

## **Beschlussauszug**

### **Sitzung des Stadtbezirksrates im Stadtbezirk 310 vom 29.04.2025**

---

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass:</b>    | Sitzung                                                                            |
| <b>Zeit:</b>      | 19:00 - 21:01                                                                      |
| <b>Raum, Ort:</b> | Konferenzraum 3 der Städtisches Klinikum gGmbH, Freisestraße 9, 38118 Braunschweig |

---

|            |                                                                                                                                                                                   |                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ö 5</b> | <b>Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Sackringviertel", AP 27 Stadtgebiet zwischen Sackring, Bruderstieg, Marenholtzstraße und Tuckermannstraße Aufstellungsbeschluss</b> | <b>25-25509</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

---

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Frau Bezirksbürgermeisterin Sewella begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt von der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) Frau Stemmer (Vorständin) und Herrn Oldenburger. Zudem begrüßt sie Frau Mauritz vom Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation. Frau Stemmer und Herr Oldenburger stellen das Vorhaben anhand einer Präsentation ausführlich vor.

Herr Oldenburger erläutert, dass die BBG das Sackringviertel langfristig und sozialverträglich weiterentwickeln möchte. Das Quartier umfasst über 1200 Wohnungen, deren Zuschnitte, Barrierefreiheit und energetischer Standard nicht mehr zeitgemäß sind. Um dem zu begegnen, beauftragte die BBG das Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik (ISE) mit dem Entwurf eines städtebaulichen Konzepts. Im Ergebnis steht eine Projektskizze welche eine schrittweise Umgestaltung des Sackringviertels (im Bestand der BBG) über 15 bis 20 Jahre erahnen lässt. Dabei wird einerseits nur ein kleiner Teil des Viertels abgerissen und es werden rund doppelt so viele Wohnungen neu gebaut, wie abgerissen. Die Mehrheit des Bestands wird saniert, nicht luxussaniert, sondern weiterhin bezahlbar. Frau Stemmer betont, dass die BBG auf Kommunikation mit den Bewohnern, Umzugsangebote und Unterstützung setzt. Der Neubau erfolgt nur dort, wo es sozial und wirtschaftlich vertretbar ist. Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Klimaanpassung stehen im Fokus. Der vorgestellte Bebauungsplan bildet die Grundlage für diese langfristige Entwicklung.

Frau Winter fragt nach der rechtlichen Situation und ob Bewohnende ihre Wohnungen verlassen müssen, wenn ihnen Ersatz angeboten wird, oder ob sie den Umzug auch verweigern können. Frau Stemmer erklärt, dass das Mietrecht hier nur wenig Spielraum lasse. Die BBG setze auf frühzeitige Information, direkte Kommunikation und Umzugsangebote. Ein zwangsweiser Auszug sei die Ausnahme, aber rechtlich möglich, wenn der Abriss begründet sei - allerdings für die BBG ultima ratio.

Herr Richter möchte wissen, ob die geplanten Aufenthaltsräume öffentlich zugänglich oder nur für BBG-Mitglieder gedacht sind. Frau Stemmer antwortet, dass eine Mischnutzung angestrebt werde. Neben einer Parkgarage seien auch ein Nachbarschaftstreff oder soziale Einrichtungen

wie eine Tagespflege denkbar. Ziel sei es, keine reinen Abstellflächen zu schaffen, sondern lebendige Orte mit Aufenthaltsqualität. Weiteres müsse jedoch die Detailplanung zeigen.

Herr Paruszewski möchte wissen, welche Risiken die BBG für das Vorhaben sieht, insbesondere, was ein Scheitern des Bebauungsplans verhindern oder verzögern könnte. Herr Oldenburger nennt als mögliche Hindernisse unter anderem artenschutzrechtliche Fragen wie den Fund geschützter Tierarten oder Einwände aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung. Bisher habe man jedoch eine breite politische Unterstützung erhalten. Dennoch sei das Verfahren ergebnisoffen.

Herr Richter fragt, wann die Öffentlichkeit in größerem Umfang informiert werden soll. Herr Oldenburger erläutert, dass die betroffenen BBG-Mitglieder bereits über Vertreterversammlungen und Anschreiben eingebunden sind. Die umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung beginnt mit dem förmlichen Verfahren zum Bebauungsplan.

