiger Innenstadt gefunden werden. Dabei bietet ein Wettbewerb die Möglichkeiten, verschiedene Stadtplanungsideen miteinander zu vergleichen, zu diskutieren und letztendlich die beste Idee für die weiteren Realisierungsschritte auszuwählen.

Aufgabe

Die spannende Wettbewerbsaufgabe mit dem Ziel der Innenstadtstärkung besteht darin, ein innovatives und urbanes Quartier durch eine städtebauliche Neuordnung über innenstadtadäquate Nutzungsmischung zu konzipieren.

Nachfolgende thematische Schwerpunkte bilden das Herzstück der Aufgabenstellung und sind von den Wettbewerbsteilnehmenden zu beachten und in ein zukunftsfähiges Städtebaukonzept zu überführen:

- Urbanen Nutzungsmix mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Angebote für Kreativität, Kultur und Handwerk in ein Städtebaukonzept überführen
- Entrees, Gelenkpunkte und Sichtbezüge im Gefüge der öffentlichen Räume herausarbeiten, multifunktionale Platzräume und belebte Erdgeschosszone fördern
- Klimaökologisch eine „Oase“ mit hohen Aufenthaltsqualitäten im Stadtgefüge schaffen, Baumbestand integrieren
- Wassersensible Planung als zeitgemäße Anforderung begreifen, Hoch- und Grundwasserstände berücksichtigen
- Sinnvolle Bauabschnitte für die Umsetzung mit Partnern bilden, Ideen für direkte Nachbarn und Privatgrundstücke einbringen
- Bestehende Schulareale überplanen und frei werdende Flächenpotenziale städtebaulich neu ordnen
- Neue Ausstellungsgalerie städtebaulich geschickt und prominent positionieren!
- Mobilitätsideen für ein autoarmes Quartier entwickeln und nötige Stellplätze dennoch baulich-kompakt und verträglich unterbringen!
- Identitäten eines besonderen Areals der Innenstadt würdigen und Besonderheiten herausstellen
- Diverse Bestandserschließungen im Innern des „Großen Hofes“ einschließlich der Rettungswege berücksichtigen.

Verfahren

Der einphasige städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wird gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Ausloberin ist die Stadt Braunschweig, die in der Durchführung des Wettbewerbs durch das Betreuungsbüro Faltin + Sattler aus Düsseldorf begleitet wird.

Teilnahmeberechtigt sind Stadtplaner*innen und / oder Architekt*innen mit Landschaftsarchitekt*innen als Planungsteams. Im Wettbewerb sind max. 20 Planungsteams beteiligt, davon werden 5 Planungsteams von der Ausloberin gesetzt, die weiteren Planungsteams werden über ein öffentlich bekanntgemachtes Bewerbungsverfahren ermittelt. Alle Planungsteams erfüllen die gleichen Teilnahmeveraussetzungen. Die Beratung durch Verkehrsplaner*innen und Lärmgutachter*innen wird empfohlen. Die Vorbereitung der Auslobung erfolgt in Abstimmung mit der Architektenkammer Niedersachsen.

Der Start des Wettbewerbsverfahrens ist ab Anfang 2024 geplant. Für den Sommer 2024 ist die Preisgerichtssitzung mit Vertreter*innen aus Verwaltung und Politik sowie externen Sachverständigen vorgesehen.

Die eingehenden Arbeiten werden dabei u. a. nach den folgenden Kriterien bewertet:

- städtebauliche Qualität
- freiraumplanerische Qualität
- Nutzungsmischung und Funktionalität
- konkrete, auf die Örtlichkeit/den Entwurf bezogene Klimaanpassungs-Maßnahmen (z. B. blau-grüne Infrastruktur)
- Klimaschutz-Maßnahmen, Grundaussagen zum Energiekonzept
- Ideen zum nachhaltigen Mobilitätskonzept sowie Qualität und Umsetzbarkeit des Erschließungskonzeptes inkl. aller Vernetzungen und des ruhenden Verkehrs
- Baustufen und Umsetzungsstrategie
- Flexibilität und Wandelbarkeit (im Sinne einer resilienten Stadt)
- Realisierungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren ist beabsichtigt, dass die Stadt Braunschweig – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts – dem/der ersten Preisträger*in die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags bis zum städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den im Anschluss aufzustellenden Bebauungsplan überträgt.

Im Vorfeld des Wettbewerbs hatten die wichtigen Akteure vor Ort und die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, Anregungen und Hinweise zur Wettbewerbsaufgabe zu äußern. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll es außerdem eine öffentliche Ausstellung zum Wettbewerbsergebnis geben (Sommer 2024).

Die Auslobung des Wettbewerbs befindet sich noch in der Abstimmung mit der Architektenkammer Niedersachsen. Daraus bestimmen sich auch die terminlichen Eckpunkte des Verfahrens sowie die Wettbewerbssumme. Überdies ist die Verwaltung aktuell gemeinsam mit dem Betreuungsbüro in der Bestimmung der externen Preisrichter*innen sowie der zu setzenden Planungsbüros. In Anlage 2 ist die Wettbewerbsaufgabe mit Situationsdarstellung und Rahmenbedingungen beigefügt.

Empfehlung

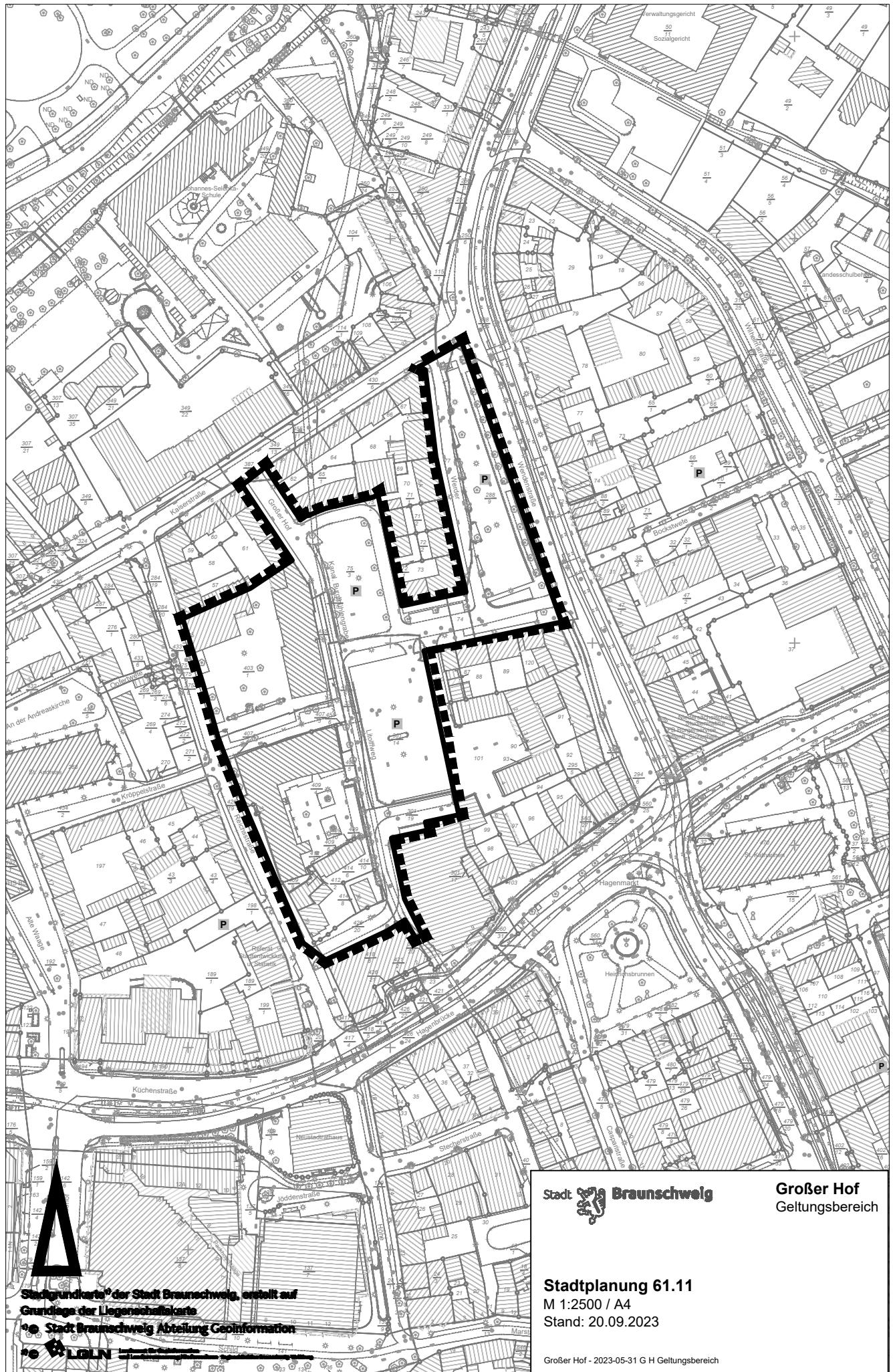
Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs „Wohn- und KreativQuartier Großer Hof“ auf Basis der als Anlage 2 beigefügten Aufgabenstellung.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Wettbewerbsaufgabe





Stadt Braunschweig

Wohn- und KreativQuartier Großer Hof

Einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb
(RPW 2013)

mit vorangegangenem Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsverfahren) zur Auswahl von 15 Bearbeitungsgemeinschaften bestehend aus Stadtplaner*innen und / oder Architekt*innen mit Landschaftsarchitekt*innen. 5 Bearbeitungsgemeinschaften werden gesetzt.



>> Schrägluftaufnahme von Südwest (Quelle: Stadt Braunschweig)

Auslobung

ENTWURF

(Stand vom 16. November 2023)

Impressum

Ausloberin

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Städtebauliche Planungen / Innenstadt
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Betreuung + Koordination

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH
Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf
E-Mail: office@fsw-info.de
Internet: www.fsw-info.de
T.: +49(0)211.83.68.980

Redaktion

Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Städtebauliche Planungen / Innenstadt
Ina-Maria Backsmann, Rainer Mollerus, Cornelia Steller

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH
Jörg Faltin, Antje Ehlert, Andreas M. Sattler, Jana Weiss

Unter Verwendung von Textpassagen von:

Strategisches Rahmenkonzept für die Braunschweiger Innenstadt von 2022
(Verfasser*in: Stadt Braunschweig mit cima., Hannover)

Auslobung „Sporthalle Großer Hof“ von 2008, hier unter anderem Exkurs zur Be-
standssituation sowie zur Geschichte des Wettbewerbsgebietes / der Markthalle etc.
(Verfasser*in: Stadt Braunschweig mit Perler und Scheurer, Braunschweig)

Grafiken und Luftbilder

Stadt Braunschweig

Layout + Fotos

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH
Ina-Maria Backsmann, Stadt Braunschweig

Inhalt

1. Perspektive

>> **konsequent:** Quartier der kurzen Wege mit hohen Aufenthalts- und Lebensqualitäten als Fortschreibung der Innenstadt-Stärkung

2. Situation

>> **einzigartig:** Bestandteil der nördlichen Innenstadt, eingespannt zwischen St. Andreas, St Katharinen und dem nördlichen Park am Inselwall

3. Aufgabe

>> **spannend:** Rückholung von Urbanität durch eine städtebauliche Neuordnung über innenstadtadäquate Nutzungsmischung

4. Empfehlungen

>> **begleitend:** Einschätzungen aus der Bürgerschaft als vorbereitende Rahmengebung

5. Hinweise

>> **vorbereitend:** erste fachbezogene Rahmenbedingungen und Vorgaben für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte

6. Verfahren

>> **artikuliert:** fairer, konkurrierender und transparenter Prozess eines Wettbewerbs für ein Vorbild-Projekt

7. Leistungen

>> **kompakt:** Abgabenbestandteile mit Erdgeschoss-Vernetzungsplan und Städtebaumodell

8. Akteure

>> **bewährt:** externes und internes Know-how verschiedener Fachdisziplinen für konzeptionelle Vielfalt und Richtungsfestlegung

Termine

1. Perspektive

>> konsequent: Quartier der kurzen Wege mit hohen Aufenthalts- und Lebensqualitäten als Fortschreibung der Innenstadt-Stärkung

Der Bereich des Wettbewerbsgebietes „Großer Hof“ im Norden der Braunschweiger Innenstadt ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges der Weichbilder Neustadt und Hagen, in unmittelbarer Nähe zu den Großkirchen St. Andreas und St. Katharinen. Die hier vorhandenen Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule stehen leer bzw. sind disponibel und u.a. durch Probleme des Tragwerks für einen Abriss vorgesehen. Diese Schulgrundstücke standen zusammen mit dem mindergerutzten Grundstück der ehemaligen Markthalle, heute als Stellplatzareal genutzt, in der Vergangenheit im Zentrum verschiedenster Diskussionen einer zukünftigen Entwicklung mit dazugehörigen Untersuchungen von Nachnutzungs-Varianten.

Im Jahr 2019 fielen die politischen Entscheidungen, die Helene-Engelbrecht-Schule auf das Grundstück der BBS 2 an der Salzdahlumer Straße zu verlagern und die 6. IGS auf dem Gelände der heutigen Tunicalhalle zu entwickeln. Auch die Realisierung einer zentralen städtischen Musikschule, eines Konzertsaales, einer kleinen zweizügigen Innenstadt-Grundschule und einer Kita wurde in verschiedenen Kombinationen ergänzt um Wohnen untersucht und verworfen.

