

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Umfeld Hauptbahnhof",
AW 118****Stadtgebiet im Bereich Kurt-Schumacher-Straße, Viewegstraße,
Ottmerstraße, Willy-Brandt-Platz und Berliner Platz****Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
BauGB***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

26.08.2025

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.09.2025

03.09.2025

09.09.2025

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

- "1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Umfeld Hauptbahnhof“, AW 118, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.“

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Die Flächen rund um den Hauptbahnhof stellen ein umfangreiches und wichtiges Stadtentwicklungsprojekt für die nächsten Jahre in Braunschweig dar. Mit der im Jahr 2022 beschlossenen Rahmenplanung für die Bahnstadt wurde zunächst ein Masterplan auf den Weg gebracht, der insbesondere für die aufgelassenen Bahnflächen südlich des Hauptbahnhofes die Chancen und Ziele für einen ganz neuen Stadtteil mit eigenständiger Identität aufzeigt. In diesem Stadtraum des Auf- und Umbruchs befindet sich das der Innenstadt zugewandte ca. 18 ha große Bahnhofsquartier und ist bereits einige Planungsschritte bzw. Maßstabsebenen weiter. Entstehen wird ein urbanes Quartier, das die Braunschweiger Innenstadt aufgrund der klaren Regelungen für den nur quartiersbezogenen

Einzelhandel sinnvoll ergänzt, stärkt und in der Entwicklung unterstützt. Die Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Braunschweiger Innenstadt wird aufgewertet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hatte in seiner Sitzung am 05.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 155. Änderung des Flächennutzungsplans „Umfeld Hauptbahnhof“ sowie den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Umfeld Hauptbahnhof“, AW 118 gefasst.

Im Sinne des vom Rat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem wichtigen Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2019 stellt sich die Stadt hier der großen Herausforderung und gleichzeitig enormen Chance, direkt am Haupt-Mobilitätsknoten der Stadt ein urbanes und zukunftsfähiges Bahnhofsquartier zu entwickeln, das mit seinen Impulsen für alle Quartiere der Bahnstadt eine Vorreiterrolle übernimmt.

Vis à vis des Hauptbahnhofes wird weitestgehend auf versiegelten Flächen der autogerechten Stadtplanung der 60er Jahre ein Quartier der kurzen Wege entstehen mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büros, Gastronomie, Serviceeinrichtungen sowie gewerblichen Angeboten. Durch den gewonnenen Straßenraum kann zudem der Bereich Viewegs Garten erweitert werden. Der Park rückt aus seinem „Versteck“ in den Fokus des neuen Quartiers und bietet den BürgerInnen und Bürger neben Rückzugsräumen auch neue Treffpunkte insbesondere für Kinder und Jugendliche durch entsprechende Spielangebote.

Gemeinsam mit den beiden größten Eigentümern im Gebiet, der Deutschen Bahn (DB) und einer Investmentgesellschaft steht die Stadt Braunschweig seit der gemeinsamen Wettbewerbsauslobung in engem Austausch. Gemeinsame Ziele für das urbane und zukunftsfähige Bahnhofsumfeld sind dabei u.a.:

- Ein gemischtes und nachhaltiges Quartier für alle - grün und innovativ,
- das seine mit dem Zug anreisenden Gäste wertig empfängt,
- mit einer zukunftsorientierten Mobilität und geordneten, sicheren und ausreichenden Fahrradabstellmöglichkeiten am Hauptbahnhof.
- Einem neuen Stück Stadt der kurzen Wege, lebendig und lebenswert,
- mit einer Parkerweiterung, mehreren Pocket Parks und einer Stärkung der Stadtnatur.
- Einem zukunftsweisenden Quartier, in dem nachhaltige Baumaterialien, ein innovativer Umgang mit Regenwasser durch Schwammstadtelemente, einer zukunftsorientierten Energieversorgung aufzeigt, wie Braunschweig die Herausforderungen der Zukunft annimmt.

