



Braunschweig
Löwenstadt



Informationsveranstaltung zum Plangebiet Bebauungsplan „Rautheim-Möncheberg“ RA 29



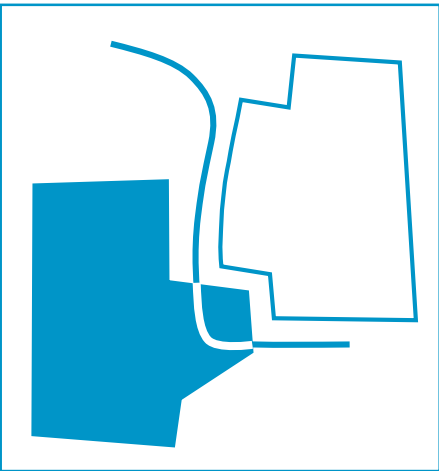
Braunschweig, 22.04.2024

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 genauere Planungsstufe

weiterhin: Flächennachfrage in der Stadt Braunschweig

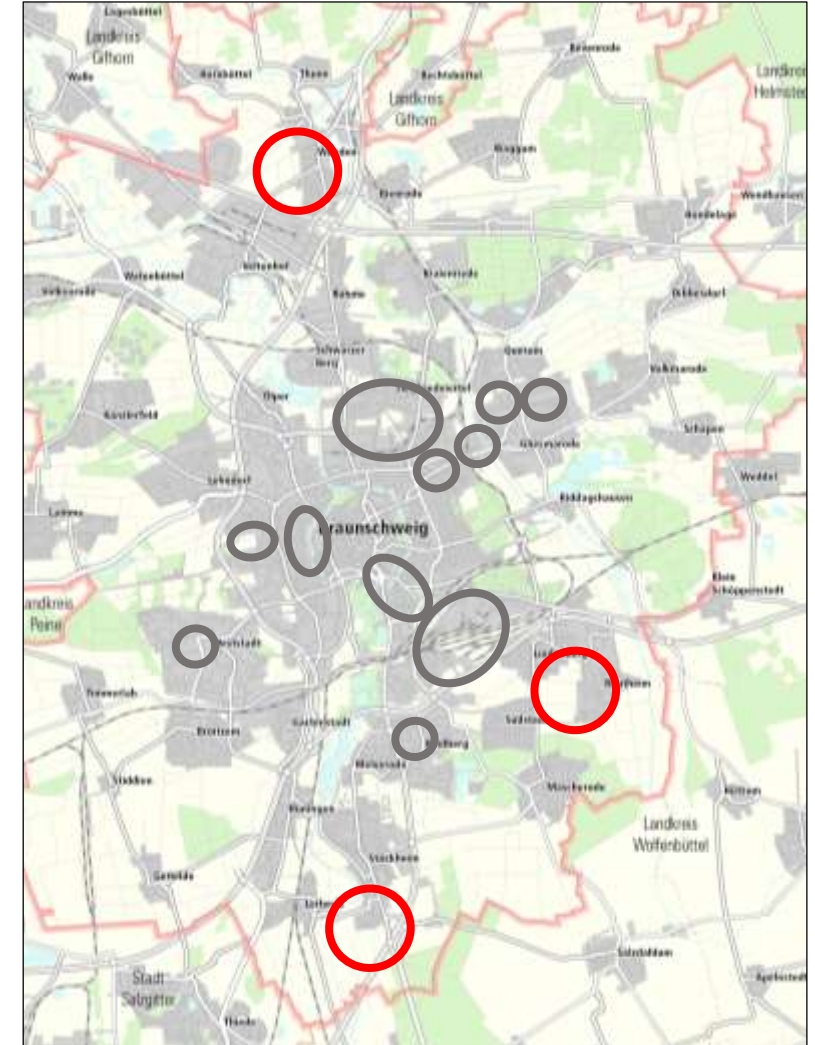
Wohnungsbedarfsprognose aktualisiert

- 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

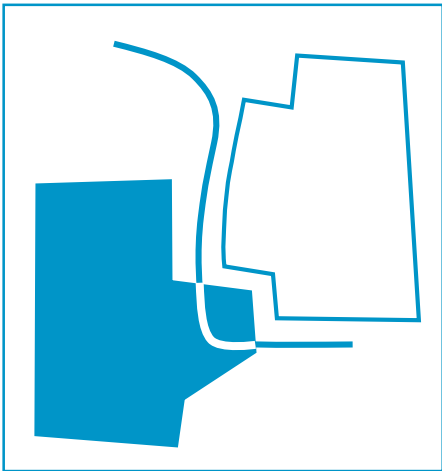


