

Betreff:**148. Änderung des Flächennutzungsplanes "Holwedestraße"
Stadtgebiet zwischen Holwedestraße, Freisestraße, westlicher
Umflutgraben und Sidonienstraße****Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
BauGB****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

29.09.2025

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 07.10.2025 | Ö |
| Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung) | 08.10.2025 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Entscheidung) | 28.10.2025 | N |

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Holwedestraße“ 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 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB von 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

Am 11.12.2018 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss für die 148. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans (AP 25) „Holwedestraße“ gefasst.

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnaugebietes zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum. Bei dem ca. 2,7 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Klinikum genutzte Fläche, die mit der Umsetzung eines Zentralklinikums an anderer Stelle innerhalb der Stadt Braunschweig aufgegeben wurde. Ziel der Planung ist es,

unter Berücksichtigung eines teilweisen Erhalts der Gebäudesubstanz ein Quartier mit ca. 300 neuen Wohneinheiten und weiteren infrastrukturellen Nutzungen zur Versorgung des Gebietes zu entwickeln.

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind genauere Aussagen zum Gegenstand der Änderung, zu Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 16.05.2023 bis zum 16.06.2023 frühzeitig beteiligt. Der Inhalt der Fragen bzw. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist in der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung in Anlage 3 zusammengefasst und jeweils mit einer Antwort der Verwaltung versehen. In den Stellungnahmen wird die Planung begrüßt und die Berücksichtigung von Interessenten gemeinschaftlicher Wohnprojekte gewünscht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.02.2025 von der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 27.03.2025 zur Äußerung aufgefordert. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Planänderung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

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

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur 148. Änderung des Flächennutzungsplanes „Holwedestraße“.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: FNP-Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

148. Änderung des Flächennutzungsplanes Holwedestraße

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

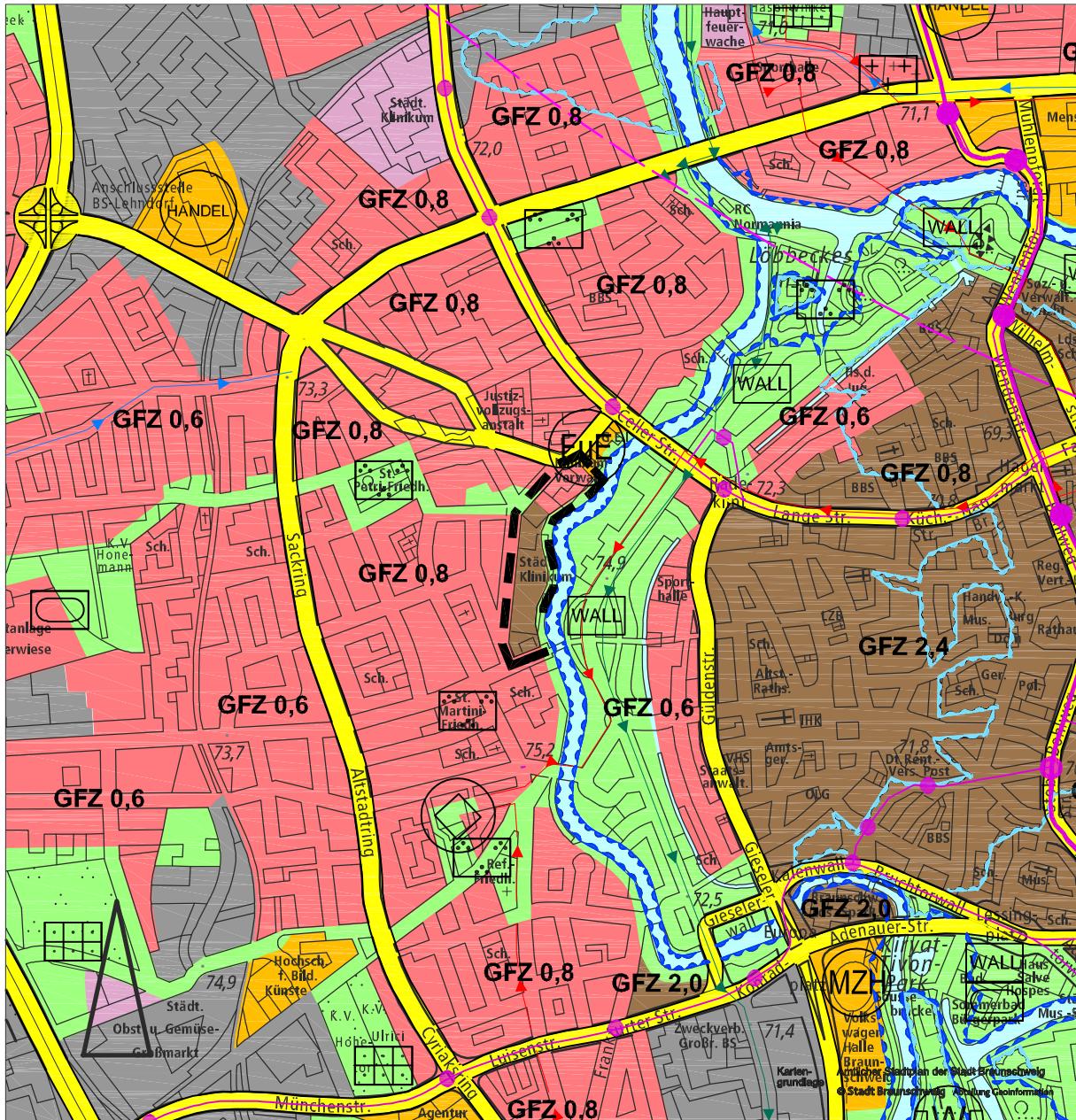
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Holwedestraße, Freisestraße, westlicher Umflutgraben und Sidonienstraße

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Holwedestraße“

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|--|-----------------------|--------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | - Stand: 15.09.2025 - | - 2 - |
| 2 | Städtebauliche Grundlagen | | - 3 - |
| 3 | Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | | - 4 - |
| 4 | Umweltbericht | | - 8 - |
| 5 | Begründung der Darstellungen | | - 24 - |
| 6 | Verfahrensablauf | | - 25 - |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 15.09.2025 -

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.4 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.5 **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
in der Fassung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- 1.9 **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- 1.10 **Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)**
in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. April 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 31)
- 1.11 **Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)**
in der Fassung der 1. Änderung „Weiterentwicklung Windenergienutzung“ vom 11.01.2024 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.05.2024 rückwirkend gem. § 11 (6) ROG zum 02.05.2020 in Kraft getreten
- 1.12 **Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 103)
- 1.13 **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)**
in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- 1.14 **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2 Städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 255.000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2022 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Die Siedlungsentwicklung ist dabei vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten, was insbesondere auch für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gilt. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. Buslinien verfügen, konzentriert werden.

Im RROP ist der Planbereich als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Entlang der Okerumflut verlaufen das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und das Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Wasserwanderweg). Damit sind die Ziele des Bauleitplanverfahrens gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Lage und kurze Beschreibung des Gebiets

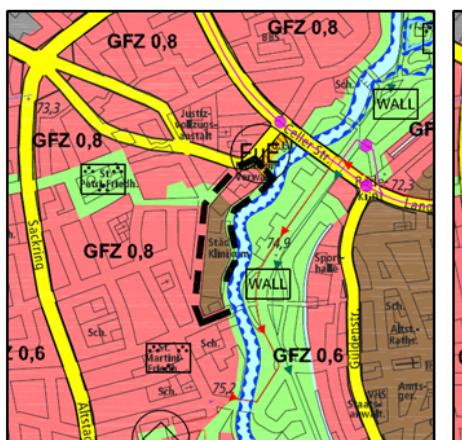
Die Fläche, für welche die 148. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und der Bebauungsplan (B-Plan) „Holwedestraße“, AP 25, aufgestellt werden soll, befindet sich im Stadtbezirk „Westliches Ringgebiet“. Sie liegt zwischen Holwedestraße, Freisestraße, Westlichem Umflutgraben und Sidonienstraße.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Fläche aktuell Gemeinbedarfsflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher Voraussetzung, um hier einen Bebauungsplan aufstellen zu können, der die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht. Vor diesem Hintergrund soll der FNP hier zukünftig Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen darstellen. Die FNP-Änderung soll dabei parallel zum Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.

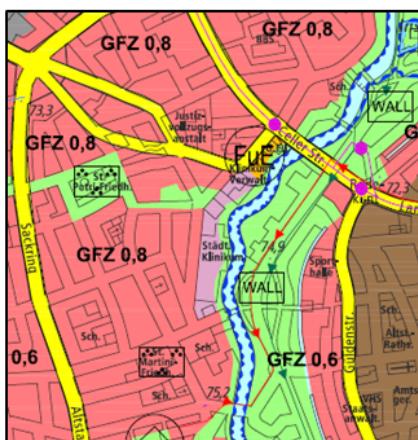
Entlang des westlichen Okerumflutgrabens stellt der geltende Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Im FNP-Entwurf ist diese Grünfläche aufgrund des dargestellten schwarz gestrichelten Geltungsbereichs der FNP-Änderung kaum sichtbar. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Grünfläche zur Sicherung des geplanten Okerwanderweges erhalten bleibt und nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

Der Bebauungsplan AP 25 wird damit gemäß § 8 (3) BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.



