

8. Januar 2015

## Verwaltung legt Bebauungsplanentwurf für 1. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets vor

### Erster großer Planungsschritt für wichtigstes Wohnbauprojekt der Stadt geschafft

Nicht einmal ein Jahr nach dem Aufstellungsbeschluss für das neue innerstädtische Baugebiet „Nördliches Ringgebiet“ hat die Verwaltung jetzt den Gremien den Bebauungsplanentwurf für den ersten Bauabschnitt vorgelegt. Dieser soll bis zu 530 Wohnungen im Geschosswohnungsbau umfassen. „Der erste große Planungsschritt für das wichtigste Wohnbauprojekt der Stadt ist geschafft“, sagt Oberbürgermeister Ulrich Markurth. „Es entsteht ein attraktives, zentral gelegenes Stadtquartier in ansprechender Gestaltung und mit viel Grün“. Es würden auch Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen angeboten. Ein Großteil der Wohnungen soll von Wohnbaugesellschaften vermietet werden.

Stadtbaurat Heinz Leuer betonte, dies sei das wichtigste und ambitionierteste Projekt der Stadtverwaltung zur Schaffung von Wohnungen in Braunschweig. Dies betreffe zum einen die Größe von etwa 51 Hektar im ersten Bauabschnitt, zum anderen aber auch die Lage in einem innerstädtischen, bereits bebauten Bereich mit vielen umliegenden Nutzungen. „Das Gebiet ist derzeit durch große Heterogenität geprägt, etwa Kleingärten, Gewerbebetriebe und Brachflächen. Indem wir hier etwas Neues entwickeln, verändern wir den Charakter eines ganzen Stadtgebiets und nutzen es besser als bisher. Wir erschließen das Gebiet als Stadtteil gleichsam neu und rücken es mit dem Wohnungsbau näher an die Stadt heran.“ Allerdings sei die städtebauliche Integration eben auch ein komplexes Unterfangen. „Da wir zudem jetzt bereits die beiden prägenden Grünflächen mitgeplant haben, anders als noch Anfang vergangenen Jahres vorgesehen, freue ich mich, dass wir so schnell den B-Plan zur öffentlichen Auslegung vorlegen können.“

Zum Zeitplan sagte Leuer, nach der Auslegung solle der Satzungsbeschluss gefasst und noch in 2015 mit der Erschließung begonnen werden. 2016 könne der Wohnungsbau beginnen. Ab 2017 würden nach derzeitigem Planungsstand die ersten Wohnungen bezogen werden können.

Leuer zeigte sich zufrieden mit der Wohnbauplanung. Zuletzt war bei der Nachnutzung des Kasernengeländes Heinrich der Löwe ein Durchbruch erzielt worden. Dort sollen 400 Wohneinheiten entstehen. Mit Langer Kamp, Greifswaldstraße und dem Baugebiet Vor den Hörsten seien weitere wichtige Bauleitverfahren bereits auf den Weg gebracht worden. Sehe man alle Wohnbauprojekte zusammen, für die es Aufstellungsbeschlüsse gibt und die sich in offiziellen Bauleitplanverfahren befinden, ergäben sich über 3.000 Wohneinheiten (Ein- und Mehrfamilienhäuser), die in den kommenden Jahren entstehen sollen. Weitere Projekte wie eben Heinrich der Löwe, Stöckheim-Süd oder Kälberwiese kämen dazu, ebenso Wohnprojekte, die nicht über Bebauungsplanverfahren von der Stadt begleitet würden.

Das Gebiet des ersten Bauabschnitts des Baugebiets Nördliches Ringgebiet erstreckt sich südlich der Mitgau- bzw. Wodanstraße bis an die bebauten Bereiche südlich der Taubenstraße östlich des BS|Energy-Geländes. Erschlossen wird es über eine parallel zur Taubenstraße verlaufende Straße sowie mehrere kleine Anliegerstraßen. Prägendes

Element und Rückgrat des Gebiets ist eine Stadtanger genannte Grünfläche westlich der Spargelstraße. Parkplätze entstehen vornehmlich in einer Parkraumachse zum BS|Energy-Gelände hin. Eine weitere große Grünfläche, der Nordpark östlich des Hauses der Kulturen, dient als Verbindung zu angrenzenden Quartieren und als „grünes Herz“ der Nordstadt.

Leuer hob hervor, dass angesichts der hohen Zahl an Wohnungen und der starken Verdichtung im Rahmen eines innovativen Mobilitätskonzepts versucht werden solle, den Stellplatzschlüssel zu verringern. Eine Rolle könne dabei etwa Car-Sharing spielen. Durch eine geringere Zahl von Stellplätzen im direkten Wohnumfeld kämen Freiflächen wie etwa Hofräume stärker den Bewohnern als Aufenthaltsräume zugute. Es würden zudem Flächen für eine im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzepts zu prüfende „Campus-Bahn“ reserviert. Eine Buslinie z. B. zwischen Bienroder Weg und Mittelweg werde untersucht.

Vorgesehen seien drei- bis vierstöckige Gebäude. Von Wohnungen in Stadtvillen und im Geschosswohnungsbau bis hin zu gereihten Stadthäusern für den individuellen Wohnungsbau sind viele Wohntypologien möglich. Das neue Wohngebiet könne Konzepte für Mehrgenerationenwohnen ebenso beinhalten wie Wohnen für Familien und Studenten. Wichtig sei, auch Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. In bestimmten Bereichen seien auch gewerbliche Nutzungen denkbar, Büros, Apotheke, o.ä.

Dabei solle das neue Baugebiet äußerlich attraktiv und bis zu einem gewissen Grad durch einen einheitlichen Rahmen geprägt sein, ohne die Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Dafür seien ein Gestaltungshandbuch und ein Farbmasterplan entwickelt worden. Um das neue Quartier auch stadtgestalterisch mit dem Bestand zu vernetzen, orientiert sich der Masterplan am vorhandenen Farbspektrum des nördlichen und östlichen Ringgebiets mit dem Ziel, ein lebendiges, abwechslungsreiches Stadtbild zu erreichen.

Vorgesehen ist, dass etwa 80 Prozent der Wohnungen vermietet werden sollen, 20 Prozent für den Kauf angeboten werden. Dabei werde insbesondere die städtische Nibelungen Wohnbau Wohnungen bauen und vermieten. Die Beteiligung weiterer Wohnbaugesellschaften ist vorgesehen. Grundlage für Bau und Gestaltung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Ackers, das aus einem europaweiten Wettbewerb 2013 siegreich hervorgegangen war. Schon 2009 hatten Studenten der TU Braunschweig erste Ideen für ein Wohngebiet im Norden im Rahmen des Johannes-Göderitz-Preises entwickelt.

Über die Auslegung des jetzt vorgelegten B-Planes entscheidet der Verwaltungsausschuss am 27. Januar. Insgesamt sollen im Nördlichen Ringgebiet bis zu 1.200 Wohnungen entstehen. Die Planung für den 2. Bauabschnitt soll parallel zur Verwirklichung des ersten Abschnitts beginnen.