Informationen: Stand der Vorbereitungen des Bebauungsplans

Rainer Mollerus

Stadt Braunschweig

Abteilungsleitung Stadtplanung



Bisherige Überlegungen zum Planungsgebiet

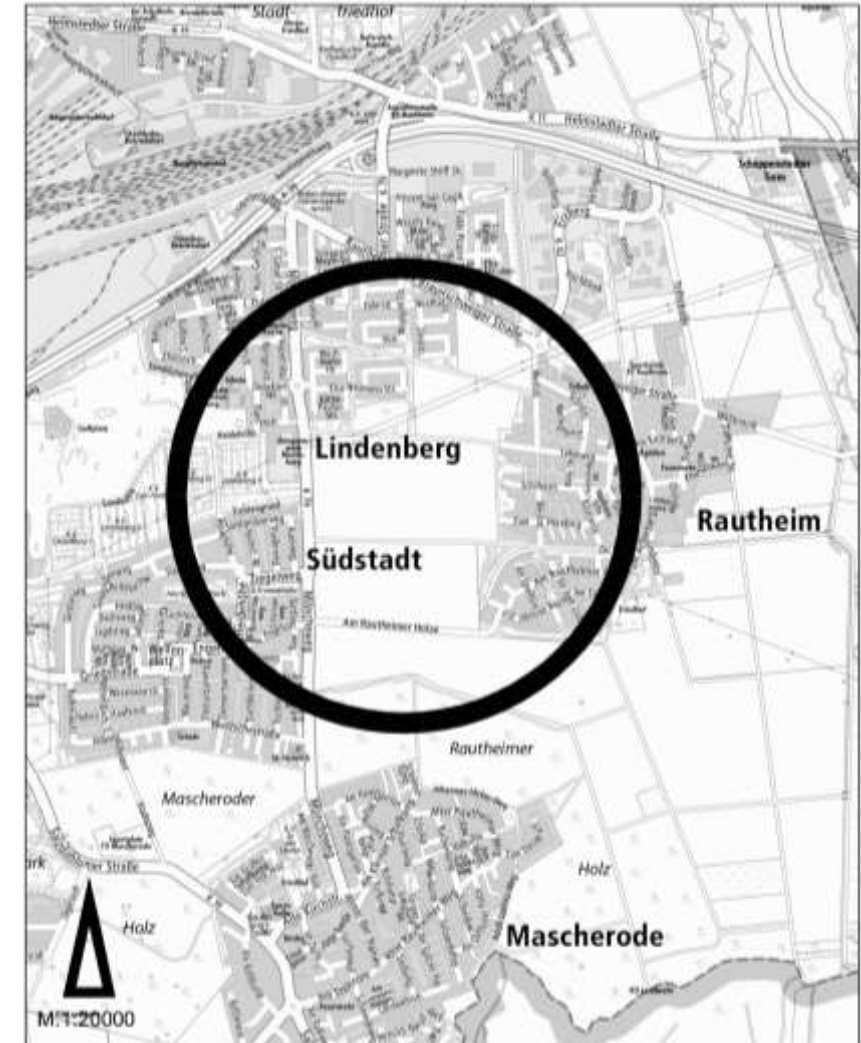
800 WE als wesentlicher Bestandteil zur Erreichung von 5.700 Wohneinheiten

unmittelbare Lage an zukünftiger Stadtbahnhaltestelle

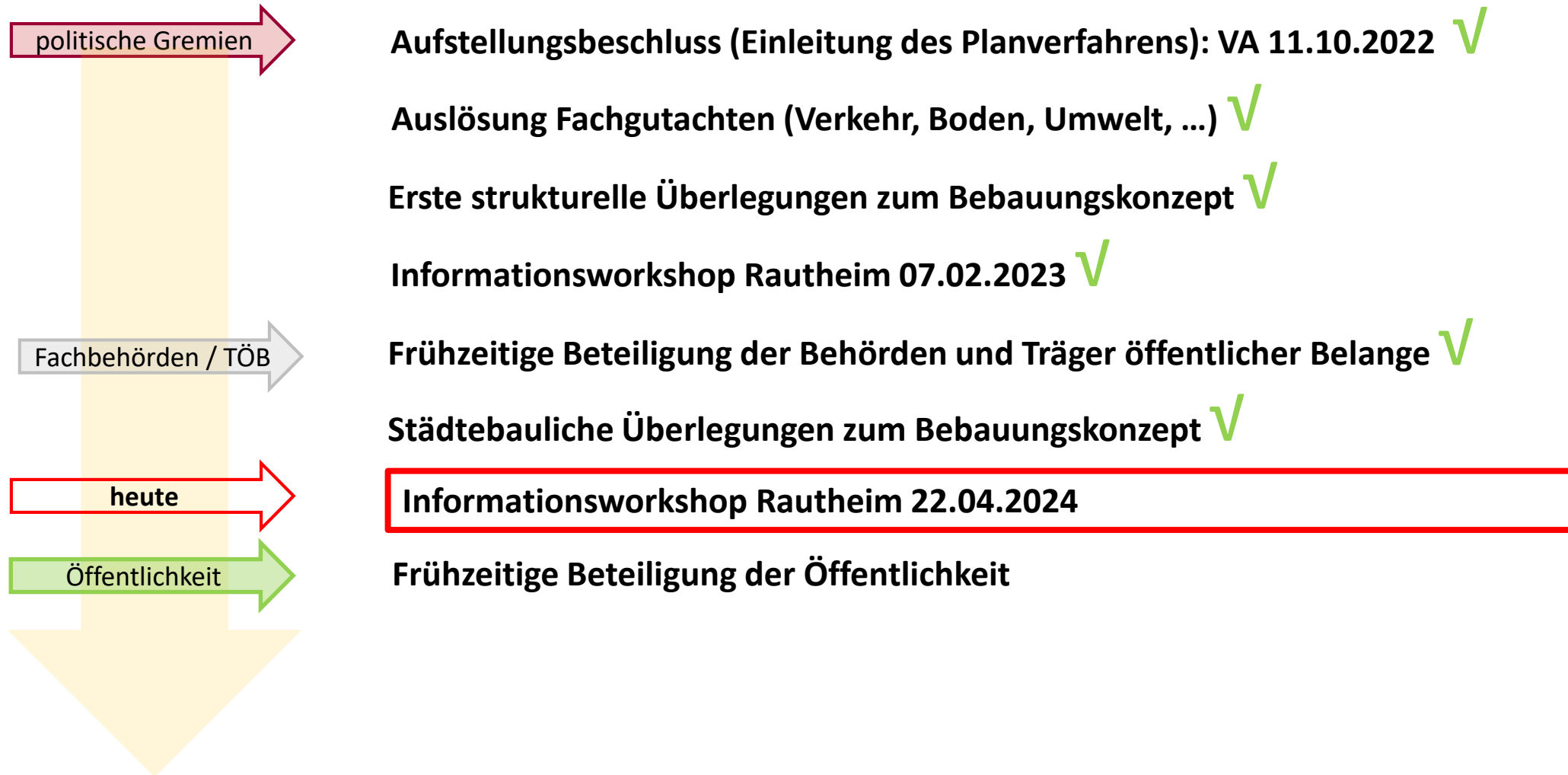
Arrondierung des bestehenden Stadtteils // „Verlagerung“ der FNP-Wohnbaureservefläche am Möncheweg

