

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Büro- und Wohnhaus Lange Straße

IN 230

Behandlung von Stellungnahmen während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a(3) BauGB vom 15.05. bis 15.06.2012

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 14.06.2012	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit sende ich Ihnen eine Stellungnahme zu den öffentlich ausgelegten Plänen und der Beschreibung des Vorhabens. Der Text der Stellungnahme ist unter meiner Moderation von mir und den aufgeführten weiteren Verfassern entwickelt worden. Die Verfasser verbindet ihr langjähriges berufliches Engagement für das Stadtbild von Braunschweig. Die Intention der gemeinsamen Stellungnahme ist, durch die fachliche Auseinandersetzung und Abstimmung der Beteiligten eine ausgewogene Beurteilung des Vorhabens vorzustellen. [...]</p> <p>Stellungnahme: 1. Städtebauliche Aspekte Der als Vorhabenbezogener Bebauungsplan öffentlich ausliegende Projektentwurf fordert dazu auf, städtebauliche Aspekte zu betrachten und zu formulieren, die der Entwurf bisher nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen des geplanten Gebäudes entsprechen dem innerstädtischen Standort und könnten bei einer stadtbildverträglichen Gestaltung der Architektur dazu beitragen, dem nordwestlichen Innenstadtbereich mehr städtebauliche und soziale Anziehungskraft zu verleihen.</p> <p>Die dargestellte Baumasse jedoch entspricht insbesondere mit ihrer Höhe nicht den städtebaulich-gestalterischen Anforderungen des Standortes. Die Projektbeschreibung des ausliegenden Bebauungsplanes enthält keine Angaben über die Auseinandersetzung mit stadtbaugestalterischen Aspekten. Infolgedessen vermitteln die Perspektiven der Projektdarstellung auch keine städtebaulichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung erfolgt aufgrund der Vielschichtigkeit des Schreibens gegliedert unter den im Folgenden genannten Stichpunkten.</p> <p><i>Stadtbild</i> Das Stadtbild wird in diesem Bereich zweifelsohne geprägt von den beiden Kirchen. Nicht minder gestaltprägend jedoch sind auch weitere Gebäude wie der gesamte Komplex „Meinhardshof“ mit dem Riegel an der Langen Straße, das siebengeschossige Wohngebäude am Radeklint, der Kopfbau des Blockes auf der Ecke Gördelingerstraße / Hintern Brüdern oder das Gebäude an der Ecke An der Petrikirche / Gördelingerstraße.</p> <p>Diese Gebäude sind für die Höhenentwicklung entlang der Langen Straße genauso wie das sechsgeschossige Gebäude der Fa. Nordzucker zu berücksichtigen. Diese städtebaulichen Bezüge werden aufgenommen, wie die Perspektive „Lange Straße“ des Vorhaben- und Erschliessungsplanes (Anlage 2.01) mit dem Kopfbau an der Gördelingerstraße und dem Gebäude „MediaMarkt“ zeigt.</p> <p>Eine Rhythmisierung, auch in der Höhenentwicklung, trägt zu einem lebhaften und charaktervollen Straßen- und Stadtbild bei. Enge und Weite, Auf und Ab sind bestimmende Themen der Stadtgestaltung, die durch diesen neuen Baukörper zu spannungsvollen Blickbeziehungen im Straßengefüge führen.</p> <p>Die Kirchen sind in ihrer Prägnanz und Dominanz auch weiterhin im Stadtbild erlebbar und bleiben wesentliche Bausteine des Quar-</p>

Bezüge des Projekts zur Stadtbild prägenden Umgebung.

Auch die auf den Städtebau bezogenen Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan IN 230 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gehen an der Problematik der Maßstabsübersteigerung vorbei. Die in der Begründung beschriebenen Bezüge einzelner Geschosse des Gebäudes zu den Gebäudehöhen der Umgebung rechtfertigen nicht die Unmaßstäblichkeit des Gesamtbaukörpers als Folge seiner maximal zulässigen Höhe.

Das Projekt fügt sich nicht in die städtebauliche Situation ein, weil die Maßstab setzenden Baumassen der Brüdernkirche und der Petrikerkirche nicht berücksichtigt werden.

Diese Kirchenbauten müssen jedoch auf Grund ihrer stadtbaugeschichtlichen und baukünstlerischen Bedeutung gegenüber diesem Projekt dominant bleiben. Die Bau- masse und insbesondere die Gebäudehöhe des Projektes überziehen die Verhältnismäßigkeit gegenüber diesen Kirchengebäuden. Die bisher ausgewogene Abfolge der Gebäude an der Langen Straße und die damit verbundene Qualität des Straßenraumes werden durch den Maßstabsbruch des Projektbaukörpers ebenfalls gestört.

Mit Hilfe von Modellstudien und städtebaulichen Schnittzeichnungen unter Einbeziehung der Kirchen sollte die städtebaulich angemessene Gebäudehöhe methodisch ermittelt werden.

Augenscheinlich ist die Gebäudehöhe des Projektbaukörpers mit 25,10 m und weiteren 3,00 m für Technikaufbauten weit überzogen.

Insbesondere im Straßenzug Hintern Brüdern, wo gemäß gültigem B-Plan 14,00 m Höhe realisiert ist, wird der Maßstabsbruch eklatant. Diese Höhenfestsetzung verfolgte seinerzeit stadtgestalterische Ziele mit Rücksicht auf die Brüdernkirche.

Die beigefügten Fotos eines Arbeitsmodells der Verfasser [siehe Anlage] sollen den Maßstabsbruch zur vorhandenen Bebauung verdeutlichen.

Die gebotene Einfügung des Projekts in den städtebaulichen Kontext betrifft auch das Material der Fassaden. Der nordwestliche

tiers. Gleichwohl wird der neue Baukörper, gerade auch wegen seiner solitären Wirkung im Sinne einer Identitätsfigur im Bild der Stadt, ein qualitativ hochwertiger ergänzender Stadtbaustein an einem prägnanten stadträumlichen Brennpunkt, der diesen „Hochpunkt“ geradezu einfordert.

Der Bebauungsplan IN 85 von 1983 ist eine Generation alt und folgte früheren Planungsvorstellungen. Die postmoderne Bebauung Hintern Brüdern mit ihrer vorgetäuschten Parzellierung als Reminiszenz an die tradierte Stadt ist bereits von der allgemeinen Entwicklung der Stadt überholt. Die seinerzeitige Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die Traufe von St. Ulrici-Brüdern an einer unmittelbar gegenüberliegenden Straßensituation. Die angemessene Reaktion des nicht unmittelbar angrenzenden neuen Gebäudes auf St. Ulrici-Brüdern mit dem deutlichen Rücksprung der Geschosse 4 und 5 im südöstlichen Bereich ist in der Anlage 2.02 zu sehen. Diese Brüstungshöhe von ca. 17,5 m nimmt die Höhe der das Straßenbild entscheidend mitbestimmenden Erker der Bebauung „Meinhardshof“ auf und bildet einen angemessenen räumlichen Abschluss des Kirchenvorplatzes.

Materialität

Die Materialität des Gebäudes entspringt einer zeitgemäßen baukulturellen Architekturauffassung und fügt sich durchaus in das Umfeld ein. Ein andersartiges Material ist nicht per se Hinderungsgrund einer Einfügung in den stadträumlichen Kontext. Die Ablesbarkeit verschiedener Epochen kann und soll sich auch in der Wahl der Materialien abbilden, dies geschieht hier in harmonischer Koexistenz.

Die angeführte Heterogenität von Ziegel, Putz und Glas lässt zudem weitere vorkommende Materialien außer Acht, beispielsweise die Werkstein-Fassadenverkleidung der Ärztekammer. Das Gebiet verträgt durchaus auch einen Sandstein, dessen Farbigkeit sich im Quartier wiederfindet.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind in ihrer einheitlichen und im Gesamtbild untergeordneten Erscheinung in den horizontalen Bändern auch im Hinblick auf nachbarliche Belange als nicht störend zu bezeichnen.

Die zulässige Werbeanlage für bewegte Bilder ist aus städtebaulicher Sicht möglich.

Innenstadtbereich ist geprägt durch Ziegel-, Putz- und Glasfassaden. Das geplante Material Sandsteinplatten ist in diesem Materialkanon fremd.

Mit der überzogenen Gebäudehöhe, der Großmaßstäblichkeit und der Art der Fassadengestaltung wird ein Solitärbaukörper erzeugt. An diesem städtebaulich anspruchsvollen Standort ist jedoch eine maßstäbliche Einbindung und Einfügung in das Umfeld erforderlich.

Durch eine Reduzierung der Verkehrsflächen und straffere Gestaltung der Einmündung der Straße Hintern Brüdern in die Gördelinger Straße können den Erdgeschoßnutzungen des Projekts öffentlich nutzbare Freiflächen zugeordnet werden. Damit würde der Verlust der Grünfläche vor der ehemaligen Stadtbücherei ein wenig ausgeglichen.

