

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Holwedestraße", AP 25
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:

16.10.2025

*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 des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Holwedestraße“, AP 25, 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/die 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. Dezember 2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig „Holwedestraße“ und die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Holwedestraße“, AP 25, beschlossen.

Anlass war die Aufgabe der bisherigen Nutzung durch das städtische Klinikum Braunschweig. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 2022 diente

dabei der Sicherung der städtebaulichen Qualität der Planung, in Zusammenhang mit der Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes.

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 5 ha große Gelände des ehemaligen Klinikums Holwedestraße zwischen Holwedestraße, Freisestraße, westlicher Umflutgraben und Sidonienstraße sowie die einbezogenen Privatgrundstücke, die angrenzenden Straßenabschnitte und einen Teil des Okerumflutgrabens. Städtebauliches Ziel ist es, an diesem Standort ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln, das sich in Bauweise und Dichte am üblichen Maßstab entlang der westlichen Okerumflut orientiert. Ferner soll ein weiterer Abschnitt des Okerwanderweges umgesetzt werden. Die bestehende teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz sowie der Baumbestand und die naturräumliche Lage an der Okerumflut sind besonders zu berücksichtigen.

Städtebauliches Konzept

Im Gebiet befinden sich aktuell aus der Zeit der Nutzung durch das Klinikum (bis Ende 2024) verschiedene Gebäude aus unterschiedlichen Entstehungszeiten, von denen das Hauptgebäude Holwedestraße 16 (ehem. Kinderheim) unter Denkmalschutz steht. Weitere Gebäude wurden aufgrund ihrer ansprechenden historisch geprägten Optik im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens als erhaltenswert eingestuft. Die Verwaltungsgebäude des Städtischen Klinikums Braunschweig im nördlichen Plangebiet (Freisestraße 9 und 10) werden als letzte Bausteine des neuen Klinikkonzeptes aufgegeben und zunächst kurz- bis mittelfristig in ihrer Nutzung am Ort verbleiben. Zudem werden im nördlichen Plangebiet die privaten Bestandsgebäude der Dr. von Morgenstern-Berufsschule in der Freisestraße 14 (inklusive Berücksichtigung einer bedarfsgemäßen Erweiterung), der Sanitärbetrieb Freisestraße 12 und das Wohngebäude Freisestraße 11 in die Planung integriert.

Das Areal bietet viel Potential für hohe freiräumliche Qualitäten, zu denen insbesondere auch der wertvolle und zu erhaltende Gehölzbestand beiträgt. Neben der generell erhaltenswerten Okerböschung stehen die meisten erhaltenswerten Bäume innerhalb des Klinikparks. Eine weitgreifende Erhaltung der Gehölzbestände wird im Bebauungsplan sowie im Rahmen der Grünflächenplanung berücksichtigt. Die Okerumflut als Teil der ehemaligen Befestigungsanlage bildet ein die Innenstadt umfassendes Kulturdenkmal und wird daher mit ihrem Baumbestand in der Hangzone erhalten.

Das zukünftige Quartier bildet ein neues Bindeglied zwischen der Braunschweiger Innenstadt und dem westlichen Ringgebiet und legt einen besonderen Fokus auf die Themen Nachbarschaft, naturnahes Bauen und ressourcenschonende Bestandserhaltung. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier mit ca. 300 – 360 Wohneinheiten vor. Im neuen Quartier sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen; auch gemeinschaftliche Wohnformen sollen ermöglicht werden. Dabei ist eine Mindestquote von 30% der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau sowie mindestens 10% der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment nachzuweisen. Eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sichert den Bedarf an Betreuungsplätzen für das Gebiet.

Das städtebauliche Konzept wird durch die Anordnung von sechs Höfen entlang des Königstiegs, der Holwedestraße und der Freisestraße bestimmt, welche durch eine gelungene Verbindung von Bestand und Neubau geprägt sind.

Als Zentrum des Gebietes und Ort der Gemeinschaft wird eine Fläche für einen Quartiersplatz vorgehalten. Rund um den Quartiersplatz sowie südlich davon sollen kleinere Nutzungseinheiten im Bereich Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie das Wohnen ergänzen.

Eine großzügig dimensionierte Grünachse mit Kinder- und Jugendspielflächen schafft eine bewusste Verbindung zwischen den Höfen und dem Okerumflutgraben und greift den durch die Verwaltung seit langem geplanten Okerwanderweg um die Innenstadt auf, der entlang des Okerumflutgrabens oberhalb der Böschung integriert und von der Sidonienstraße im

Süden bis weiter an die Celler Straße im Norden geführt wird. Um den westlichen Okerumflutgraben erlebbar zu machen, werden an mehreren Stellen neue Zugänge zum Wasser vorgesehen, die sich behutsam in die Böschung einfügen sollen.

Das Quartier bietet durch die kompakte Struktur, die zentrale Lage im Stadtgebiet und die gute Anbindung an den ÖPNV sehr gute Voraussetzungen für ein weitgehend autounabhängiges Wohnen. Ergänzend zu den Bestandsstraßen wird die Erschließung durch drei neue Stichwege gesichert, die zur Sicherstellung der Verbindung in den Grünbereich mit beitragen. Stellplätze werden in einer Quartiersgarage als mobility hub und in ergänzenden Tiefgaragen gebündelt. Zahlreiche Fahrradstellplätze sowie ein dichtes Netz an Rad- und Fußwegeverbindungen stärken den Fuß- und Radverkehr.

Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen in Zusammenhang mit PV-Anlagen und einer ausgeprägten Durchgrünung sowie einer möglichst weitgehenden Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser wirken kleinräumlich den Auswirkungen des Klimawandels entgegen. Die Luftzirkulation durch die offene Bebauung mit den begrünten Innenhöfen ermöglicht eine vom Landschaftsraum der Okerumflut ausgehende Durchlüftung, die eine Kühlung des Quartiers und der angrenzenden Bereiche des westlichen Ringgebietes fördert.

Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift erforderlich. Um jeweils die optimale Lösung für die einzelnen Gebiete zu finden, wird ergänzend dazu eine Veräußerung der späteren Baugrundstücke über Konzeptvergaben angestrebt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. Oktober 2020 bis 20. November 2020 durchgeführt.

Die Leitungsträger haben Hinweise zur leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bzw. zu vorhandenen Leitungen gegeben. Weitere Hinweise betrafen den Stadtbahnausbau, die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, den Baum- und Strauchbestand, die Grünflächen entlang der Okerumflut sowie die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Artengruppen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde nach dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens in der Zeit vom 22. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023 durchgeführt.

Die Leitungsträger haben erneut Hinweise zur leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bzw. Trafostation gegeben.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 24. Februar 2025 bis 25. März 2025 durchgeführt.

Die wesentlichen Stellungnahmen beziehen sich auf den Stadtbahnausbau, die Erschließung des künftigen Wohngebiets, auf technische Hinweise und Auskünfte zu Leitungen und möglichen Anschlüssen und enthalten Anregungen zum Artenschutz, zur Energieversorgung, zum Umgang mit Wasser sowie zur Durchlüftung.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Die 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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 25. Mai 2023 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.

Die Fragen/ Stellungnahmen liegen als Zusammenfassung mit kurzen Antworten der Verwaltung als Niederschrift bei (siehe Anlage 7).

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Holwedestraße“, AP 25.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 4: Planzeichenerklärung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 7: Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung