NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG

PROTOKOLL FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG STADTBEZIRKE 221, 222

DATUM	12.02.2026
UHRZEIT	18:00 bis ca. 20:10 Uhr
ORT	Stadtbezirke 221 Weststadt und 222 Südwest, Gemeinschaftshaus Broitzem
TEILNEHMENDE	Herr Mensink, Stadt Braunschweig Frau Welk, Stadt Braunschweig Herr Meyer zum Alten Borgloh, postwelters + partner mbB Herr Sterl, postwelters + partner mbB Rd. 25 Bürgerinnen und Bürger
TAGESORDNUNG	1. Ziele der heutigen Veranstaltung 2. Einführung 3. Prognose, Bedarfe und Flächen 4. Planungsmesse 5. Flächenvorstellung 6. Zusammenfassung und Ausblick
ZIELE DER HEUTIGEN VERANSTALTUNG	Herr Mensink (Stadt Braunschweig) eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Teilnehmenden. Herr Sterl (postwelters + partner) stellt einen ersten Überblick zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) vor. Neben dem FNP-Tag im Rathaus am 07.02.2026 gibt es insgesamt sechs Veranstaltungen. Heute sind die zwei Stadtbezirke 221 Weststadt und 222 Südwest zusammengefasst. Anschließend stellt Herr Sterl (postwelters + partner) einzelne vertiefende Aspekte zur Einordnung des FNP, zu den Zielen, der Zeitplanung und zum Verfahren der Stellungnahmen und Abwägung des Rechtsplanes vor.
EINFÜHRUNG	Der Flächennutzungsplan (FNP) ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung und stellt den vorbereitenden Bauleitplan einer Kommune dar. Auf seiner Grundlage werden nachfolgend

Bebauungspläne (B-Pläne) als verbindliche Bauleitpläne aufgestellt. Neben der Planzeichnung besteht der FNP aus einer Begründung einschl. städtebaulicher Flächensteckbriefe und einem Umweltbericht mit Umweltsteckbriefen. Bei der Erstellung dieser Unterlagen sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) und das Integrierte Klimaschutzkonzept 2.0 (IKSK) sowie weitere Fachkonzepte und Rats-Beschlüsse berücksichtigt worden.

Der FNP ist als behördeninterne Vorgabe zu verstehen. Die Darstellungen zu Siedlungsflächen im FNP beinhalten, dass hier seitens der Stadt Braunschweig eine bestimmte Flächennutzung beabsichtigt ist, nicht aber weitere Vorgaben, die z.B. die Art der Bebauung, die Dichte oder die konkrete Erschließung regeln. Entsprechende Vorgaben und verbindliche Baurechte ergeben sich erst aus vom FNP abgeleiteten Bebauungsplänen (auch: verbindliche Bauleitplanung genannt).

Der FNP muss sich in den Kontext der gesetzlichen Vorgaben und Verpflichtungen einordnen und insbesondere übergeordnete regionalplanerische Vorgaben einhalten. Herr Sterl erläutert die zentralen Farben und Darstellungen des FNP. Diese stimmen zum überwiegenden Teil mit den bisherigen überein. Änderungen ergeben sich insbesondere durch die identifizierten Potenzialflächen etwa für Wohnen, gemischte Nutzungen oder Gewerbe, die im weiteren Verlauf der Veranstaltung diskutiert werden sollen.

PROGNOSE, BEDARFE UND FLÄCHEN

Herr Meyer z.A.B. (pwp) stellt einige weitere Konzepte vor, die als Grundlage für die Planungen des FNP beschlossen wurden und aus denen sich der Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen ableiten lässt. Die bisherigen Prognosen erstrecken sich bis zum Jahr 2035: Für wohnbauliche Nutzungen dienen 8.100 Wohneinheiten in einer oberen und 6.500 Wohneinheiten in einer Zielvariante als politisch beschlossene Grundlage.

Bei den gewerblichen Bauflächen ist gemäß verschiedener Untersuchungen (zuletzt aus dem Jahr 2022) zunächst von einem Bedarf von etwa 10 Hektar pro Jahr bis zum Jahr 2035 auszugehen. Gemischte Bauflächen können sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen umfassen und insbesondere auch den Bedarf an Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätzen decken. Für die Entwurfsfassung des FNP ist eine Aktualisierung dieser Daten durch neue Begutachtungen vorgesehen, die aktuelle Trends aufnehmen und bis zum ins Zieljahr 2040 reichen sollen.

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Zur Deckung der Bedarfe werden Darstellungen überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet – teilweise werden Darstellungen auch verworfen. Neue geprüfte Darstellungen befinden sich verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Alle im Vorentwurf enthaltenen, übernommenen sowie neuen Darstellungen von Wohnbauflächen, gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie Sonderbau- und Grünflächen ab einer Größe von 1,0 Hektar, die bisher nicht durch Bebauungspläne gesichert sind, werden durch städtebauliche Steckbriefe überprüft. Die städtebauliche Bewertung erfolgt anhand insgesamt 16 Kriterien. Die Bewertung wird durch die jeweils zuständigen Fachleute aus den verschiedenen Fachbereichen der Stadt vorgenommen. Bei der Bewertung wurden frühzeitig Flächen über Tabukriterien ausgeschlossen, sodass im Vorentwurf lediglich grundsätzlich für eine Bebauung geeignete Flächen dargestellt werden.

Neue Darstellungen mit potenziell negativen Auswirkungen werden zudem auch in Umweltsteckbriefen untersucht, in denen die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Detail geprüft werden.

Insbesondere im Vorentwurf werden mehr Flächen dargestellt als gemäß Bedarfsberechnungen erforderlich sind, u.a. um hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit flexibel reagieren zu können (»Plan der Möglichkeiten«).

Potenziale je Bezirk

Weststadt (221): 2 Wohnbau-, 5 Mischbaupotenzial

Südwest (222): 5 Wohnbau-, 1 Grünflächen-, 1 Mischbau- und 3 gewerbliche Baupotenziale

RÜCKFRAGEN UND DISKUSSION

Was ist ein Bauleitplan? Und werden nach der Neuaufstellung des FNP flächendeckend B-Pläne aufgestellt? → Der Flächennutzungsplan (FNP) ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung und stellt den vorbereitenden Bauleitplan einer Kommune dar. Auf seiner Grundlage werden nachfolgend Bebauungspläne (B-Pläne) als verbindliche Bauleitpläne erstellt. Diese werden jedoch nicht flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet, sondern ausschließlich bei einem städtebaulichen Erfordernis aufgestellt. Die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens erfolgt durch Ratsbeschluss.

Was sind Sonderbauflächen? → Sonderbauflächen werden für Flächen verwendet, die sich nicht aus dem allgemeinen Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung entwickeln lassen bzw. sich von anderen Nutzungen unterscheiden. Im Vorentwurf des FNP Braunschweig werden sie beispielsweise für großflächigen Einzelhandel, wie etwa an der Frankfurter Straße/Theodor-Heuss-Straße, oder für Freiflächen-Photovoltaikanlagen bzw. erneuerbare Energien (EE) verwendet.

Kann die Fläche des ehemaligen „Max Bahr“ als Potenzial für Wohnen betrachtet werden? Wurden Brachflächen betrachtet? → Der Leerstand des ehemaligen Baumarktes ist bekannt und Bestandteil von Gesprächen mit Eigentümern/Interessenten, jedoch nicht im FNP-Verfahren. Für die Darstellungen des FNP ist ein Einzelhandelsstandort unmittelbar an der A 391/Abfahrt zu betrachten. Dieser muss große Verkehrsmengen und gewerbliche sowie Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung bewältigen können. Für Wohnnutzungen erscheint der Standort daher nicht geeignet. Grundsätzlich hat eine Auseinandersetzung mit den Potenzialen im Bestand stattgefunden.

Werden Spielplätze dargestellt? → Spielplätze werden im FNP in der Regel nicht gesondert dargestellt, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nicht dem Maßstab entsprechen. Zudem sind sie in allen Bauflächenkategorien zulässig.

Werden Eigentumsverhältnisse und der städtische Besitz berücksichtigt? → Angaben zu Eigentumsverhältnissen, zu städtischem oder privatem Grundbesitz, sind als Prüfgegenstand für die Darstellungen nicht weitergehend betrachtet worden, da der FNP die beabsichtigte Bodennutzung steuern soll und sich Eigentumsverhältnisse auch kurzfristig ändern können. Für die Bewertung der Flächen wird eine einheitliche und vergleichbare Methodik zugrunde gelegt, unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen.

Was sind die Aufgaben des Planungsbüros? Erfolgt eine Umweltdiskussion? Bewerten die Planungsbüros die Flächen? → Zu den Aufgaben der beauftragten Planungsbüros zählen

die Zusammenstellung und fachliche Aufbereitung der Planunterlagen, die kritische Gegenprüfung im gesamtstädtischen Kontext, die Überprüfung der Konsistenz sowie die technische Aufbereitung der Unterlagen. Zu jeder neuen Darstellung sowie zum gesamten Flächennutzungsplan-Verfahren wurde eine Umweltdiskussion geführt. Die Beurteilung der fachlichen Kriterien (städtebauliche Bewertung) sowie der Schutzgüter (Umweltprüfung) nahmen die zuständigen Fachämter der Stadt vor. Darüber hinaus erfolgte für alle Potenzialflächen eine abschließende, zusammenfassende städtebauliche Bewertung durch das Büro postwelters + partner. Die Gesamtbewertung der einzelnen Flächen im Rahmen der Umweltprüfung nahm das Büro Planungsgruppe Umwelt vor. Alle entsprechenden Details sind den ausgelegten Unterlagen zu entnehmen.

Woher stammen die dargestellten Diagramme? → Die bei der Veranstaltung präsentierten Unterlagen, einschließlich der verwendeten Diagramme, fassen die Inhalte vollständiger Gutachten stark verkürzt zusammen und dokumentieren die wesentlichen Ergebnisse entsprechender Beschlüsse des Stadtrats. Alle im Verfahren und in der Begründung zusammengefassten Daten basieren auf Konzepten, die unterschiedliche Varianten erarbeitet und verschiedene Entwicklungsszenarien abgebildet haben. Die Konzepte nutzen wissenschaftlich ausgearbeitete Modelle und legen öffentlich ermittelte Zahlen und statistische Daten zugrunde.

Warum gibt es Differenzen zwischen realer Entwicklung und den Prognosen? Wie stark weicht die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von der Prognostizierten ab? → Die Abweichung beträgt ca. 1 Prozent. Prognosen sind grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden, insbesondere je weiter sie in die Zukunft reichen. Modellierungen können einige Faktoren besser, andere weniger gut abbilden. Darüber hinaus können Sondereffekte die Entwicklung beeinflussen. Aufgrund festgestellter Differenzen zwischen Prognosen und Realentwicklung wurde im Zuge der Neuaufstellung des FNP die Schaffung einer möglichst aktuellen und belastbaren Datengrundlage bis ins Jahr 2040 beauftragt.

Wie viel Fläche wird tatsächlich benötigt? Kommt es zu weiteren Preissteigerungen bei Grundstücken? → Der FNP als „Plan der Möglichkeiten" hat die Aufgabe, mögliche Entwicklungspfade abzubilden und städtebauliche Handlungsmöglichkeiten offenzuhalten. Die konkrete Ausführung hinsichtlich Zeitpunkt, Qualität und Dichte obliegt der verbindlichen Planung, die von der Politik in Auftrag gegeben wird. Preissteigerungen sind eine Folge der knappen Ressource Boden. Gemäß Baugesetzbuch ist es Aufgabe der Stadt, hier steuernd einzugreifen und die Entwicklung der Preissteigerungen zumindest teilweise einzudämmen.

Gibt es Angaben zum Anteil der Umsetzung der Flächen seit 1979? → Statistiken sind Bestandteil der Begründung, dort sind die Darstellungen des wirksamen FNP, eines Zwischenschritts zur Herstellung der Vergleichbarkeit, sowie des Vorentwurfs dokumentiert. Dabei erfolgt keine Gegenüberstellung von Zu- und Abflüssen, sondern lediglich von Flächengrößen in den verschiedenen Darstellungskategorien. Eine weitergehende Aufschlüsselung bzw. Flächenbilanzierung zum Nachweis eines Ergebnisses ist nicht erfolgt und auch unüblich, da das Ziel der Begründung die Erläuterung der Darstellungen und keine Rückschau ist.