Frau Winter begrüßt das Vorgehen mit der frühzeitigen Information der Mietenden und den Zeitplan für ein einzelnes Bauprojekt von Auszug bis Einzug in ein neues Gebäude. Herr Oldenburger antwortet, dass bei kleinen Neubauten etwa zwei Jahre und bei größeren Vorhaben eher drei Jahre zu veranschlagen seien. Frau Winter fragt weiter, ob das Bauvorhaben mit dem an der Holwedestraße abgestimmt wird, um Belastungen für Anwohnende zu vermeiden. Frau Mauritz bestätigt, dass die Stadt eine Koordination ordnet und den Baustellenverkehr gegebenenfalls vertraglich steuert. Der Hinweis werde aufgenommen.

Herr Hillger bringt das Thema Dachgeschossausbau ein. Er fragt, ob es geprüft worden sei, vorhandene Dachböden zu Wohnungen auszubauen. Herr Oldenburger antwortet, dass derartige Bestandsausbauten im konkreten Fall technisch, wirtschaftlich und brandschutzrechtlich wenig sinnvoll seien. Besonders die Integration von Aufzügen fehle dann oft. Frau Stemmer ergänzt, dass auch der Schallschutz in Dachgeschossen problematisch sei und der Gewinn an Wohnraum gering im Verhältnis zum Aufwand.

Frau Beckner spricht die Barrierefreiheit an. Sie fragt, ob das neue Quartier auch rollstuhlgerechte und bezahlbare Wohnungen bieten werde - insbesondere für Familien mit Kindern mit Mobilitätseinschränkungen. Herr Oldenburger erklärt, dass es wirtschaftlich nicht möglich sei, sämtliche Wohnungen vollständig barrierefrei zu errichten, aber ein barrierearmer Standard (Aufzug, schwellenlose Duschen, breite Türen) vorgesehen sei. Frau Stemmer ergänzt, dass Barrierefreiheit und kostengünstiger Wohnraum nicht miteinander korrespondieren.

Herr Winter fragt, ob der Neubau von sieben Geschossen eine Voraussetzung für die wirtschaftliche Machbarkeit sei. Herr Oldenburger führt aus, dass es noch keine genaue Kalkulation gibt, ab welcher Anzahl von Geschossen das Projekt wirtschaftlich wird. Frau Stemmer sieht in dem Projekt mit Blick auf Standort und Bezahlbarkeit eine Chance und das Thema „Siebengeschossigkeit“ daher in den Blick genommen werden müsse.

Herr Glaser kritisiert zu Beginn, dass der Bezirksrat nicht über das Scheitern des KfW-Förderprogramms zur energetischen Quartierssanierung informiert wurde. Zudem hätte er einen Lageplan oder konkretere Unterlagen zur Geschossigkeit und Flächenverteilung begrüßt. Frau Stemmer bestätigt, dass der Ausfall der Förderung die Planungsgrundlagen erschwert habe. Es sei aber weiterhin das Ziel, energetisch zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln, unter Berücksichtigung der kommunalen Wärmeplanung, möglicher Fernwärmestrategien und deren Auswirkungen auf die Betriebskosten.

Frau Stemmer bestätigt auf Nachfrage von Herrn Glaser, dass auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen für Flachdachbauweise spricht.

Herr Glaser fragt weiter nach baulichen Konzepten - insbesondere, ob Erdgeschosse zur Schaffung von Parkraum genutzt werden könnten, um lärmbelastete Zonen zur Straße zu entlasten. Herr Oldenburger weist auf die hohen damit verbundenen Kosten hin. Frau Stemmer ergänzt, dass man stattdessen Leben in den Erdgeschosszonen schaffen wolle. So könne z. B. über nachbarschaftliche Treffpunkte nachgedacht werden.

Herr Rau empfiehlt, die Schulbehörde rechtzeitig einzubinden. Mit dem geplanten Zuzug neuer Familien müsse auch die lokale Bildungsinfrastruktur angepasst werden. Frau Stemmer nimmt diesen Hinweis dankend auf und bestätigt, dass entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt werden.

Frau Mauritz führt aus, dass sich die bereits laufenden Bauvorhaben der BBG nach § 34 BauGB positiv entwickeln. Sie betont, dass diese unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geprüft und voraussichtlich genehmigt werden können, sofern sie sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Das B-Plan-Verfahren sei dennoch notwendig, um eine übergeordnete städtebauliche Ordnung und Entwicklungsperspektive für das gesamte Sackringviertel zu schaffen.

Frau Sewella regt an, dass sich die BBG und der Stadtteilheimatpfleger Krause bei Bedarf zum Bunker in Verbindung setzen.

Frau Bezirksbürgermeisterin Sewella lässt über die Vorlage abstimmen.

#### **Beschluss (Anhörung gem. § 94 Abs. 1 NKomVG):**

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Sackringviertel“, AP 27 beschlossen.“

#### **Abstimmungsergebnis:**

13 dafür      0 dagegen      0 Enthaltungen