Das Konzept der Werbeanlagen bedarf dringend einer Überarbeitung. Anordnung und Dimensionierung müssen mit Rücksicht auf nachbarliche Belange gänzlich neu bedacht werden. Insbesondere werden durch die geplante großflächige Werbeanlage mit ihren Auswirkungen auf die Petrikerche städtebauliche Spannungen programmiert.

Aus ökologischen Gründen und wegen der guten Anbindung des Standorts an den ÖPNV sollte die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze begrenzt und nur für Bewohner, Geschäfts- und Praxisinhaber gefordert und zugelassen werden. Besucherstellplätze sollten wegen ihrer Belastungen der Innenstadt zugunsten von Park-and-Ride-Anlagen abgelöst werden.

Zusammenfassend bedarf der städtebauliche Entwurf des Projektes einer intensiven weiteren Bearbeitung auf der Grundlage einer Stadtbilduntersuchung am Stadtmodell und zeichnerischen Darstellungen der Bezüge zur Umgebung.

2. Baugestalterische Aspekte

Die geplante Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von 25.10 m um weitere 3,00 m durch technische Anlagen ist sehr bedenklich (vgl. Schlosscarree). Mit dem Aufbau der technischen Anlage auf dem Dach wird die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses entstehen, das trotz Abstand zur Attika aus Fußgängerperspektive wahrgenommen wird.

Gleichwohl wird die Planung einer solchen Anlage gemäß § 49 NBauO im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu beurteilen sein, hierbei wird auch der Immissionsschutz für benachbarte Gebäude thematisiert.

Straßenverlauf

Der Straßenverlauf ist im Planungsprozess mit den zuständigen Stellen der Stadt Braunschweig abgestimmt und stellt die unter Beachtung der Besitzverhältnisse und verkehrstechnischen Belange optimale Gestaltung der Außenflächen dar. Auch die mittelfristige Planung der Regionalbahn bleibt durch diese Gestaltung realisierbar.

Stellplätze

Die 87 Stellplätze entsprechen der Anzahl der gemäß der geltenden Bestimmung (§ 47 NBauO) notwendigen Stellplätze. Hierin sind auch notwendige Besucherstellplätze für das Objekt enthalten. Die Ablösung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ist kein generelles stadtplanerisches Ziel der Stadt Braunschweig.

Baugestaltung

Die Dachaufbauten wurden hinsichtlich ihrer Sichtbarkeit durch mehrere Visualisierungen überprüft. Diese stellen dar, dass eine Sichtbarkeit aus Fußgängersichthöhe erst ab einem Abstand von über 200 m vom Gebäude eintritt. Dies ist örtlich nur westlich des Radeklints entlang der Celler Straße möglich und vertretbar. Eine bedenkliche Überhöhung des Gebäudes durch die technisch notwendigen Dachaufbauten ist somit nicht zu befürchten.

Eine Anschlussbebauung an das Gebäude Hintern Brüdern 25 wurde im Rahmen des Projektverlaufes geprüft. Hierbei wurden auch die Versorgungsträger eingebunden. Umfangreiche Leitungsführungen entlang des Gebäudes verhindern unter den gegebenen Umständen die Realisierung einer Anschlussbebauung an das Gebäude Hintern Brüdern 25.

Zusammenfassung

Die Notwendigkeit einer Überarbeitung wird nicht gesehen, da das Projekt in einem intensiven diskursiven Abstimmungsprozess mit unterschiedlichsten Beteiligten und deren planerischen Schwerpunkten entwickelt und optimiert wurde. Hierbei wurden die in dieser Stellungnahme angeführten Punkte, insbe-

<p>Durch die eingeschossige Bebauung an der Straße Hinter Brüdern mit ihren nur dienenden Funktionen fehlt dem Straßenraum eine Raumbegrenzung mit lebendigen Nutzungen. Hierdurch und durch die Erschließungs- und Anlieferfuge wird die städtebaulich unerwünschte Solitärsteilung des Neubaus betont. Der Anschluss des Neubaus an das Bestandsgebäude bedarf dringend einer Überarbeitung.</p> <p>Wir bitten, die dargestellten Aspekte zu berücksichtigen und den Vorhabenbezogenen B-Plan IN 230 entsprechend zu überarbeiten, damit das Vorhaben einen Architektur-Baustein darstellt, der sich harmonisch in das Stadtbild einfügt und es bereichert.</p>	<p>sondere auch die Einbindung in das Stadtbild, ausführlich thematisiert und unter Beachtung aller Bedürfnisse und Randbedingungen erarbeitet. Dies schließt alternative Bauungen an dieser nicht aus. Allerdings sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die eine andere Bauform, z.B. nach den vorgeschlagenen Bedingungen der Einwender, zwingend einfordern.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung</u> Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
---	--