Flächenverfügbarkeit durch die Stadt/GGB gegeben

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



Aktuelle Planungsaktivitäten



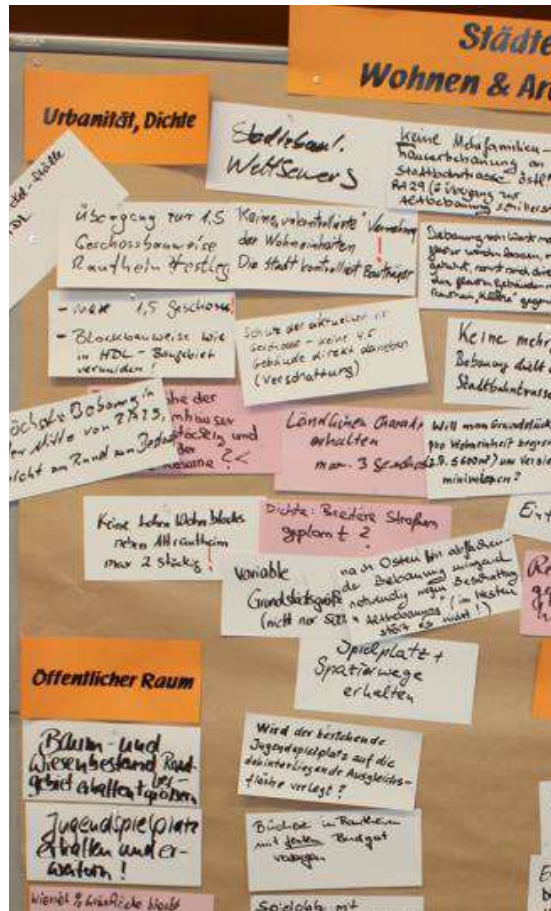
Räumliche Anpassung Geltungsbereich



- Abstimmung mit Stadtbahnplanung
- Vorhaltetrasse

Zusammenfassung der Ergebnisse von den Dialogstationen

Bürgerworkshop am 07.02.2023



Dialogstation 1: Städtebau, Wohnen & Arbeiten, Kita	
Städtebau	
Bebauung - 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 - Höchste Bebauung in der Mitte von RA 29, nicht am Rand zum Bestand - Nach Osten hin abflachende Bebauung zwingend notwendig wegen Beschattung „Altbebauung“ (im Westen stört es nicht!) [auch Hinweiszettel] - Geplante mehrgeschossige Häuser an der östlichen Grenze zum alten Rautheimer Wohngebiet verschatten Wohnhäuser und Gärten der jetzigen Bewohner - Keine Mehrfamilienhäuserbebauung an Stadtbahntrasse östlicher Rand RA 29 (= Übergang zur Altbebauung Schillerstraße) - Keine mehrgeschossige Bebauung dicht an der Stadtbahntrasse - Keine Mehrgeschosse neben Einfamilienhäusern - Blockbauweise wie in Heinrich der Löwe-Baugebiet vermeiden! - Keine Karnickel-Ställe wie in Heinrich der Löwe - Ausrichtung der Gebäude so, dass Kaltluft durch das Gebiet strömen kann. Zeitschiene Bau-Bezug - Erst Erschließung, dann Einziehen - Zuerst Infrastruktur bauen – dann Wohnungsbezug freigeben - Kommt erst die Infrastruktur? ÖVPN etc. ...	Geschosse - Wie „hoch“ soll gebaut werden? Wie Heinrich der Löwe? - Stadt: Höhe der Mehrfamilienhäuser → auch 10-stöckig und mehr wie in der Rosalies-Kaserne? - Schutz der aktuellen 1,5 Geschosse – keine 4,5 [geschossigen] Gebäude direkt daneben (Verschattung) - Übergänge zur 1,5 Geschossbauweise Rautheim festlegen ! Maximal 1,5 Geschosse - Keine hohen Wohnblocks neben Alt-Rautheim, maximal 2-stöckig Grundstücksgrößen - Variable Grundstücksgrößen (nicht nur 500 m²) - Will man Grundstücksflächen pro Wohneinheit begrenzen (z.B. ≤ 600 m²), um Versiegelung zu minimieren? - Überbaubare Grundstücksfläche gering halten → Verhältnis Grün/Versiegelung Anzahl Wohneinheiten - Reduzierung der geplanten Wohneinheiten! - Weniger Wohneinheiten / In diesem Stadtgebiet gab es in den letzten Jahren genug Zuwachs: Rosalies (Schottergärten) und Heinrich der Löwe (zu hoch - zu eng!) - Leerstände in der Stadt (Bebelhof etc.) nutzen statt 800 Wohneinheiten → nur 400 Wohneinheiten in RA29 - Maximale Wohneinheiten → schlechtes Vorbild

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	Begrenzung der Dichte und Höhe der Bebauung im Übergang zum Bestand	⚡
4	Festlegung der Zahl der Wohneinheiten und Einhaltung im Bau	✓
5	Ausgewogener Mix verschiedener Wohnformen	✓
6	Ausreichende Sport- und Spielflächen im Baugebiet	⚡
7	Erhalt des Jugendspielplatzes und der Riesenschaukel auf dem Jugendspielplatz oder entsprechender Ersatz	⚡
8	Gemeinsame Nutzflächen für Urban Gardening und eine sinnvolle Regenwassernutzung	✓
9	Flächen unterhalb der Stromtrasse als Erholungsraum kritisch	⚡
10	Erhalt oder ggf. Ersatz der bestehenden Bäume	✓
11	Überbauung der Böden mit hohen Bodenqualität kritisch	⚡
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	Stadtbahnausbau bereits vor dem Baugebiet um gute Mobilitätsangebote unabhängig von Auto zu gewährleisten	⚡
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

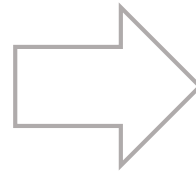
FFH-Vorprüfung

Entwurf vorliegend – in Prüfung

Städtebaulicher Vorentwurf



Strukturidee 07.02.2023



Entwurfsidee

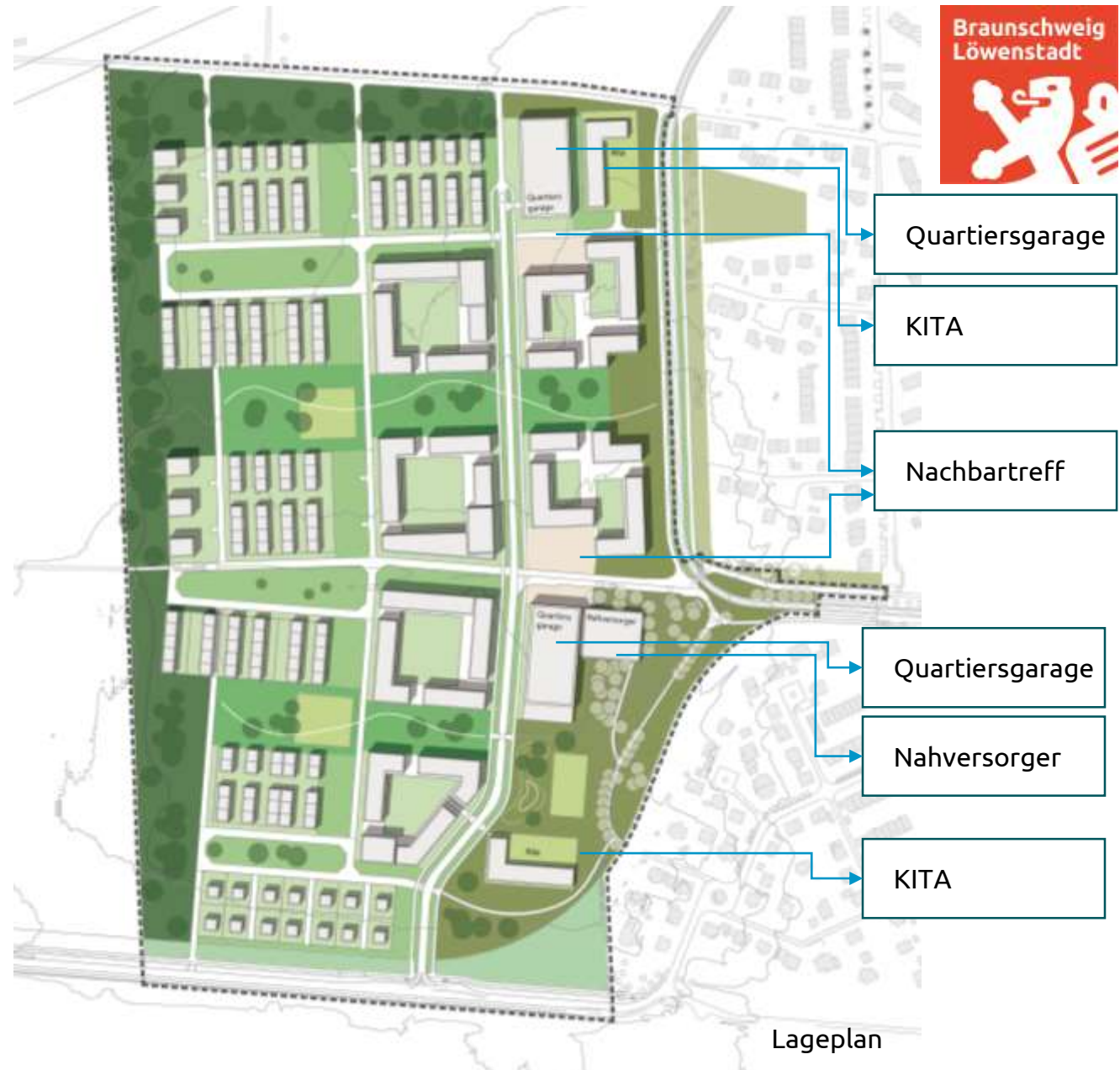
Merkmale

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
 - Wohnungsnah

Quartiers eingangsplatz	○
Spielplatz	😊
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	