Aktuell wird die räumliche Zusammenlegung einer Konzerthalle mit der Städtischen Musikschule als Zentrum für Musik im Bahnhofsquartier weiterverfolgt. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, in der Innenstadt am Großen Hof ein größeres Stadtentwicklungsprojekt mit nachfragegerechter Wohnraumbereitstellung in verschiedenen Varianten, mit einer Kindertagesstätte und sozial- bzw. gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen sowie weiteren Kreativangeboten mit einer Ausstellungsgalerie sowie optionaler Ateliers, handwerklicher Produktion für einen urbanen, innenstadtadäquaten Nutzungsmix zu realisieren.

In Anbetracht der stadtklimatischen Situation ist an diesem Standort auch eine „Grüne Oase“ zum Beispiel in Form eines Pocketparks mit Wasserelementen vorstellbar. Die Entsiegelung und Begrünung der öffentlichen Räume muss zu hohen Aufenthalts- und Lebensqualitäten im neuen Quartier und seiner Nachbarschaft führen. Auch besteht die Chance, durch die Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Gefüge der Braunschweiger Innenstadt, bessere Voraussetzungen für die Erreichbarkeit für kulturelle Nutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen oder einer Kita zu ermöglichen. Dafür sollen die aus heutiger Sicht durch den ruhenden Verkehr mindergenutzten öffentlichen Freiräume im Wettbewerbsgebiet auch unter stadtklimatischen Aspekten neu und kindgerecht gestaltet und qualifiziert werden.

Die Einrichtung einer innerstädtischen Kita und weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. einem Haus der Familie, Selbsthilfe und Beratungsstellen, Kulturvereine, Tauschbörsen in diesem Bereich sollen zukünftig zu einer angemessenen Ergänzung der vorhandenen Nutzungen und zu einer Belebung im stadträumlich-funktionalen Kontext beitragen. Bestehendes Wohnen am Rande des Großen Hofes erfordert gleichzeitig eine notwendige Sensibilität bei der Erarbeitung des Städtebaukonzeptes für das neue Wohn- und Kreativquartier.

Heute trägt das Wohnen - auch außerhalb der Geschäftszeiten - maßgeblich zur Belebung der Braunschweiger Innenstadtquartiere bei. Insofern ist es wünschenswert, die Wohnnutzung in der Innenstadt auch über das Projekt Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“ zu bewahren und weiterzuentwickeln. In Anbetracht der zentralen und dennoch relativ ruhigen, geschützten Lage und mit Blick auf die umgebende Nutzung könnten im Projektareal verschiedene urbane Wohnsegmente bedient werden. Urbane Mietwohnungen unterschiedlichster Größen sind ebenso vorstellbar wie alternative und gemeinschaftliche Wohnformen in Mehrfamilienhäusern. Sie alle haben eines gemeinsam, im Quartier muss eine angemessene Dichte in der Stadt der kurzen Wege entstehen – nachhaltig und autoarm.

Für die bestmögliche städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive wird nun dieser Wettbewerb ausgeschrieben. Die in dieser Auslobung zusammengefasste Nutzungsmischung ist die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und bildet die Basis für den voraussichtlich erforderlichen Bebauungsplan. Die Durchwebungen in der Erdgeschosszone werden dabei eine entscheidende Rolle der städtebaulich-freiraumplanerischen Qualität übernehmen können und auch die Nachbarschaften der umliegenden Blockränder mit in die Mitte des „Großen Hofs“ hineinziehen und zur Lebendigkeit im Sinne der Innenstadtstärkung beitragen.

Aus städtebaulicher Sicht bzw. auch mit Blick auf dringend erforderliche künftige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist es notwendig, für die hier zukünftige bauliche Entwicklung in zentraler Lage der Stadt einen klimaökologischen Beitrag leisten zu können, die öffentlichen Bereiche aufzuwerten, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Mit der Anlage eines öffentlich zugängigen Pocketparks im Herzen des Wettbewerbsgebietes kann dieses Ziel weiterverfolgt werden, es werden neben dem innerstädtischen Wohnen zugleich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten für soziale Einrichtungen oder Gemeinbedarfsnutzungen, Ausstellungen und Ateliers geschaffen. Abwechslungsreiche Grünstrukturen im gesamten Quartier wie z. B. die Begrünung von Gebäudefassaden und Wasserspielelementen können zusätzlich zur mikroklimatischen Verbesserung beitragen.

Das neue Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“ muss dabei auch Vernetzungsfunktionen und weitere Freiraumqualitäten im Sinne eines Innenstadt-Trittsteins abbilden. Die Gelenkfunktion zwischen den Kirchen St. Andreas, St. Katharinen samt Hagenmarkt im Übergang zur gesamtstädtisch bedeutsamen Parkanlage des „Inselwalls“ können daher nicht hoch genug eingeschätzt werden. Grundsätzlich sollen auf der Basis der vorbereitenden Überlegungen Braunschweigs folgende Aspekte bei der Entwicklung des „Großen Hofs“ beachtet und in ein zukunftsfähiges Städtebaukonzept überführt werden:

Nutzungen: Urbane Mischung der Nutzungen im Sinne der Innenstadtbelebung, neben dem Wohnen u.a. über Angebote im Kreativsektor und Wissenschaft mit Ateliers / untergeordnet auch kleinen Laboren, urbaner Produktion / Handwerk, bei möglichst flächenschonender Stapelung und Nutzung von Dachflächen, Sicherung der Grundversorgung (Bestands-Nahversorger bereits heute mitten im Plangebiet).

Städtebau: Verträglichkeit der Bauvolumina in Anpassung an das Umfeld (Maßstabslichkeit, Körnigkeit, Gebäudehöhen) und Potenzial zur Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses, Berücksichtigung und gestalterische Herausbildung von identitätsstiftenden Merkmalen und Sichtachsen für ein besonderes Quartier im Innenstadtkontext.

Freiraum: Vernetzung in alle Himmelsrichtungen, Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Flächen z.B. Anlage von Pocketparks, Erhalt des wertvollen Baumbestandes, Schaffung von Retentions-, Aufenthalts- und Spielflächen, Weiterentwicklung von grünen Trittsteinen zwischen dem Wallring (Inselwall) und der Innenstadt.

Mobilität: Priorisierung der Nahmobilität, wohnverträgliche Erschließung, Nutzung der Anknüpfungspunkte und Wegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad, fußläufige Anbindung an die gut erreichbaren ÖPNV-Angebote, Nutzung der Lagegunst als Wohnquartier, Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Pkws, hochwertige Stellplatzangebote für Fahrräder, Ordnung der Lieferverkehre von Bestandsnutzungen.

Immissionsschutz: Insbesondere Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand und in den Neubauten, vor allem auch bei kompakter Neuordnung der Stellplätze in baulichen Anlagen mit sensibler Rücksichtnahme auch für Bestands-Nachbarn.

Denkmalschutz: Berücksichtigung des Umgebungsanspruchs der St. Andreaskirche und der Liberei aber auch des Privatbesitzes Kemenate Reichstraße 36.



>> Senkrechtluftbild „Kontext Innenstadt Nord“

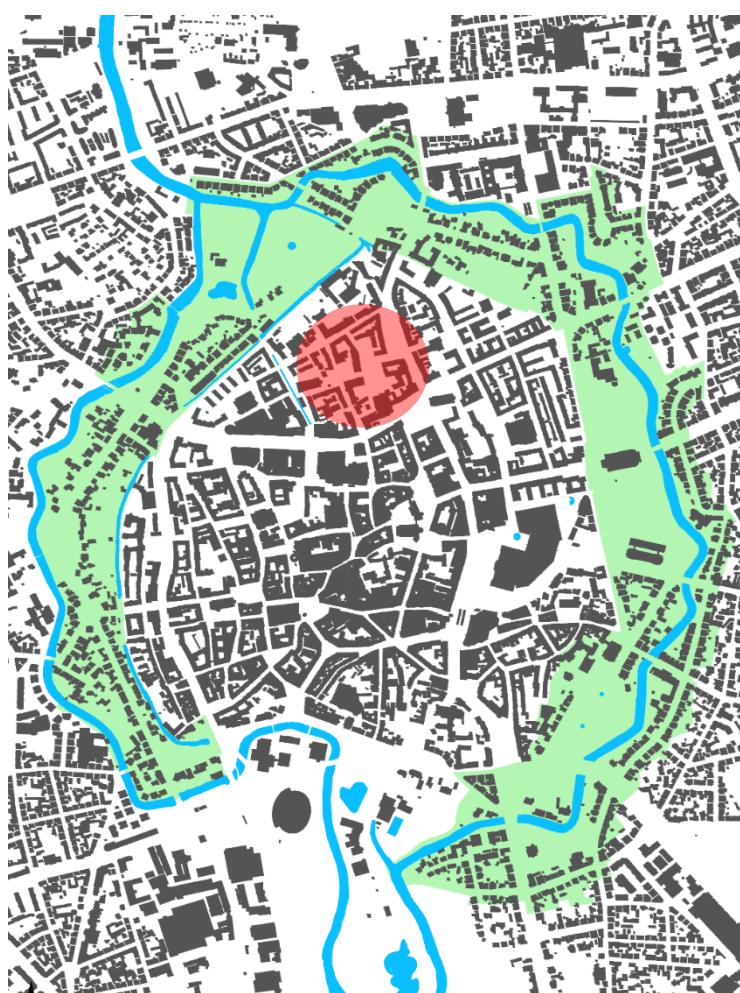
2. Situation

>> einzigartig: Bestandteil der nördlichen Innenstadt, eingespannt zwischen St. Andreas, St Katharinen und dem nördlichen Park am Inselwall

2.1 Strategie Innenstadt

Die Stadt Braunschweig im südöstlichen Teil Niedersachsens ist mit rund 250.000 Einwohner*innen die zweitgrößte Stadt des Landes. Die kreisfreie Stadt ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Für die Innenstadt, das Herz Braunschweigs und wichtiges Zentrum für die Region, wurde 2022 ein strategisches Rahmenkonzept erstellt. Mit einer Fläche von 236,5 Hektar umfasst die Innenstadt den gesamten Raum innerhalb des Oker Umflutgrabens, der die Innenstadt ringartig umschließt.

Die Braunschweiger Innenstadt nimmt nicht zuletzt aufgrund der Stadtgröße und der oberzentralen Versorgungsfunktion eine wichtige Rolle innerhalb der Region ein und weist als Einzelhandels- und Gewerbestandort eine überregionale Strahlkraft auf. Sie ist durch unterschiedliche Lagebereiche geprägt und deckt ein breites Angebot an typischen Nutzungen ab. Über die Versorgung und den Handel hinaus bietet sie vor allem Raum für Wohnen, Bildung und Freizeit- bzw. Kulturangebote.



>> Das Wettbewerbsgebiet in der nördlichen Innenstadt

Die Stärkung einzelner Quartiere zeichnen sich im Programmraum des strategischen Rahmenkonzepts ab, das Wettbewerbsgebiet des „Großen Hofes“ kann eine vorbildliche Funktion eines klimaangepassten Quartiers mit einer besonderen innenstadtadäquaten Nutzungsmischung zwischen Wohnen, dem Haus der Familie, Kultur (Kreativität und Ausstellung) sowie dazugehöriger Dienstleistungen und Arbeitsplätzen samt grüner Oase übernehmen. Die Nutzung als oberirdische Stellplatzanlage mit den Rudimenten der ehemaligen Markthalle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zentrale innerstädtische Fläche. Vielmehr bietet sich die Gelegenheit, mit den skizzierten Entwicklungsabsichten die Innenstadt zu stärken.

Damit steht das Wettbewerbsgebiet exemplarisch und auf der Leitprojektebene im Fokus des zentralen Handlungskonzeptes für die Braunschweiger Innenstadt:

2.2 Handlungskonzept

Auf Basis der identifizierten Herausforderungen, Bedarfe und Potenziale des Programmraums wurde ein übergeordnetes Leitbild für die künftige Ausrichtung der Innenstadt unter der Überschrift „Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.“ festgelegt.

Das Leitbild unterteilt sich in drei Handlungsfelder und definiert die Innenstadt als ökonomischen, ökologischen und sozialen Ort. Die Leitlinien beschreiben die Entwicklung zu einer resilienten Innenstadt

Der ökonomische Ort

>> Die Innenstadt als multifunktionaler Erlebnisraum

Der multifunktionale Erlebnisraum Innenstadt zeichnet sich in Braunschweig bereits heute durch ein breites Angebot und eine gute Nutzungsmischung aus. Dennoch wird diese Mischung weiter zunehmen. Für untergenutzte Areale und wegfallende Handelsstandorte sind daher unterschiedliche Maßnahmen erforderlich, um die Innenstadt sowohl als Freizeit- und Kommunikationsort als auch als Wohn- und Arbeitsort zu stärken.

>> Zwischenfazit (Auszug)

Die Innenstadt Braunschweigs soll künftig ein noch breiteres Angebot und individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hierfür werden u. a. folgende Handlungsansätze im Fokus stehen: die Verbesserung der Erlebbarkeit von Kunst und Kultur, die Diversifizierung des Angebotsmix durch gezielte Hilfestellung der Gründungsförderung, die Beseitigung von Leerständen durch alternative Nutzungskonzepte und die Aufrechterhaltung abwechslungsreicher Veranstaltungsangebote zur Schaffung zusätzlicher Besuchsanlässe.

Der ökologische Ort

>> Die Innenstadt als nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum

Die Innenstadt als nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum soll für alle erreichbar sein, die natürliche Umwelt einbeziehen und zur Klimaneutralität sowie Erholung von Mensch und Natur beitragen.