Durch eine umfangreiche Umgestaltung wird der Hauptbahnhof Braunschweig ganz neu in den städtebaulichen Kontext gestellt und damit seiner Bedeutung für die Stadt angemessen inszeniert. Den Ankommenden wiederum wird sich die Stadt Braunschweig zukünftig mit dem innovativen Bahnhofsquartier als adäquates urbanes Entrée präsentieren mit klarer Orientierung zur Innenstadt und neu geschaffenen bzw. neu geordneten Mobilitätsangeboten im direkten Nahbereich des Empfangsgebäudes.



Die geplanten **Baufelder** werden zum Großteil als sogenannte „Urbane Gebiete“ festgesetzt. Der damit angestrebte Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und sonstiger gewerblicher Nutzung, aber auch Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke trägt der verkehrsreduzierten, da nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege Rechnung. Es werden zukünftig ca. 600 Wohneinheiten an dieser zentralen Stelle entstehen – davon 30 % im sozialen Wohnungsbau.

Ein **sorgsamer Umgang mit Regenwasser**, mit Trockenheit und sommerlicher Hitze, ein verändertes und nachhaltigeres Mobilitätsverhalten sowie begrünte Plätze, Höfe und Straßen sind nicht nur klare Wünsche der Bürgerinnen und Bürger. Sie sind auch der Verwaltung ein wichtiges Anliegen. Innerhalb der integrierten Planung soll sich der Klimaschutz auf allen Ebenen der Planung abbilden, von der ressourceneffizienten Nutzung des Regenwassers („Schwammstadt“ und „blaugrüne“ Straßen) über ein eigens für das Quartier entwickeltes Energiekonzept bis hin zu einem auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) fokussiertes Mobilitätskonzept.

Das ambitionierte **Mobilitätskonzept** mit einem leistungsstarken ÖPNV sieht im Plangebiet attraktive Fahrradparkmöglichkeiten in direkter Nähe am Hauptbahnhof vor. Neben zwei neuen Fahrradparkhäusern mit insgesamt ca. 4.000 Stellplätzen wird der Fernbusterminal mit einer neuen direkten Verbindung an die Empfangshalle westlich positioniert. Ein attraktives, großzügiges Fuß- und Radwegenetz verwebt das neue Bahnhofsquartier mit der Nachbarschaft und dem Park und eröffnet Bahnreisenden einen abwechslungsreichen Weg in Richtung Innenstadt. Im vom Rat beschlossenen MEP 35+ ist das Bahnhofsquartier einschließlich der geplanten Fahrradparkhäuser als Maßnahme bereits berücksichtigt.

Die PKW-Stellplätze werden weitestgehend in Quartiersgaragen neu geordnet. Eine Quartiersgarage oberhalb der Wendeschleife der BSVG für ca. 400 Stellplätze wird hierbei den Bedarf des ruhenden Kfz-Verkehrs für weite Teile des Plangebietes abbilden, sodass die Qualität des öffentlichen Raumes zur Begegnung und zum Austausch für Besucher und Bewohner einladen.

Innerhalb der integrierten Planung wird eine hochwertige hochbauliche, freiraumplanerische und verkehrsräumliche Entwicklung angestrebt. Hierfür wurde bereits ein erstes **Gestaltungshandbuch** entwickelt. Dieses vermittelt anhand von Leitbildern und atmosphärischen Illustrationen den Geist des neuen Quartiers am Hauptbahnhof – weg von der autogerechten Stadt hin zu einem menschengerechten lebendigen Quartier in baulicher Dichte und Vielfalt. Es erläutert in anschaulichen Bildern die gedanklichen Hintergründe der Planung und wendet sich an alle Interessierte, an zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie an mögliche Bauwillige und ArchitektInnen, an PolitikerInnen und Fachleute, die sich für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Braunschweig einsetzen.

Weiterführende Regelungen (z. B. Materialien für Hochbauten, öffentliche Räume) werden in einem zweiten Gestaltungshandbuch erarbeitet, das die Grundlage für die geplanten **Konzeptvergaben** der Hochbauten und die Gestaltung der öffentlichen Räume bildet, damit die beabsichtigten Qualitäten hinsichtlich Baukultur, sozialem Miteinander und nicht zuletzt Klimaschutz gesichert sind.