Wie erfolgen Rückmeldungen zu abgegebenen Stellungnahmen? → Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichte Stellungnahmen werden nicht unmittelbar individuell beantwortet. Für den FNP relevante Stellungnahmen werden in anonymisierter Form in

tabellarischen Abwägungsunterlagen mit Abwägungsvorschlägen zusammengestellt. Diese Unterlagen sind Bestandteil der öffentlichen Beschlussvorlagen und vorab im Ratsinformationssystem einsehbar. Gemäß rechtlich vorgegebenen Verfahren ist ein Antwortschreiben lediglich zu Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vorgesehen, dieses wird jedoch erst nach Abschluss des Verfahrens (nach vollständiger Abwägung durch die Politik) an die Einwender verschickt. Die Teilnehmer drücken zu diesem Vorgehen ihre Unzufriedenheit aus.

PLANUNGSMESSE

Anschließend haben die Teilnehmenden die Gelegenheit, im Rahmen einer »Planungsmesse« sich an den Ständen »Wohnen«, »Mischbau und Grün« und »Gewerbe« zu den jeweiligen Themen zu informieren und mit den anwesenden Planerinnen und Planern zu diskutieren. Darüber hinaus können die Flächen mittels Klebepunkten bewertet werden und weitergehende Anmerkungen auf Metaplankärtchen notiert werden. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Stand 1: Wohnen

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als Wohnbauflächen (»Bepunktung«)

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
221-W1 (Weststadt)	8	3	-	5
221-W2 (Weststadt)	3	3	-	-
222-W1 (Geitelde)	2	-	-	2
222-W2 (Geitelde)	2	-	-	2
222-W3 (Stiddien)	1	-	-	1
222-W4 (Broitzem)	4	-	-	4
222-W5 (Timmerlah)	2	-	-	2

1) Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
   - Positiv in Südwest
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (als Wohnbaufläche) beachtet werden?
   - Nicht überfrachten, großzügig bauen
3) Haben Sie Anregungen für weitere Wohnbauflächen?
   - Donnerblick 11, 1.7 ha

Stand 2: Mischbau und Grün

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als Mischbau- und Grünflächen (»Bepunktung«)

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**

221-M1 (Weststadt)	6	6	-	-
221-M2 (Weststadt)	2	1	1	-
221-M3 (Weststadt)	2	2	-	-
221-M4 (Weststadt)	4	4	-	-
221-M5 (Weststadt)	7	-	2	5
222-M1 (Rüningen)	0	-	-	-
222-Gr1 (Rüningen)	2	-	-	2

1) Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?
   - Keine Verdichtung der Weststadt!
   - Keine Reduzierung der Fahrbahnspuren, teilweise zu Stoßzeiten jetzt schon voll
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Mischbauflächen) beachtet werden?
   - Lärmschutz für Weststadt und Broitzem
3) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der Grünflächen) beachtet werden?
   - Grünflächen erhalten
   - Keine Versiegelung
   - Erhalten Kleingartenvereine Westecke und Westend
   - Verkleinerung der Straße ok, aber für Grünräume keine Bebauung

<u>Stand 3: Gewerbe</u>

Bewertungen in Hinblick auf eine mögliche Neudarstellung als gewerbliche Baufläche (»Bepunktung«)

Fläche	**Anzahl Bewertungen**	**Schlecht (3)**	**Mittel (2)**	**Gut (1)**
222-G1 (Rüningen)	2	-	2	-
222-G2 (Stiddien/Geitelde)	9	9	-	-
222-G3 (Stiddien/Geitelde)	10	9	-	1

1) Wie bewerten Sie die möglichen gewerblichen Bauflächen?
   - Keine Anmerkungen
2) Was soll bei einer möglichen Entwicklung (der gewerblichen Bauflächen) beachtet werden?
   - Hohes Verkehrsaufkommen in der Umgebung
   - Kaltluftleitbahnen beachten (vgl. Dissertation, TU BS 2020)
   - Beschluss des Stadtbezirksrats 222 zum Thema Änderung FNP Sommer 2023
   - Hochwertiger Boden für Landwirtschaft
3) Haben Sie Anregungen für weitere gewerbliche Bauflächen?

- Keine Anmerkungen

Im Plenum werden als Ergebnisse der Gespräche an den Stellwänden folgende Aspekte zum Schluss der Veranstaltung zusammengetragen:

• Zentrales Thema sind dabei die Gewerbeflächendarstellungen des interkommunalen Gewerbestandortes. Im Zusammenhang damit wird auf eine Dissertation der TU Braunschweig verwiesen.

• Aufgrund zahlreicher übernommener Darstellungen wird die Frage aufgeworfen, inwiefern es realistisch ist, dass die dargestellten Gewerbeflächen tatsächlich entwickelt werden? → Es wird auf die Bedarfsermittlung sowie ein grundsätzliches Handlungserfordernis bezüglich gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet hingewiesen. Bei der Stadtverwaltung sind konkrete Anfragen von Unternehmen hinterlegt. Ausschlaggebend für die Bedarfe unterschiedlich großer Gewerbeflächen sind die unterschiedlichen Arten von Unternehmen: Handwerksbetriebe frage etwa andere Flächen nach als industrielle Unternehmen. Größere zusammenhängende Flächen sind zudem eher für eine mittel- bis langfristige Entwicklung vorgesehen oder können kurz- bis mittelfristig nur abschnittsweise entwickelt werden, da zahlreiche Belange zu klären sind.

• Der mögliche trimodale Anschluss als Argument für die Gewerbeflächendarstellungen wird kritisiert, da dieser bisher noch nicht existiert und mit hohen Erschließungsaufwendungen verbunden wäre. → Hierzu wird entgegnet, dass dies grundsätzlich für alle entsprechenden Anschlüsse von Flächen gilt. Die Erschließung ist Bestandteil der vertiefenden Detailuntersuchungen der verbindlichen Bauleitplanung. Für den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes im Stadtbezirk 220 (Interkommunales Gewerbegebiet) wäre die Erschließung über bestehende Straßen möglich; weitergehende Bauabschnitte erfordern neue Anschlüsse.

• Die bisherigen SO-Darstellungen im Kanzlerfeld werden teilweise zurückgenommen. Was ist dafür der Hintergrund? → Die Rücknahme erfolgt aufgrund umweltrechtlicher und stadtklimatischer Bedenken, beiderseits der A392 eine bauliche Nutzung anzustreben. Ein Eingriff sollte demnach entweder im Bereich nördlich des Ölper Kreuzes oder westlich der A 392 stattfinden, die Fortführung beider Entwicklungen ist jedoch planerisch nicht angemessen.

• Zu den FFPV-Flächen wird der Umfang infrage gestellt. → Es wird auf das zugrundeliegende Konzept sowie auf die aktuellen B-Plan-Verfahren verwiesen. Zur Entwurfsfassung wird voraussichtlich eine Reduzierung der Darstellungen erfolgen.

• Zum Ölper Kreuz wird erfragt, ob eine Umwandlung der A392 in eine kommunale Straße die Realisierung beschleunigen könne? Die Trasse »Veltenhof« wird von Teilnehmenden als fraglich angesehen. → Die Erschließung des Gewerbeflächenpotenziales am Ölper Kreuz erfordert einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Straßennetz. Inwiefern dabei eine Kommunalisierung der Straße möglich oder hilfreich ist, muss im Rahmen nachgelagerter Planungsschritte geklärt werden. Die Planung der Trasse »Veltenhof« erfolgt nicht durch die Stadt, die Stellungnahme wird aber zur Kenntnis genommen.

• Das ehemalige Gewerbeflächenpotenzial »Rüningen West« wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens frühzeitig ausgeschlossen und wird dementsprechend im FNP-Vorentwurf nicht dargestellt.

• Die vorgeschlagenen Nachverdichtungen mit gemischten Bauflächen in der Weststadt wurden kritisiert. Dabei wurde die Rücknahme von Fahrspuren, Straßenrandbereichen Parkflächen begrüßt, das Aufstocken von Gebäuden aber abgelehnt. Stattdessen wurde seitens der Teilnehmenden der Wunsch geäußert, diese Flächen aufgrund der aktuell bereits hohen Hitzebelastung im Sommer als Grünflächen vorzusehen. → In der Weststadt existiert eines der wenigen Potenziale zur Nachverdichtung. Die Nachverdichtung ist wichtig, um die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich zu begrenzen. Der Rahmenplan Donauviertel zielt darauf, die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu erhöhen. Dies umfasst auch Begrünung.

• Es wird um Erläuterungen zur Differenzierung der Zweckbestimmungen von Grünflächen gebeten. → Dargestellt sind neben Kleingartenanlagen, Grünflächen und Friedhöfen auch Flächen für Natur und Landschaft (mit dem Kürzel NL; Flächen etwa nutzbar für Ausgleich) sowie Flächen für die Ausbildung eines Siedlungsrandes (Kürzel SR).

• Es wird erfragt, welche die größte zusammenhängenden Fläche eines Eigentümers im FNP darstellt? → Die Eigentumsverhältnisse sind insbesondere dem externen Planungsbüro nicht bekannt. Im Verfahren sind unter anderem aufgrund der möglichen Laufzeiten des FNPs ausschließlich die beabsichtigten Darstellungen zu bewerten. Die größte zusammenhängende Darstellung ist eine Fläche für Landwirtschaft im Bereich Rüningen West.

ABSCHLUSS

Nach dem Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum schließen Herr Sterl und Herr Mensink gegen 20.10 Uhr die Veranstaltung. Sie weisen darauf hin, dass weitergehende schriftliche Stellungnahmen zum Verfahren über die Internetseite https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/bekanntmachungen/bauleitplan-verfahren/fruehzeitige-buergerbeteiligung.php eingereicht werden können.

Alle Stellungnahmen werden geprüft und relevante Aspekte im Rahmen der Abwägung im Sinne des Baugesetzbuches abgewogen. Die Stadtbezirksräte werden im Verfahren eingebunden und können zu den Darstellungen und Planungen Stellung beziehen.

Zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes hat die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Beteiligung.

DATUM

Dortmund, den 19. März 2026

VERFASSER

postwelters + partner mbB

STAND 1

WOHNEN

Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Wohnbaufläche?

Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.

221-W1 Weststadt | Elbestraße-Südwest 8,1 ha

Städtebauliche Bewertung: B

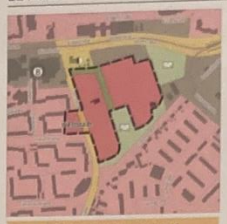
Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Die Entwicklung könnte strukturell an das Elbeviertel anknüpfen und den Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen im südlichen Bereich vorsehen. Der begrünte Stadtrand sollte gestaltet und der Grünzug im Norden fortgesetzt werden. Ein direkter Straßenanschluss an die Timmerlahstraße wäre zu vermeiden. Zudem könnte am westlichen Graben ein Biotopverbund ausgebildet werden. Es wird Dach-/Fassadenbrgünung empfohlen. Dabei müssten der Abstand zu Waldflächen und Leitungstrassen beachtet werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 50%
Wohneinheiten: ca. 235
Vollgeschosse: ca. 4-5
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

221-W2 Weststadt | KGV Westecke/Westend 5,2 ha

NEU



Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Die Fläche könnte als urbanes Gebiet an der Elbestraße gestaltet werden und Teil der Flaniermeile zwischen Rheinring und Kulturpunkt West sein. Abgesehen davon wären überwiegend verdichtete Wohnformen denkbar. Zudem bestünde die Möglichkeit, die Grünverbindung vom öffentlichen Park zum Stadtteilzentrum zu stärken und den Park zu erweitern. Voraussetzung für eine Umsetzung wäre die Berücksichtigung von Immissionen des nahegelegenen Kraftwerks. Der Erhalt und die Qualifizierung des öffentlichen Grüns wären sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 630
Vollgeschosse: ca. 4-5
Darstellung Bestand: Grünfläche

222-W1 Geitelde | Geitelde-Mitte 1,4 ha

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung: s. B-Plan

Eine Erweiterung des Dorfkerns nach innen könnte angestrebt werden, wobei der überwiegende Erhalt der vorhandenen Laubgehölze eine wichtige Rolle spielen würde. Voraussetzung für eine Umsetzung wäre, dass der Eigenbedarf gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gedeckt wird, da Geitelde nicht zum Oberzentrum gehört. Zudem wäre ein Grunderwerb notwendig, um die Entwicklungsmaßnahmen realisieren zu können.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 40
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

222-W2 Geitelde | Geitelde-Südost 1,8 ha

NEU

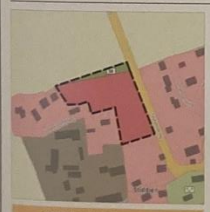
Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Eine Arrondierung von Geitelde könnte erfolgen, wobei der neue Standort der Ortsfeuerwehr integriert werden sollte. Dabei wäre der Erhalt der Baumreihen entlang der Rüningenstraße sowie am bisherigen Ortsrand von Bedeutung, um das Ortsbild zu bewahren. Eine Eingrünung des Ortsrands könnte zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung beitragen. Als Bedingung für die Entwicklung gilt, dass der Eigenbedarf berücksichtigt wird, da Geitelde nicht zum Oberzentrum gehört.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 50
Dichte: ca. 4 WE / ha
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung Bestand: Landwirtschaft