>> Zwischenfazit (Auszug)

Auf dem Weg zur klimaneutralen Kommune spielt die Innenstadt für Braunschweig eine wichtige Rolle. Dabei werden folgende Schwerpunkte gesetzt: Verbesserung des Mikroklimas durch gezielte Begrünungsmaßnahmen (Maßnahmen der grün-blauen Infrastruktur) und Schaffung von Entspannungsorten sowie Förderung klimafreundlicher bzw. -neutraler Mobilität.

Der soziale Ort

>> Die Innenstadt als identitätsstiftender Kommunikations- und Begegnungsraum

Die Innenstadt steht als zentraler Ort für die Ausgestaltung der unterschiedlichen Lebensstile der Stadtgesellschaft.

>> Zwischenfazit (Auszug)

Das Herz Braunschweigs, die Innenstadt, ist seit jeher wichtige Identitäts- und Impulsgeberin für die Stadtgesellschaft und die Stadtentwicklung insgesamt. Sie ist Ort der generationsübergreifenden Zusammenkunft, politischer Aushandlungsprozesse und damit der Kommunikation. Diese Funktionen werden auch in Zukunft von besonderer Bedeutung für ein aktives und inklusives Stadtleben sein.

2.3 Wettbewerbsgebiet

Der Bereich des gesamten Wettbewerbsgebietes des „Großen Hof“ ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges, der Weichbilder Neustadt und Hagen, in direkter Nähe zu den Kirchen St. Andreas und St. Katharinen.

Die dortigen Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule stehen leer bzw. sind baulich abgängig, so dass sich zusammen mit dem versiegelten Areal der ehemaligen Markthalle eine einmalige Chance ergibt, in der Innenstadt ein größeres Städtebauprojekt mit einer urbanen Mischnutzung zu realisieren.



>> Wettbewerbsgebiet mit wichtigen Vernetzungen in die Nachbarschaften

Der Charakter rund um das Wettbewerbsgebiet lässt sich heute wie folgt umschreiben:

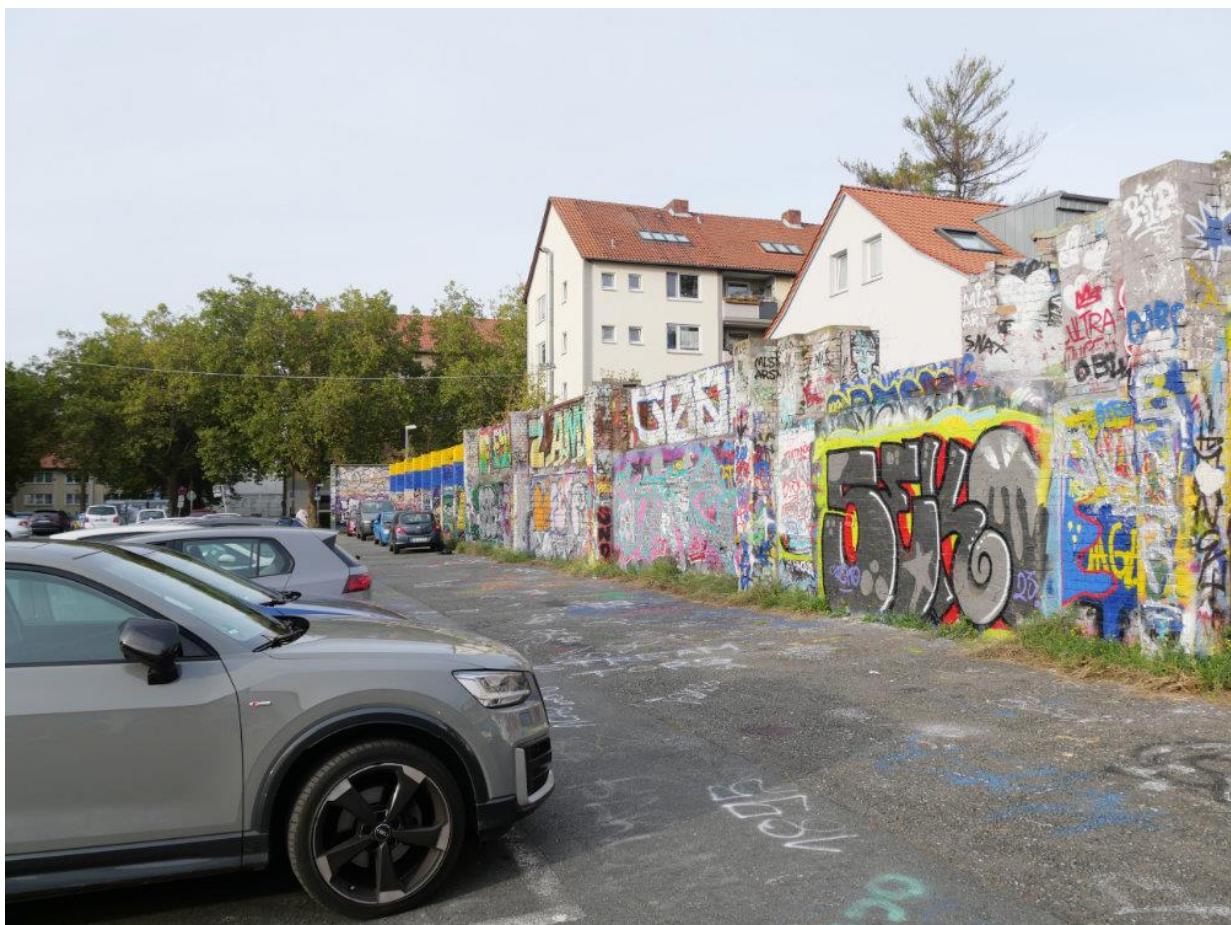
Baustruktur heute

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil der Neustadt und Hagen. Der historische Stadtgrundriss ist mittelalterlichen Ursprungs, die fächerartige Struktur ist heute noch ablesbar. Der Bereich des Wettbewerbsgebietes um den Wollmarkt / Alte Waage ist in seiner Lage und Dimension nahezu unverändert und über den Korridor entlang der Kirche St. Andreas zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.

Die vorhandene Bebauung stammt hier größtenteils aus den Nachkriegsjahren und stellt ein heterogenes Gefüge unterschiedlicher Gebäude und Nutzungen dar.

Nutzungsstruktur heute

Die zentrale Lage des Wettbewerbsgebietes lässt eine differenzierte Nutzungs durchmischung und klare Raumhierarchien erwarten. Die Wirklichkeit wird jedoch durch ein unvermitteltes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bestimmt. In weiten Teilen findet man bis ins Erdgeschoss reichende Wohnnutzungen. Die beiden disponiblen größeren Schulstandorte samt den versiegelten Schulhöfen bilden heute den Schwerpunkt. Einzelhandel ist nur punktuell vorhanden. Die Innenhöfe der umliegenden Wohngebäude sind mit kleineren Nebengebäuden, Garagen und Gewerbebau ten verstellt. Wo im Erdgeschoss der Wohnhäuser noch Gewerbenutzungen zu finden sind, sind sie teilweise wenig attraktiv.



>> Die Rudimente der Markthalle: heute Stellplatzareal

Alle Freiräume werden als PKW-Parkplatz genutzt. Diese Nutzungsstruktur erzeugt eine wenig urbane Atmosphäre. Eine überdimensionierte Bebauung an der Hagenbrücke mit einer Fußgängerpassage schottet das Wettbewerbsgebiet in Richtung Süden vom Stadtzentrum ab. Dies ist ein wesentlicher Grund dafür, dass im Planungsgebiet nur sehr wenig öffentliches Leben stattfindet.

Die ursprüngliche Marktfunktion ging u.a. auch verloren, da letztlich keine (ausreichende) Öffentlichkeit mehr an diesem Ort vorhanden war.



>> Das Südentree heute: massive Gebäude, kleine Passage zur Hagenbrücke

Freiraumstruktur heute

Naherholungsflächen bietet die in nördlicher Richtung in ca. 350 m zu Fuß zu erreichende, für die gesamte Innenstadt bedeutsame Parkanlage „Inselwall“ mit Grünflächen, Spielplatz und Wasserräumen. Im näheren Umfeld des Wettbewerbsgebietes befinden sich folgende städtische Plätze: der Wollmarkt / Alte Waage und der Hagenmarkt.

Beide Plätze prägen die stadträumliche Nachbarschaft rund um das Wettbewerbsgebiet, der Hagenmarkt wird 2024 / 2025 umgestaltet und bekommt neue Qualitäten. Der Große Hof und der dreiecksförmige Platz „Werder“ an der Wendenstraße werden ausschließlich als Parkplatz und Abfallcontainer-Sammelplätze genutzt. Beide Plätze weisen einen üppigen Baumbestand auf, jedoch weder Kinderspielplätze noch ansprechende Sitzgelegenheiten.

Der öffentliche Raum im Umfeld der Mauerrudimente der alten Markthalle entspricht in seiner gestalterischen Ausprägung und Wertigkeit nicht dem in anderen Bereichen der Neustadt gesetzten Qualitätsstandard. Hinter der hohen und dichten Bebauung an der Hagenbrücke und der Küchenstraße entstehen Defizite durch die Ausbildung von „klassischen Rückseiten“ und Räume ohne Aufenthaltsqualität. Verschattung, ausufernde Anlieferungsbereiche und die Anhäufung von Sekundärnutzungen tragen zu diesem Erscheinungsbild bei. Auch die Schulen konnten um sich herum keine qualitativ hochwertigen öffentlichen Räume ausbilden.

Erschließungsstruktur heute

Zurzeit wird das Wettbewerbsgebiet von drei Seiten erschlossen: von Norden kommend über die Kaiserstraße und den Großen Hof, im Osten von der Wendenstraße (Einbahnverkehr in südlicher Richtung!) und dem Werder sowie im Süden von der Hagenbrücke über die Reichsstraße und den Litoffweg.

Nach Westen gibt es eine direkte Fuß- und Fahrradverbindung zum Wollmarkt und zur Kirche St. Andreas. Nach Süden zur Hagenbrücke gibt es eine Fußgängerpassage / einen Tordurchgang für Fußgänger*innen, hier ist auch der Eingang für den bestehenden Nahversorger.



>> Eindruck von Westen: Reichsstraße mit Einfahrt ins Wettbewerbsgebiet



>> Der Zugang zum Discounter von der Reichsstraße

Der Große Hof und das Grundstück der ehemaligen Markthalle werden derzeit als Parkplätze genutzt. Tagsüber werden diese bewirtschaftet, abends durch die Anwohner*innen genutzt.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn) erfolgt im Süden durch die Fußgängerpassage zum Hagenmarkt samt gleichnamigem Straßenbahnhalt und im Osten zur Straßenbahnhaltestelle „Kaiserstraße“

EXKURS: Historie zur Markthalle

1895 wurde mit der Errichtung einer städtischen Markthalle am Hagenmarkt begonnen. Am 1. Oktober 1897 wurde sie eingeweiht. Nach Plänen von Stadtbaumeister Max Osterloh und Stadtbaurat Ludwig Winter wurde auf den Grundstücken Hagenmarkt 13 und angrenzenden Flächen an der Wendenstraße und am Werder eine 100 m lange, 40 m breite und 7,30 m hohe Halle realisiert. Hierin befanden sich 128 feste Marktstände. Die Halle besaß kein Obergeschoss; einen Keller gab es nur in einem Teilbereich in der Südwestecke (ca. 1000 qm groß). Sie bestand innen aus unverputzten Backsteinwänden auf Natursteinsockel, die bis in eine Höhe von 2,30 m glasiert waren; überspannt von einer stählernen Dachkonstruktion mit großzügigen Glasflächen.



>> Die damalige Markthalle mit Blick nach Osten mit Blick St. Katharinen (Stadtarchiv Braunschweig)

Der Haupteingang in die Markthalle war vom Hagenmarkt aus. Die Halle besaß allerdings hierzu keine eigenständige Fassade. Man baute die Däle eines bestehenden, barocken Gebäudes zur Durchfahrt um. Die nördliche Platzwand des Hagenmarktes konnte somit nahezu ungestört erhalten werden.

In dem durch mittelalterliche Kleinteiligkeit geprägten Stadtgrundriss nahm die großflächige Markthalle eine Sonderstellung ein. Für ihre Realisierung mussten zunächst Gebäude beziehungsweise Gebäude Teile auf den Grundstücken beseitigt werden. Sie reichte unmittelbar bis an den Verlauf des zur Erbauungszeit bereits verrohrten

Burgmühlengrabens heran. Nach Westen hin bildete sie eine 100 m lange mit Fenstern versehene Fassade aus, die allerdings aufgrund der umliegenden dichten Bebauung nur bedingt wahrgenommen werden konnte.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Dachkonstruktion vollständig zerstört. Innerhalb der stehen gebliebenen Außenmauern entwickelte sich ab 1947 wieder Marktleben. Zahlreiche kleine massive Ladenhäuschen wurden errichtet, die bis 1976 Bestand hatten. Danach wurde die Fläche teilweise noch für Marktzwecke genutzt, bis 1985 der Wochenmarkt hier aufgegeben werden musste und zum Werder umzog.

Der Zweite Weltkrieg hat für den Bereich um die Markthalle erhebliche Zerstörungen mit sich gebracht. Die Schadenkarte der Stadt aus dem Mai 1945 zeigt das Ausmaß. Während für die Fachwerkbauten der Totalverlust zu beklagen war, blieben die Umfassungswände der Markthalle zwar stehen, mussten aber aus Standsicherheitsgründen immer weiter reduziert werden. Die bis heute verbliebenen Reste der Umfassungswände stehen nicht unter Denkmalschutz.