Ein wichtiger Baustein der integrierten Planung bildet zudem die Zertifizierung des Quartiers durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). 2023 hat das Quartier ein Vorzertifikat in Gold erhalten. Die Planung im Bahnhofsquartier steht somit im Zeichen einer **klimaangepassten Stadtplanung** und trägt unterschiedlichsten Klimaschutzbelangen Rechnung. Die Hochbauten erhalten Fassaden- und Dachbegrünungen. Begrünte Innenhöfe schaffen zusätzlich Aufenthaltsqualität und sorgen für ein angenehmes Mikroklima.

Das urbane Quartier der kurzen Wege wird ein kompaktes Stück Stadt, das vielen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen nicht nur als Ort zum Arbeiten sondern auch ein Zuhause bieten wird. Die Bewohnerschaft soll sich als Teil einer Gemeinschaft, einer lebendigen Nachbarschaft fühlen. Dazu dienen öffentliche Orte und Einrichtungen wie die Parks, die grünen Straßenräume und Plätze. Auch kulturelle und soziale Angebote in Gebäuden sowie im öffentlichen Raum, in denen sich die Menschen in Bahnhofsnähe begegnen können, werden den intensiven Austausch und eine gute Gemeinschaft fördern.

Umsetzungsüberlegungen in drei Abschnitten

Angedacht ist die Umsetzung der Planung in drei Abschnitten:

Innerhalb des **ersten Abschnittes** südlich des Rings stehen zunächst die infrastrukturellen Projekte wie die Herstellung der Fahrradparkhäuser, der Quartiersgarage und des Fernbusterminals – alle kombiniert mit weiteren Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen - im Fokus.

Anreisende Gäste unserer Stadt haben durch die gezielte Anordnung der Neubauten eine klare Orientierung:

Im Osten erreicht man von der Empfangshalle über den neuen Parkplatz mit Taxenvorfahrt sowohl das große Fahrradparkhaus mit ca. 3.000 neuen Stellplätzen als auch den Übergang in den BraWo Park. Nach Westen durch eine geplante Öffnung der Empfangshalle können Besucher geschützt den Fernbusterminal sowie das kleinere Fahrradparkhaus mit ca. 1.000 Stellplätzen und die Quartiersgarage erreichen. Der Platzraum wird somit gefasst und öffnet sich nach Norden in Richtung Viewegs Garten und der Innenstadt.

Neben erforderlichen Grundstückskäufen von der Deutschen Bahn stehen die Flächen im städtischen Eigentum, sodass eine urbane Entwicklung des direkten Bahnhofsumfeldes mit der Fahrradstation und dem Fernlinienbahnhof für die Stadt wirtschaftlich erfolgen kann. Die Kosten für den erforderlichen Kauf der Teilflächen von der Bahn und die Herstellung neuer Verkehrsflächen in diesem Abschnitt können mit dem Verkauf der städtischen Baufelder ausgeglichen werden.

Der **zweite Bauabschnitt** wird den Umbau der Kurt-Schumacher-Straße und seiner Umgebung beinhalten. Die Kurt-Schumacher-Straße wird entsprechend ihrer geringen Bedeutung im Straßennetz und der niedrigen MIV-Frequenz als Anliegerstraße und Busverbindung zurück gebaut. Darüber hinaus soll die heute geringe Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden und die Menschen dazu einladen, den öffentlichen Raum zu nutzen. Der Park Viewegs Garten rückt aus seinem „Versteck“ in den Fokus des neuen Quartiers, wird u. a mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten im Randbereich erweitert und der neuen und alten Bewohnerschaft zurückgegeben. An der nördlichen Spitze von Viewegs Garten entsteht ein Gebäude, das den Park mit dem Komplex an der Südwestseite des Parks einfasst und das nördliche Entrée in das Quartier definiert. Hier wird u.a. auch eine Kita entstehen.