Auszug zeichnerische Darstellung Änderungsentwurf, ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig, Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation



Auszug zeichnerische Darstellung derzeitig Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig, Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren erstreckt sich anders als der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung auch über die Uferböschung und teilweise die Flächen der Oker sowie Straßenverkehrsflächen im Bereich Königstieg, Thomaestraße, Klosterstraße, Freiseestraße und Holwedestraße und beträgt insgesamt 5,2 ha.

Für Teilbereiche im Nordosten des FNP-Geltungsbereichs gilt der Ortsbauplan IN 1 von 1938. Der Plan enthält die zeichnerische Darstellung eines schmalen Grünstreifens als private Grünfläche entlang des westlichen Okerumflutgrabens.

Der Bebauungsplan AP24 „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“ von 2017 grenzt nördlich an das Plangebiet an. Dieser beinhaltet auch einen Teil des westlichen Okerumflutgrabens. Zudem ist, zur Sicherung der Herstellung des geplanten Okerwanderweges, entlang des Umflutgrabens eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der geplante Okerwanderweg wird sich über die Flächen der Bebauungspläne AP 25 und AP 24 erstrecken, um eine geschlossene Wegeverbindung zwischen Sidonienstraße und Celler Str. zu ermöglichen.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Wohnungsbedarf

Die Stadt Braunschweig ist ein attraktiver Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2023 um rd. 25.400 auf 135.771 gestiegen (+23 %). Neben dem Beschäftigtenuzuwachs prognostiziert die Stadt Braunschweig einen Bevölkerungszuwachs. Die städtische Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2035 von einer Zunahme um 1,3 % aus (2019 bis 2035 plus 3.220 Personen). Dies ist der Hauptgrund für den seit Jahren dringenden Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebiete. Real ist die Bevölkerung inzwischen deutlich stärker angestiegen als prognostiziert. Dies liegt maßgeblich am Flüchtlingszuwachs, besonders durch den Ukrainekrieg. Es sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtclima und die Wohnqualität zu ermöglichen. Als Zielzahlen für

die Entwicklung Braunschweigs hat der Rat der Stadt Braunschweig auf Basis aktueller Bedarfsprognosen des Gutachterbüros InWIS (2023) beschlossen, von 2020 bis 2025, Baurecht für 5.700 Wohnungen, bis 2030 für weitere 3.500 Wohnungen und bis 2035 für zusätzliche 3.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei werden laut Prognose deutlich mehr neue, familiengerechte Wohnungen – auch im Geschosswohnungsbau – benötigt, um die aktuelle Umlandwanderung von Familien nennenswert zu reduzieren.

Hinzu kommen eine steigende Nachfrage nach flexiblen Wohnformen für verschiedene Familienmodelle und Gesellschaftsgruppen sowie die zunehmenden Bedürfnisse nach gemeinschaftlichen Wohnformen.

Damit mittel- und langfristig der entsprechende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann, werden geeignete Standorte für die künftige Entwicklung von Wohnbauland benötigt. Dieser Bedarf soll überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. Dadurch werden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen eingespart und insbesondere die Versiegelung neuer Flächen, v.a. wenn es sich um die Umnutzung bereits bebauter Grundstücke handelt, abgewendet.

Das im Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung liegende „Städtische Klinikum Holwedestraße“ wurde im Dezember 2024 größtenteils leergezogen, nur noch Verwaltungsgebäude im Norden des Gebietes und das Rechenzentrum im Bunkergebäude werden noch durch das Klinikum genutzt. Der Standort Holwedestraße wird komplett aufgegeben. Das Grundstück soll einer anderen, der Innenstadt-Randlage angemessenen Nutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsausschuss am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig „Holwedestraße“ und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Holwedestraße“, AP 25, gefasst. Dabei sollte die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Planung, in Zusammenhang mit der Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes, beitragen.

Im Ergebnis hat der Siegerentwurf des Wettbewerbs eine standortangemessene hohe Wohnungs-dichte vorgeschlagen, die dem Dichtekonzept der Stadt Braunschweig entspricht und sich gut in das urbane Umfeld einfügt. Die bauliche Dichte von Baugebieten orientiert sich am Dichtekonzept Wohnen der Stadt Braunschweig. Es wurde mit dem Wohnraumversorgungskonzept im September 2023 dem Rat der Stadt Braunschweig als Entwurf vorgelegt. Es berücksichtigt verschiedene Kriterien, wie Dichte des Bestandes, Stadtbahnbindung und die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie das ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“. Im Ergebnis werden allen Stadtteilen Siedlungstypen zugeordnet und diesen Siedlungstypen Dichtewerte. Für das Plangebiet ist der Siedlungstyp „Innenstadt/Ringgebiete“ mit einem durchschnittlichen Dichtewert von 150 bis 200 WE/ha Nettowohnbauland in der Innenentwicklung zugeordnet.

Die Größe der neu zu gestaltenden Fläche und ihre Nähe zum Okerumflutgraben sowie zur Innenstadt schaffen eine einzigartige Lagegunst, die es entsprechend qualitätsvoll zu entwickeln gilt. Besonderes Augenmerk der Planung gilt deswegen neben dem Wohnungsneubau dem Erhalt der vorhandenen Qualitäten und der wertvollen Bausubstanz, der Wiedernutzung des denkmalgeschützten historischen Klinikumgebäudes Holwedestraße 16 sowie dem Erhalt des grüngeprägten Okerumflutgrabens mit seiner dichten Böschungsvegetation.

3.2 Ausgangsbedingungen

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich westlich der Braunschweiger Innenstadt an der Okerumflut, die mit ihrer Umfassung der historischen Kernstadt als Wasserlauf (Umflutgräben) einen wichtigen zusammenhängenden innerstädtischen Grünraum bildet. Das Gebiet wird geprägt durch seinen Bezug zum Wallring und die direkte Lage am Okerumflutgraben. Dies betrifft vor allem auch den wertvollen Baumbestand. Westlich an das Plangebiet anschließend folgt mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Holwede- und Freisestraße. Im Gebiet befinden sich aus der Zeit der Nutzung durch das Klinikum verschiedene Gebäude aus unterschiedlichen Entstehungszeiten, von denen das Hauptgebäude Holwedestraße 16 unter Denkmalschutz

steht. Von Seiten des Denkmalschutzes ist vorgesehen, die Einfriedung und den Vorgartenbereich des Gebäudes auch als Teil des Kulturdenkmals einzutragen. Weitere Gebäude wurden aufgrund ihrer ansprechenden historisch geprägten Optik im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens als erhaltenswert eingestuft.

Dabei wurden im Sinne der Nachhaltigkeit auch bei den anderen Bestandsgebäuden die Möglichkeiten von Umbau und Sanierung der Gebäude gegenüber Abriss und Neubau abgewogen. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt einiger Gebäude in die Planung miteingeflossen.

Das Areal bietet viel Potential für hohe freiräumliche Qualitäten, zu denen insbesondere auch der wertvolle und größtenteils erhaltenswerte Baumbestand beiträgt. Neben der generell erhaltenswerten und denkmalgeschützten Okerböschung stehen die meisten erhaltenswerten Bäume innerhalb des Klinikparks, oft auch als Ensemble. Die Okerumflut ist als Teil der ehemaligen Befestigungsanlage, ein die Innenstadt umfassendes Kulturdenkmal und daher mit ihrem Baumbestand in der Hangzone in jedem Fall zu erhalten. Zudem liegen die Umflut und Teile der Böschung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Oker und sind entsprechend zu schützen. Die Stadt Braunschweig plant seit längerem einen Okerwanderweg um die Innenstadt. Dieser wird in der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche entlang des Okerumflutgrabens integriert und von der Sidonienstraße im Süden bis weiter an die Celler Straße im Norden geführt.

3.3 Planungsziele

Allgemein

Die Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist ein dynamisches Wohnquartier mit ca. 300 Wohneinheiten als neues Bindeglied zwischen Braunschweiger Innenstadt und westlichem Ringgebiet, mit besonderem Fokus auf Nachbarschaft, Natur und Baubestand. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an einer Bebauung mit ca. 300 WE. Je nach Ausnutzung und Konzept können es mehr (oder auch weniger) werden. Durch die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten in den textlichen Festsetzungen des parallelen Bebauungsplans werden rein rechnerisch bis ca. 360 WE möglich sein.

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Plangebietes werden vielfältige Anforderungen an das städtebauliche Konzept gestellt. Die städtebauliche Planung strukturiert sich in sechs Höfe entlang des Königsstiegs, der Holwedestraße und der Freisestraße, welche durch die Symbiose von Bestand und Neubau geprägt sind. Bedarfsgemäß wird eine neue Kita mit zwei Kitagruppen und einer Krippengruppe entstehen. Sofern mehr als 300 WE realisiert werden, ist eine zusätzliche Kita-Gruppe erforderlich. Auch wird eine Erweiterung der bestehenden Dr. von Morgenstern-Berufsschule in der Planung berücksichtigt. Dabei nimmt die Planung große Rücksicht auf einen weitreichenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands und der wertvollen historischen Bausubstanz im Zusammenhang mit der Herstellung eines weiteren Abschnitts des Okerwanderweges als öffentlicher Weg entlang des westlichen Okerumflutgrabens.