>> Die damalige Zugangssituation vom Hagenmarkt zur Markthalle (Stadtarchiv Braunschweig)

3. Aufgabe

>> spannend: Rückholung von Urbanität durch eine städtebauliche Neuordnung über innenstadtadäquate Nutzungsmischung

Das ca. 2,5 ha große, neu zu planende Wettbewerbsgebiet soll in das Innenstadtgeschehen zurückgeholt werden, einen eigenen, urbanen Charakter ausbilden und sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen, die bestehenden Wegeverbindungen aufnehmen und so als Impulsgeber für die nördliche Innenstadt fungieren.

Nachfolgende thematische Schwerpunkte bilden das Herzstück der Aufgabenstellung und sind von den Wettbewerbsteilnehmenden zu beachten:

- **Urbanen Nutzungsmix mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Angebote für Kreativität, Kultur und Handwerk in ein Städtebaukonzept überführen!**
- **Entrees, Gelenkpunkte und Sichtbezüge im Gefüge der öffentlichen Räume herausarbeiten, multifunktionale Platzräume und belebte Erdgeschosszone fördern!**
- **Klimaökologisch vorbildliche Oase mit hohen Aufenthaltsqualitäten im Stadtgefüge schaffen, Baumbestand integrieren!**
- **Wassersensible Planung als zeitgemäße Anforderung begreifen, Hoch- und Grundwasserstände berücksichtigen!**
- **Sinnvolle Bauabschnitte für die Umsetzung mit Partnern bilden, Ideen für direkte Nachbarn und Privatgrundstücke einbringen!**
- **Bestehende Schulaireale überplanen und frei werdende Flächenpotentiale städtebaulich neu ordnen!**
- **Neue Ausstellungsgalerie städtebaulich geschickt und prominent positionieren!**
- **Mobilitätsideen für ein autoarmes Quartier entwickeln und nötige Stellplätze dennoch baulich-kompakt und verträglich unterbringen!**
- **Identitäten eines besonderen Areals der Innenstadt würdigen und Besonderheiten herausstellen!**
- **Diverse Bestandserschließungen im Innern des „Großen Hofes“ einschließlich der Rettungswege berücksichtigen!**

4. Empfehlungen

>> begleitend: Einschätzungen aus der Bürgerschaft als vorbereitende Rahmengebung

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs haben am 7. und 8. November 2023 zwei Informationsveranstaltungen für die Eigentümer*innen und die interessierte Bürgerschaft in räumlicher Nähe zum Wettbewerbsgebiet (Forum des Gebäudes Reichsstraße 3) stattgefunden. Neben der Information über den anstehenden Planungsprozess und die Ziele des Verfahrens konnten im direkten Gespräch an vorbereiteten Informati-onstafeln Fragen gestellt und Ideen und Hinweise für den Wettbewerb und zur Wettbewerbsaufgabe eingebracht werden.



>> Interessante und engagierte Diskussionsrunde am 8. November 2023

In einem anregenden Austausch wurden Ideen und Hinweise aus Sicht der Bürgerschaft formuliert. Die zentralen Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Starkregenereignisse führen dazu, dass gerade im nördlichen Bereich Großer Hof in Richtung Kaiserstraße Überflutungen auftreten können. Nach dem Prinzip der Schwammstadt sollten geeignete Konzepte entwickelt werden, die zu einer Verbesserung der Situation führen.

2. Die heutigen Mauerrudimente der Markthalle inkl. der „Graffiti-Kunstwerke“ sind Teil der Identität rund um den „Großen Hof“. Wichtig ist, dass auch in Zukunft Kunst- und Kulturschaffende sich Räume aneignen können, es darf nicht alles „durchprogrammiert“ werden. Freiheiten und ungeplante Räume sind neben der gewünschten Ausstellungsgalerie als Teil einer gesunden Mischung wichtig. Das Angebot einer neuen, integrierten Galerie ist eine Option, die gerade die Erdgeschossebene beleben kann.
3. Das neue Wohn- und Kreativquartier kann eine zentrale Rolle als „Gelenkpunkt“ im Stadtgeschehen der Innenstadt übernehmen. Zwischen der Technischen Universität im Norden, den kulturellen Nutzungen im „Kultviertel“ und der Innenstadt sowie in Verbindung mit der weiter westlich gelegenen Hochschule für Bildende Künste gilt es, ein attraktives Angebot zu etablieren. Im direkten Vernetzungsbereich des Wettbewerbsgebietes wird daher explizit auf die West-Ost Beziehungen verwiesen. Die vorhandenen Kulturströmungen im Westen (Wollmarkt, Alte Waage) und Osten (Wendenstraße) gilt es durch entsprechende Verbindungen und Wegebeziehungen weiter zu stärken und in das Quartier einzubeziehen.
4. Die Schaffung eines neuen öffentlichen Raumes als Mittelpunkt für das neue Wohn- und Kreativquartier kann auch neuer Treffpunkt für die heutigen Bewohner*innen werden. Kinderspiel und neues, städtisches Grün im Maßstab des Quartiers sind gut vorstellbar.
5. Die Braunschweiger Altstadt lebt teilweise durch gute Raumbezüge über Plätze, Gassen und sich immer wieder öffnende Blickbeziehungen und Sichtachsen. Inwieweit Sichtachsen gerade auch z.B. in Bezug zu den stadtbildprägenden Umgebungen der Kirchen St. Katharinen und St. Andreas sinnvoll sind, sollte im Rahmen des Wettbewerbs betrachtet werden.
6. Bei der Überplanung des Quartiers sind in alle Himmelsrichtungen Wegevernetzungen zu berücksichtigen und neu herauszuarbeiten. Die Nord-Süd-Beziehungen zur Anbindung von Technischer Universität, Inselwallpark und Innenstadt sind zum einen notwendiger Bestandteil im neuen Gefüge öffentlicher Räume. Als besonders interessant wird aber auch die West-Ost-Verbindung von der Kröppelstraße (Wollmarkt, Alte Waage) über den Parkplatz „Werder“ und die Bockswete bis zur Wilhelmstraße eingeschätzt.
7. Der Bedarf an Stellplätzen ist im Quartier nach wie vor vorhanden. Eine Stapelung der Stellplätze in Form einer Quartiersgarage in mehreren Ebenen kann eine Lösung sein, wenn sie sich auch gestalterisch gut einfügt. Das Angebot einer neuen Quartiersgarage muss über eine einfache und effiziente Erschließung für die Autos erfolgen, um in Inneren ein möglichst autoarmes Quartier zu schaffen und den Parksuchverkehr zu reduzieren.

An den Informations- und Beteiligungstafeln zu den Themen Mobilität, Nutzungen und Freiraum wurden darüber hinaus folgende Stichworte mit Ideen und Anregungen gesammelt:

Mobilität

Kein Durchgangsverkehr durchs Quartier / Sichtachsen schaffen / Carsharing Angebote / Konzept für Fahrradparken mit entwickeln / PKW Stellplätze stapeln / KFZ Parken muss direkt nur von Wendenstraße erreichbar sein / Parkraumbewirtschaftung / Nutzung Passage für Radfahrer / Parkdruck von außen / Abstellflächen Elektroroller / Fußgänger / autoarmes Quartier im Inneren / Beleuchtung / Anbindung an Wollmarkt schaffen / E-Ladesäule / Radverbindung priorisieren / Parken nur für Anwohner

Freiraum

Starkregen bewältigen / Orte zum Treffen / regelmäßige Pflege von Frei- und Grünräumen / Kunst an der Fassade / Reichlich Bäume als Sicht- und Lärmschutz wie z.B. in der Kaffeetwete / Flächen zum PKW-Parken zu wertvoll / Schwammstadt! (tief liegende Plätze) / Lärm durch Nutzer im öffentlichen Raum als Problem / im freien Sitzen / Entsiegelung Wollmarkt / Betrachtung Freiraum auch außerhalb des Plangebiets

Nutzungen

Soziale Kontrolle / kein Gewerbe! Reines Wohngebiet / Mehrgenerationenhaus / altersgerechtes Wohnen / Kreativräume schaffen (Musik, Kunst) / Kunsthalle / bezahlbare Wohnungen / Mit Wollmarkt gemeinsam denken / Wichtig: Raum unter Beobachtung / Kneipen, Gastronomie, Cafés / Künstler- und Studentenquartier / Behinderungsgerechte Wohnungen



>> [Beteiligungsplakate zu den Themen Verbindungen und Mobilität](#)

5. Hinweise

>> vorbereitend: erste fachbezogene Rahmenbedingungen und Vorgaben für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte

Die Fachämter der Stadt Braunschweig sind intensiv in die Vorbereitung weiterer Planungsschritte und der Realisierung eingestiegen. Die folgenden, fachspezifischen Hinweise bestärken in Teilen die zentralen Aufgabenbeschreibungen und verweisen auf Besonderheiten und Vorgaben:

5.1 Programm

5.1.1 Wohnen (konzeptionsabhängig)

Es wird keine Mindest- oder Maximalausnutzung für eine Wohn-Geschossfläche (BGF) im Wettbewerb vorgegeben. Konzeptionsabhängig muss das Wohnen zum Bestandteil des neuen Quartiers werden.

Das städtebauliche Konzept soll dabei innenstadtnahes Wohnen in allen Facetten inkl. studentisches Wohnen und Wohnungen für Ältere (Generation 60+) vorbereiten und ermöglichen.

Für die Durchschnitts-Wohnungsgröße im Mietwohnen (vereinfacht inkl. Studenten / Altenwohnen) ist für den Städtebauwettbewerb von einer Geschossfläche von 85 m² (BGF) pro Wohneinheit auszugehen.

Dem Programmbaustein Wohnen zuzuordnen sind auch:

- Belebte Erdgeschosse durch Gastronomie, kulturelle und soziale Gemeinschaftseinrichtungen, konsumfreie Räume, Handwerk, Kreativwirtschaft und vieles mehr, zudem klare Erschließungssituationen für das Wohnen
- Neue Wohnformen mit inklusiven Angeboten, geförderter Wohnraum, kleinere Möglichkeiten für Baugruppen, studentisches Wohnen
- Ein Miteinander unterschiedlichster Bevölkerungs- und Altersgruppen
- Angemessene Dichten mit im Regelfall an den umliegenden Bestandsgebäuden orientierten Geschossen, die sparsam mit Grund und Boden umgehen
- Gemeinschaftliche Räume in Gebäuden und im Quartier
- Öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

5.1.2 Haus der Familie

Mit dem Haus der Familie hat die Stadt Braunschweig seit vielen Jahren bereits eine eigene, zentrale kommunale Familienbildungsstätte als gemeinnützige Gesellschaft.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Familienbildungs- und Beratungsangebotes mit jährlicher Teilnahme von ca. 8.000 Erwachsenen und 2.000 Kindern bei ca.

800 Veranstaltungen stößt derzeit räumlich-infrastrukturell an den bestehenden Standorten an ihre Grenzen.

Teil der Programmierung des Wohn- und Kreativquartiers „Großer Hof“ ist daher ein neues Haus der Familie, zeitgemäß einladend und bürgerfreundlich, barrierefrei.

Benötigt werden ca. 1.500 bis 2.000 m² Geschossfläche (BGF). Neben ausreichenden Räumlichkeiten für alle Angebotsformate sind u.a. Büros der Mitarbeitenden, eine Kinder-Lehrküche, ein Café und zugehörige Außenflächen für Spiel und Bewegung Teil der im Weiteren noch zu präzisierenden Programmierung (Raum- und Funktionseinheiten / ungefähre Größen).

5.1.3 Grünes Kultur- und Kreativquartier

Braunschweig hat sich im Laufe der Zeit als Standort für Wissenschaft und Forschung entwickelt und wurde vom Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft im Jahr 2007 mit dem Titel „Stadt der Wissenschaft“ ausgezeichnet. Das Wettbewerbsgebiet im Spannungsfeld zwischen der TU Braunschweig, der Hochschule für Bildende Künste und dem Stadtzentrum kann ein Tor zwischen beiden Welten sein. Wir empfehlen:

Das Wettbewerbsgebiet könnte als Schnittstelle zwischen TU Braunschweig, der Hochschule für Bildende Künste und Innenstadt insbesondere die Rolle als Grünes Kultur- und Kreativwirtschaftsquartier mit hoher Lebensqualität und ausreichendem Grünflächenanteil fungieren. Ebenfalls vorstellbar untergeordnet sind: Urbane Produktion bzw. Werkstätten und Manufakturen, zudem auch Labore / Handwerkerhöfe / Ateliers.

Die Programmbestandteile Haus der Familie sowie die geforderten Ausstellungsflächen übernehmen zusammen mit dem zusätzlichen, innerstadtaequaten Wohnen die Aufgabe der Herstellung einer neuen Lebendigkeit im Quartier. Über Raum für kreative Aktivitäten kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Wissenschafts-Identität der Gesamtstadt geleistet werden.

Ein solcher Nutzungsmix im Wettbewerbsgebiet steht im Einklang mit der Braunschweiger Identität, Aktivitäten der spezifischen Zielgruppen (z. B. Schüler, Studierende, bzw. Wissenschaftler*innen) können das neue Quartier beleben.

5.1.4 Öffnung St. Andreas

Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang eine Stärkung der Wegeverbindung nach Westen zur St. Andreas-Kirche, die vor dem Hintergrund des laufenden Gebäudezukunftsprozesses der Braunschweigischen Landeskirche (Öffnung für weitere Nutzungsangebote rund um Ausstellungen und Veranstaltungen) in einem späteren Schritt in ein Quartierskonzept integriert werden könnte.