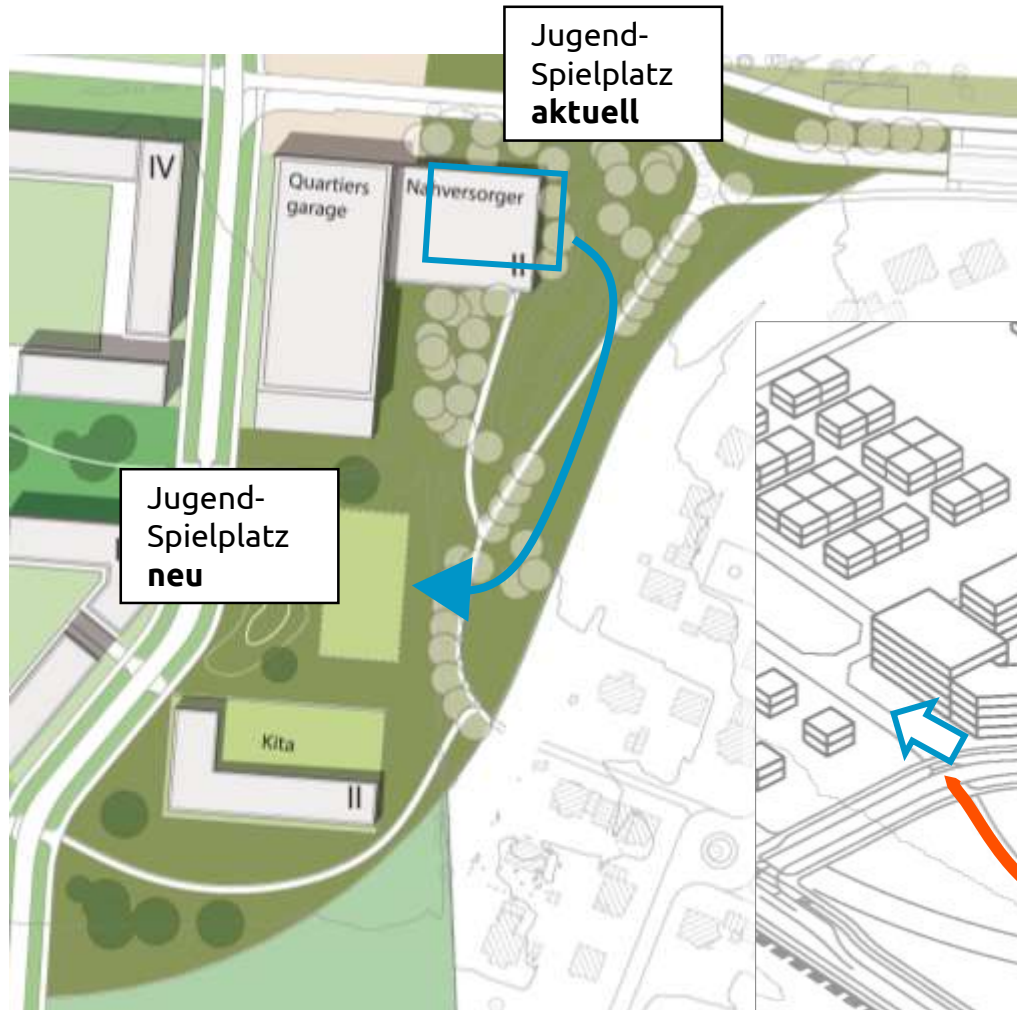
Siedlungsrand zum Freiraum



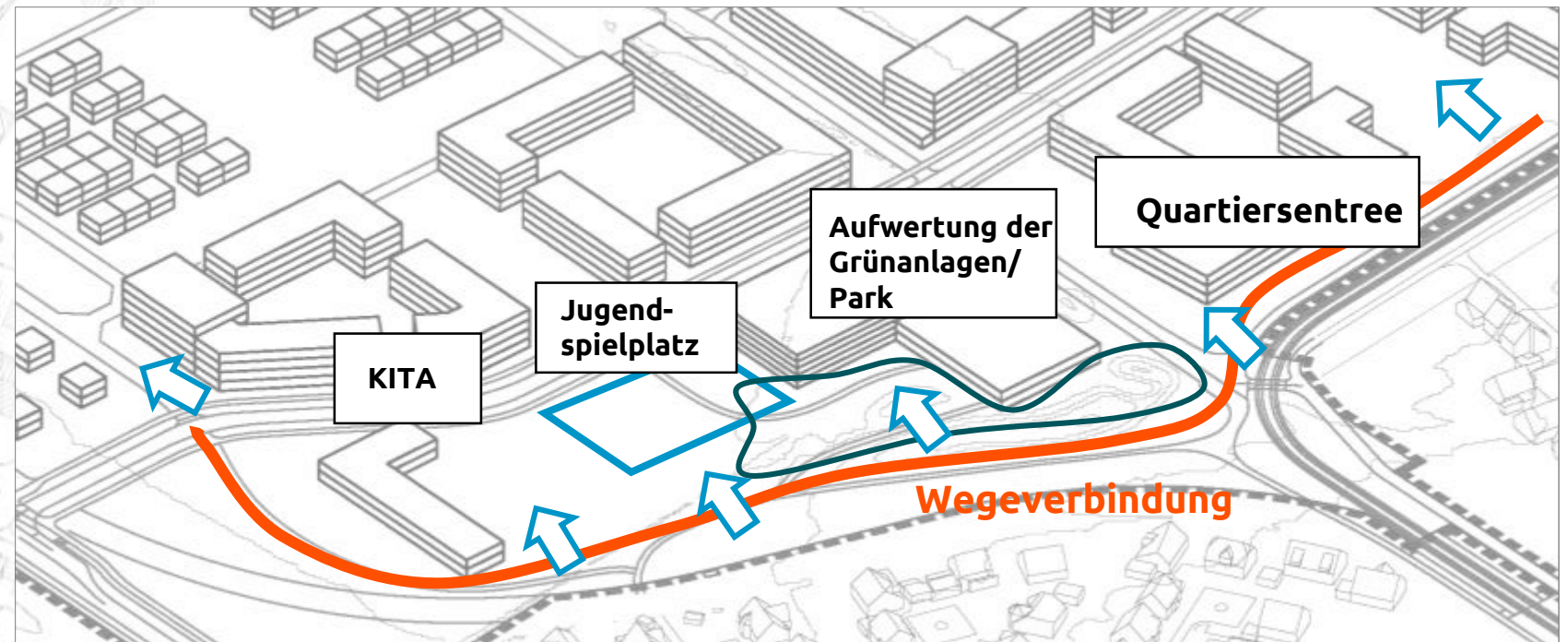
Siedlungsrand zum Ortsrand

Merkmale

Grün und Freiraum