Wohnen

Im neuen Quartier sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen, jedoch keine freistehenden Einfamilienhäuser. Dabei ist eine Mindestquote von 30 % der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau und 10 % der Wohnfläche für das Mittlere Preissegment nachzuweisen. Zielgruppe des Mittleren Preissegments sind die Haushalte, die die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau um bis zu 75 % überschreiten. Zum anderen ist auch der Wunsch vorhanden, gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnformen im Quartier zu ermöglichen und hierfür Flächen vorzuhalten. Hierbei sind auch Wohn-Pflegegemeinschaften und Servicewohnungen zu berücksichtigen. Im Sinne einer gemeinwohlorientierten Planung sind auch Flächen zu identifizieren bzw. zu benennen, die sich für Modelle einer kooperativen Entwicklung in besonderer Weise eignen.

Gemeinschaft

Zur Entstehung und Stärkung von Gemeinschaft sollen gemeinsame Orte im Quartier geschaffen werden. Die soziale und kulturelle Infrastruktur gilt es daher zu entwickeln bzw. aufzuwerten. Das Nebeneinander vielfältiger städtischer Funktionen ist ein wichtiger Baustein in intakten Nachbarschaften. Dabei sollen auch Aspekte der Inklusion einbezogen werden. Daher ist hier ein Quartierszentrum zu berücksichtigen, in dem das Wohnen ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise Freizeit- und Betreuungsangebote, Dienstleistungen und kleinere Handwerksangebote, Café oder Bistro, Veranstaltungs- und Gruppenräume und/oder Büros für ein Quartiersmanagement, Vereine und Initiativen ihren Platz finden können. In diesem Zusammenhang ist auch eine Kita mit einer für 300 bis 360 Wohneinheiten bemessenen Größe von drei bis vier Gruppen im Quartier zu planen. Daneben sollen auch Möglichkeiten für kleingewerbliche Einrichtungen im Quartier Berücksichtigung finden.

Grünflächen

Das Plangebiet weist vor Umsetzung der Planung insgesamt ca. 18.000 m² Grünflächen (inklusive der Okerböschung) auf, deren Attraktivität gestärkt und die im Verbund sowohl für das Quartier als auch für die Umgebung entwickelt werden sollen. Die Grünflächen sollen insbesondere durch Herstellung eines weiteren Abschnitts des Okerwanderweges oberhalb entlang der Okerböschung für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. In dem neuen Quartier sind ausreichend öffentliche Jugend- und Kinderspielplätze vorzusehen, welche für die ca. 300 neuen Wohneinheiten einen ermittelten Flächenbedarf von jeweils 1.800 m² abdecken. Bei den rechnerisch bis zu ca. 360 zulässigen WE müssten die Kinder- und Jugendspielplätze jeweils entsprechend den zusätzlichen Wohneinheiten größer sein.

Mobilität

Die innenstadtnahe Lage, das gute Angebot im ÖPNV mit Bus und Stadtbahn und gut vernetzte und durchgängige Fuß- und Radwege bieten passende Voraussetzungen dafür, dass die Pkw-Nutzung im Plangebiet deutlich reduziert werden und Einfluss auf den Pkw-Bestand im Quartier genommen werden kann. Hierzu ist es notwendig, sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Flächen für den ruhenden Verkehr im Quartier möglichst gering zu halten. Durch die Planung einer Quartiersgarage können Stellplätze für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und weiteren Nutzenden an einem zentralen Ort nahe der Freiestraße gebündelt werden, um den MIV im Quartier auf das notwendige Mindestmaß (Krankentransport, Möbeltransport, Müll) zu reduzieren. Weiterhin bieten sich im Erdgeschoss einer solchen Quartiersgarage neben ausreichenden Ladestationen weitere Mobilitätsdienstleistungen an (Car-Sharing, leihbare Lastenräder sowie Fahrradstellplätze). Neben den Quartiergaragen werden zudem durch Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan drei Tiefgaragen unterhalb einzelner Gebäude zulässig sein, wodurch oberirdische Stellplätze im Straßenraum weitgehend ausgeschlossen werden können.

Versorgung

Die bestehenden Gebäude im Gebiet sind bereits mit Fernwärme versorgt, der Energieversorger hält eine ausreichende Fernwärmelieistung für die neuen Gebäude vor. Da die Fernwärme (noch) nicht klimaneutral hergestellt wird, sollte diese aus direkt im Quartier erzeugten erneuerbaren Energien ergänzt werden.

Wasser/Entwässerung

Das Regenwassermanagement soll soweit wie möglich komplett im Plangebiet erfolgen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Okerumflutgraben (auch aus der nahen Umgebung) sind die Vorhaltung einer Trasse für eine auch für Starkregenereignisse ausreichende Regenwasservorflut sowie geeignete Retentions- und Versickerungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die im Rahmen eines entsprechenden Entwässerungsgutachtens erarbeitet werden.

Klima

Aus stadtclimatischer und lufthygienischer Sicht muss das Quartier auf die in den nächsten Jahren zu erwartenden steigenden Temperaturen und zunehmenden extremen Wettersituationen reagieren können und Lösungen anbieten. Als oberstes Ziel sollte eine Klimaneutralität angestrebt werden. Die Frischluftzirkulation entlang des Okerumflutgrabens bietet die Möglichkeit, das Gebiet mit Frischluft zu

versorgen. Durch Bebauungsplan-Festsetzungen mit offenen Hofstrukturen und maximalen Gebäude-längen wird trotz einer verdichteten Bauweise eine Durchlüftung gewährleistet. Der zunehmenden Oberflächenversiegelung ist entgegenzuwirken, z.B. durch versickerungsfähige Verkehrsflächen.

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet bestehen derzeit nur ein Kiosk in der Holwedestraße sowie eine Bäckerei/Café auf der Ecke Holwedestraße/Chemnitzstraße. Das gesamte Plangebiet befindet sich jedoch im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Celler Straße/ Weißes Ross sowie auch eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters in der Goslarschen Straße. Zudem liegen der Haupteinkaufsbereich Innenstadt und weitere qualifizierte Lebensmittelmärkte zum Teil in 700 m Reichweite. Somit ist der Standort bereits mit Einzelhandelsangeboten in fußläufiger Entfernung gut versorgt.

Das Konzept sieht hier noch einzelne kleine Erweiterungen vor. Kleinflächiger Einzelhandel ist im Bereich der Gemischten Baufläche möglich, um die unmittelbar anliegende Bewohnerschaft zusätzlich mit Gütern des täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel o.Ä.) zu versorgen, insbesondere die weniger mobilen Bewohnergruppen. Da in fußläufiger Nähe aber bereits mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden sind, ist die mögliche Einrichtung eines Lebensmittelmarkts für die Versorgung der Bewohner-schaft nicht zwingend erforderlich.

Einzelhandelsnutzungen sind nur in den im parallelen Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebie-ten MU 1.1, MU 2 und MU 3 zulässig. Die Optionen für den Einzelhandel werden damit auf den Be-reich des Quartiersplatzes zu dessen Belebung konzentriert und können mit der Zulässigkeit von wei-teren Funktionen wie Dienstleistungen kombiniert werden. Ermöglicht wird kleinflächiger Einzelhandel im Umfang von max. 800 m² Verkaufsfläche. Dabei ist zu beachten, dass gemäß der Agglomerations-regelung (LROP 2.3 02 Satz 3) auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt wer-den sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von ei-nem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können, als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung gelten.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Flä-che für den Gemeinbedarf (ca. 2,7 ha) dar. Die angestrebten Nutzungsarten sind somit aus dem Flä-chennutzungsplan nicht ableitbar. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geän-dert. Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung in Ge-mischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan AP 25 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 2,7 ha groß. Zukünftig ist die Darstel-lung von ca. 0,7 ha Wohnbauflächen und ca. 2 ha Gemischte Bauflächen geplant. Der freiwerdende Gebäudebestand des Klinikums mit den vorhandenen Grünflächen und dem Zugang zum Okerumflut-graben eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers. Dazu sollen an-dere, das Wohnen unterstützende Nutzungsarten sowie verträgliches Gewerbe, Sozialeinrichtungen, ggf. ein Quartierszentrum kommen. Die angestrebte Bauweise und Dichte sollen sich dabei am übli-chen Maßstab der Umgebung entlang der westlichen Okerumflut orientieren. Zudem sind bei der Neuplanung die z.T. denkmalgeschützte und weitere schützenswerte Bausubstanz, der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand und die naturräumliche Lage an der Okerumflut besonders zu berück-

sichtigen. Die Fläche verfügt damit über ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und ist in diesem Zusammenhang für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in integrierter und innenstadtnaher Lage geeignet.

Es ist geplant, in Mehrgeschossbauweise verschiedene Wohnformen und Wohnangebote zu schaffen, unter Berücksichtigung des vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen 30 %-Anteils der Wohnflächen für Sozialwohnraum und 10 % für das mittlere Preissegment. Einfamilien- oder Reihenhäuser werden hier nicht vorgesehen.

Es ist ein Wohnquartier mit ca. 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geplant, welches sich in sechs Höfen entlang des Königsstiegs, der Holwedestraße und der Freisestraße städtebaulich strukturiert.

In diesem Zusammenhang sollen der erhaltenswerte Baumbestand und die wertvolle denkmalgeschützte und historische Bausubstanz - soweit möglich - in die Neuplanung integriert werden.