222-W3 Stiddien | Stiddien-Nord 0,8 ha



Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Eine Arrondierung von Stiddien könnte angestrebt werden, wobei eine Eigenentwicklung zur Deckung des lokalen Bedarfs im Vordergrund stehen würde. Zusätzlich wäre eine Eingrünung des Ortsrands denkbar, um eine verträgliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.
Dabei müssten die Lärmbelastungen durch die angrenzende Straße berücksichtigt werden. Zudem wäre die Entwicklung an den Eigenbedarf gebunden, da Stiddien nicht zum Oberzentrum gehört.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 20
Vollgeschosse: ca. 1-2
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

222-W4 Broitzem | Broitzem-Südost 4,1 ha

Städtebauliche Bewertung: B

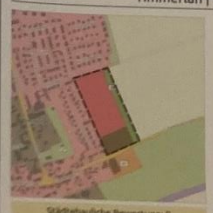
Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Eine Arrondierung von Broitzem könnte vorgesehen sein, wobei besonders auf eine Eingrünung und die Schaffung einer Wegevernetzung am Ortsrand geachtet werden sollte, um die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dabei wäre es wichtig, die Lärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn angemessen zu berücksichtigen. Ebenso müsste der Umgang mit der Kaltluft-Leitbahn sichergestellt werden, um negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden und die natürliche Belüftung zu erhalten.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 140
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

222-W5 Timmerlah | Timmerlah-Südost 4,5 ha

NEU



Städtebauliche Bewertung: B

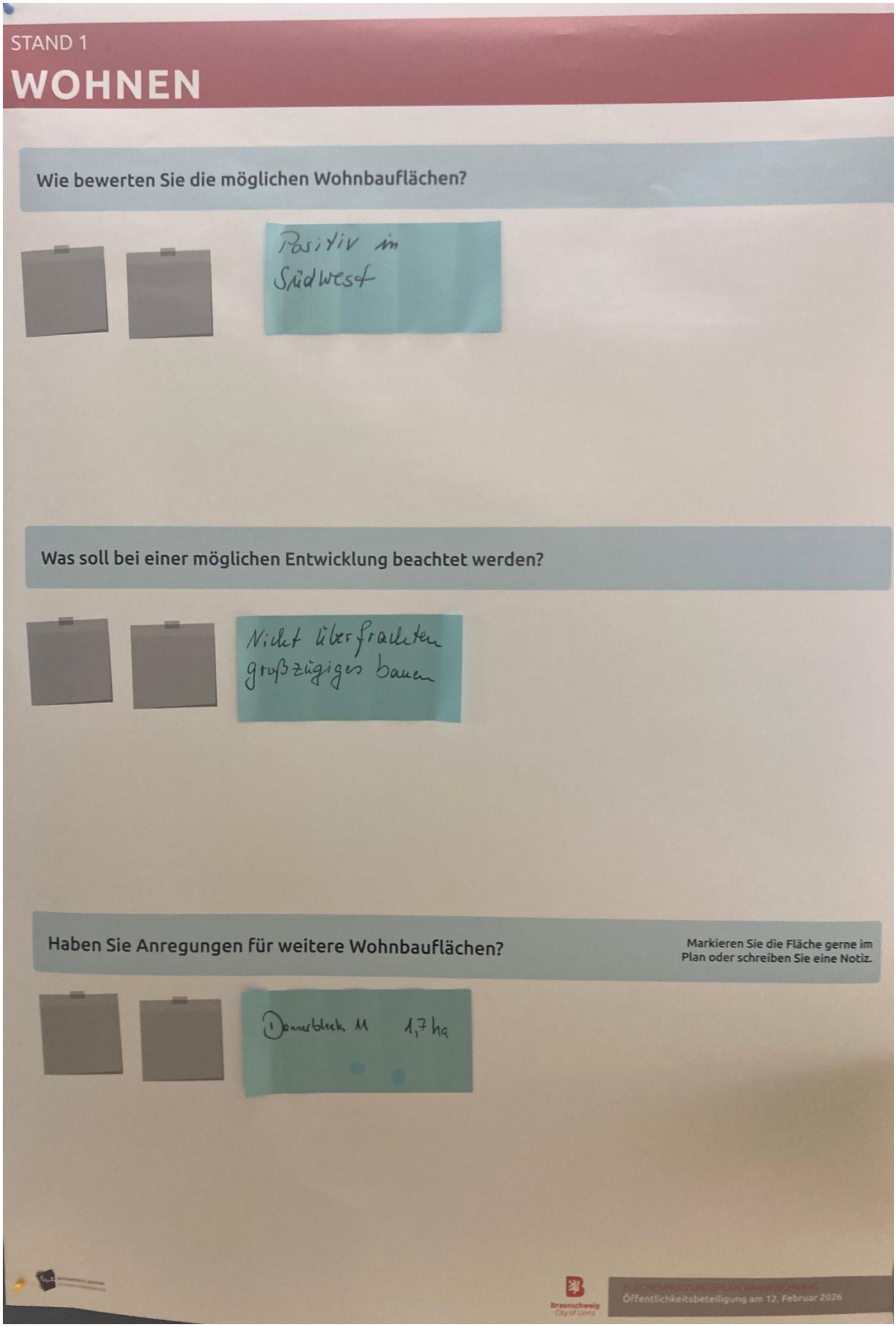
Umweltbewertung: Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Eine Arrondierung von Timmerlah könnte als Handlungsreserve für den Wohnbau dienen, wobei eine Erhöhung der Dichte angestrebt würde. Die Nähe zu vorhandenen Nahversorgern könnte dabei genutzt werden, um eine gute Versorgung sicherzustellen. Zusätzlich wäre eine Eingrünung des Ortsrands wünschenswert, um den Übergang zur umgebenden Landschaft zu gestalten. Als wichtige Bedingung müsste ein Rückgang der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr erreicht werden, um die Wohnqualität zu verbessern.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 100%
Wohneinheiten: ca. 140
Vollgeschosse: ca. 2
Darstellung Bestand: Landwirtschaft

Braunschweig City of Lions

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. Februar 2026


STAND 1
WOHNEN
Wie bewerten Sie die möglichen Wohnbauflächen?
Positiv in Südwest
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Nicht überfrachten großzügiges bauen
Haben Sie Anregungen für weitere Wohnbauflächen?
Markieren Sie die Fläche gerne im Plan oder schreiben Sie eine Notiz.
Donnerbleck 11 1,7 ha
Braunschweig City of Lions
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. Februar 2026

STAND 2

MISCHBAU

Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als gemischte Baufläche?

Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.

221-M1 Weststadt | Wendeschleife Donaustraße-Mitte 4,1 ha

Städtebauliche Bewertung: A

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Östlich der Stadtbahn könnte eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren angestrebt werden. Dabei bestünde Potenzial für die Ergänzung sozialer Einrichtungen, Dienstleistungen und Büros, die mehrgeschossig ausgeführt werden könnten. Für eine erfolgreiche Umsetzung wäre die Integration in das bestehende Umfeld von Bedeutung, ebenso wie der Erhalt der Stadtbahntrasse.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 70%
Wohneinheiten: ca. 190
Vollgeschosse: ca. 3-5
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

221-M4 Weststadt | KGV Westecke/Westend 0,7 ha **NEU**

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

An der Elbestraße könnte ein urbanes Gebiet entstehen, während in anderen Bereichen verdichtete Wohnformen vorgesehen wären. Eine Grünverbindung vom öffentlichen Park zum Stadtteilzentrum könnte geschaffen und gegebenenfalls der Park erweitert werden. Dabei müssten Immissionen des Kraftwerks berücksichtigt werden. Zudem wäre die Entwidmung der Landesstraße M4 für Erschließungszwecke denkbar. Der Erhalt und die Qualifizierung des öffentlichen Grüns würden als wichtige Bedingungen gelten.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 50%
Wohneinheiten: ca. 50
Vollgeschosse: ca. 4-5
Darstellung Bestand: Grünfläche

221-M2 Weststadt | Umgestaltung Donaustraße-Nord 4,7 ha

Städtebauliche Bewertung: A

Umweltbewertung: s. B-Plan

Die Gestaltung der Fläche könnte sich am Rahmenplan Donauviertel orientieren und eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren vorsehen. Ergänzend könnten Dienstleistungen, Arbeitsplätze und gegebenenfalls soziale Einrichtungen integriert werden. Das Nahversorgungszentrum könnte eingebunden und Wohnen in den Obergeschossen realisiert werden. Aufgrund der zentralen Lage wäre eine Bebauung der Regenrückhaltebeckenfläche denkbar. Zudem müsste eine Kompensation für entfallene Regenrückhaltung sichergestellt werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 70%
Wohneinheiten: ca. 265
Vollgeschosse: ca. 5
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

221-M5 Weststadt | Haltepunkte BS-West 2,8 ha

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung: s. B-Plan

Am neuen Bahnhaltepunkt könnte ein urbanes Gebiet entstehen, das in Kombination mit einem Mobilitätshub und Büronutzungen auf der dem Gleis zugewandten Seite realisiert würde. Die Platzierung der Büros könnte zugleich eine schallschützende Wirkung für das dahinterliegende Quartier entfalten. Voraussetzung dafür wäre der Bau des Haltepunktes West. Darüber hinaus wäre ein Umbau der Donaustraße zu berücksichtigen, um die verkehrliche und städtebauliche Anbindung sicherzustellen.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 70%
Wohneinheiten: ca. 30
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Grünfläche, Gewerbe

221-M3 Weststadt | Neustrukturierung Elbestraße 5,9 ha

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung: s. B-Plan

Westlich der Lichtenberger Straße könnte eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren angestrebt werden. Dabei wären Ergänzungen durch soziale Einrichtungen und Dienstleistungen vorgesehen. Zudem könnten „Qualitätsinseln" entstehen, die Freiräume und soziale Angebote entlang der Straße bündeln. Für die Umsetzung wäre eine Überbauung bestehender Garagen oder die Anlage von Quartiersgaragen denkbar. Wichtig wäre zudem der Erhalt der Stadtbahntrasse sowie der angrenzende Spielplatz an der Ecke Saalestraße.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 30%
Wohneinheiten: ca. 120
Vollgeschosse: ca. 5
Darstellung Bestand: Wohnbaufläche

222-M1* Rüningen | Thiedestraße-Ost 1,3 ha

Städtebauliche Bewertung: A

Umweltbewertung: Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

Für die Fläche könnten alle zulässigen Gewerbebetriebe in Betracht gezogen werden, die als eingeschränktes Gewerbegebiet mit wohnverträglichen Nutzungen vorgesehen wäre. Möglicherweise wäre auch eine Erweiterung bestehender Nutzungen denkbar.
Logistik- oder lärmintensive Betriebe wären hingegen ausgeschlossen, um die Verträglichkeit für das Umfeld sicherzustellen. Zudem könnte eine intensive Regenrückhaltung vorgesehen werden, um dem Klimaschutz und der Wasserrückhaltung gerecht zu werden.

Ansätze zur Ausgestaltung:
Anteil Wohnen: 70%
Wohneinheiten: ca. 60
Vollgeschosse: ca. 2-3
Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche

* Diese Fläche wurde für weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 2 | 222-Gr1

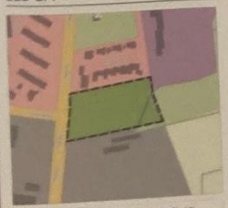
STAND 2

GRÜN

Wie bewerten Sie die Flächen in Hinblick auf eine mögliche Darstellung als Grünfläche?

Kleben Sie einen Sticker auf die Bewertungs-Skala.

222-Gr1* Rüningen | Thiedestraße-Ost 1,3 ha **NEU**



Keine Städtebauliche Bewertung

Umweltbewertung: Positive Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter erwartet