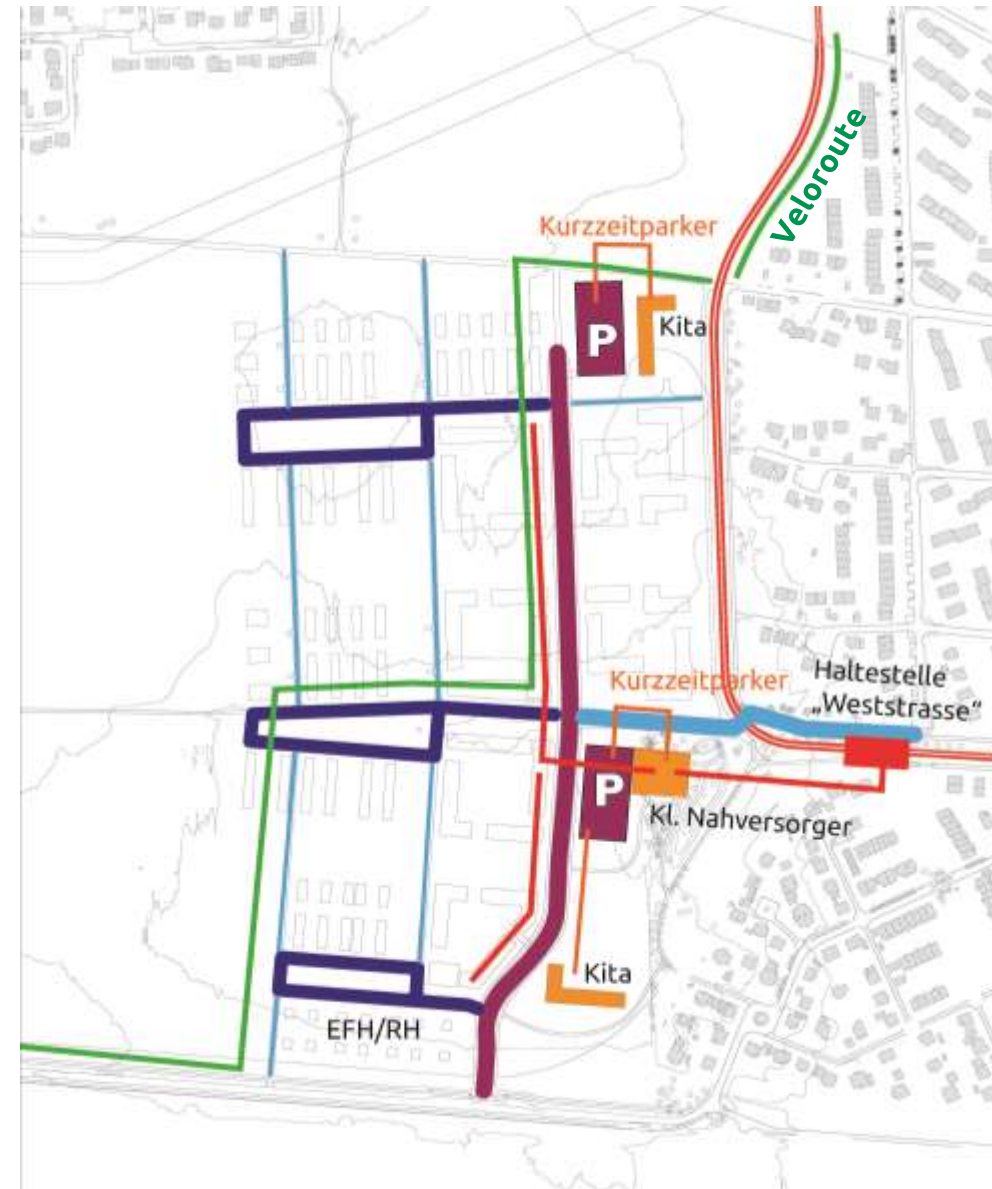
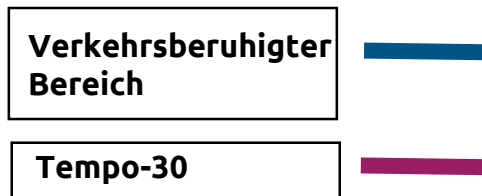


Mögliche Verlegung des Jugendspielplatzes



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**)

