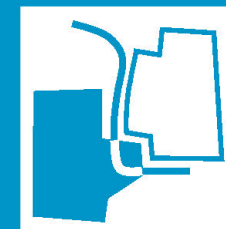


Braunschweig  
Lönestadt



# Informationsveranstaltung zum Plangebiet Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“ RA 29



Braunschweig, 22.04.2024

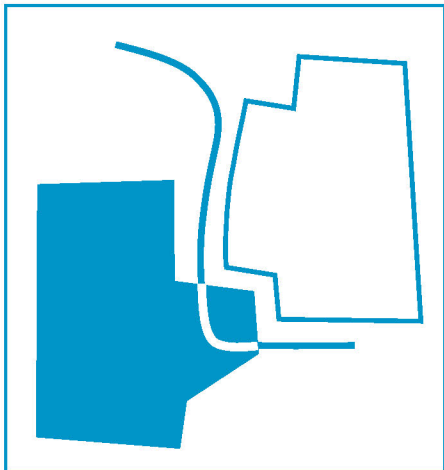


# Begrüßung

## Bernd Schmidbauer

Stadt Braunschweig

Fachbereichsleitung Stadtplanung und Geoinformation





# 07. Februar 2023



- Strukturelle Entwicklungsüberlegungen
- Rahmenbedingungen der Planung

## heute

- Fortgeschrittene Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen
- Städtebaulicher Vorentwurf & Planungsideen
- Feedback 1. Veranstaltung
- Ideen und Wünsche auf genauerer Planungsstufe



# weiterhin: Flächennachfrage in der Stadt Braunschweig

## Wohnungsbedarfsprognose aktualisiert

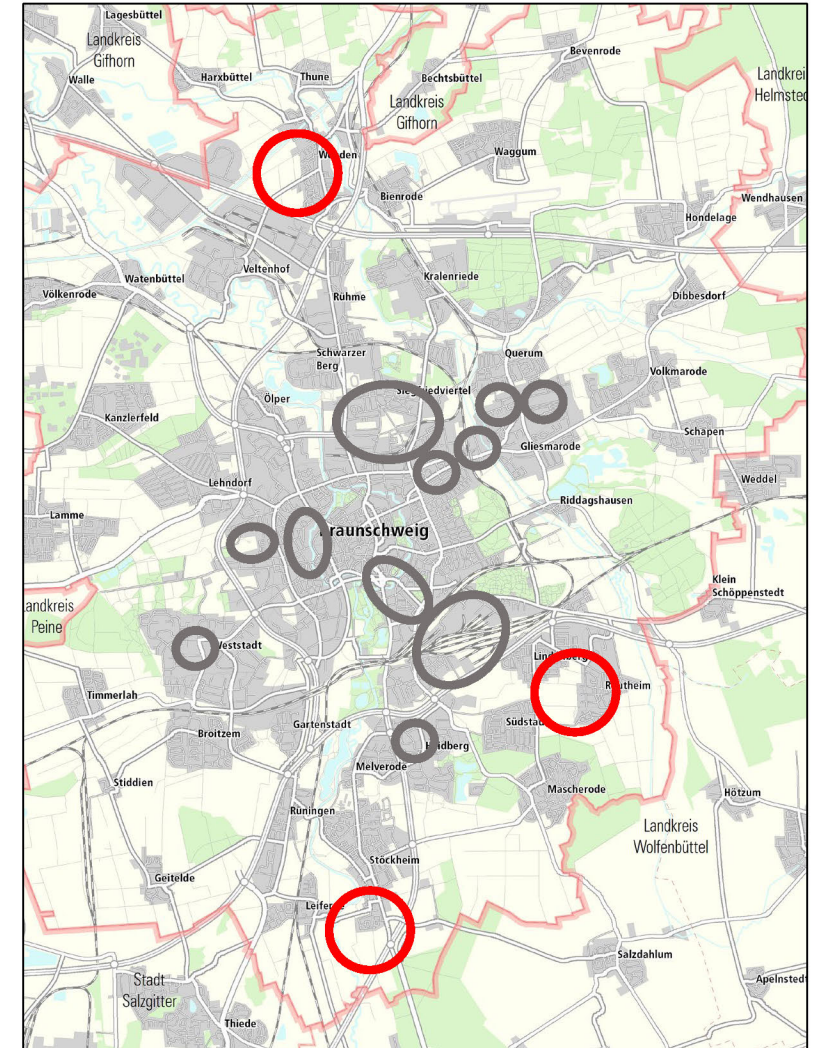
- Wohnungsbedarfsprognose 2023 bestätigt bisherigen Trend
- Neuer Zielhorizont 2035
- 5.700 Wohneinheiten planungsrechtlich bis 2025 bereitstellen
- 12.200 Wohneinheiten bis 2035
- Zustimmung des Rates 19.09.2023





# weiterhin: Bedarfsdeckung in der Stadt Braunschweig

- Schwerpunkt Innenentwicklung
- Wohnbaulandentwicklung an den Haltestellen & Endpunkten der Stadtbahn
- Optimierte Ausnutzung der Angebote im Umweltverbund





# Ablauf

Moderator: Dieter Frauenholz, KoRiS

- Begrüßung
- Informationen: Stand der Vorbereitungen des Bebauungsplans
- Dialogphase: Austausch an Dialogstationen



*Dauer der Veranstaltung bis ca. **18.30 (21:00) Uhr**  
Ende mit Läuten direkt nach der Dialogphase*

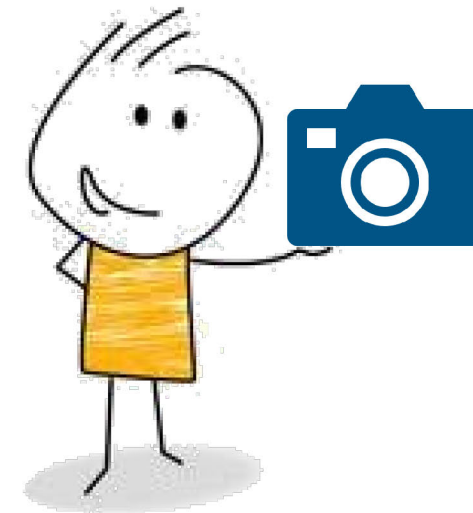
# Ziele der Veranstaltung

- Informieren über
  - Stand der Planung
  - Weiteres Vorgehen zur Bebauungsplanaufstellung (Verfahren)
- Klärung von Fragen
- Aufnahme von Hinweisen und Anregungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

## Organisatorischer Hinweis

Wir machen Fotos zur Dokumentation

Melden Sie sich beim Fotografierenden,  
wenn Sie nicht fotografiert werden möchten



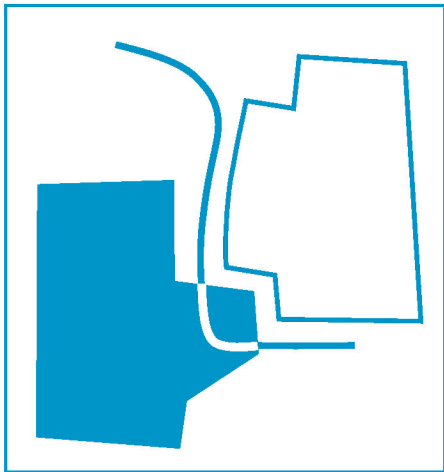


# Informationen: Stand der Vorbereitungen des Bebauungsplans

**Rainer Mollerus**

Stadt Braunschweig

Abteilungsleitung Stadtplanung





# Bisherige Überlegungen zum Planungsgebiet

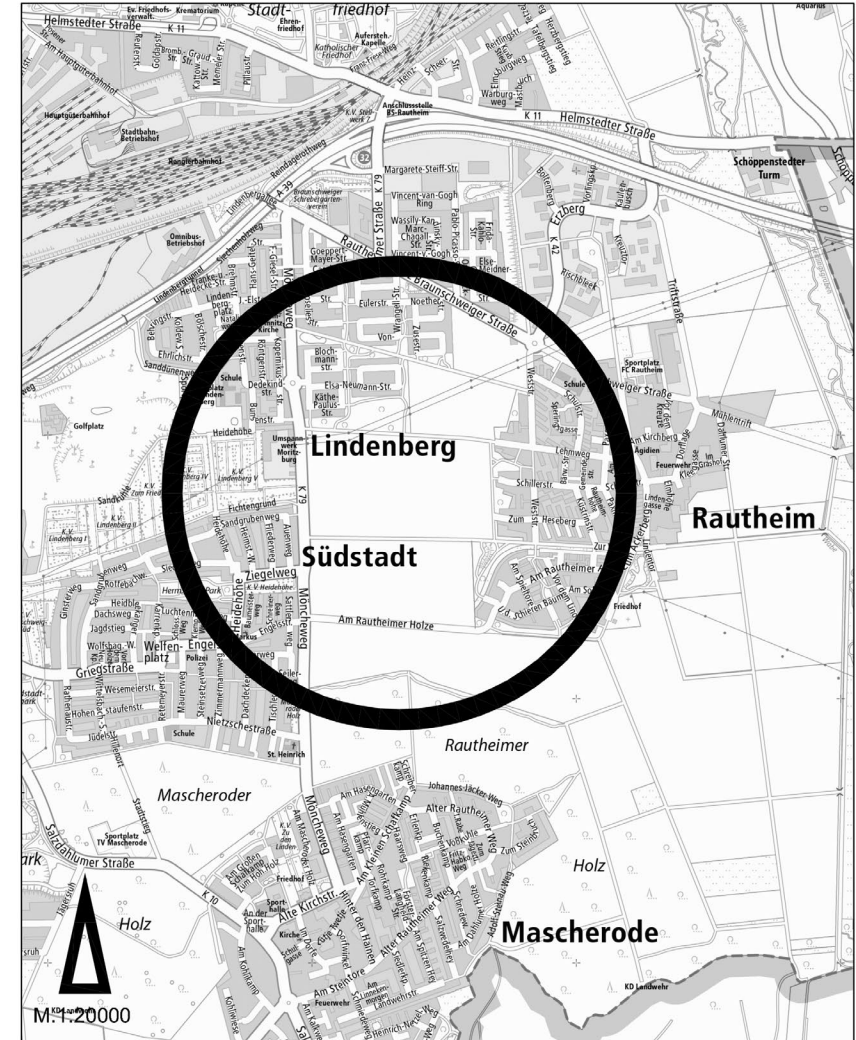
800 WE als wesentlicher Bestandteil zur Erreichung von 5.700 Wohneinheiten

unmittelbare Lage an zukünftiger Stadtbahnhaltestelle

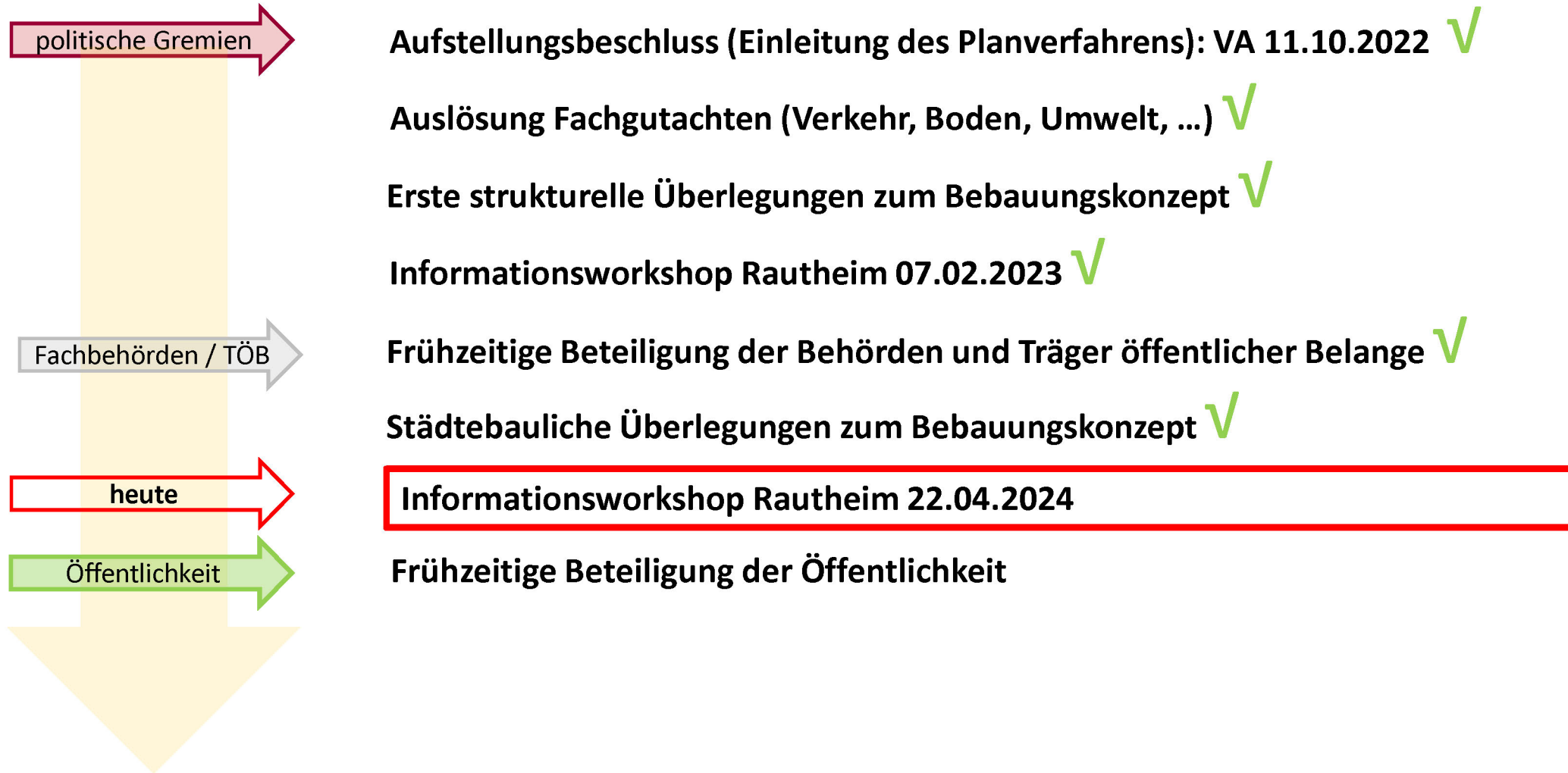
Arrondierung des bestehenden Stadtteils // „Verlagerung“ der FNP-Wohnbaureservefläche am Möncheweg

Flächenverfügbarkeit durch die Stadt/GGB gegeben

Neue Versorgungsmöglichkeiten im neuen Quartier // erforderliche soziale Infrastruktur (Kita, Krippe) im Gebiet



# Aktuelle Planungsaktivitäten





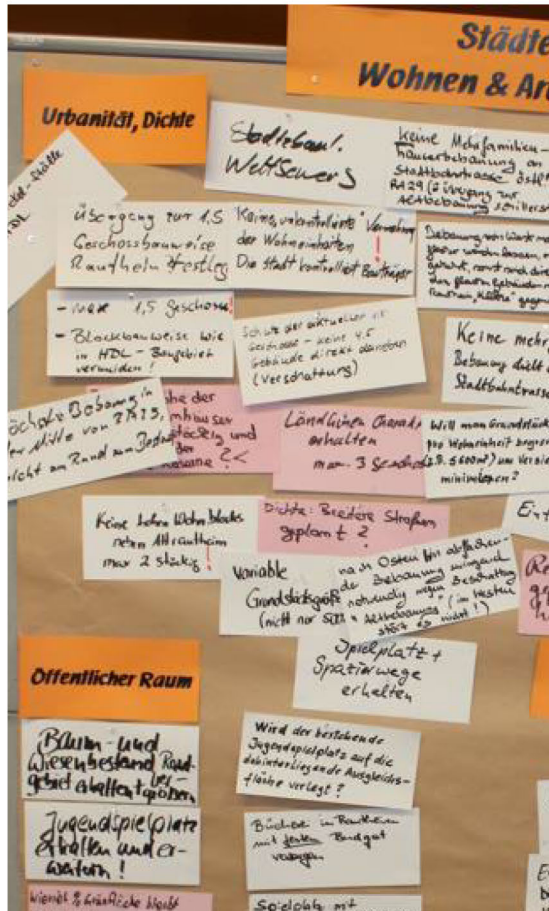
# Räumliche Anpassung Geltungsbereich



- Abstimmung mit Stadtbahnplanung
- Vorhaltetrasse

# Zusammenfassung der Ergebnisse von den Dialogstationen

## Bürgerworkshop am 07.02.2023



Dialogstation 1: Städtebau, Wohnen & Arbeiten, Kita	
Städtebau	
<p><b>Bebauung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauung von West nach Ost [wahrscheinlich Verwechslung der Himmelsrichtungen] größer werden lassen, nicht umgekehrt, sonst sind direkt bei den flachen Gebäuden im alten Rautheim „Klötze“ gegenüber</li> <li>▪ Höchste Bebauung in der Mitte von RA 29, nicht am Rand zum Bestand</li> <li>▪ Nach Osten hin abflachende Bebauung zwingend notwendig wegen Beschattung „Altbebauung“ (im Westen stört es nicht!) [auch Hinweiszettel]</li> <li>▪ Geplante mehrgeschossige Häuser an der östlichen Grenze zum alten Rautheimer Wohngebiet verschatten Wohnhäuser und Gärten der jetzigen Bewohner</li> <li>▪ Keine Mehrfamilienhäuserbebauung an Stadtbahntrasse östlicher Rand RA 29 (= Übergang zur Altbebauung Schillerstraße)</li> <li>▪ Keine mehrgeschossige Bebauung dicht an der Stadtbahntrasse</li> <li>▪ Keine Mehrgeschosse neben Einfamilienhäusern</li> <li>▪ Blockbauweise wie in Heinrich der Löwe-Baugebiet vermeiden!</li> <li>▪ Keine Karnickel-Ställe wie in Heinrich der Löwe</li> <li>▪ Ausrichtung der Gebäude so, dass Kaltluft durch das Gebiet strömen kann.</li> </ul> <p><b>Zeitschiene Bau-Bezug</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erst Erschließung, dann Einziehen</li> <li>▪ <u>Zuerst</u> Infrastruktur bauen – dann Wohnungsbezug freigeben</li> <li>▪ Kommt erst die Infrastruktur? ÖVPN etc. ...</li> </ul>	<p><b>Geschosse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie „hoch“ soll gebaut werden? Wie Heinrich der Löwe?</li> <li>▪ Stadt: Höhe der Mehrfamilienhäuser → auch 10-stöckig und mehr wie in der Rosalies-Kaserne?</li> <li>▪ Schutz der aktuellen 1,5 Geschosse – keine 4,5 [geschossigen] Gebäude direkt daneben (Verschattung)</li> <li>▪ Übergänge zur 1,5 Geschossbauweise Rautheim festlegen</li> <li>▪ Maximal 1,5 Geschosse</li> <li>▪ Keine hohen Wohnblocks neben Alt-Rautheim, maximal 2-stöckig</li> </ul> <p><b>Grundstücksgrößen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Variable Grundstücksgrößen (nicht nur 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Will man Grundstücksflächen pro Wohneinheit begrenzen (z.B. ≤ 600 m<sup>2</sup>), um Versiegelung zu minimieren?</li> <li>▪ Überbaubare Grundstücksfläche gering halten → Verhältnis Grün/Versiegelung</li> </ul> <p><b>Anzahl Wohneinheiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der geplanten Wohneinheiten!</li> <li>▪ Weniger Wohneinheiten / In diesem Stadtgebiet gab es in den letzten Jahren genug Zuwachs: Rosalies (Schottergärten) und Heinrich der Löwe (zu hoch - zu eng!)</li> <li>▪ Leerstände in der Stadt (Bebelhof etc.) nutzen statt 800 Wohneinheiten → nur 400 Wohneinheiten in RA29</li> <li>▪ Maximale Wohneinheiten → schlechtes Vorbild</li> </ul>

## 5 Stationen insgesamt über 400 Hinweise

- Übereinstimmende Ziele & Ideen
- Sich widersprechende Aspekte
- Aspekte außerhalb des Bebauungsplanverfahrens
- Kontroverse Themen



# Zusammenfassung der Ergebnisse von den Dialogstationen

## Bürgerworkshop am 07.02.2023

1	Fehlentwicklungen, analog zum Baugebiet „Heinrich-der-Löwe“ vermeiden	✓
2	Ausbau der Infrastruktur (z.B. Kita, Schule) bereits vor dem Beginn der Bauaktivitäten	✓
3	<b>Begrenzung der Dichte und Höhe der Bebauung im Übergang zum Bestand</b>	⚡
4	Festlegung der Zahl der Wohneinheiten und Einhaltung im Bau	✓
5	Ausgewogener Mix verschiedener Wohnformen	✓
6	<b>Ausreichende Sport- und Spielflächen im Baugebiet</b>	⚡
7	<b>Erhalt des Jugendspielplatzes und der Riesenschaukel auf dem Jugendspielplatz oder entsprechender Ersatz</b>	⚡
8	Gemeinsame Nutzflächen für Urban Gardening und eine sinnvolle Regenwassernutzung	✓
9	<b>Flächen unterhalb der Stromtrasse als Erholungsraum kritisch</b>	⚡
10	Erhalt oder ggf. Ersatz der bestehenden Bäume	✓
11	<b>Überbauung der Böden mit hohen Bodenqualität kritisch</b>	⚡
12	Eine wichtige Funktion von dem Auto trotz der anstehende Verkehrswende voraussichtlich auch künftig im Quartier wegen der hohen Bedeutung der Automobilindustrie. Weiternutzung von dem PKW zum Pendeln in Richtung Wolfsburg	✓
13	Gute Anbindungen und ausreichend Stellflächen im Gebiet um Parkplatzsuchverkehr in Alt-Rautheim zu unterbinden	✓
14	<b>Stadtbahnausbau bereits vor dem Baugebiet um gute Mobilitätsangebote unabhängig von Auto zu gewährleisten</b>	⚡
15	Gute Anbindung des Baugebiets an den Braunschweiger Hauptbahnhof (per Bus oder Bahn)	✓
16	Die Anbindung an ein gut ausgebautes Radverkehrsnetz	✓
17	Nachhaltige und klimaangepasste Bauen (u.a. klimagerechte Bauweise, recycelte Baumaterialien, Gründächer, Fassadenbegrünung)	✓
18	Optimierung von Energieverbräuchen, Verbot von Holz-/Pelletheizungen zur Vermeidung von Feinstaubbelastungen, der Anschluss ans Fernwärmenetz (auch für Alt-Rautheim) sowie die Idee, Wärmepumpen vorzuschreiben	✓
19	Versickerung im Gebiet auch die Speicherung (Zisterne) und Nutzung (Grauwasseranschluss) Konzept der „Schwammstadt“	✓



## Gutachten und Untersuchungen:

### Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten

Eine planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse voraussichtlich nur im äußersten Nordwesten des Plangebietes möglich.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Kompensationsmaßnahmen v.a. für Bodenbrüter, Ersatz-Nistangebote, Schutzzeitenbeachtung  
Im Anschluss Bilanzierung des Eingriffs sowie Formulierung der Maßnahmen zur Kompensation

### Verkehrsgutachten

Planfälle mit und ohne Stadtbahn, inkl. Knoten Helmstedter Straße, in Bearbeitung

### Schallgutachten

Aufbauend auf Verkehrsprognose, noch nicht abgeschlossen

### Entwässerungskonzept

Zweistufiger Aufbau, in Bearbeitung

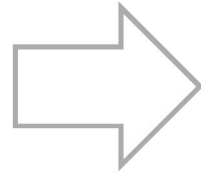
### FFH-Vorprüfung

Entwurf vorliegend – in Prüfung

# Städtebaulicher Vorentwurf



Strukturidee 07.02.2023



Entwurfidee



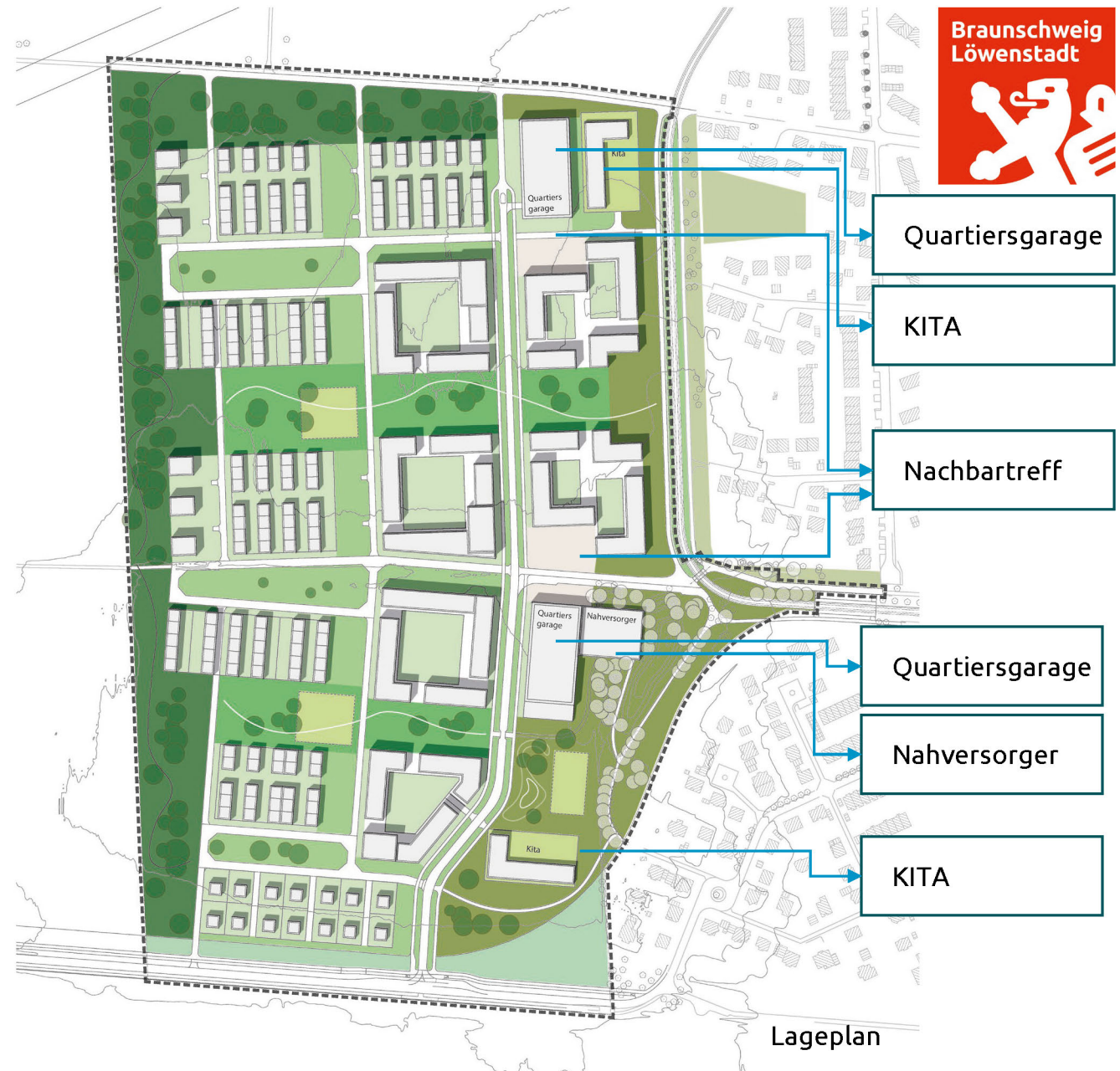
# Merkmale

## Städtebau, Wohnen und Arbeiten

- Quartiers Entrée / Mitte (Quartiersübergreifende Verknüpfung) i. V. m. Stadtbahnhaltestelle
- Kompakte Bebauung mit Orientierung zur Stadtbahntrasse
- Grün- und Freibezüge vom Freiraum in den Siedlungsbereich, offene Nord-Süd-Achsen
- Funktionszuordnungen für den Freiraum (E-/A, Spiel, Park)







Bebauungstypen  
Rautheim



# Merkmale

## Grün und Freiraum

- Umgang mit Siedlungsrand / Einbindung Stadtbahn
- Vernetzung der Grün- und Freiräume
  - Stadtteilbezogen
  - Quartiersintern
  - Wohnungsnahe

Quartiers eingangspunkt	
Spielplatz	
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	

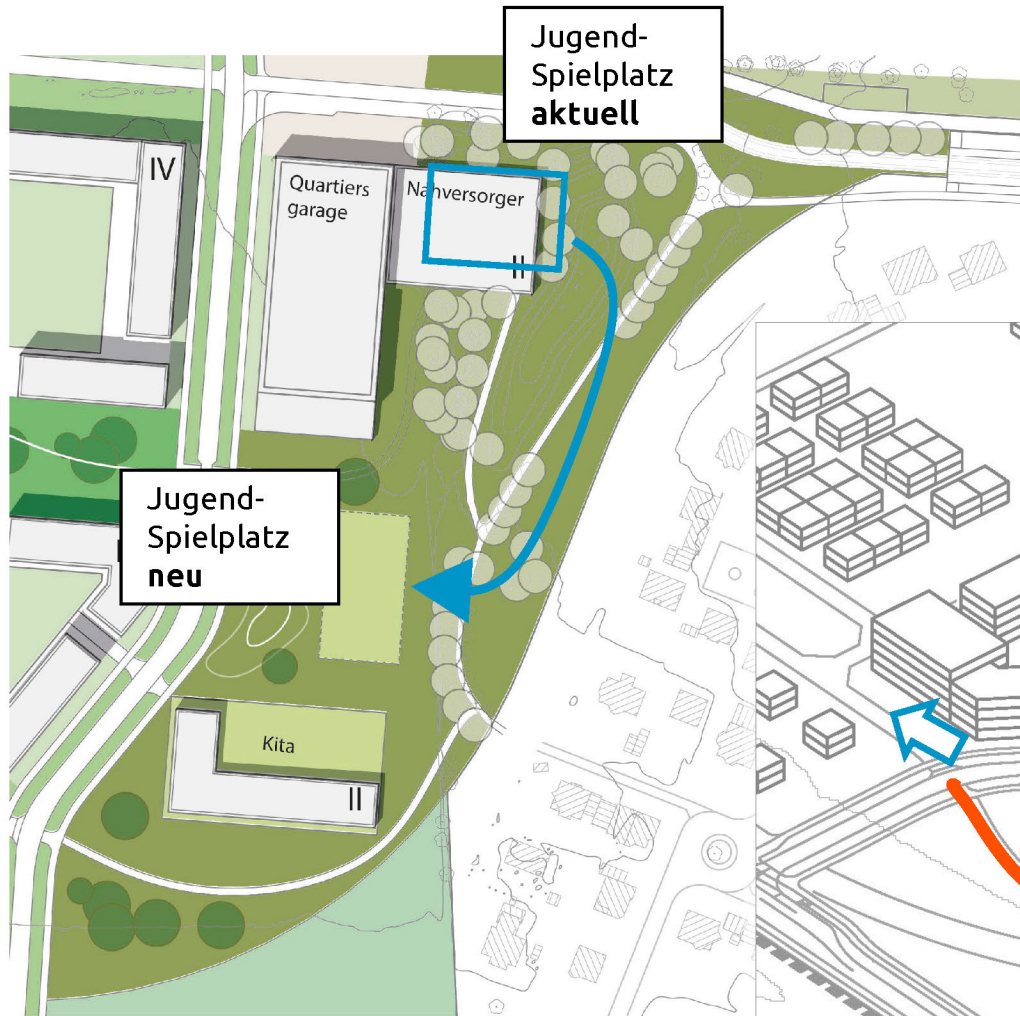
Siedlungsrand zum Freiraum



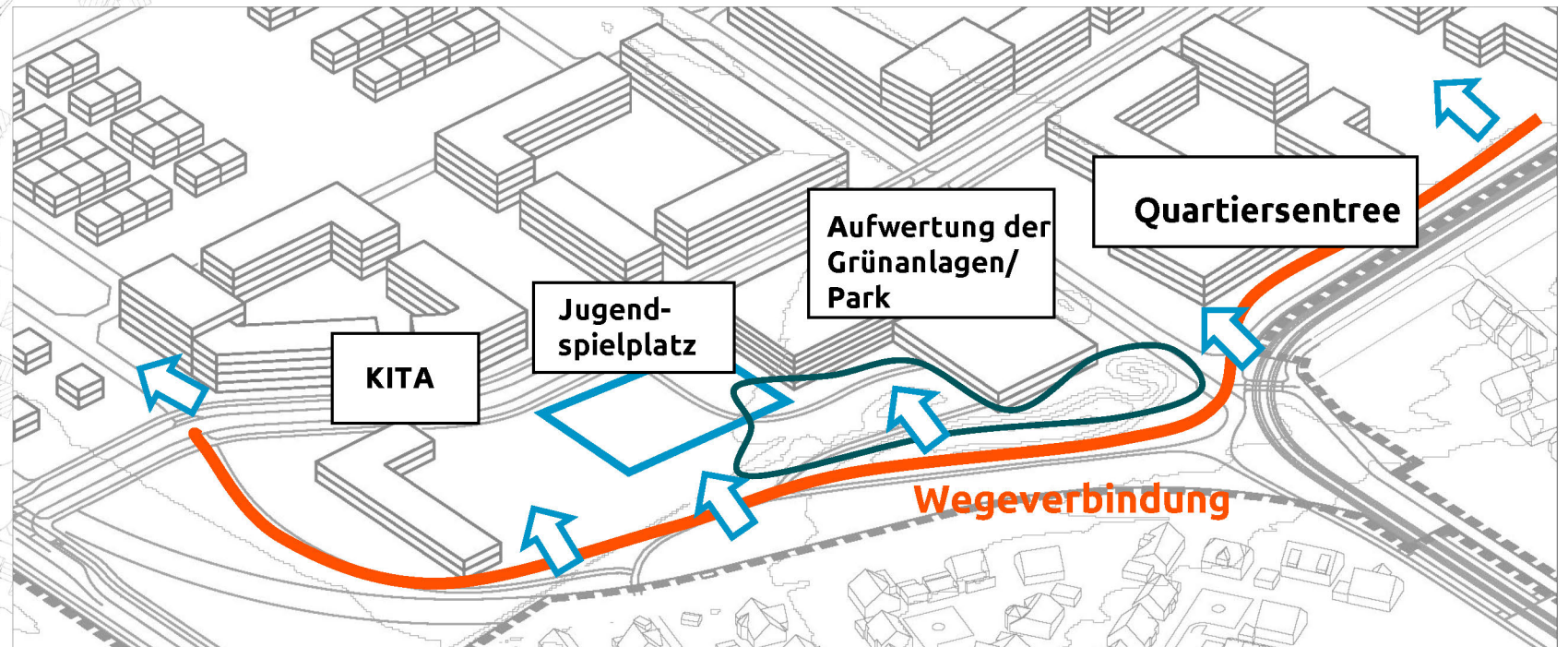
Siedlungsrand zum Ortsrand

# Merkmale

## Grün und Freiraum

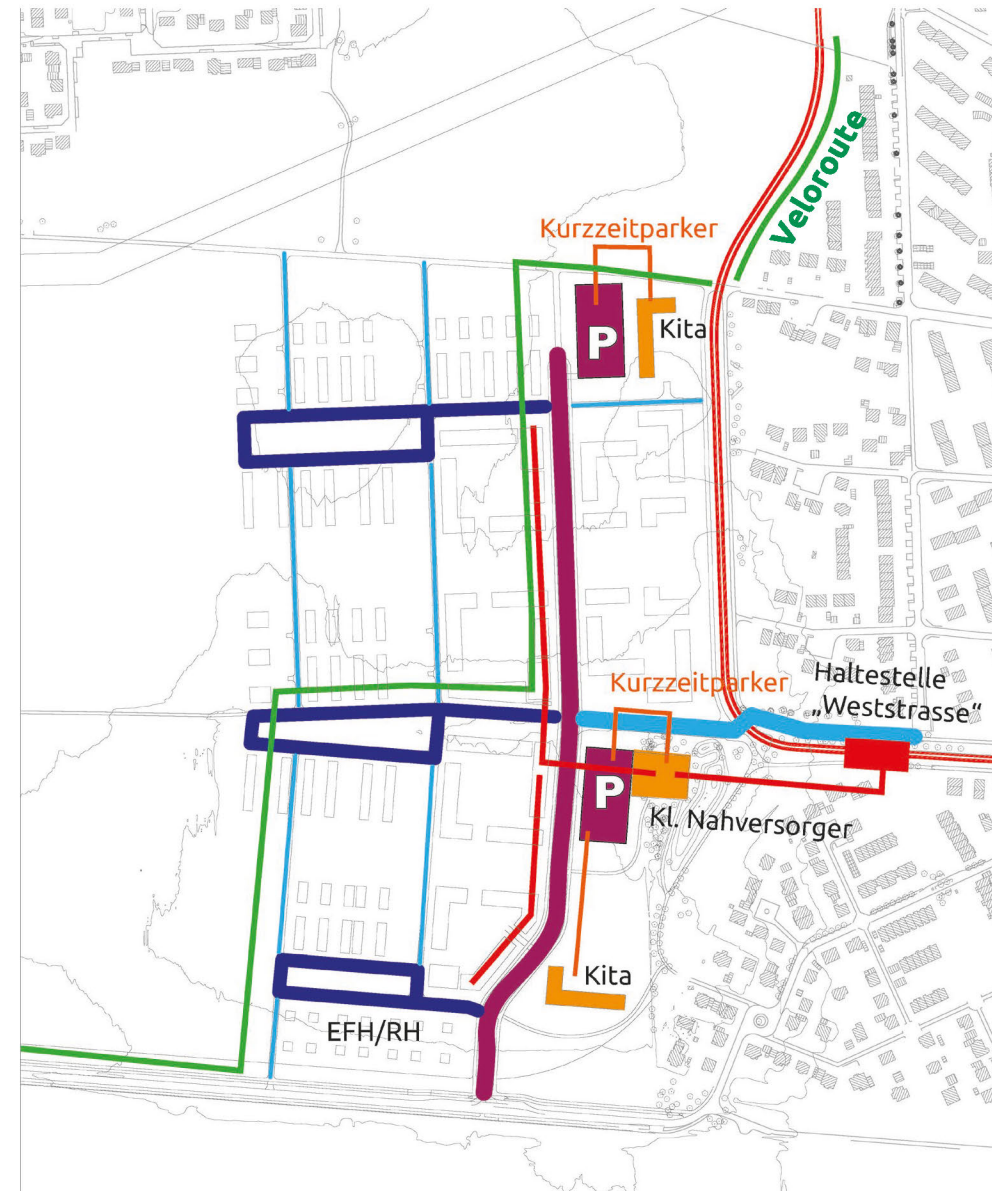
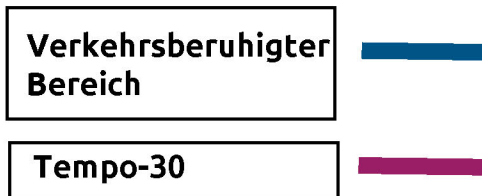


### Mögliche Verlegung des Jugendspielplatzes



# Merkmale Mobilität

- **Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes**
  - Quartiersgaragen an den **geeigneten, gut erreichbaren** Standorten
  - Alternative Mobilitätskonzepte (u. a. auch Bike- und Car-Sharing-Angebote, Ladestationen für E-Mobilität)
  - Priorisierung ÖPNV / Umweltverbund
- Aufenthaltsqualität und Fußgängerfreundlichkeit im Gebiet
- Ausbau Radwegenetz, Anbindung des Radverkehrs an die Hauptstrecken (**Veloroute**)

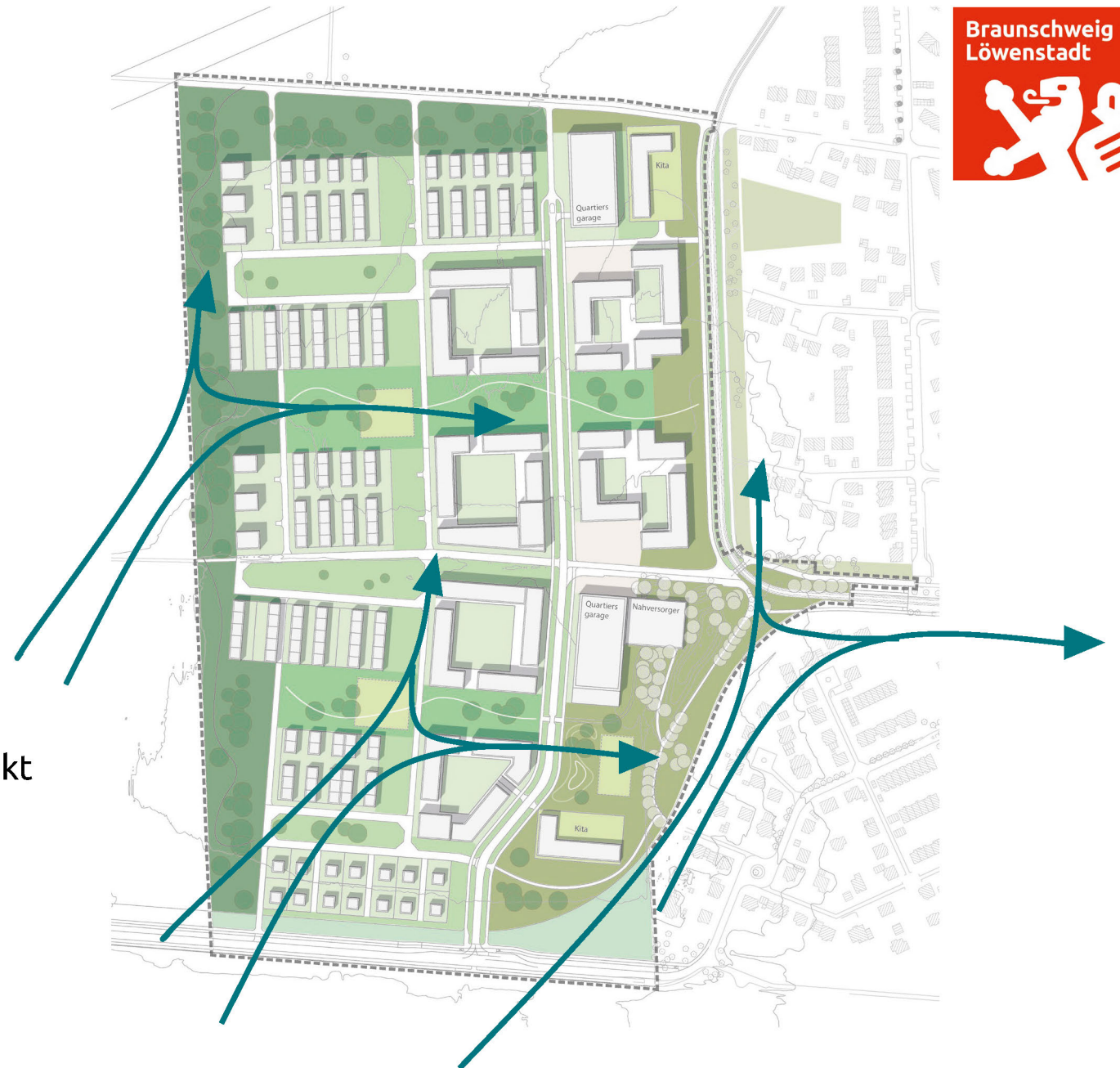


Erschließungsdiagramm

# Merkmale

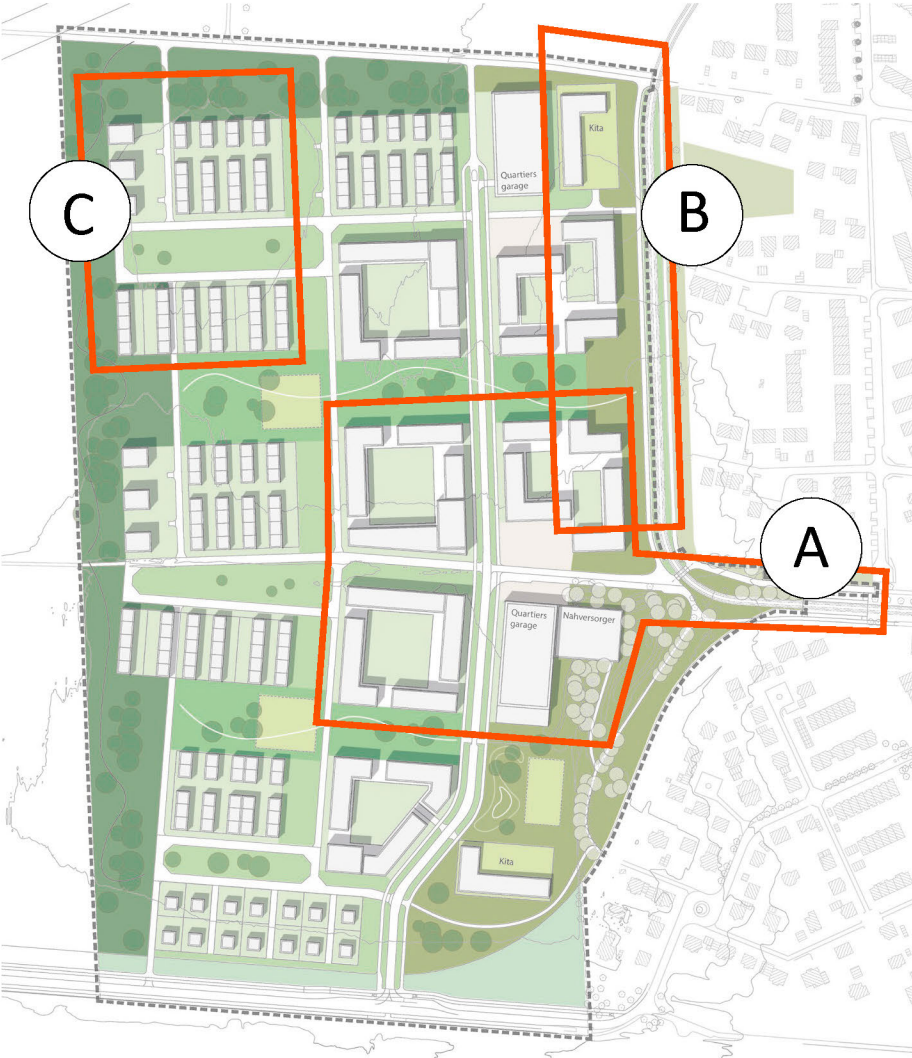
## Klima & Energie

- **Belüftungs- /Luftleitbahn**  
in SW – NO – Richtung entlang Leitungstrasse
- Durchlüftung durch abnehmende Dichte zum Randbereich
- aktuellste energetische Standards im nachfolgenden Hochbau
- gute Ost-West-Orientierung zur Optimierung der Solarenergienutzung
- Pflichten zur PV-Nutzung, Dachbegrünung
- CO<sub>2</sub>- reduziertes Verkehrsangebot mit Schwerpunkt auf Umweltverbund
- **Mehrfachnutzung von Grünflächen**
- Regenwasserrückhaltung gebietsbezogen & gebäudebezogen

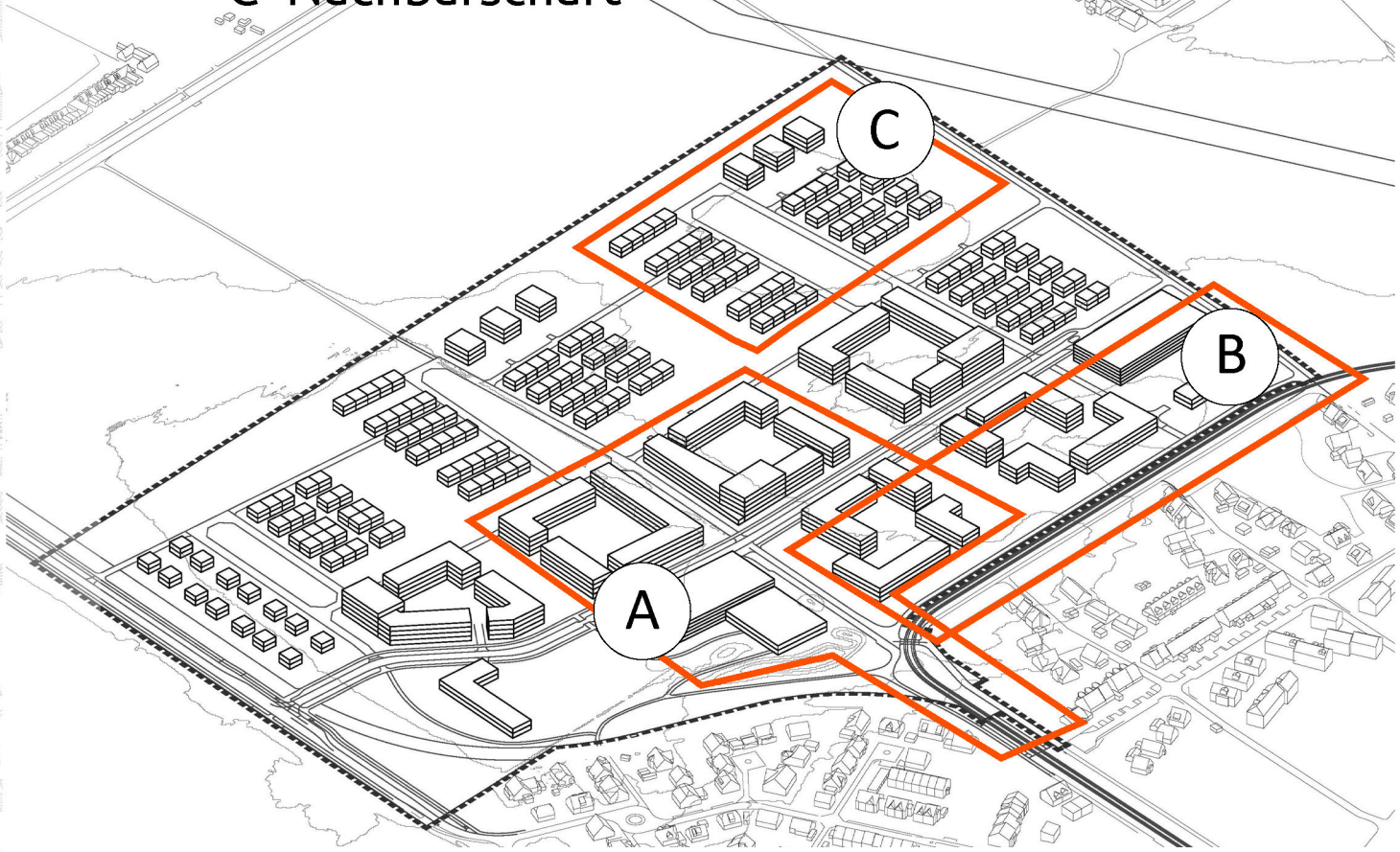


# Städtebaulicher Entwurf

## Dialog anhand ausgewählter Bereiche



A- Kern  
B- Rand  
C- Nachbarschaft



# Ausblick

- Grundlagen verdichten (Gutachten) und auswerten
- Auswerten Informationsveranstaltung; Vertiefen der städtebaulichen Entwurfsplanung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 2. Quartal 2024
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Nächster Beschluss Politik: Formale Beteiligung der Öffentlichkeit (2025)

# Dialogphase: Austausch an Dialogstationen

**Dieter Frauenholz**

KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung



# Grundsätze für die Beteiligung

- Beteiligung ist ein Angebot und offen für alle
- Transparenz zu Vorgehen und Verfahren
- Alle Hinweise und Positionen werden ernstgenommen
- Ergebnisse der Beteiligung werden bei der weiteren Planung in den Blick genommen
- Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten bleiben bestehen
- Kritik ist erwünscht, bitte sachlich und mit Bezug zum Projekt



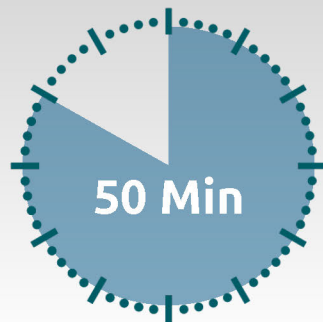
# Dialogphase

**Ihre Hinweise und Anregungen sind gefragt!  
Sie sind eingeladen, sich zu allen Themen einzubringen.**

4 thematische  
Dialogstationen



50 Minuten  
Läuten nach  
je 15 Min.



Sie geben uns  
Ihre Hinweise!  
Wir schreiben  
für Sie



Jederzeit  
freier Wechsel

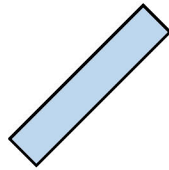


1) Städtebau, Wohnen und Arbeiten	2) <i>Grün und Freiraum</i>
3) Mobilität	4) Klima und Energie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Frage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frage</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Frage</li></ul>	Frage

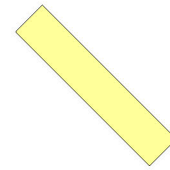
# Stationen der Dialogphase

Bühne

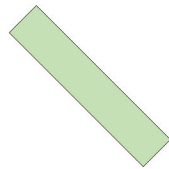
*Dialogstation 3*  
**Mobilität**



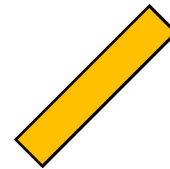
*Dialogstation 4*  
**Klima und Energie**



*Dialogstation 2*  
**Grün und Freiraum**



*Dialogstation 1*  
**Städtebau, Wohnen  
und Arbeiten**



Ausgang

# Vorgehen

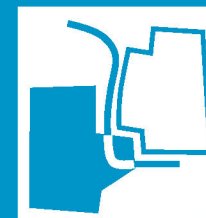
## So funktioniert

- Stationsspezifische Fragen für jeden Teilbereich finden Sie an den Dialogstationen
- Wir notieren für Sie Ihre Hinweise und Anregungen auf Karten
- Das Stationsteam platziert die Karten thematisch sortiert an die Stellwand

1) Städtebau, Wohnen und Arbeiten	2) Grün und Freiraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie können Sie sich eine attraktive Verknüpfung zwischen Alt und Neu vorstellen?</li> <li>• Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen sollten im Gebiet angeboten werden?</li> <li>• Welche wohngebietsverträglichen Nutzungen sind hier vorstellbar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo sehen Sie eher ruhiges Erholungsgrün, wo intensiver genutzte Freiräume?</li> <li>• Welche Ideen haben Sie für eine multifunktionale Nutzung von Grün- und Freiräumen?</li> <li>• Welche quartiersverbindenden gemeinsame Funktionen sind vorstellbar?</li> </ul>
3) Mobilität	4) Klima und Energie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie soll Leben im Quartier ohne eigenen Parkplatz vor der Tür aussehen?</li> <li>• Welche Service-Angebote können den Verzicht auf eigenen Stellplatz kompensieren?</li> <li>• Welche Nutzungen sollten idealerweise mit den Quartiersgaragen kombiniert werden?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung möchten Sie umgesetzt sehen?</li> <li>• Welche Medien/ Standards der Wärmeversorgung sollen im Baugebiet vorgesehen werden?</li> <li>• Welche Maßnahmen zur Klimaresilienz sollten unterstützt werden?</li> </ul>



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**



**Stadt Braunschweig**  
Fachbereich 61 Stadtplanung und  
Geoinformation  
Abteilung 61.1 Stadtplanung  
[stadtplanung@braunschweig.de](mailto:stadtplanung@braunschweig.de)