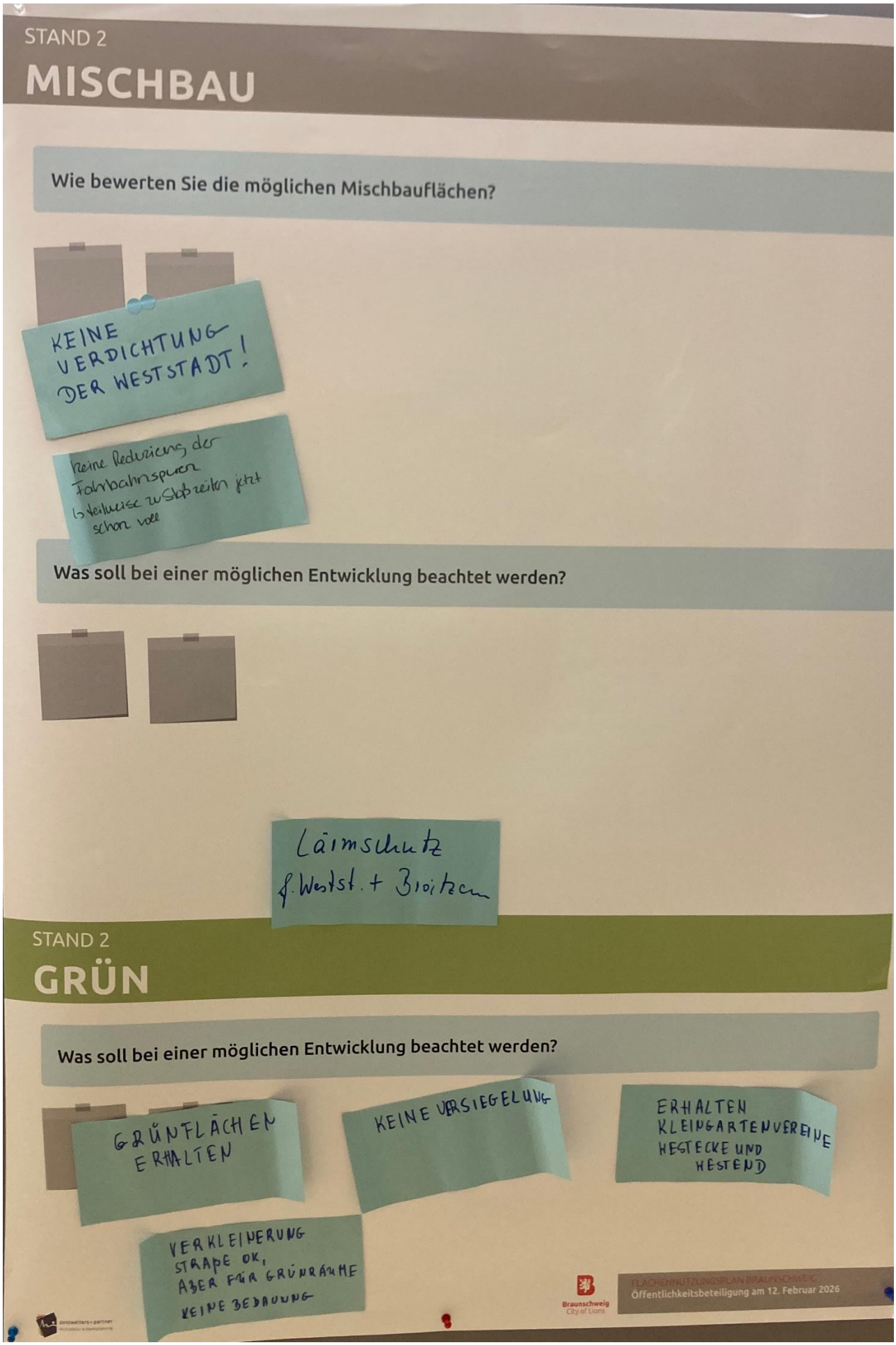
Bisher wird die Fläche bei Großveranstaltungen des benachbarten Leichtathletik-Standorts als Parkplatz und zudem als Festplatz genutzt. Die Entwicklungsidee besteht darin, diese Nutzung für eine dauerhafte Nutzung planungsrechtlich zu sichern.
Im Rahmen einer solchen Planung sollte im BP sichergestellt werden, dass die Fläche multifunktional als öffentliche Grünfläche ausgestaltet wird und nicht ausschließlich etwa eine Stellplatzanlage errichtet wird.

Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche

* Diese Fläche wurde für weitere Nutzungen geprüft: s. Stand 2 | 222-M1

Braunschweig City of Lions

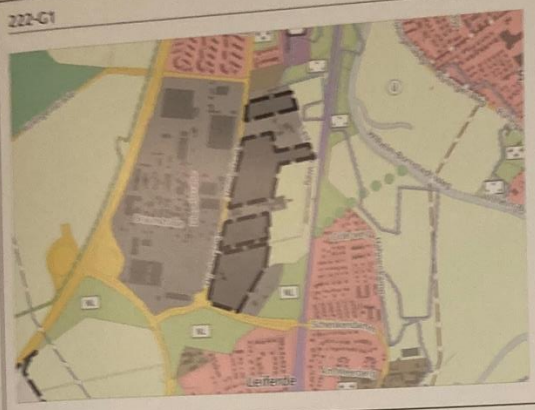
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. Februar 2026


STAND 2
MISCHBAU
Wie bewerten Sie die möglichen Mischbauflächen?
KEINE VERDICHTUNG DER WESTSTADT!
keine Reduzierung der Fahrbahnspuren
↳ teilweise zu Stoßzeiten jetzt schon voll
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
Lärmschutz f. Westst. + Broitzem
STAND 2
GRÜN
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
GRÜNFLÄCHEN ERHALTEN
KEINE VERSIEGELUNG
ERHALTEN KLEINGARTENVEREINE WESTECKE UND WESTEND
VERKLEINERUNG STRAßE OK, ABER FÜR GRÜNRÄUME KEINE BEDAUNNG
Braunschweig City of Lions
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BRAUNSCHWEIG
Öffentlichkeitsbeteiligung am 12. Februar 2026

STAND 3

GEWERBE

222-G1 | Rüningen | Thiedestraße-Ost — 13,1 ha

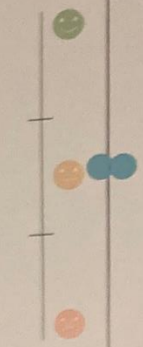


Für die Fläche könnten alle zulässigen Gewerbebetriebe in Betracht gezogen werden, mit Ausnahme von Fläche 1, die als eingeschränktes Gewerbegebiet mit wohnverträglichen Nutzungen vorgesehen wäre. Die Bebauung könnte sich durch eine kleinteilige bis mittelgroße Körnigkeit auszeichnen und durchgehend angelegt sein. Möglicherweise wäre auch eine Erweiterung bestehender Nutzungen denkbar. Logistik- oder lärmintensive Betriebe wären hingegen ausgeschlossen, um die Verträglichkeit für das Umfeld sicherzustellen. Zudem könnte eine intensive Regenrückhaltung vorgesehen werden, um dem Klimaschutz und der Wasserrückhaltung gerecht zu werden.

Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche

Städtebauliche Bewertung: A

Umweltbewertung:
Negative Umweltauswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet



222-G2 | Stiddien/Geitelde | Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ | 1. Bauabschnitt — 14,4 ha

Neben dem Waller See und dem Ölper Kreuz wird dieses Gebiet als eines der wenigen Potenziale für industrielle Nutzung gesehen. Dabei könnten auch Logistik und lärmintensive Nutzungen möglich sein. Ein Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Radwege ist angedacht, ebenso wie eine Begrünung entlang der Bahnstrecke und des Kanals.
Die Mitarbeit der Stadt Salzgitter wird als wichtig erachtet, und die Entwicklung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Erschließung ist zunächst über Salzgitter geplant. Im Südwesten soll der Kiesabbau aufgegeben werden. Für die industrielle Nutzung wird ein Mindestabstand von etwa einem Kilometer zur Wohnbebauung angestrebt.

Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche

Städtebauliche Bewertung: B

Umweltbewertung:
Erheblich negative Auswirkungen für einzelne Umweltbelange erwartet

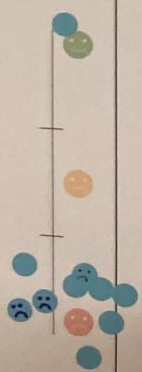
222-G3 | Stiddien/Geitelde | Interkommunales Gewerbegebiet BS/SZ | 2. und 3. Bauabschnitt — 105 ha

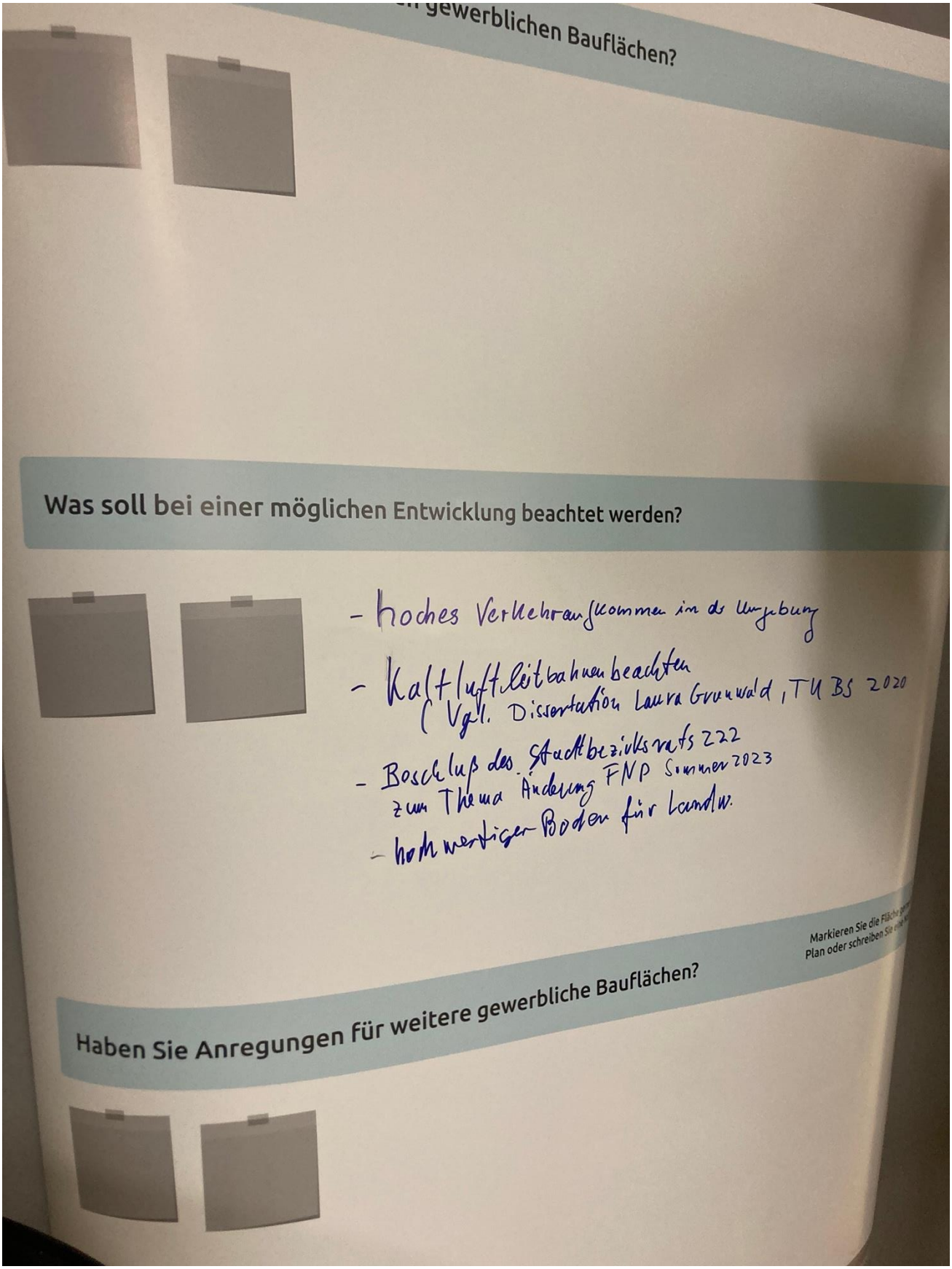
Die Entwicklung stellt neben den Flächen am Waller See und Ölper Kreuz eine der wenigen Möglichkeiten für Industrie dar. Dabei sind auch Logistik sowie lärmintensive Nutzungen denkbar. Ein Mobilitätskonzept mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Radverkehr ist vorgesehen. Zudem ist eine Begrünung entlang der Bahn, des Kanals und im nördlichen Bereich angedacht. Die Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit Salzgitter und wird in mehreren Bauabschnitten geplant. Die Erschließung erfolgt über Salzgitter. Für die industrielle Nutzung soll ein Abstand von ungefähr einem Kilometer zur Wohnbebauung eingehalten werden.

Darstellung Bestand: Gewerbliche Baufläche

Städtebauliche Bewertung: C

Umweltbewertung: Erhebliche negative Auswirkungen für mehrere Umweltbelange erwartet




gewerblichen Bauflächen?
Was soll bei einer möglichen Entwicklung beachtet werden?
- hoches Verkehrsaufkommen in der Umgebung
- Kaltluftleitbahnen beachten
(Vgl. Dissertation Laura Grunwald, TU BS 2020
- Beschluss des Stadtbezirksrats 222
zum Thema Änderung FNP Sommer 2023
- hochwertiger Boden für Landw.
Haben Sie Anregungen für weitere gewerbliche Bauflächen?