>> Teil der historischen Identität: Gasse (Kröppelstraße) zur Kirche St. Andreas

5.1.5 Einzelhandel

Entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel dürfen über den lokalen Bedarf hinaus keine Einzelhandelsflächen vorgesehen werden. Begründet über die vorhandenen Einzelhandelsangebote im Umfeld und der weitgehend introvertierten Lage sowie dem Zentrenkonzept Einzelhandel sind allenfalls einzelne Läden < 200 m² Verkaufsfläche, gesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche vorzusehen bzw. in Beziehung zum Charakter des Kreativquartiers zu sehen.

5.1.6 Galerie

Bestandteil der Programmierung und Quartiersbelebung im Sinne der gesamten Innenstadt ist eine Galerie für Ausstellungen mit einer Geschossfläche bzw. Erdgeschossfläche von 1.150 m² BGF. Die Galerie soll städtebaulich eindeutig positioniert werden und zur Adressbildung beitragen. Der inhaltliche Zweck dieser neuen Städtischen Galerie Braunschweig liegt in der Fokussierung der Ausstellungen auf bildender zeitgenössischer Kunst.

Hingewiesen wird darauf, dass auch die benachbarte Kirche St. Andreas bereits heute als temporärer Ausstellungsraum, hier allerdings für verschiedene Formate ohne konkreten, inhaltlichen Fokus, genutzt wird.

5.1.7 Kindertagesstätte

Ausgehend von bis zu 200 WE in Mehrfamilienhäusern ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 20 Kindergarten- und 16 Krippenplätzen (ca. 500 m² BGF / 350 m² NUF Nutzfläche). Zur Deckung der wohnortnahmen Bedarfe ist nach derzeitigem Planungsstand eine 2-Gruppen-Kita ausreichend. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der erforderlichen Betreuungsplätze kann jedoch erst im weiteren Planungsverlauf in Abhängigkeit der geplanten Wohneinheiten erfolgen.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken die Kita im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses umzusetzen. Hierbei ist zu beachten, dass das Standardraumprogramm für Kita Neubauten eingehalten und die nachzuweisende Außenspielfläche der Kindertagesstätte - ausgehend von 2 Gruppen - mindestens 600 m² (12 m² je Kind x max. Anzahl der Kinder) groß sein muss. Diese Fläche muss exklusiv für die Kita zur Verfügung stehen und umzäunt / zugangsbeschränkt sein, um die Sicherheit der Kinder zu garantieren. Hinzu kommen ca. 5 Stellplätze PKW und ausreichende sowie großzügige Radabstellmöglichkeiten. Auch besondere Erschließungserfordernisse, z.B. kleinere Anlieferungen oder auch ein Sandaustausch mittels LKW, müssen bei der Anbindung mitberücksichtigt werden.

Kritisch wird eine Außenanlage der Kita über einer Tiefgarage gesehen.

5.1.8 Ruhender Verkehr

5.1.8.1 Quartiersgarage

Der Parkplatz rund um den Großen Hof ist ein wichtiger Kurzzeitparkplatz, der aktuell die gesamte nördliche Innenstadt bedient. Diese Funktion muss bei der Verlagerung der Parkplätze in eine Quartiersgarage bedacht werden. Es ist besonders hervorzuheben, dass der heutige Parkplatz und folglich auch die zukünftige Quartiersgarage eine gebietsübergreifende Bedeutung hat und daher im Kontext der gesamten nördlichen Innenstadt gedacht werden sollte.

Der Parkplatz wird heute häufig von Menschen genutzt, die die nördliche Innenstadt besuchen und das letzte Wegstück zu Fuß zurücklegen. Auch Anwohnende werden die Garage höchstwahrscheinlich hauptsächlich zu Fuß erreichen. Dementsprechend sind die Fußwegeverbindungen zwischen der Quartiersgarage und den umliegenden Nutzungen von besonderer Bedeutung. Dem Fußverkehr muss bei der Konzeption einer Quartiersgarage, aber auch einer Mobilitätsstation, somit besondere Beachtung geschenkt werden.

Bei der Konzeption der Quartiersgarage ist außerdem zu beachten, dass der ruhende Verkehr in Bestand und Planung möglichst nicht im öffentlichen Raum stattfindet.

5.1.8.2 Stellplatzschlüssel PKW (Kompensation und Neubauten)

Durch den Wegfall der Parkplätze im öffentlichen Raum entsteht ein Fehlbedarf von ca. 250 Parkplätzen, der zusammen mit den Einstellplätzen für die neuen Gebäude in einer Mobilitätsstation / Quartiersgarage unterzubringen ist. Bei dieser Kompensation ist für den Wettbewerb ein Minderungsfaktor von 20% (optimale ÖPNV-Anbindung etc.) anzusetzen. Damit sind rund 200 Stellplätze des Bestandes baulich zu kompensieren. Diese Quartiersgarage könnte oberirdisch auch als vorbildliche Mobilitätsstation mit Ergänzungsnutzungen (z.B. im Erdgeschoss) vorgesehen werden.

Für alle neuen Gebäude ist zunächst für den Wettbewerb überschlägig von einem vereinfachten Stellplatzschlüssel für alle Nutzungen auszugehen von:

0,6 Stellplätze je 100 m² Geschossfläche BGF

Dieser reduzierte Stellplatzschlüssel kann nur erreicht werden, wenn ein ganzheitliches Mobilitätskonzept vorliegt und im weiteren Verfahren ausgearbeitet wird. Hierzu werden von den Teilnehmenden Grundaussagen erwartet.

Zur Ermittlung der nötigen Stellplatz BGF wird im Wettbewerb vorgegeben: 1 PKW-Stellplatz = 25 m² BGF

Tiefgaragen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die damit in Verbindung zu bringenden Grundwasserstände und Hochwassergefahren stehen dem allerdings entgegen.

5.1.8.3 Stellplatzschlüssel Fahrräder

Für den Wettbewerb gilt zunächst der einheitliche, minimale Schlüssel von:

4 Rad-Stellplätze je 100 m² Geschossfläche BGF

Zur Ermittlung der nötigen Stellplatz-BGF, sofern diese in baulichen Anlagen untergebracht werden, wird im Wettbewerb vorgegeben: 1 Rad-Stellplatz = 1,5 m² BGF

5.1.9 Baustufen

Das Gebäude der Helene-Engelbrecht-Schule HES wird nach ihrem Auszug in den Neubau an der Salzdahlumer Str. interimweise benötigt, um Einheiten der BBS V aufzunehmen, die dringend umfassend saniert werden müssen. Sie wird voraussichtlich in 2030 abgeschlossen sein.

Eine stufenweise Realisierung muss daher auch in Bezug zu den freiwerdenden Schularealen im Wettbewerbsgebiet baulich möglich sein. Falls Bausteine aus dem Programm zeitlich bevorzugt realisiert werden sollten, empfiehlt sich, eine Realisierung auf den beiden o. g. Teilgrundstücken vorzusehen.

5.1.10 Grundbesitz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Wettbewerbsgebiet und seiner direkten Nachbarschaft einige Grundstücke nicht im städtischen Eigentum befinden.

Eine Übersicht zum städtischen Eigentum ist Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen.

5.2 Umwelt

5.2.1 Freiraum und naturnahe Gestaltung

Aufgrund der im Wettbewerbsgebiet und seinem Umfeld historisch bedingten städtebaulichen hohen Dichte ist die derzeit vorhandene Freiraumverfügbarkeit von Park- und Grünanlagen verbesserungswürdig. Vor diesem Hintergrund und der angestrebten zusätzlichen Nutzungen insbesondere der neuen Wohnergänzung mit entsprechend steigendem Bedarf an erholungswirksamen und klimatischen Entlastungsräumen gelten zum Wettbewerb folgende Zielsetzungen:

- Schaffung eines lebendigen klimaangepassten Quartiers mit hoher Lebens- und Wohnqualität und ausreichendem Grünflächenanteil (z.B. Pocketpark, weiteres Quartiersgrün)
- Aufzeigen von grünen Wegeverbindungen – auch über das Wettbewerbsgebiet hinaus in die angrenzenden städtischen Viertel (z.B. zum Wallring)
- Aufwertung und multifunktionale Qualifizierung von Platzräumen und sonstigen Potentialflächen
- Erhalt und Integration des prägenden Baumbestandes in das Freiraumkonzept
- Neuanlage von ansprechenden Aufenthaltsbereichen und Begegnungsräumen mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen, insbes. auch Spielangebote
- Aussagen zur Zonierung und Gestaltung der (halb-)öffentlichen und privaten Freiräume und ihrer Übergänge
- Integration der Stellplatzanlagen

Des Weiteren werden Ideen und Aussagen zur Realisierung von städtebaulich wirksamen Maßnahmen erwartet, wie z.B.

- ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung (u.a. Regenwasserbewirtschaftung, Stadtklima, Biodiversität)
- umfängliche Bauwerksbegrünung und Nutzbarkeit begrünter Dachflächen, z.B. als zusätzlicher Sport-, Aufenthalts- oder Retentionsraum

5.2.2 Klimaschutz und Wärmeversorgung

5.2.2.1 Klimaschutz

Aus Sicht des Klimaschutzes ist die Entwicklung des Wettbewerbsgebietes begrüßenswert. Mit einer Nachverdichtung, der klimafreundlichen Neuordnung der verkehrlichen Erschließung, konzeptionellen Ansätzen zur Energieversorgung sowie einer Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus soll die Entwicklung eines innovativen neuen Quartiers dazu beitragen, die ambitionierten Klimaschutzziele der Stadt Braunschweig einzuhalten. Zu einem energiepositiven und klimafreundlichen Pilotquartier gehört auch eine innovative Wärmeversorgung.

In diesem Zusammenhang ist auch der Rückbau bzw. die Neuordnung der oberirdischen Stellplatzflächen im Bestand und die Nutzung der freiwerdenden Fläche sowie die angedachte Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere durch eine Aufwertung bestehender Rad- und Fußwegenetze, positiv zu bewerten.

Die Belange des Klimaschutzes sollten bei den Städtebaukonzeptionen einen hohen Stellenwert einnehmen, dies manifestiert sich u.a. durch nachfolgende Ansätze:

- eine maximale Solarenergienutzung des Plangebietes ist anzustreben i.V.m. mit einer solaroptimierten Bauweise
- abhängig von Nutzung und Bauart sind verschiedene Ausrichtungen und Dachformen von Vorteil
- bei Flachdächern ist die Kombination mit verschiedenen Gründachformen zu prüfen (positive Rückkopplungseffekte & doppelte Flächennutzung)
- eine Minimierung der gegenseitigen Beschattung von Bauwerken und Vegetation ist vorteilhaft, auch wenn die Verdichtungsansprüche hoch sind
- eine nachhaltige und möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung ist im Sinne der ganzheitlichen Quartiersentwicklung anzustreben (Fernwärme als bevorzugte, gute Basis)
- die zu errichtenden Gebäude sollen zur Realisierungsphase eine möglichst hohe Energieeffizienz aufweisen. Nachhaltige Bauweisen (Bspw. Recyclingbeton, Holzbauweise) werden als zeitgemäße Standards verfolgt
- neben dem Energiebedarf im „Betrieb“, ist auch die graue Energie und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen (Emissionen aus der Materialkette, dem Bau und Rückbau) zu beachten und möglichst gering zu halten.
- ein Einbringen von Ideen für eine nachhaltige und klimafreundliche Mobilität im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung und zur Vorbereitung der Realisierungsphase gleichermaßen, hierzu zählt die Stärkung des Umweltverbundes (Pull-Faktor) und Anbindung an den ÖPNV. Das Gebiet ist heute durch den ÖPNV gut erreichbar (u.a. Straßenbahnhaltestelle „Am Wendendorf“ mit den Linien 1,2 und 10). Zudem ist die Aufwertung und Ausweitung des bestehenden

Rad- und Fußverkehrsnetz im neuen Quartier als Teil der Gesamtstadtvernetzung ein wichtiger Klimaschutzbeitrag. Hierzu zählt auch die Herstellung von attraktiven und sicheren Fahrradabstellanlagen im Quartier (Beleuchtung, Überdachung o.ä.) sowie die Senkung der Attraktivität des MIVs (Push-Faktor) u.a. über das Ansetzen eines geringen Stellplatzschlüssels und einer Parkraumbewirtschaftung

5.2.2.2 Wärmeversorgung

Die Braunschweiger Fernwärme ist, insbesondere für den Innenstadtbereich, die technisch naheliegende und nach heutigen Maßstäben auch die Wärmeversorgungsform mit vergleichsweise höchster Wirtschaftlichkeit. Im Wettbewerbsgebiet sollten schon die absehbaren mittel- bis langfristigen Entwicklungen mitgedacht werden. Ansätze für eine Integration dezentraler Wärmequellen in das neue Quartier werden begrüßt.

Die Erstellung eines Energiekonzeptes für eine innovative und klimafreundliche Wärmeversorgung ist Bestandteil der weiteren Planungsphasen im Anschluss an den Wettbewerb:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Untersuchung der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines hydraulisch entkoppelten Subnetzes i. V. m. einer Prognose über Kostenentwicklungen.
- Variantenvergleich
 1. Anschluss an bestehende Fernwärme
 2. Hydraulisch entkoppeltes Subnetz
 - a. Anschluss an den **Vorlauf** des bestehenden Fernwärmennetzes
 - b. Anschluss an den **Rücklauf** des bestehenden Fernwärmennetzes
- Energiezentrale & Infrastruktur
Integration der Anforderungen in den städtebaulichen Entwurf. Beispielsweise in und auf der Quartiersgarage.
- Evaluation von möglichen Wärmequellen
 - Abwasser
 - Gewerbliche Abwärme
 - Umweltwärme (ggf. Großwärmepumpe auf dem Dach der Quartiergarage)
- Übertragbarkeit und Möglichkeiten der Skalierung
 - Ist das Konzept auf weitere Quartiere anwendbar
 - Unter welchen Rahmenbedingungen

5.2.3 Stadtclima

Das Wettbewerbsgebiet liegt im stark versiegelten Innenstadtbereich. Hier ist die bio-klimatische Situation ungünstig bis sehr ungünstig. Es sind Maßnahmen zur Verbesserung der nächtlichen thermischen Situation und der Wärmebelastung am Tage notwendig, dazu zählt insbesondere die Erhöhung des Vegetationsanteils einhergehend mit entsprechenden Entsiegelungsmaßnahmen.

5.2.4 Bewertung Baumbestand

Im Vorfeld des Wettbewerbs hat eine Bewertung des Baumbestandes stattgefunden aus der sich das Erhaltungsgebot und / oder denkbare Kompensationskonzepte gut ableiten lassen:

Bereich	Zustand	Bewertung
1 Wendenstraße	Erhaltenswerte Platanen als Baumreihe einer Altersstruktur, geringer Totholzanteil	++
2 Parkplatz	Platanen mit starken Kroneneinkürzungen wegen schlechten Standortverhältnissen und Altersstruktur, weiterhin hoher Pflegeaufwand	-
3 Werder	Erhaltenswerte Platanen als Baumreihe ähnlicher Altersstruktur, geringer Totholzanteil, breite Krone	++
4 Werder	Teilweise einseitig ausgebildete Kronen der Platanen, Höhlungen an Schnittwunden und Astausbrüchen, vital	+
5 Großer Hof	Erhaltenswerte Platanen ähnlicher Altersstruktur, geringer Totholzanteil, breite, ausladende Kronen, Vitalität zwischen 2 bis trotz der eingeschränkten Standortverhältnisse	++
6 Litoffweg	Kugelahorne mit starkem Kronenrückchnitt, arttypische Krone, geringe stadtökologische Bedeutung wegen des geringen Kronenvolumens	0
7 Schulhof	Erhaltenswerte Baumreihe einer Altersstruktur, geringer Totholzanteil, vital, hohe stadtökologische Bedeutung	++
8 Schulhof	Alters- und artengemischter Baumbestand ohne arttypische Krone, fehlende Kronenteile, hoher Pflegeaufwand, eingeschränkte Baumstandorte	0
9 Ecke des Schulhofes	Mehrstämmiger, artengemischter Baumbestand, Wildaufwuchs, hoher Pflegeaufwand, geringe stadtökologische Bedeutung	--

Die bereits vorgenommene Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die Vitalität der Bäume und den damit verbundenen Pflegeaufwand. Das kann jedoch nicht als einziges Kriterium für die Bewertung der z.T. alten Bäume verwendet werden. Kriterien wie ihre Gestaltungswirkung und Ökosystemleistungen sind ebenfalls bei einer Auswahl-Entscheidung mit zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Altbäume, die z.T. als Charakterbäume zu bezeichnen sind, müssen deshalb erhalten werden und zudem sensibel behandelt werden (nähe Kellergeschosse, Kronenumfang etc.).



>> Bewertung des Baumbestandes, aufgeteilt in Teilträume



>> Baumbestand „Werder“ an der Wendenstraße



>> Baumbestand „Großer Hof“ mit umgebenden Wohnbauten

5.2.5 Biodiversität

Im Rahmen der Konzepterarbeitung zum Wettbewerb sind bereits frühzeitige Maßnahmen aus der Braunschweiger Biodiversitätsstrategie zu beachten, um die urbane Biodiversität zu schützen und zu fördern (z.B. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, insektenfreundliche Beleuchtung, Dach- und Fassadenbegrünung). Die Biodiversitätsstrategie ist Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen.

5.2.6 Lärmschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es folgende Vorprägungen, die den Wettbewerbsteilnehmenden bekannt sein sollten und die eventuell eine Hilfestellung sind, die städtebaulich-freiraumplanerische Konzepte besser strukturieren zu können.

Die Zonierungshinweise sind als solche zu verstehen und keine Vorgabe, es obliegt den Teilnehmenden hieraus Rückschlüsse zu ziehen für die Nutzungsvielfalt und Struktur eines zeitgemäßen Quartiers mit allen Ansprüchen der Lärmprävention:

Nordwesten

Der nordwestliche Bereich des Wettbewerbsgebietes ist durch Wohnbebauung entlang der nördlichen Reichsstraße, der Kaiserstraße und rund um den Parkplatz Großer Hof geprägt. Es besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sowie den gebührenpflichtigen Parkplatz Großer Hof. Unmittelbar nördlich befindet sich ein Restaurant. Weitere gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Aufgrund der geringen Lärmvorbelastung ist der nordwestliche Bereich ideal für weitere Wohngebäude geeignet.

Südwesten

Der südwestliche Bereich ist von Wohnungen und kleineren Gewerbebetrieben im Bereich Hagenhof, Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hagenbrücke, sowie von Verwaltungsgebäuden und Wohngebäuden an der südlichen Reichsstraße umgeben. Auch hier besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm, lediglich in der Südwestecke dringt Verkehrslärm von Hagenbrücke und Küchenstraße in das Gebiet ein. Im Südosten ist von einer gewissen Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen. Hier befinden sich z.B. die Lieferzone des Penny-Marktes sowie gewerblich genutzte Stellplätze.

Mit Ausnahme des südlichen / südöstlichen Randes ist auch dieser Bereich gut für Wohnen geeignet. Eine Mischung mit anderen Nutzungen wie Kita, Pocket-Park sowie gemeinbedarfsorientierten, sozialen oder kulturellen Einrichtungen ist möglich. Anlagen, die lärmunempfindlich sind oder selbst Lärm emittieren, sollten dabei im Süden angeordnet werden, nach Norden sollte das Gebiet leiser werden. Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr anziehen, sollten vermieden werden.

Durch die notwendige Neuordnung der Stellplatzsituation (Bestandsparken und neue Angebote) über bauliche Anlagen wie z.B. eine Gemeinschafts-Quartiersgarage sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- grundsätzlich sollen Fassaden von Parkhäusern, die an bewohnte Bereiche angrenzen, geschlossen ausgeführt werden
- die Ein- und Ausfahrten baulicher Stellplätze müssen grundsätzlich sicher und mit einer Störungsminimierung insbesondere für neues und bestehendes Wohnen geplant werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen.

Nordosten

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes zwischen Werder und Wendenstraße ist zurzeit ein gebührenpflichtiger Parkplatz. Entlang der Straße Werder befinden sich vorwiegend Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet), entlang der Wendenstraße eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Ladenlokalen und Gastronomie im Erdgeschoss (Mischgebiet). Es besteht eine starke Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm (Wendenstraße rund 8.250 Fahrzeuge pro Tag), Schienenverkehrslärm (rund 300 Stadtbahnen pro Tag) und in geringem Umfang durch Gewerbelärm. An möglichen, neuen Gebäuden entlang der Wendenstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete, aber auch für Kern- oder Mischgebiete voraussichtlich überschritten, die Grenze zur Gesundheitsgefährdung kann nachts erreicht werden. Damit ist die Wendenstraße für neue Wohngebäude ohne tiefgreifende Schallschutzbebauung voraussichtlich nicht geeignet. An der Straße Werder wäre Wohnen möglich, wenn die Wohnungen zur Wendenstraße durch andere Gebäude abgeschirmt werden.

Denkbare Nutzungen für den Bereich wären eine bauliche Anlage / ein Parkhaus bzw. eine Quartiersgarage (zum Wohnen geschlossen, Einfahrt z.B. von Nordosten, Ausfahrt nach Südosten, Ein- und Ausfahrt räumlich getrennt) oder die geforderte Ausstellungs- und Kunsthalle. Dabei wäre eine vertikale Gliederung (unten Parken, oben Kunsthalle) ebenfalls denkbar.

Die Fassaden zur Wendenstraße sind so zu gestalten, dass eine Lärmerhöhung an der Bestandsbebauung (durch Schallreflexion) vermieden wird. Auch ein Pocket-Park (als Ersatz für wegfallende Bäume) wäre möglich, sollte aber zur Wendenstraße durch eine Wand (gern begrünt, zur Wendenstraße schallabsorbierend) abgeschirmt werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

5.2.7 Abfallrecht, Bodenschutz und Kampfmittel

Abfallrechtliche Belange sind im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen.

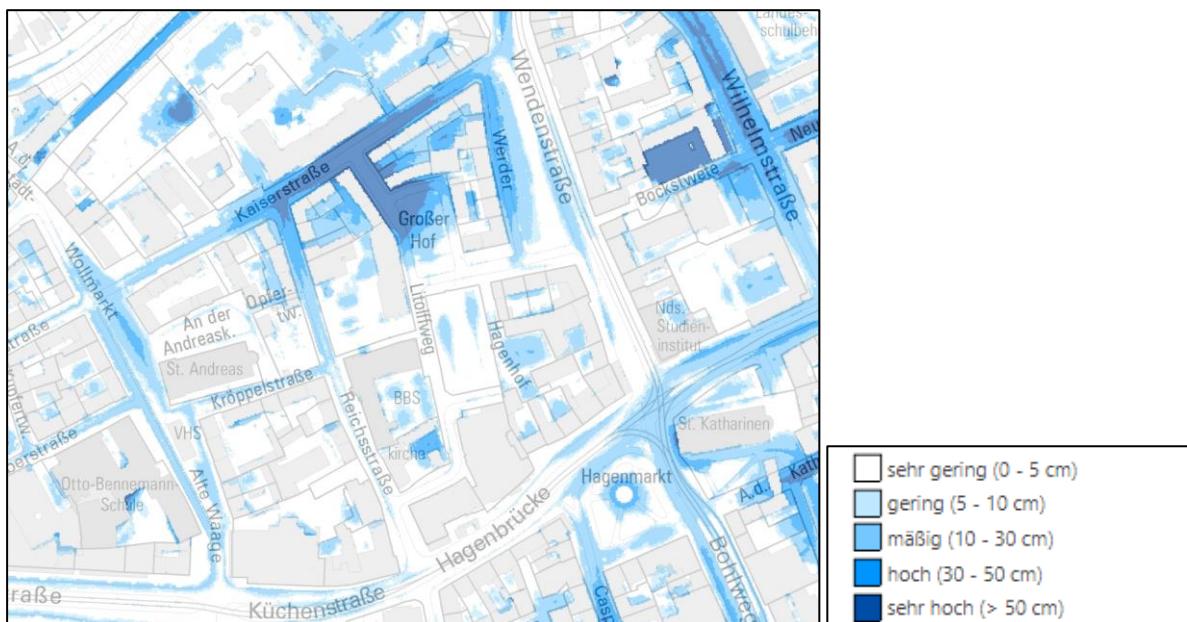
Hinsichtlich der Anforderungen an die Probennahme und Untersuchung von Bodenmaterial sowie an die Herstellung mineralischer Ersatzbaustoffe und dem Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe in technische Bauwerke sind die abfallrechtlichen Vorgaben und insbesondere die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Bodenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Wettbewerbes nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich in dem überplanten Areal altablastergefährdige Flächen befinden, hier wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass diese keine Auswirkungen auf das Städtebaukonzept haben werden bzw. saniert werden können. Im Zuge späterer, konkreterer Planungen wären hier entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Das Wettbewerbsgebiet ist kampfmittelverdächtig. Auf die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten wird hingewiesen. Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Dauer von Erdarbeiten geeignete Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

5.2.8 Starkregen

Der Bereich Einmündung Kaiserstraße / Großer Hof sowie der nördliche Teil der Straße „Großer Hof“ sind bei Starkregen überflutungsgefährdet. Die Hauptzuflüsse kommen aus dem westlichen Teil der Kaiserstraße und der Reichsstraße.



>> Starkregen Überflutungsbereiche (SRI = 10)

5.2.9 Niederschlagswasser

Das Wettbewerbsgebiet ist abgesehen von ein paar vorhandenen Baumscheiben fast vollständig versiegelt. Bei der Neuplanung sollte eine Entsiegelung erfolgen und das anfallende Regenwasser von Dachflächen für die Bewässerung in Zisternen gesammelt werden. Brauchwassernutzungen sind anzustreben.

5.2.10 Versickerungsfähigkeit

Im Wettbewerbsgebiet liegen für eine planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser wechselnde Verhältnisse vor. Grundsätzlich ist aufgrund der Innenstadtlage oberflächennah von schadstoffbelasteten Auffüllungen auszugehen, die zu durchrören oder auszutauschen wären. Die Auffüllungen können auch in größerer Stärke bis zu einigen Metern vorliegen (je nach Altbebauung, verfüllten Gräben etc.). Unter den Auffüllungen folgt überwiegend in Tiefenlagen zwischen ca. 1 m und 5 m eine gering wasserdurchlässige Schluffschicht, die – falls im Bereich einer geplanten Versickerungsanlage vorhanden – ebenfalls durchrört oder ausgetauscht werden müsste. Darunter folgen Sande.

Nach den Grundwasserspiegelmessungen in den drei vorhandenen Grundwassermessstellen liegt der Grundwasserspiegel relativ hoch bei im Mittel rund 2 m unter Gelände.



