

Betreff:

**Bauliche Entwicklung im Bereich Neustadtring/Hermannstraße - aktueller Sachstand**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.08.2025

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

26.08.2025

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Von Seiten des Stadtbezirksrats wurde die Bitte geäußert, für die Sitzung am 26. August 2025 den Tagesordnungspunkt „Sachstand Eisenvater-Gelände“ aufzunehmen. Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

**1. Bauleitplanverfahren und Veränderungssperre:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 20.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Neustadtring / Hermannstraße“, NP 47 (DS 23-21376) beschlossen. Darüber hinaus wurde zur Sicherung der Planungsziele parallel durch den Rat der Stadt Braunschweig am 27.06.2023 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen (DS 23-21377), welche am 12.07.2023 mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten ist.

Eine Sicherung und zügige Entwicklung von Wohnraum, gerade auf einer zentralgelegenen Industriebrache ist der Stadt an dieser Stelle besonders wichtig. Die Verwaltung hat daher Gespräche mit dem Investor aufgenommen, um eine zusätzliche Sicherung von sozialem Wohnraum zu erreichen. Im Rahmen der Abstimmung wurde u. a. auch die Sicherung von Flächen für die grüne Infrastruktur mit dem Investor besprochen. Dieser hat zugestimmt eine größere Fläche für die Errichtung eines neuen Kinderspielfeldes zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollten neue Wegestrukturen mit entsprechenden Bepflanzungen im Wohnquartier umgesetzt werden. Das in den vergangenen Jahren bestehende Defizit an Kita- und Krippenplätzen aus dem umgebenden Gebiet konnte durch verschiedenen Maßnahmen abgebaut werden. Durch die geplante Wohnbebauung entsteht wiederum ein neuer Bedarf. Die derzeit vorhandene Kapazität reicht hierfür jedoch aus.

Sollten die Planungen seitens des Investors entsprechend der vorgenannten Absprachen umgesetzt werden, können die Planungsziele auch ohne Bauleitplanverfahren erreicht werden. Es wird erwartet, dass der Investor der Verwaltung nun die überarbeiteten Unterlagen vorlegt.

**2. Bauvoranfrage**

Bereits seit 2023 liegt der Verwaltung für das Grundstück Neustadtring 8 eine Bauvoranfrage für die Entwicklung einer Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungen und Handel vor. Die mit diesem Vorhaben beabsichtigte Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in ein neues Wohnquartier umfasst die Schaffung von ca. 100 neuen Wohneinheiten.

Das beantragte Vorhaben wurde von Seiten der Verwaltung grundsätzlich positiv begleitet, war jedoch in der vorgelegten Fassung zunächst nicht genehmigungsfähig.

Im Jahr 2024 wurden daher im Rahmen der Abstimmung mit dem Investor verschiedene Entwürfe erarbeitet. Dies mündete im Dezember 2024 in einem produktiven Austausch im Rahmen eines Vororttermins. Die vom Antragsteller vorgestellten Planunterlagen wurden von der Verwaltung nunmehr als grundsätzlich stimmig angesehen.

Die abgestimmten Entwurfsplanungen wurden offiziell jedoch noch nicht bei der Bauordnung eingereicht. Auf Nachfrage der Verwaltung, die überarbeiteter Antragsunterlagen vorzuverlegen, gab es bislang keine Rückmeldung des Investors.

### **3. Aktueller Sachstand**

Die Veränderungssperre ist nach zwei Jahren zum 13.07.2025 außer Kraft getreten. Im Rahmen der Prüfung über eine Verlängerung der Veränderungssperre hat die Verwaltung festgestellt, dass die Defizite der öffentlichen Infrastruktur in diesem Bereich des westlichen Ringgebietes abgenommen haben und die mit dem Investor abgestimmten Planabsichten keine bodenrechtlichen Spannungen mehr verursachen.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird erwartet, dass die überarbeiteten Planunterlagen im Rahmen der Bauvoranfrage von dem Investor vorgelegt werden. Andernfalls erfolgt durch die Verwaltung eine abschließende Prüfung der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023.

Schmidbauer

**Anlage/n:**

Keine