Im östlichen Bereich der Fläche, angrenzend an den Okerumflutgraben, ist in einer großzügigen öffentlichen Grünfläche die Herstellung eines weiteren Abschnitts des Okerwanderwegs beabsichtigt.

Es ist vorgesehen, die entstandenen Bauflächen über Konzeptvergaben zu veräußern. Damit können sich im Rahmen der späteren Vergabeverfahren, Interessengruppen auf einzelne Bauflächen mit einem den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden, konkretisierten Konzept bewerben.

Erschließung/Verkehr

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit und zukünftig schwerpunktmäßig über die Holwedestraße erschlossen. Zugänge zu der Fläche sind von der Holwedestraße, Freisestraße und untergeordnet von der Sidonienstraße aus möglich. Der städtebauliche Entwurf weist eine stark reduzierte Erschließung für Kfz im Gebiet selbst auf, sodass das Quartier als autoarm bezeichnet werden kann. Der ruhende Verkehr soll vorwiegend in der Quartiersgarage sowie in Tiefgaragen untergebracht werden.

Eine unabhängige Fuß- und Radwegeerschließung in Verbindung mit dem geplanten Okerwanderweg soll als durchgehender Weg in der großzügigen öffentlichen Grünfläche entlang des westlichen Umflutgrabens entstehen. Verbunden mit der zu erwartenden Verkehrszunahme der zusätzlichen ca. 300 Wohneinheiten und weiteren Nutzungsarten (z.B. Arbeitsstätten, Sozialeinrichtungen) ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und weiterführend der nachfolgenden Knotenpunkte zu überprüfen. Die ÖPNV-Anbindung ist mit Anbindungen an Bus und Stadtbahn gegeben.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im Folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 4.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0 für die Stadt Braunschweig, 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärmaktionsplan Braunschweig, 2024
- Starkregenanalyse Braunschweig, 2022
- Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Braunschweig 2022, nach Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022
- Aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept, Gutachterbüro InWIS, Mai 2023
- Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau, September 2023

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachplanungen und Gutachten erstellt.

- Bebauungsplan „Holwedestraße“, Kartierbericht mit Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen, LaReG, Braunschweig, 07.12.2021
- Bebauungsplan „Holwedestraße“, AP 25, Straßen- und Entwässerungsplanung, BPR, Hannover, 16.09.2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Holwedestraße“ AP 25, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 12.09.2025

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezog sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw., soweit erforderlich auf dessen nähere Umgebung. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des BauGB die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind diesen Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschrieben.
- Ortsbegehungen.
- Auswertung der unter dem Verfahrensschritt der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB ermittelten Informationen.
- Die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der konkreten Planung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 (4) Satz 3 BauGB an den Darstellungen dieser FNP-Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbar sind. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans auf Basis einer konkreteren Planung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Bau-rechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

4.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm sowie sonstige Emissionen und Immissionen.

4.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Bestand wird das Gelände vom Klinikum Braunschweig genutzt. Neben mehreren Klinikgebäuden und einer Parkanlage befindet sich relativ mittig ein Hubschrauberlandeplatz und im nördlichen Bereich eine größere Stellplatzanlage; weitere kleinere Stellplatzflächen sind über das gesamte Klinikums-Gelände verteilt. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände eine Kantine und eine Berufsfachschule.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet aktuell in der nördlichen Hälfte über die Freisestraße und in der südlichen Hälfte über die Holwedestraße. Im weiteren Nordosten verlaufen die Celler Straße und eine Stadtbahnstrecke.

Bei der unmittelbaren Nachbarschaft handelt es sich größtenteils um Wohnnutzungen und um einzelne wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen wie Bäckerei, Elektrogeschäft, Kiosk, Gastronomie sowie nordöstlich angrenzend um das Georg-Eckert-Institut.

Die Stadtbahn wirkt sich aufgrund der Entfernung und die gewerblichen Nutzungen wirken sich aufgrund ihrer Wohngebietsverträglichkeit nicht nachteilig auf das Plangebiet aus.

Aktuell wird das Plangebiet lediglich vom Straßenverkehr der umliegenden Straßen (Celler Straße, Freisestraße, Klosterstraße, Thomastraße, Holwedestraße, Königsstieg) lärmbeeinträchtigt. Gemäß interner Berechnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet lediglich im Nahbereich der Straßen (Holwedestraße, Freisestraße) in unmittelbarer Nähe zu den einzelnen Kreuzungsabschnitten (Freisestraße/ Klosterstraße, Freisestraße/ Holwedestraße/ Thomastraße) leicht überschritten.

Bei den Schallemissionen, die sich vom Plangebiet auf die Umgebung negativ auswirken können, ist eine Lärmbeeinträchtigung zur Nachtzeit durch eine Stellplatznutzung an der der Stellplatzanlage gegenüberliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht auszuschließen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den derzeitigen Zustand sind keine relevanten Änderungen der Lärmsituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans Holwedestraße AP 25 zeigt, dass zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm zu erwarten sind. Mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung oder besonderer Fensterkonstruktionen in Schlafräumen können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet jedoch erreicht werden. Da sich die Überschreitungen auf den Bereich der westlich entlang des Plangebiets verlaufenden Straßen (Freisestraße, Holwedestraße, Königsstieg) begrenzt, besteht im übrigen Bereich des Plangebiets somit die Möglichkeit Außenwohnbereiche in den Bereichen anzurichten, in denen eine ausreichende Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

Bei der Anordnung von Jugendplätzen treten zum Teil innerhalb und außerhalb des Plangebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BlmSchV) auf. Somit zeigte sich, dass nicht an allen vorgesehenen Flächen lärmintensive Jugendplätze errichtet werden können bzw. diese nur unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen umsetzbar sind.

Aufgrund der Stellplatznutzungen (Quartiersgarage, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze) werden lediglich an den Fassaden im Einfahrtsbereich der nördlichen Tiefgarage (WA-Gebiet) sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte überschritten. Sofern hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, sind ggf. bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen durch die Nutzung von Bewohnerstellplätzen lässt sich aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ableiten, da hier keine strenge Anwendung der TA Lärm geboten ist.

Die erforderlichen Lärmenschutzmaßnahmen sollten als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.4.1.3 Sonstige Emissionen/ Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

In der Nachbarschaft gibt es keine relevanten Emissionen (Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen und elektromagnetische Strahlung) die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken.

Bei den Emissionen, die sich vom Plangebiet auf die Umgebung negativ auswirken können, handelt es sich lediglich um Licht durch nächtliche Rettungseinsätze mit Rettungsfahrzeugen und Hubschrauber.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den derzeitigen Zustand sind keine relevanten Änderungen der Emissions- und Immissionssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Wohngebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen wie Licht, Geruch, Staub, Erschütterungen und elektromagnetische Strahlung im Plangebiet zu erwarten, die sich nachteilig auf die umgebende schutzbedürftige Nachbarschaft auswirken könnten.

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung bestehen keine gesetzlich geschützten Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Der Bereich ist geprägt durch den Gebäudebestand des Klinikums sowie Grünflächen und bietet somit Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten sowie Jagdgebiete und Quartiere für Fledermausarten der Siedlungsbereiche.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte faunistische/ floristische Erfassung aus dem Jahr 2021 liegt vor. Die erfassten Arten entsprechen dem erwarteten Artenspektrum des Siedlungsraumes.

Im Zuge der Brutvogelerfassung wurden 25 Vogelarten festgestellt (s. Gutachten). Von den festgestellten Arten ist eine Art (Nahrungsgast Grünspecht) streng geschützt nach § 7 BNatSchG. Zwei Arten (Brutvögel Grauschnäpper und Star) gelten deutschlandweit als bestandsgefährdet. Bei den restlichen Vogelarten handelt es sich um ungefährdete Arten. Durch das nachgewiesene Brutvorkommen des gefährdeten Stars (mehrere besetzte Nester im Untersuchungsgebiet) und den Brutverdacht des gefährdeten Grauschnäppers wird dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe II - III) nach BRINKMANN (1998) als Vogellebensraum zugesprochen. Entscheidend für diese Arten sind die Gehölze entlang der Oker, dabei vor allem ältere und mit Höhlen ausgestattete Bäume. Für den Star bieten auch Hohlräume an den vorhandenen Gebäuden geeignete Strukturen zur Jungenaufzucht.

Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden mit der Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus sowie einer unbestimmten Myotis-Art sieben Fledermausarten im Untersuchungsgebiet und in den Randbereichen nachgewiesen. Quartiere konnten im Rahmen der Erfassung nicht nachgewiesen werden, potentielle Quartiere können im Bereich von älteren Gehölzen sowie in und an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhabengebiet ist in Bezug auf die erbrachten Fledermausnachweise mit einer sehr hohen Bedeutung (Wertstufe I nach BRINKMANN 1998) zu bewerten. Der Innenhof der Klinik stellt ein Jagdgebiet von vier Fledermausarten dar, die dort zum Teil in größerer Individuenzahl jagten, darunter die gefährdete Breitflügelfledermaus (RL D 3). Weitere bedeutende Jagdgebiete befinden sich außerhalb der Vorhabenfläche östlich der Oker sowie am südwestlich des Vorhabengebietes liegenden Martini-Friedhof.

Das Vorhabengebiet besteht zu großen Teilen aus Siedlungsstrukturen. Am westlichen Rand grenzt der Verlauf der Oker mit Ufergehölzen an. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Parkanlage mit vereinzelt stehenden Gehölzstrukturen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden weder Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten noch von gesetzlich geschützten Biotoptypen erfasst. Im Untersuchungsraum kommen keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung (V) oder besonderer bis allgemeiner Bedeutung (IV) vor.

Auf der Vorhabenfläche wurden insgesamt elf Habitatbäume aufgenommen. Dabei handelt es sich um einheimische Laubbäume sowie mit der Roteiche um eine gebietsfremde Art.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Keine Änderung der aktuellen Situation im Plangebiet.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Bei Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine erhebliche Veränderung gegenüber der aktuellen Planungssituation (Gemeinbedarfsflächen). Die Fläche wird weiterhin überwiegend aus bebauter/ versiegelter Fläche mit einzelnen Grünflächen bestehen.

Durch den Erhalt der Gehölzbestände und Grünflächen entlang der Oker stehen weiterhin Jagd- und Nahrungshabitate für die vorkommenden Arten zur Verfügung. Die im Zuge der Neubebauung entfallenden Niststätten und Quartiere im Bereich der Gebäude und Bäume sind in Form von künstlichen Nisthilfen/Quartieren auszugleichen. Im Bereich der Neubauten/sanierten Gebäude sind Ersatzniststätten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten bereits bei der Planung vorzusehen. Je nach Anzahl der entfallenden Habitatbäume sind zudem Nistmöglichkeiten im Bereich der Gehölze zu schaffen.

Durch die Umnutzung des Vorhabengebietes kann es zu einem dauerhaften Verlust von verschiedenen Biotopstrukturen innerhalb der beplanten Bereiche kommen.

Alle betroffenen Biotopstrukturen sowie Einzelbäume müssen im Zuge der Eingriffsregelung im B-Planverfahren kompensiert werden. Der Ausgleich der meisten Biotoptypen ist aufgrund ihrer guten Regenerationsfähigkeit (bei günstigen Rahmenbedingungen) zeitnah möglich. Bei gehölzreichen Biotoptypen ist ein gleichwertiger Ersatz nur über einen längeren Zeitraum zu realisieren. Deswegen sollten insbesondere ältere Einzelbäume und Gehölze mit entsprechender Altersstruktur nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Da keine gefährdeten Pflanzenarten im Planungsgebiet festgestellt wurden, sind hier keine Konflikte gegeben.

4.4.3 Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Fläche wurde durch das städtische Klinikum Braunschweig genutzt und ist zu einem Großteil mit Bestandsgebäuden überbaut bzw. versiegelt (Parkplatzflächen, Straßen und Wege). Darüber hinaus sind vor allem Grünflächen (Parkanlage) als Rasen sowie der Okerumflutgraben mit entsprechender Vegetation vorhanden.

Der Planbereich wurde als Krankenhausgelände genutzt. Es bestehen diverse Gebäude und großflächige Versiegelungen, die große Teile des Geländes in Anspruch nehmen. Aufgrund der Vornutzung und den damit verbundenen bautechnischen Einrichtungen sowie der anthropogenen Überprägung ist eine uneingeschränkte, naturnahe Nutzung der Fläche nicht mehr möglich.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung ergibt sich für das Schutgzug Fläche im Planbereich keine Veränderung. Durch eine Nicht-Inanspruchnahme werden möglicherweise andere hochwertigere Flächen für eine Wohnbaunutzung genutzt.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine Innenentwicklung soll Vorrang vor der Inanspruchnahme unversiegelter Flächen haben. Die Stadt Braunschweig strebt in Ihrer Flächenvorsorge für Wohlfunktionen vorrangig eine Innenentwicklung an.

Dies wird mit der Umnutzung des bestehenden Klinikgeländes inklusive partiell Erhalt der Gebäudesubstanz an dieser Stelle gewährleistet. Bei Durchführung der Planung wird eine anthropogen

überprägte, zukünftig untergenutzte Fläche als Wohnbaufläche nachgenutzt. Eine Zerschneidungswirkung ist nicht zu erkennen. Die infrastrukturelle Anbindung/Erreichbarkeit ist als gut zu beurteilen.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der überplante Bereich ist in weiten Teilen durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Daneben bestehen einzelne Grünflächen, deren Oberböden vermutlich deutlich anthropogen überprägt sind. Zur Tiefe folgen eiszeitliche Sande. Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist insofern als gering zu bewerten. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Im zentralen Teil des Areals befindet sich eine uneingeschränkt allastenverdächtige Fläche (ehemalige Nutzung als Eigenverbrauchstankstelle).

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Es ist keine Änderung des aktuellen Zustandes zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Planungen wird sich die Versiegelung des Areals voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Die eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen bleiben bereichsweise erhalten oder können an anderer Stelle neu entwickelt werden. Durch die Planungen können Eingriffe in den Boden an anderer Stelle vermieden werden.

4.4.5 Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Analog zu den Festlegungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig sind die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 4 ROG zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebietes bzw. eines Hochwasserrisikogebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Bestandsbebauung des Klinikums Holwedestraße. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Oker sowie ein Teil der unteren Okerböschung, welche lediglich fast an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung angrenzen, befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Oker und sind dementsprechend zu schützen. Die zurzeit bebauten Flächen befinden sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Oker.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über ein städtisches Mischwassersystem, das in den angrenzenden Straßen – Holwedestraße, Freisestraße und Königsstieg – verläuft. Das Gebiet ist vollständig kanalisiert und an das Mischwassernetz angeschlossen. Alternative Entwässerungsarten wie Versickerung oder Rückhaltung sind im Bestand nicht vorhanden. Ein Trennsystem ist nur am südlichen Rand (Sidonienstraße) des Gebiets vorhanden. Der Niederschlagswasserkanal leitet am östlichen Ende der Sidonienstraße in den Okerumflutgraben ein. Das Niederschlagswasser der Grünflächen wird versickert.

Starkregen:

Starkregen bezeichnet sehr große Regenmengen, die innerhalb kurzer Zeit fallen. Solche Starkregeneignisse können zu Überflutungen, nicht nur in der Nähe von Gewässern, sondern im gesamten Gebiet führen. Je nach Stärke des Ereignisses besteht die Gefahr von erheblichen Personen- und Sachschäden.

In den vergangenen Jahren gab es in Braunschweig mehrfach intensivere Starkregenereignisse. Durch den Klimawandel ist in Zukunft häufiger und mit stärkeren Starkregenereignissen zu rechnen.

Laut Starkregenanalyse der Stadt Braunschweig für das Stadtgebiet sind unter „Starkregen“ Regenergebnisse zu verstehen, bei denen so hohe Wassermengen auftreten, dass die Bemessungsgrenzen bzw. die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisationen erheblich überschritten werden und die Niederschläge daher unkontrolliert abfließen. Die Bezeichnung Starkregen beschreibt demnach einen Bereich, der außerhalb der kommunalen Überflutungsvorsorge liegt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezüglich Hochwasser ist keine Änderung gegenüber dem Istzustand zu erwarten.

Bedingt durch den Klimawandel ist eine Zunahme von Starkregenereignissen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein integriertes Erschließungskonzept erstellt, das sowohl verkehrliche als auch entwässerungstechnische Anforderungen berücksichtigt. Ziel ist eine zukunftsgerichtete, klimaresiliente und nachhaltige Quartiersentwicklung.

Die beiden hier untersuchten Varianten der Entwässerungsplanung verfolgen das Schwammstadtprinzip zur flächennahen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und setzen auf dezentrale Elemente wie Baumrigolen und Mulden-Rigolen-Systeme. Die Variante 1, mit dem ergänzenden Bau eines Regenwasserkanals, bietet gegenüber Variante 2 (ohne Kanalbau) eine deutlich höhere Betriebssicherheit sowie Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Umstellungen auf ein Trennsystem. Zudem ermöglicht sie eine kontrollierte Ableitung überschüssigen Wassers, was insbesondere unter Starkregenbedingungen von Vorteil ist.

Für das Baugebiet selber lässt sich mit entsprechenden Bemühungen und Vorgaben für die Bauträger eine komplette Abkopplung vom Kanalnetz sowie die Versickerung und Verdunstung von großen Teilen des anfallenden Niederschlagswassers erreichen. Es ist eine Festlegung von maximalen Abflussmengen der Grundstücke im B-Plan empfehlenswert, um damit die Bauherren zu Retentionsmaßnahmen zu verpflichten, auch wenn sie aus hydraulischer Sicht an dieser Stelle nicht notwendig ist. Die genauen Rahmenbedingungen sind in den weiterführenden Planungen zu klären.

4.4.6 Klima, Luft

4.4.6.1 Stadtklima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet wird im aktuellen Klimagutachten während der Nachtsituation als Wirkraum mit einer mittleren bioklimatischen Belastung ausgewiesen. Im Gegensatz zu den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen, die eine ungünstige bioklimatische Situation aufweisen, ist das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zum Grüngürtel der Okerumflut bioklimatisch begünstigt. Für die Tagsituation zeigt sich das noch deutlicher, hier weist das Plangebiet nur eine geringe bioklimatische Belastung auf. Zukünftig wird, aufgrund des Klimawandels, sowohl nachts als auch tagsüber eine höhere Belastung erwartet.

Das Plangebiet besitzt, besonders für den Innenstadtbereich, eine verhältnismäßig gute stadtklimatische Situation, die auch in Zukunft erhalten werden muss.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die bioklimatischen Bedingungen werden sich im Rahmen des Klimawandels (2050) um mindestens eine Stufe verschlechtern (siehe Szenario 2050 der Stadt klimaanalyse), sodass von einer ungünstigen bis sehr ungünstigen bioklimatischen Nachtsituation und einer mittleren bis ungünstigen bioklimatischen Tagsituation ausgegangen werden kann.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Art und der Umfang der Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima werden bei diesem Gebiet vor allem durch die Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (insbes. Gebäudeanordnung, Begrünungsmaßnahmen, Versiegelung) beeinflusst. Die Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ist in diesem Fall nicht per se mit einer Veränderung der stadt klimatischen Situation verbunden, sondern die Ausgestaltung auf der nachfolgenden Planungsebene ist hier maßgeblich.

4.4.6.2 Klimaschutz

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet weist gegenwärtig einzelne Grünflächen sowie Verkehrsflächen und diverse Gebäude bzw. Gebäudekomplexe auf. Das Baualter der Gebäude ist sehr unterschiedlich, jedoch hinsichtlich der energetischen Standards und des damit verbundenen Energiebedarfs deutlich schlechter einzustufen als heutige Neubauten. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Gebiet in Hinsicht auf die im Plangebiet verursachten Treibhausgas (THG)-Emissionen zurzeit als vorbelastet zu betrachten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den aktuellen Zustand sind hinsichtlich der klimaschutzfachlichen Belange keine Änderungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die bauliche Entwicklung des Gebiets ist grundsätzlich mit zusätzlichen THG-Emissionen verbunden und stellt insofern eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes dar. Um das Ausmaß der durch die Planung entstehenden zusätzlichen THG-Emissionen zu beschränken, sollten Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan (bspw. Solarenergienutzung) ausgenutzt werden.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist durch enge Bebauung und Parkplatzflächen sowie einzelne Grünflächen geprägt. Der Geltungsbereich grenzt zudem an die westliche Okerumflut an, welche vom begleitenden Baumbestand geprägt ist. Im Bereich der Grünflächen ist z. T. alter Baumbestand vorhanden, der die Freiflächen zwischen den Gebäuden strukturiert. Aufgrund der Größe vieler Bäume hat der Baumbestand eine ortsbildprägende Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum. Der Geltungsbereich ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich und spielt somit für die umliegende Wohnbebauung keine Rolle bei der Erholungsnutzung.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Da der Geltungsbereich planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet ist, ließe sich eine zusätzliche Bebauung verwirklichen, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Ortsbildes. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird sich mit Realisierung des Quartiers insofern verändern, dass ein zusammenhängendes einheitlicheres Bild hinsichtlich der Bebauungsstrukturen entsteht. Die bislang durch die Klinikgebäude geprägte Fläche wird zukünftig insbesondere durch offene Gebäuderiegel mit innerliegenden Hofstrukturen bestimmt. Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung ist eine umfängliche Durchgrünung des Quartiers vorgesehen.

Die Erholungsfunktion wird durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche verbessert. Sie soll gebäudenaher Spielflächen für Kinder und Jugendliche, Aufenthaltsflächen für alle Generationen, einen Teilabschnitt des Okerwanderweges sowie einzelne Zugänge zum Okerumflutgraben enthalten. Diese Maßnahmen kommen nicht nur dem neuen Quartier, sondern auch der unmittelbaren Umgebung im westlichen Ringgebiet zu Gute und erfüllen das Bedürfnis nach wohnungsnahen Frei- und Spielflächen. Der neue Abschnitt des Okerwanderweges trägt zur Schaffung eines Grünraumnetzes entlang des Okerumflutgrabens in Zusammenhang mit der Herstellung attraktiver Freizeitverbindungen bei.

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beinhaltet im Geltungsbereich das denkmalgeschützte Gebäude in der Holwedestraße 16 (Krankenhaus) sowie die den alten Stadt kern umschließende Okerumflut als Teil der ehemaligen, bis in das 18. Jahrhundert hinein ausgebauten Befestigungsanlagen der Stadt, einschließlich der Wehre (beide Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG). Die bauzeitliche Einfriedung mit Vorgartenbereich des Gebäudes Holwedestraße 16 gehört auch zum Denkmal und soll dementsprechend erhalten bleiben, steht aber selbst nicht unter Denkmalschutz.

Die Okerumflut ist auch als Bodendenkmal gelistet.

Das Georg-Eckert-Institut (ehem. Villa von Bülow, Celler Straße 3) und die Sidonien-Schule (Sidonienstraße 3) sind Baudenkmale im unmittelbaren Umfeld.

Zum Teilaспект der „Bodendenkmalpflege“ ist im Geltungsbereich nur mit geringen Spuren frühneuzeitlicher Bebauung zu rechnen, da das gesamte Gelände sehr stark überprägt wurde (Armenpflegehaus, Zuckerfabrik, Krankenhaus). Es ist nicht damit zu rechnen, dass im nennenswerten Umfang Spuren davon erhalten sind.

Unabhängig davon wird auf den § 14 NDSchG (Bodenfunde) hingewiesen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist es geplant, das denkmalgeschützte Gebäude Holwedestraße 16 sowie die erhaltenswerte Bausubstanz herauszustellen.

Die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Okerumflutgrabens wird durch die Schaffung des Okerwanderweges mit einzelnen Zugängen erhöht bzw. neu geschaffen.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine genauere Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist. Demzufolge können hier exemplarisch nur einige der wichtigsten auftretenden möglichen Wechselwirkungen aufgeführt werden:

Besonders negative Wechselwirkungen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten. Weitere erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Das Schutzgut Mensch steht in vielfacher Beziehung zu den übrigen Schutzgütern.

Durch die Innenentwicklung erfolgt keine Inanspruchnahme unversiegelter Flächen. Die Funktionen der Flächen für die Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen (Klinikum) wird zukünftig an anderer zentraler Stelle innerhalb der Stadt Braunschweig gewährleistet.

Die Versiegelung des Bodens wird in Zusammenhang mit der Planung voraussichtlich geringer und somit zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und damit auch der mikroklimatischen Bedingungen vor Ort führen. Dadurch kann den Folgen des Klimawandels (z.B. Überwärmung, Überflutung) besser begegnet werden.

Die Kombination von Begrünungen und Photovoltaikanlagen auf Dächern können positive Wechselwirkungen zur Folge haben. Die Dämmwirkung von Dachbegrünungen verringert sowohl Kälte- als auch Wärmeverluste.

Auch die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen in verschiedenen Beziehungen mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft. Wasser und Boden stellen dabei sowohl Lebensraum als auch Lebensgrundlage dar. Die geplanten Eingriffe werden hierbei voraussichtlich zu keinen Verschlechterungen führen, da die vorhandenen Habitatstrukturen großteils erhalten und durch neue Baumpflanzungen sowie die Neuanlage sonstiger Pflanzflächen ergänzt werden.

Diese beispielhaften Verflechtungen der Schutzgüter zeigen, dass sich die umweltbezogene Bewertung nicht nur auf einzelne Umweltmedien erstreckt, sondern auch die Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter sowie die Auswirkungen auf die Umwelt als Ganzes einschließt.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser FNP-Änderung bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

4.4.11 Integrierte Berücksichtigung von Folgen des fortschreitenden Klimawandels

Der anthropogene Klimawandel ist in seinem bisherigen Ausmaß für Braunschweig in einer Klimarisikoanalyse beschrieben und quantifiziert (siehe https://mitreden.braunschweig.de/sites/default/files/files/2024_03_coabs_projektreport_1_klimafolgen_und_klimarisiken_in_braunschweig.pdf). Die gemessene durchschnittliche Erwärmung beträgt bereits heute 1,1 °C (Vergleich der Jahresdurchschnittstemperatur zwischen den Klimareferenzperioden 1961-1990 mit 1991-2020). Parallel zu diesem Anstieg der mittleren Lufttemperatur ist ein Anstieg von gesundheitsbeeinträchtigenden Wetterlagen und Extremwetterereignissen (z.B. Starkregenereignisse) zu verzeichnen. So stieg in Braunschweig die Anzahl der Sommertage (Lufttemperatur $\geq 25^{\circ}\text{C}$), der heißen Tage (Lufttemperatur \geq

30 °C) sowie der gesundheitsbeeinträchtigenden „Tropennächte“ (Lufttemperatur ≥ 20 °C), ebenso wie die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen.

Neben der bereits eingetretenen Klimaerwärmung ist zukünftig mit einer noch zunehmenden Erwärmung zu rechnen. Gemäß Zukunftsprojektionen des Niedersächsischen Kompetenzzentrums Klimawandel (NIKO, 2025), wird für die subkontinentale Klimaregion Niedersachsens, in der auch Braunschweig verortet liegt, ein weiterer Anstieg der mittleren Jahrestemperatur vorhergesagt. Je nach angenommenem Klimaszenario kann gegenüber der Klimareferenzperiode 1971-2000 ein Anstieg der mittleren Jahrestemperatur um 1,1 bis 1,8 °C in naher Zukunft (2031-2060) bzw. um 1,0 bis 3,5 °C in ferner Zukunft (2071-2100) für Braunschweig angenommen werden.