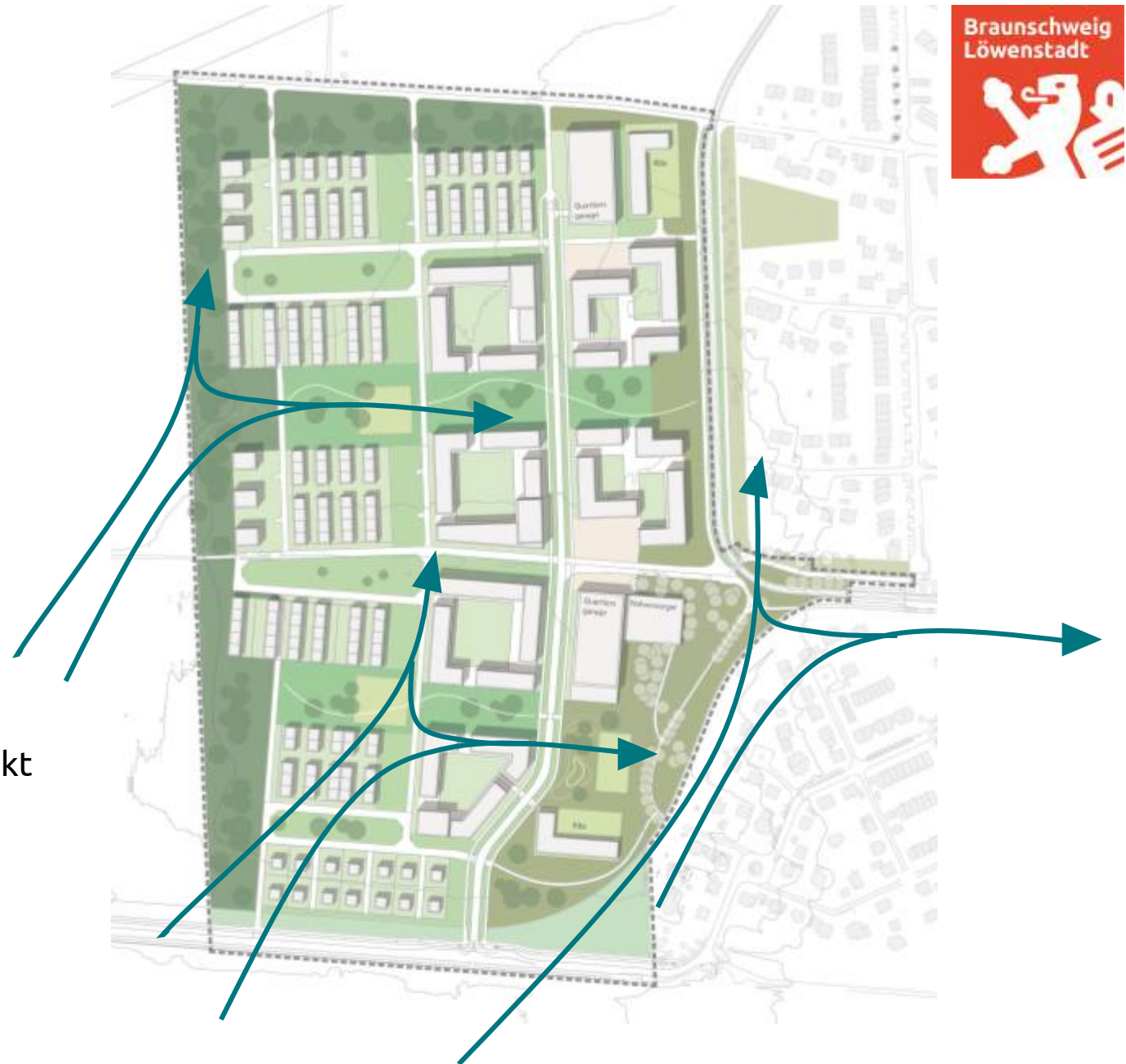


Erschließungsdiagramm

Merkmale

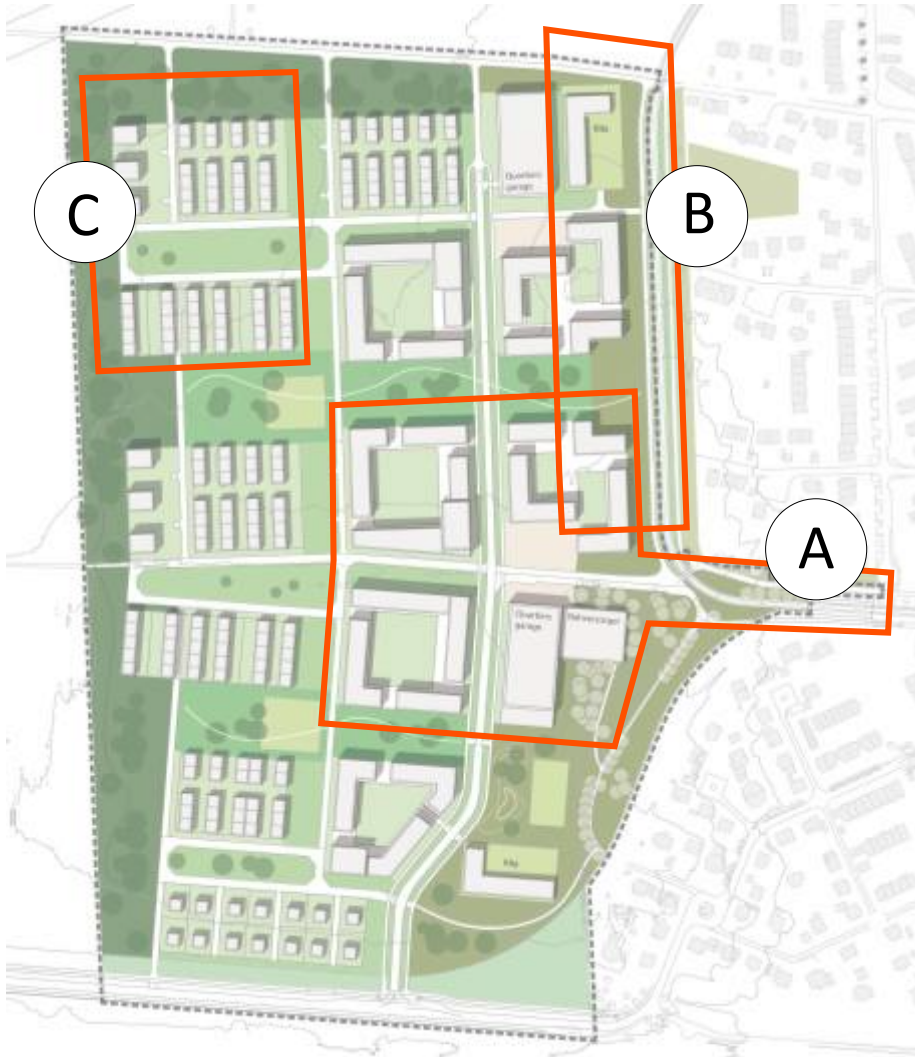
Klima & Energie

- **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
- CO₂- reduziertes Verkehrsangebot mit Schwerpunkt auf Umweltverbund
- **Mehrfachnutzung von Grünflächen**
- Regenwasserrückhaltung gebietsbezogen & gebäudebezogen