>> Grundwassermessstellen: Hoher Grundwasserspiegel im Plangebiet

5.3 Erschließung

Es werden Ideen für eine nachhaltige Mobilität mit Vorrang für Fußgänger*innen und Radfahrende samt Autofreiheit im Innern sowie Förderung der ÖPNV Anbindungen (u.a. Straßenbahn-Halt direkt an der Wendenstraße!) erwartet, die im Programm erwähnten Stellplatz-Nachweise müssen geführt werden und insgesamt zu einem qualitätsvollen städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept führen.

5.3.1 Feuerwehr- und Rettungsbelange

**Die Belange an Feuerwehr- und Rettung sind bereits frühzeitig zu beachten.
Hierzu zählen exemplarisch:**

- Zu den Objekten sind Zufahrten unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie des § 1 DVO-NBauO (u.a. Abstellflächen auf privatem Grund und nicht im öffentlichen Straßenraum) STN 66-12 vorzusehen.
Zusätzlich sind ausreichende Bewegungsflächen von mindestens 7 m x 12 m vorzusehen. Die Bewegungsflächen dürfen jeweils nicht mehr als 50 m von möglichen Gebäudeeingängen entfernt liegen.
- Für Gebiete, deren verkehrstechnische Erschließung lediglich über eine Zufahrt vorgesehen ist, muss eine Behelfszufahrt (Redundanzzufahrt bei z.B. Baustellen) vorgesehen werden.
- Wenn der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, sind ausreichend Aufstellflächen und entsprechende Zufahrten gem. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Die Bereiche zwischen Aufstellfläche für die Drehleiter und anzuleiternden Stellen sind frei von Hindernissen zu halten, wie z.B. Laternen, Bäume, etc. (vgl. § 2 DVO-NBauO und Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr). Die Flächenbedarfe sind ebenfalls der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen.

Sofern die beide Rettungswege jeweils baulich sichergestellt werden, kann auf Aufstellflächen verzichtet werden, nicht jedoch auf Bewegungsflächen.

In der späteren brandschutztechnischen Bewertung im Rahmen eines Bauantragsverfahrens können sich weitergehende Anforderungen ergeben.

5.3.2 Schutz vor Hochwasser

Bei der Planung zum Wettbewerb Großer Hof sind aus Sicht der Einsatzvorbereitung der Feuerwehr Braunschweig folgende Punkte frühzeitig zu berücksichtigen:

Aus Sicht der Feuerwehr sind bereits frühzeitig Maßnahmen zu planen, damit das Planungsgebiet nicht von Hochwasser betroffen wird, bzw. es sind Maßnahmen zu planen, dass bei Hochwasserlagen im Planungsgebiet keine Maßnahmen/Eingreifen durch die Feuerwehr erforderlich sind.

5.3.3 Sonderverkehre

Im Wettbewerbsgebiet werden auch Sonderverkehre erwartet. Neben Anlieferungen für die Galerie, optionale urbane Produktion, der Kita-Anlieferung inkl. Sandaus tausch, der Andienung von Containerstandort und Paketstation muss im Rahmen der zeitlichen Phasierung bzw. im Rahmen der Ideenentwicklung auch sichergestellt werden, das Nebengebäude, Garagen und vor allem auch die Anlieferung des südlichen Nahversorgers (Penny) samt in diesem Bereich vorhandener Tiefgaragen-Zufahrt funktionsfähig bleiben.

5.4 Sonstiges

5.4.1 Planungs- und Baurecht

Das Wettbewerbsgebiet wird von verschiedenen Bebauungsplänen erfasst. Die Aus loberin hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zukünftigen Entwicklungsabsicht durch die Aufstellung eines neuen Bebauungs plans zu schaffen.



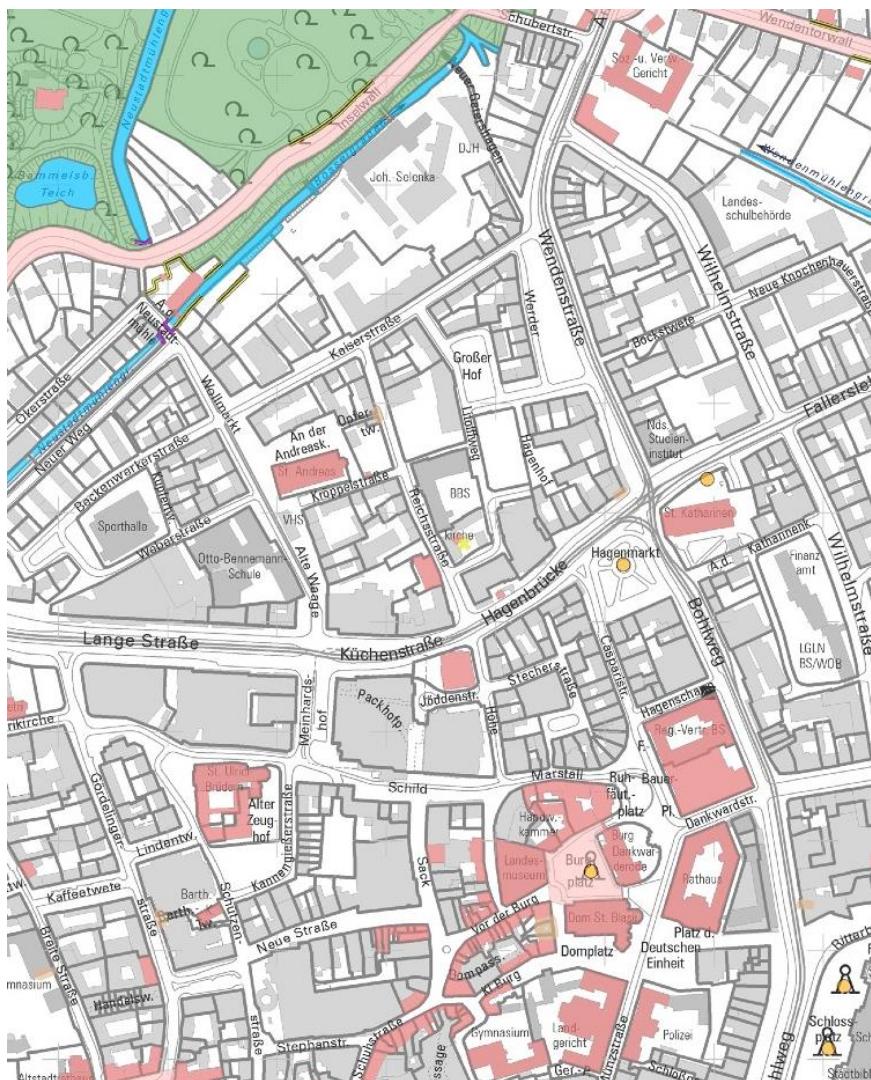
>> Denkmalgeschützte Kemenate auf einem Privatgrundstück Reichsstraße 36

5.4.2 Denkmalschutz

5.4.2.1 Kemenate Reichsstraße 35

Objekttyp: Kemenate; Objektbezeichnung: Spiegelsches Haus
Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG)

Denkmalgeschützt ist die auf dem Grundstück Reichsstraße 35 gelegene ehem. Kemenate direkt im Wettbewerbsgebiet. Ihre Kernsubstanz stammt aus dem 13. Jahrhundert. Über rechteckigem Grundriss ist sie zweigeschossig ausgeführt, besitzt keinen Keller, aber als Besonderheit die Einwölbung des Erdgeschosses. Für gewöhnlich besaßen Kemenaten einen Keller und hatten Holzbalkendecken. Durch die Überwölbung des Erdgeschosses mit zwei spitzbogigen Kreuzgratgewölben entsteht der Eindruck einer „Kapelle“, eine Bezeichnung, die im 18. Jahrhundert für dieses Gebäude überliefert wird. Aus der Zeit um 1520 stammen die beiden Vorhangsbogenfenster des Obergeschosses, während die großen Segmentbogenöffnungen des Erdgeschosses erst 1878 eingebaut worden sind.



[>> Übersicht denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld](#)

EXKURS: Kemenaten

(Quelle: Stadt Braunschweig: Homepage. Kemenate: Baugestalt und Funktion, URL: <https://www.braunschweig.de/leben/stadtportraet/geschichte/kemenatenausstellung/eg06.php>)

Die Kemenaten gehen vermutlich auf kleine, anfangs wohl eingeschossige, steinerne Speicherbauten zurück, die in Braunschweig für die Zeit um 1100 nachgewiesen sind. Bereits diese Bauten wurden immer in Zusammenhang mit größeren Hauptgebäuden errichtet.

Kemenaten liegen meist im Hof.

Im 13. Jahrhundert beginnt die planmäßige Besiedlung der Grundstücke vor allem in der Altstadt und im Hagen. Hier waren Kaufleute und Patrizier ansässig, die sich massiv errichtete Wohnhäuser und Kemenaten leisten konnten. Die Kemenate war meist an einer seitlichen Grundstücksgrenze soweit zurückliegend angeordnet, dass davor noch ein Vorderhaus errichtet werden konnte. Einige Kemenaten wurden aber auch direkt an der Straße gebaut.

Steinhäuser schützen vor Brandschäden.

Die umfangreiche Steinbautätigkeit seit Mitte des 13. Jahrhunderts dürfte auch mit den Stadtbränden in Verbindung zu bringen sein, die es 1252, 1254, 1277, 1278 und 1290 gegeben hat. Ein Aspekt der Kemenaten war sicher auch der Brandschutz, und tatsächlich scheinen viele dieser Steinbauten die Feuersbrünste unbeschadet überstanden zu haben.

Die Obergeschosse sind komfortabel ausgestattet.

Die Kemenaten waren zweigeschossig und besaßen in der Regel einen Keller. Mit dieser Bauweise durften sie einer Bestimmung des Sachsenpiegels zufolge ohne besondere Genehmigung der Obrigkeit errichtet werden. Der Zugang erfolgte, für jedes Geschoss getrennt, aus dem Vorderhaus. Daher konnte innerhalb der Kemenaten auf Treppen verzichtet werden. Weitere Eingänge in das Erdgeschoss oder den Keller waren auch von der Hofseite möglich.

Die Kemenaten dienten zur Lagerung wertvoller Güter in Keller und Erdgeschoss sowie als repräsentativer Wohnraum im Obergeschoss. Für die Beheizung gab es deshalb dort auch einen Kamin. In der Jacob-Kemenate sind noch Spuren davon zu erkennen. Zahlreiche Kemenaten wurden darüber hinaus mit aufwändigen Fensteröffnungen versehen.

Meistens haben die Kemenaten hinten im Hof gestanden. Sie hatten einen Keller und zwei Stockwerke. Oben gab es einen Kamin, da konnte man gemütlich wohnen. Unten hat man seine Vorräte gelagert. Die Kemenaten waren aus Stein und deshalb bei Bränden ziemlich sicher.

5.4.2.2 Weitere Denkmäler in der Nachbarschaft

Im Umfeld des Wettbewerbsgebietes befinden sich weitere, interessante Einzeldenkmäler (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG). Die Gesamtliste aller Denkmäler ist Teil der Wettbewerbsunterlagen. Erwähnenswert sind u.a.:

St. Andreas Kirche, An der Andreaskirche 6

Objekttyp: Kirche (Bauwerk), Ev.-luth.

Dreischiffiger, siebenjochiger Hallenbau aus Rogenbruch- und haustein mit und einem spätgotischen 5/8-Chorschluß und geradem Chorabschluss der Seitenschiffe. Die Außenfassaden werden durch jochtrennende Strebepfeiler, zwischen denen überwiegend große, vierbahnige Maßwerkfenster die Mauerflächen öffnen, gegliedert. Chorapsis mit dreibahnigen Maßwerkfenstern unter denen im Inneren von Kielbögen überfangene Sitznischen eingelassen sind. Vier in den Seitenschiffen liegende Eingänge, von denen zwei noch aus romanischer Zeit stammen, schlichte Rundbogenportale mit eingestellten Säulen. Westturm mit spitzbogigem Stufenportal mit eingestellten Säulen und darüber vielfach profiliertem Rahmen. Das zweite Obergeschoss, welches zeitgleich mit den Hallenseitenschiffen errichtet wurde, ist wie der Unterbau bis auf wenige spitzbogige Öffnungen blockhaft geschlossen. In der Überführung in die Turmobergeschosse folgt eine Zweitürmanlage mit eingestelltem Glockenhaus und oktogonal gebrochenen Turmschäften, ab dem 3. Glockengeschoss setzt eine mit Lisenen, Bogenfries und Maßwerköffnungen reiche Architekturgliederung ein. Die schlanken Türme werden abgeschlossen durch eine barocke Haube auf dem Südturm und durch ein schlichtes Zeltdach auf dem niedrigeren Nordturm.

Reichsstraße 3

Objekttyp: Bürgerhaus (Wohnhaus)

Dreigeschossiger traufständiger verputzter Massivbau unter Satteldach. Im Erdgeschoss ein achsenmittiger Tordurchgang, eingefasst in filigranen manieristischen Portal mit Tugendallegorien. Scheitrechte Durchfensterung, im Erdgeschoss gekuppelt mit profiliertem Einfassung und Überdachung mit gesprengtem Giebel und eingestellten Obelisken-Halbreilief, im Obergeschoss nicht gekuppelt, mit eingestellten Grotesken. Nördlich vom Tor ein Erker, auf Figurenkonsolen, mit Wappensteinen, Ornamentik und Ziergiebel. Das dritte Obergeschoss über Zahnschnitt vorkragend, jedoch schlicht verputzt. Rückwärtig Erdgeschoss noch teils mit Renaissance-Fenstern, das zweite Obergeschoss ebenfalls vorkragend. Vor- und Rückwärtig zahlreiche Gauben. 1944 stark beschädigt, 1947-1949 wiederaufgebaut, im Inneren völlig umstrukturiert.