Die klimawandelbedingt zunehmende Wärmeverbelastung der Wohnbevölkerung wird im innerstädtischen Braunschweig zudem noch durch den sogenannten Wärmeinseleffekt verstärkt werden (vgl. Beitrag Stadtklimaanalyse).

Gemäß Klimaanpassungsgesetz des Bundes (KAnG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) sind negative Auswirkungen des Klimawandels und drohende Schäden für Stadtinfrastrukturen, Leben und Gesundheit zu vermeiden, weshalb Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung angehalten werden. Dieses Berücksichtigungsgebot umfasst sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels.

Durch gezielte Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan wird den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt:

- Anordnung der Baukörper mit guter Durchlüftungsmöglichkeit des Gebietes
- Reduzierung der Versiegelung durch vorwiegend unterirdische Stellplätze
- Strukturreiche Gestaltung und überwiegend extensive Pflege von öffentlichen Grünflächen
- Begrünung der Straßenverkehrsflächen und Fahrradabstellanlagen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc., Dach- und Fassadenbegrünungen
- Begrünung von Tiefgaragen und Stellplatzanlagen
- Mindestanzahl von Bäumen auf privaten Grün- und Verkehrsflächen
- Expliziter Ausschluss von Schottergärten und Pflicht zum Anlegen einer Vegetationsfläche

Darüber hinaus sieht das aktuell noch in Bearbeitung befindliche Entwässerungsgutachten Versickerungs-/Rückhaltungsmaßnahmen vor.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe in die Schutzgüter können bei der Planung von neuen Wohnbauflächen grundsätzlich nicht vermieden werden.

Bei den Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene handelt es sich um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen dienen u.a. der Vermeidung, Verhinderung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Die hohe bauliche Dichte (Wohndichte) sowie die Nutzung vorhandener Infrastruktur der Umgebung tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Kompaktheit der Gebäude kann zudem den Wärmeenergiebedarf der Gebäude und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen begrenzen.

- Das Mobilitätskonzept mit Quartiersgaragen und Tiefgaragen zielt darauf ab, die benötigte Fläche für den Motorisierten Individualverkehr zu bündeln und trägt damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
- Durch die Nähe des Gebietes zur Innenstadt und die Priorisierung alternativer Mobilitätsformen sowie eine gute Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr sollen zudem indirekt auch die negativen Auswirkungen des Motorisierten Individualverkehrs auf die Schutzgüter Mensch (insbesondere Lärm) und Klima (insbesondere Treibhausgase) reduziert werden.
- Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan sowie umfangreicher Begrünungsmaßnahmen, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum verbessern das Ortsbild, begrenzen die Eingriffsfolgen von Versiegelung und Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und minimieren die kleinklimatischen Belastungen.
- Die notwendigen Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden und Grundwasser werden auch durch Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan zur Dachbegrünung, von Grünflächen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemindert.
- Erhalt von Grünflächen im Bereich der Okerumflut, vorgesehene Begrünungsmaßnahmen und Retentionsflächen tragen darüber hinaus nicht nur zu einem kleinklimatischen Ausgleich im Nahbereich der Wohngebäude bei, sie stärken auch die Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. dem BNatSchG)

Die mit diesem Bauleitplanverfahren ermöglichten baulichen und sonstigen Eingriffe im Geltungsreich bedingen gegenüber dem aktuellen Bestand keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) gem. Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Bau-rechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle und Katastrophen nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Bau-rechte festsetzt, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach Aufgabe der Klinikumsnutzung ist das Plangebiet für eine Nachnutzung mit einer zukünftigen schwerpunktmäßigen Wohnnutzung prädestiniert. Aufgrund der Lage zwischen Innenstadt/Okerumflut und urbanem Wohnviertel sowie der guten infrastrukturellen Erschließung des Standortes bieten sich keine geeigneteren Nutzungsalternativen als diese Innenentwicklungsmaßnahme, bei der zudem auch einige Bestandsgebäude genutzt und wertvolle Grünstrukturen erhalten werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB wird hier bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung getragen.

4.9 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bis Ende 2024 als Klinikumsstandort genutzte Fläche, die mit der Umsetzung eines Zentralklinikums an anderer Stelle innerhalb der Stadt Braunschweig aufgegeben wurde. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung eines teilweisen Erhalts der Gebäudesubstanz ein Quartier mit ca. 300 neuen Wohneinheiten und weiteren infrastrukturellen Nutzungen zur Versorgung des Gebietes und der vorhandenen Umgebung zu entwickeln.

Die zurückhaltende Erschließung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Straßen. Im parallelen Bebauungsplan sind eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Spielflächen für Kinder und Jugendliche, eine Kita, ein Quartiersplatz sowie eine Erweiterung der vorhandenen Berufsschule vorgesehen. Die geplanten Grünflächen sollen neben ihrer klimaökologisch bedeutsamen Funktion als Frisch- oder Kaltluftschneise auch als eigenständige räumliche Anlagen mit breiter Nutzungspalette (Naherholung, Freizeit, Sport und Spiel) gestaltet werden.

Lärm

Mit Veränderungen der Schallemissionen die sich auf das Plangebiet auswirken können, ist lediglich durch den Verkehr im Gebiet selbst zu rechnen, der punktuell leichte Lärmüberschreitungen bedingen kann.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Es sind keine dauerhaften Emissionen in der Nachbarschaft durch Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen und elektromagnetische Strahlung zu erwarten, die sich dauerhaft nachteilig auf das Plangebiet auswirken.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung bestehen keine gesetzlich geschützten Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Bei Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine erhebliche Veränderung gegenüber der aktuellen Planungssituation (Gemeinbedarfsflächen). Die Fläche wird weiterhin überwiegend aus bebauter/versiegelter Fläche mit einer sehr großen zusammenhängenden Grünfläche zzgl. weiterer privater Grünflächen bestehen.

Durch die Umnutzung des Vorhabengebietes kann es zu einem dauerhaften Verlust von verschiedenen Biotopstrukturen innerhalb der beplanten Bereiche kommen.

Alle betroffenen Biotopstrukturen sowie Einzelbäume müssen im Zuge der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden. Da keine gefährdeten Pflanzenarten im Planungsgebiet festgestellt wurden, sind hier keine Konflikte gegeben.

Brutvögel

Aufgrund des Brutvorkommens des Grauschnäppers im Südosten des Untersuchungsgebietes sind die dort vorhandenen Gehölzstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein,

muss ein Ersatz geschaffen werden. Vorhandene Höhlenbäume im Gebiet sind vor allem für den gefährdeten Star, aber auch für weitere Höhlenbrüter im Gebiet entscheidend und sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Biodiversität

Im Hinblick auf die Steigerung der Biodiversität ist im Bereich der Neubauten eine umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung wünschenswert.

Fläche

Mit der Umnutzung des bestehenden Klinikgeländes inklusive partiell Erhalt der Gebäudesubstanz wird mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 1a (2) BauGB der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Bei Durchführung der Planung wird eine anthropogen überprägte, zukünftig untergenutzte Fläche als Wohnbaufläche mit infrastrukturell guter Anbindung/Erreichbarkeit nachgenutzt.

Boden

Durch die Planungen wird sich die Versiegelung des Areals voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Die eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen bleiben bereichsweise erhalten oder können an anderer Stelle neu entwickelt werden. Durch die Planungen können Eingriffe in den Boden an anderer Stelle vermieden werden.

Wasser

Das Mischwasserkanalnetz kann durch die Neuplanung des Gebietes entlastet werden. Bedingt durch den Klimawandel ist eine Zunahme von Starkregenereignissen zu erwarten.

Klima, Luft

Wenn bei der Planung der Versiegelungsgrad nicht zunimmt, ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung der bioklimatischen Bedingungen zu rechnen.

Klimaschutz

Die bauliche Entwicklung des Gebiets ist grundsätzlich mit zusätzlichen THG-Emissionen verbunden und stellt insofern eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes dar. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan (bspw. Solarenergienutzung) kann das Ausmaß der durch die Planung entstehenden zusätzlichen THG-Emissionen beschränkt werden.

Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Die bislang durch die Klinikgebäude geprägte Fläche wird zukünftig insbesondere durch offene Gebäuderiegel mit innenliegenden Hofstrukturen bestimmt. Die Erholungsfunktionen werden durch die Herstellung eines Teillabschnitts des Okerwanderweges mit Aufenthalts- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche sowie durch einzelne Zugänge zum Okerumflutgraben verbessert. Diese Maßnahmen kommen neben dem neuen Quartier auch der unmittelbaren Umgebung im westlichen Ringgebiet zu Gute und erfüllen das Bedürfnis nach wohnungsnahen Frei- und Spielflächen. Der Baumbestand soll weitgehend erhalten werden, zusätzlich sind Baum-Neuanpflanzungen und Gebäudebegrenzungsmaßnahmen vorgesehen. Der neue Abschnitt des Okerwanderweges verbessert das Grünraumnetz mit der Herstellung attraktiver Freizeitverbindungen bei.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist es geplant, das denkmalgeschützte Gebäude Holwedestraße 16 sowie die erhaltenswerte Bausubstanz herauszustellen. Die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Okerumflutgrabens wird durch die Schaffung des Okerwanderweges mit einzelnen Zugängen erhöht bzw. neu geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe in die Schutzgüter können bei der Planung von neuen Wohnbauflächen grundsätzlich nicht vermieden werden.