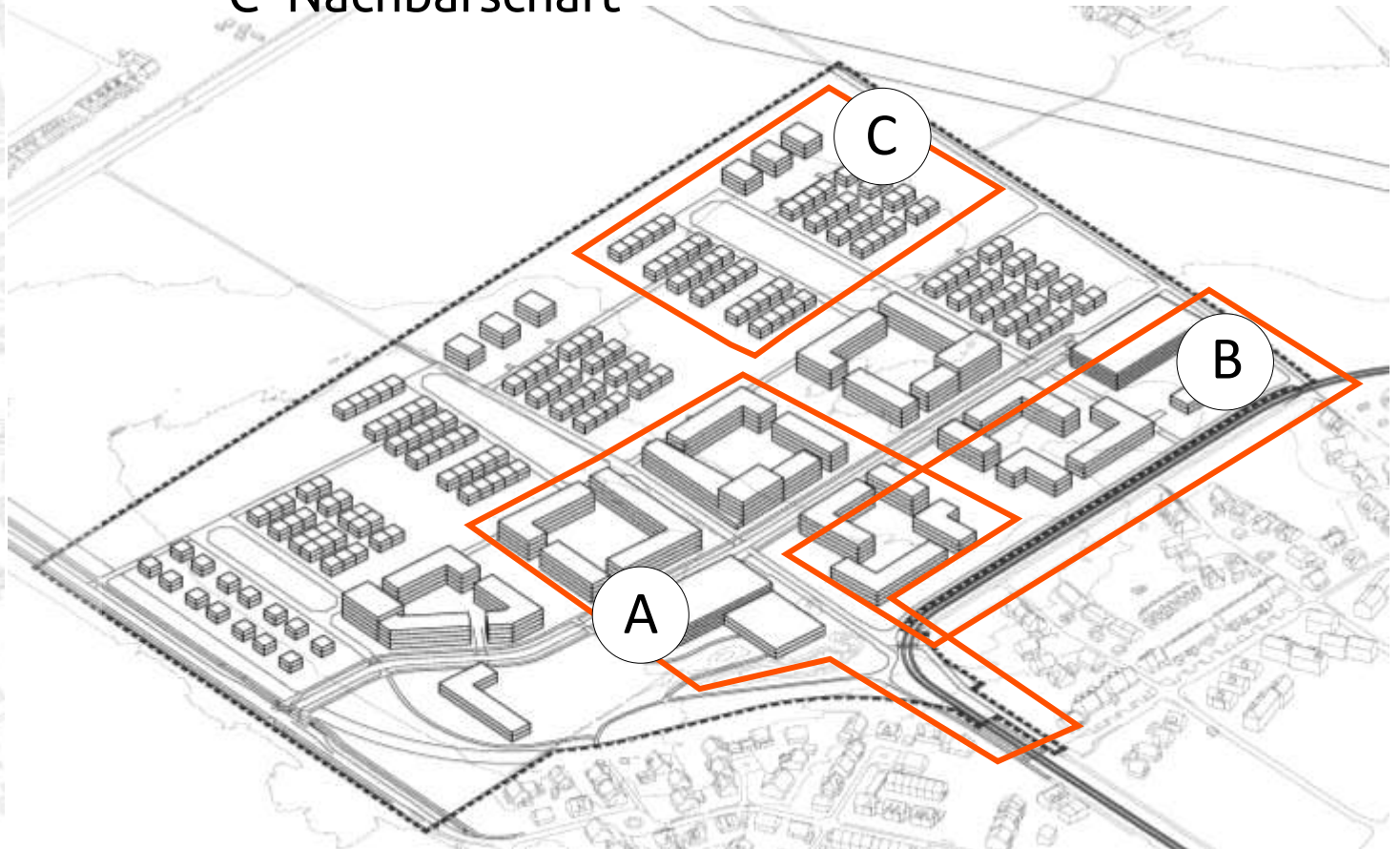


Städtebaulicher Entwurf

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)

1) Städtebau, Wohnen und Arbeiten	2) Grün und Freiraum
• Wie können Sie sich eine attraktive Verknüpfung zwischen Alt und Neu vorstellen? • Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen sollten im Gebiet angeboten werden? • Welche wohngebietsverträglichen Nutzungen sind hier vorstellbar?	• Wo sehen Sie eher ruhiges Erholungsgrün, wo intensiver genutzte Freiräume? • Welche Ideen haben Sie für eine multifunktionale Nutzung von Grün- und Freiräumen? • Welche quartiersverbindenden gemeinsame Funktionen sind vorstellbar?
3) Mobilität	4) Klima und Energie
• Wie soll Leben im Quartier ohne eigenen Parkplatz vor der Tür aussehen? • Welche Service-Angebote können den Verzicht auf eigenen Stellplatz kompensieren? • Welche Nutzungen sollten idealerweise mit den Quartiersgaragen kombiniert werden?	• Welche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung möchten Sie umgesetzt sehen? • Welche Medien/ Standards der Wärmeversorgung sollen im Baugebiet vorgesehen werden? • Welche Maßnahmen zur Klimaresilienz sollten unterstützt werden?



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Stadt Braunschweig
Fachbereich 61 Stadtplanung und
Geoinformation
Abteilung 61.1 Stadtplanung
stadtplanung@braunschweig.de