Liberei an der Andreaskirche, Kröppelstraße

Objekttyp: Kloster, ehem

Freistehender 2gesch. Ziegelbau mit Staffelgiebel über nahezu quadratischem Grundriss. OG heute Versammlungsraum mit Kreuzrippengewölbe. Erb. um 1420

Portal Reichsstraße 15

Objekttyp: Portal

Renaissanceportal von 1619, Portalbogen und seitliche Rahmung des Aufsatzes sind in reichen Beschlag- und Knorpelwerkformen gearbeitet. Der Wappenaufsatz selbst zeigt einen steigenden stilisierten Löwen, eingefasst von einer antikisierenden Säulenarchitektur und flankiert von zwei Hellebardenträgern als Freifiguren.

Hagenbrücke 5

Objekttyp: Kemenate; Objektbezeichnung: Kemenate Hagenbrücke

Zweigeschossiger, über fast quadratischem Grundriss errichteter unterkellerter Bruchsteinbau unter Satteldach mit Gaube. Die Kemenate, die ganz aus Rogenbruchsteinen errichtet wurde ist geschlämmt, die Eckquader wurden teilweise erneuert, die Fenster haben zumeist einen giebelförmigen Sturz. Straßenseitig befinden sich zwei übereinander liegende Eingänge.

St. Katharinen, Hagenmarkt 22

Objekttyp: Kirche (Bauwerk), Ev.-luth.; Objektbezeichnung: St.-Katharinen-Kirche

Dreischiffiger gotischer Hallenbau mit gleichmäßiger Abfolge der von schmalen Strebebefestigungen eingefassten Seitenschiffsjoche mit drei- und vierbahnigen Maßwerkfenstern und krabbenbesetzten Zwerchgiebeln. Westbau mit schlanken Türmen, der Unterbau aus romanischer Zeit auf einem rechteckigen Grundriss, die Westfront durch vier Lisenen in drei hochrechteckige Felder gegliedert und oben mit einem Rundbogen- und Zahnfries abgeschlossen. Westportal mit je vier Säulen und vierfach gestuften Archivolten rahmen das reich gestaltete Tympanon ein. Glockengeschoss mit gotischen Bauformen und Übergang zur oktogonalen Form der beiden Türme, zweizelliger Aufbau, geteilt durch ein feines Gesimsband sowie spitzbogigen Arkadenöffnungen bzw. Blendbögen in verschiedenen Größen im zweiten Glockengeschoss

5.4.2.3 Stadtgrundriss

Der Stadtgrundriss des Wettbewerbsareals hat seinen Ursprung im Mittelalter und sollte Beachtung finden. Der zum Zeitpunkt der Stadtgründung von Süd nach Nord verlaufende natürliche Okerdurchfluss, der spätere Burgmühlengraben, wurde schon früh in ein von Menschen bestimmtes System der Wasserläufe umgeformt. Gräben um die Stadt boten Schutz, dienten dem Betrieb von Wassermühlen und „entwässerten“ innerhalb der Stadt die feuchten Bereiche. Am Werder, an der die Stelle des „Hafens“ vermutet wird („ab Braunschweig war die Oker schiffbar“), entwässerte ein ringförmiger Graben das hier feuchte Gebiet. Nach und nach verschwanden die offenen Gräben aus dem Stadtbild; unterirdische Rohre übernahmen den Wasserlauf.

Im Bereich der ehemaligen Markthalle hatte der Burgmühlengraben noch bis Ende des 19. Jahrhunderts Bestand (Darstellung auf einer Karte von 1893), während der Entwässerungsgraben des Werders bereits auf einer Karte von 1865 nur noch im nördlichen Teil dargestellt ist. Mit dem Bau der Markthalle ist davon auszugehen, dass der Burgmühlengraben in diesem Abschnitt verrohrt worden ist.



>> Historische Karte 1798 mit Burgmühlengraben (Stadtarchiv Braunschweig)

5.4.2.4 Archäologie / Bodendenkmal

Aus archäologischer Sicht ist das Wettbewerbsgebiet rund um die ehemalige Markthalle von großer Bedeutung. Auf dem südlich der Markthalle gelegenen Grundstück wurde in den 80er Jahren auf einer Sandinsel vom damaligen Bezirksarchäologen H. Rötting ein überaus bedeutender Kemenatenbefund ergraben. Da auch im Westen und Südwesten an der Hagenbrücke heute noch zwei erhaltene Kemenaten stehen, die zu den ältesten Profangebäuden der Stadt gehören, ist von einer langen Siedlungskontinuität im südlichen Planungsbereich auszugehen und folglich auch mit mittelalterlicher Bausubstanz.

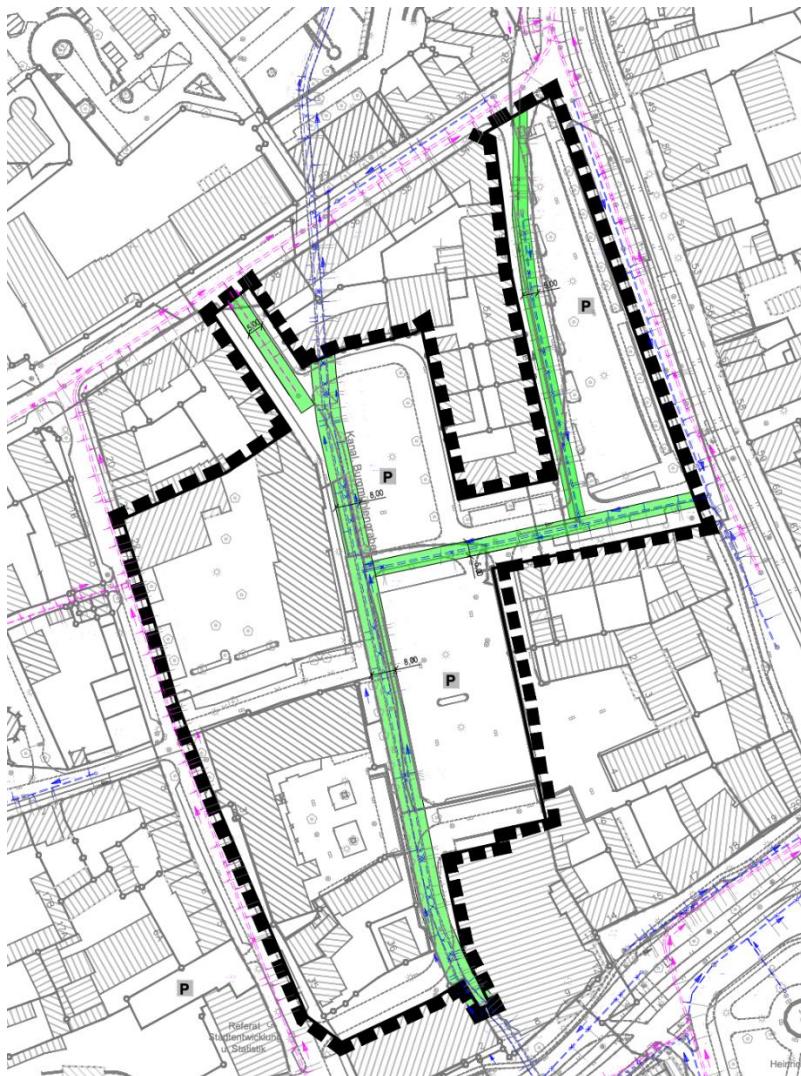
Mitten durch das Plangebiet zum Wettbewerb durchquert der Burgmühlengraben, wenn auch kanalisiert, so doch in seinem ursprünglichen Flussbett, das Areal. Ebenso ist mit dem Vorhandensein des östlich um den Werder führenden Okerarms zu rechnen, der sich zusätzlich noch nach Süden bis in den Bereich des Hagenmarktes erstreckt und bereits bei der o.g. Grabung an der Hagenbrücke nachgewiesen werden konnte. Folglich ist auch mit einem sehr unvorteilhaften und sehr feuchten Baugrund zu rechnen.

5.4.3 Entwässerung und Kanalsituation (inkl. Sanierungen)

Der stark verdichtete Innenstadtbereich ist besonders von Auswirkungen bei Starkregenereignissen betroffen. Aufgrund des vorwiegend vorhandenen Mischwassernetzes, sind die Kanäle bei stärkeren Regenereignissen schnell gefüllt und Wasser staut sich auf den Oberflächen (Straße etc.) zurück.

Eine wassersensible Planung sollte umfassend berücksichtigt und Außenbereichsgestaltungen möglichst mit Retentionsräumen und einem reduzierten Versiegelungsgrad gewählt werden. Insbesondere ist auf den Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser durch Rückstau zu achten. Die Etablierung von Intensivgrünräumen ist ein geeignetes Mittel zur Steigerung der Verdunstungs- und Rückhaltemenge von Niederschlagswasser in versiegelten Bereichen und bietet Möglichkeiten zur Steigerung der Wohnqualität und der Reduzierung von Starkregenwirkungen.

Im Wettbewerbsgebiet werden diverse Entwässerungsleitungen durch die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SEIBS) betrieben, für die einige Besonderheiten beachtet und die geschützt werden müssen.



>> Entwässerungsinfrastruktur (nicht überbaubar) inkl. Burgmühlengraben

Litolffweg / Großer Hof bzw. Kaiserstraße und Hagenbrücke

In Nord-Süd Richtung verlaufend befindet sich der kanalisierte Burgmühlengraben von 1897, in einer Dimension von 1750 x 1375 mm als Mauerwerkskanal. Die Tiefenlage beträgt zwischen 2,50 m und 4,00 m, als Maulprofil ausgeführt. Die Außenbreite beträgt ca. 2,75 m. Dieser darf nicht überbaut werden, eine Freilegung ist unrealistisch.

Parkplatz „Großer Hof“ Richtung Kaiserstraße

Im Bereich der Haltungen 2-44751 bis 2-11354 hat der Kanal eine Überdeckung von unter 1,00 m. Zur Sicherung des Grabens / Kanals ist eine Schutzstreifenbreite von 8,00 m (4,00 m rechts und links der Kanalachse) zwingend notwendig.

Sanierungsplan Kaiserstraße / Großer Hof 2024 / 2025

Der Mischwasserkanal im Durchmesser von 200 mm in Richtung Kaiserstraße soll im Trennsystem in offener Bauweise hergestellt werden, ebenso der Regenwasserkanal 600 mm vom Litolffweg zur Straße Werder.

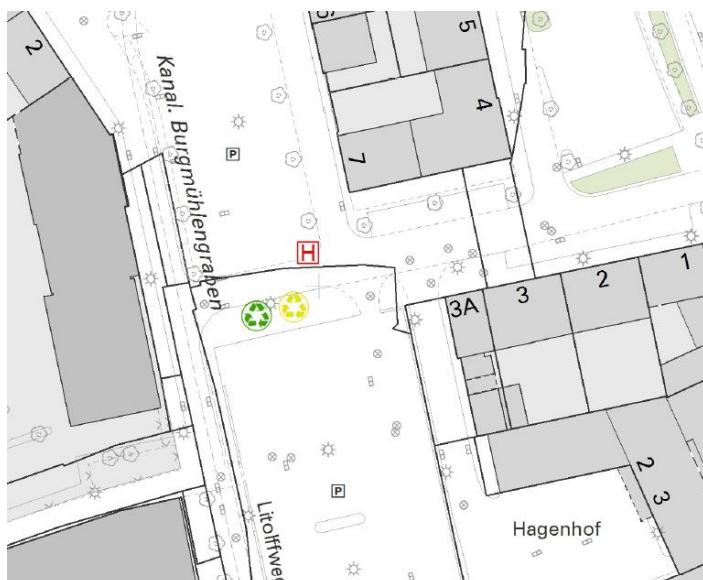
Diese Kanäle benötigen einen Schutzstreifen von insgesamt 5,00 m.

Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses vorgesehene Abriss- und Neubauarbeiten von Gebäuden etc. sind so auszuführen, dass Beschädigungen an den vorhandenen Kanalanlagen (z. B. durch Erschütterungen) auszuschließen sind.

Die Kanäle dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

5.4.4 Wertstoff-Container (Kompensation)

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich eine große Wertstoffcontainer-Station (die größte innerhalb des städtischen Ringgebiets und fünftgrößte in Braunschweig), die nicht wegfallen kann und aufgrund ihrer besonderen immissionsrechtlichen und logistischen Anforderungen eines hohen Planungsaufwands bedarf. Unterirdische Containerlösungen sind vorstellbar.



>> Die Lage der Wertstoff-Container direkt am „Großen Hof“



>> Wertstoff-Container heute (Blick Richtung St. Katharinen)

5.4.5 Abhol- und Paketstation

Es ist möglichst eine Paketstation mit angemessener Andienungsmöglichkeit vorzusehen. Liefer- und Ladezonen sollen dazu in kurzer Distanz zu den Zustellpunkten liegen.

5.4.6 Mikro-Hub

Die Einrichtung eines stationären oder mobilen Mikrodepots sollte geprüft werden. Mikro-Hubs dienen als Infrastruktur für den Umschlag von Waren. Ausgehend vom Mikro-Hub wird die letzte Meile der Warenzustellung mit umweltfreundlichen Lieferfahrzeugen abgewickelt.