Folgende Maßnahmen dienen u.a. der Vermeidung, Verhinderung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Eine hohe Wohndichte sowie teilweise die Nutzung vorhandener Gebäude.
- Begrenzung der Treibhausgasemissionen durch kompakte Gebäude und Minderung des Wärmeenergiebedarfs.
- Das Mobilitätskonzept mit Quartiersgaragen und Tiefgaragen.
- Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr.
- Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan sowie Begrünungsmaßnahmen.
- Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden und Grundwasser durch Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan (Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen, Maßnahmen zum Rückhalt bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser).
- Erhalt von wertvollen Gehölzbeständen im Bereich der Okerumflut.
- Begrünungsmaßnahmen und Retentionsflächen (kleinklimatischer Ausgleich im Nahbereich der Wohngebäude, Stärkung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels).

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus. Im Ergebnis sieht die 148. Änderung des Flächennutzungsplans die unter Berücksichtigung aller Kriterien und Belange beste städtebauliche Lösung vor.

Aus den genannten Gründen ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

5 Begründung der Darstellungen

Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs der 148. FNP-Änderung soll der ehemalige Klinikstandort zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Damit der in diesem Sinne in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Für den südlichen Planbereich ist im parallelen Bebauungsplan ein urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung vorgesehen. Es soll dort ein urbanes Gebiet entstehen; städtebaulich dicht und nutzungsgemischt: Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport sollen die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume ermöglichen.

Zukünftig ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen geplant. Insgesamt kann so eine vielfältige städtische Mischung in Richtung eines verdichteten Wohnstandorts in zentraler Lage entstehen.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 11.12.2018 die Aufstellung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan AP 25 aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.12.2022 frühzeitig von der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 31.01.2023 zur Äußerung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 16.05.2023 bis zum 16.06.2023 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.02.2025 von der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 27.03.2025 zur Äußerung aufgefordert.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

148. Änderung des Flächennutzungsplans „Holwedestraße“

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holwedestraße

AP 25

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Ergänzend standen die Unterlagen vom 16. Mai bis 16. Juni 2023 im Aushang sowie auf der Internetseite der Stadt Braunschweig zur Einsicht zur Verfügung

| | |
|-------------|--|
| Ort: | Aula des Gymnasiums Hoffmann-von-Fallersleben-Schule |
| Zeit: | 25. Mai 2023, 18:00 bis ca. 19:20 Uhr |
| Teilnehmer: | 16 Bürgerinnen und Bürger Herr Bartels, Frau Dirks, Frau Weikum (Stadt Braunschweig, Abt. Stadtplanung, 61.13) Herr Hultsch, Herr Touhidi (JUHU! Architektur - Jensen und Hultsch) |

Zur Information waren folgende Pläne ausgehängt:

- Wettbewerbsergebnis, 1. Preisträger
- Entwurfsdarstellung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Herr Bartels eröffnet die Veranstaltung um 18 Uhr und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

Er erläutert die Hintergründe des Bebauungsplanes AP 25 „Holwedestraße“ sowie die der 148. Flächennutzungsplanänderung und erläutert die Planungsabsichten der Stadt Braunschweig. Zur Konkretisierung der Planungsabsichten wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des erstplatzierten Entwurfes soll der Bebauungsplan entwickelt werden.

Zunächst wird kurz der übliche Verfahrensablauf einer Bebauungsplanaufstellung skizziert. Die geplante 148. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet dabei die rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan. Anhand von Schrägluftbildern bzw. Fotos aus dem Gelände führt Herr Bartels in die Bebauung ein.

Herr Hultsch vom Siegerbüro Juhu Architekten stellt den städtebaulichen Entwurf anhand der ausgehängten Pläne sowie einer Präsentation, insbesondere die Planungs- und Entwurfsprinzipien, sowie das Nutzungs-, Freiraum- und Erschließungskonzept vor.

Anschließend wird die Planung mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürger erörtert. Die Fragen und Stellungnahmen werden z. T. bei vergleichbaren Thematiken zusammengefasst. Einzelne Verständnisnachfragen zu den Plänen werden nicht aufgeführt.

[Text eingeben]

1. Frage/Stellungnahme

Wie wird Gemeinschaftliches Wohnen (GW) in der Planung berücksichtigt?

Antwort:

Von Seiten der Bürgerschaft war bereits frühzeitig ein großes Interesse an der Einplanung auch von Flächen für das GW vorgetragen worden. Entsprechend war dies auch ein Bestandteil des Wettbewerbes, alternative Wohnkonzepte einzubeziehen.

Konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht möglich, allerdings ist vorgesehen, für entsprechende Wohnkonzepte Flächen freizuhalten.

2. Frage/Stellungnahme

Es wird die Bedeutung alternativer Wohnkonzepte, insbesondere des gemeinschaftlichen und auch generationsübergreifenden Wohnens auch für eine Stadt wie Braunschweig betont.

Antwort:

Die Stadt Braunschweig plant mittlerweile bei allen neuen Wohngebieten auch Flächen für alternative Wohnkonzepte ein, bei denen sich Interessentengruppen mit einem Konzept bewerben können. Diese bekommen im Normalfall einen bestimmten Zeitraum um die Planung bis zum Bauantrag zu verdichten.

3. Frage/Stellungnahme

Wie sollen die Interessenten für GW-Projekte weiter in die Planung einbezogen werden?

Antwort:

Aktuell soll erst einmal die Konkretisierung der städtebaulichen Planung vorangestriebe werden. Im Verfahren selbst besteht neben der ohnehin verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit des Austausches.

4. Frage/Stellungnahme

Wie soll die Vergabe der Grundstücke erfolgen?

Antwort:

Die Grundstücke sollen im Rahmen von Konzeptvergaben vergeben werden. Bauinteressenten können sich zu einem Blockbereich oder zu einzelnen Gebäuden mit einem Konzept bewerben und anhand von vorgegebenen Bewertungspunkten sollen die jeweils besten Entwürfe die Möglichkeit zur Realisierung bekommen.

5. Frage/Stellungnahme

Wo genau sind Flächen für GW vorgesehen?

Antwort:

Wie eingangs bereits angeführt, liegen noch keine Flächen für Wohnprojekte fest.

6. Frage/Stellungnahme

Hat die Stadt Braunschweig die Flächen erworben? Und wenn ja, kommt auch eine Erbpacht in Frage?

Antwort:

Die Stadt Braunschweig hat die Flächen bislang nicht erworben, Verhandlungen zum weiteren Umgang mit den Grundstücken werden mit der Grundstückseigentümerin Städtisches Klinikum Braunschweig geführt. Ob und inwieweit Erbpachtverträge möglich und sinnvoll sind, ist demzufolge noch nichts bekannt.

7. Frage/Stellungnahme

Der Betreiber eines Gewebebetriebes in der Freisestraße fragt, ob die Planung negative Auswirkungen auf den Betrieb haben werde.

Antwort:

Der Betrieb muss aufgrund seiner Lage im Wohngebiet und neben dem aktuell noch bestehenden Krankenhaus bereits jetzt wohnverträglich arbeiten. Auch mit der Festsetzung eines bislang angedachten Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) würde sich daran voraussichtlich wenig ändern.

8. Frage/Stellungnahme

Der Geschäftsführer der Dr.-von-Morgenstern-Schule bittet um Informationen, wie mit Erweiterungsüberlegungen der Schule umgegangen wird. Im Wettbewerb seien umfangreiche Flächenerweiterungen vorgesehen, dass begrüße die Schule.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass dies Teil des Wettbewerbsbeitrages sei. Dieses soll zwar als Grundlage für die weitere Konkretisierung und Ausplanung der Flächen im Bebauungsplan sein. Im Ergebnis wird es immer Abweichungen im späteren Bebauungsplan geben müssen. Wie und welche Flächen zur Verfügung stünden, müsse erst noch geprüft werden. Die Erweiterungsabsichten sind aber bekannt und müssen noch weiterverhandelt werden.

9. Frage/Stellungnahme

Was sollen die Grundstücke kosten?

Antwort:

Die Planung befindet sich erst in der Frühphase des Verfahrens. Detailliertere Aussagen zu Grundstückszuschnitten oder gar -preisen sind derzeit noch nicht möglich. Erst im Rahmen der angesprochenen Vergabe der Grundstücke werden vermutlich konkrete Zahlen genannt werden können.

10. Frage/Stellungnahme

Wie lange dauert das Bebauungsplanverfahren bis zum Abschluss?

Antwort:

Genaue Zeitangaben sind bei so komplexen Verfahren wie der Umwidmung des Klinikgeländes mit denkmalgeschützten Gebäuden nicht möglich. Sinnvoll ist sicherlich der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zum Zeitpunkt des Freierwerdens der Klinikflächen.

Herr Bartels bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern und auch beim teilnehmenden Büro Juhu Architekten und beendet die Veranstaltung.

Die Veranstaltung wurde um 20:00 Uhr beendet.

gez.

Bartels