Das Atrium Bummel Center wird abgerissen und die bestehenden Iduna Hochhäuser werden durch zwei 4-6-geschossige Blockstrukturen mit überwiegend Wohnnutzungen in den Stadtkontext eingebunden und ergänzt. Neben einer weiteren Kita kann sich hier in den Erdgeschossen Gewerbe ansiedeln. Ein Großteil des 2. Bauabschnittes wird dabei vom Eigentümer, einer Investmentgesellschaft, entwickelt.



Erst innerhalb des **dritten Abschnitts** werden die Fahrspuren des Rings mit erweiterten Radverkehrsflächen und unter Beibehaltung der Leistungsfähigkeit für den MIV zusammengeführt. Auch in diesem Bereich soll der Park Viewegs Garten u. a. durch Jugendspielangebote erweitert werden. Mit der geplanten Bebauung direkt vis á vis des Hauptbahnhofes entsteht ein neues Entrée am Hauptbahnhof mit klarer Orientierung zur Innenstadt - von bis zu 8-geschossigen Gebäuden geprägt, deren Erdgeschosse überhöht ausgebildet sind, um Gewerbe bzw. Büronutzungen aufnehmen zu können. Die Fassaden orientieren sich dabei an unserem regionalen Stadtbild – die gründerzeitliche Bebauung soll als Vorbild hinsichtlich Proportionen, Materialität und Farbigkeit herangezogen und modifiziert werden.

Ziel ist eine Stärkung der Identifikation mit der Stadt – „**In Braunschweig ankommen**“.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.01.2020 bis 20.02.2020 durchgeführt.

Es sind verschiedene Hinweise und Anregungen

- zu leitungsgebundener Ver- und Entsorgung bzw. vorhandenen Leitungen,
- zur Energieversorgung,
- zu den Stadtbahntrassen,
- zum Fuß- und Radverkehr,
- zu ökologischen und grünordnerischen Fragen und
- zur Überplanung gewidmeter Eisenbahnbetriebsanlagen eingegangen.

Die Anregungen und Hinweise wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung bewertet bzw. durch entsprechende Fachgutachten untersucht und soweit erforderlich in die Planung aufgenommen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 04.11.2024 bis 04.12.2024 durchgeführt.

Eingegangen sind wie bei der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB entsprechende Hinweise und Anregungen bzgl. leitungsgebundener Ver- und Entsorgung bzw. zu vorhandenen Leitungen, zur Energieversorgung, zu Stadtbahnanlagen, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie ökologischen und grünordnerischen Fragestellungen und insbesondere zu den im Eigentum der DB befindlichen Flächen.

Die vorliegenden Gutachten konnten die fachlichen Hinweise und Anregungen zum überwiegenden Teil inhaltlich bewerten und die Ergebnisse sind in die Überarbeitung eingeflossen. Einige Fragestellungen können erst nach einer vertiefenden Betrachtung (z.B. Objektplanung) und damit im nachgeschalteten Verfahren geklärt werden.

Für die DB-Flächen gilt ein sogenannter Fachplanungsvorbehalt im Sinne von § 38 BauGB. Daher wurde für diese Flächen eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen. Die getroffenen Festsetzungen werden erst zu dem Zeitpunkt wirksam, an dem der Fachplanungsvorbehalt aufgegeben ist.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 17.01.2020 bis 14.02.2020 standen die Unterlagen zur Planung im Internet sowie in Form eines Aushangs der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 15.01.2020 und 28.01.2020 Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Die Fragen/ Stellungnahmen liegen als Zusammenfassung mit kurzen Antworten der Verwaltung dieser Vorlage bei (vgl. Anlage 6).

Erfordernis einer erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Nach der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden aufgrund der erhaltenen Anregungen am Bebauungsplanentwurf verschiedene Änderungen vorgenommen.

Aus diesem Grund wird eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu dem

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Umfeld Hauptbahnhof“, AW 118.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4 a: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4 b: Beiblatt
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Anlage 7: Geplante Bauabschnitte