

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Büro- und Wohnhaus Lange Straße
Begründung

IN 230

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	10
6	Gesamtabwägung	20
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	21
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	21
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	21

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 15. Mai 2012 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S.212)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. BVBl. S. 46)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 87 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung gemischte Bauflächen dar.

Der neue Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser muss somit nicht berichtigt werden.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Bebauungspläne:

IN 79 aus dem Jahr 1963 und

IN 85 „Meinhardshof West“ aus dem Jahr 1983.

Der Bebauungsplan IN 79 mit seinem Geltungsbereich zwischen der Lange Straße / Küchenstraße im Norden, Hintern Brüdern / Schild im Süden, der Gördelinger Straße im Westen und der Straße Höhe im Osten, umfasst den gesamten derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 230.

Dieser Bebauungsplan setzt für den geplanten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Bücherei“ sowie auf großen Bereichen des Grundstückes private Freiflächen fest. Diese sind genau auf die Umrisse der ehemaligen Bibliotheksgebäude zugeschnitten.

Der Bebauungsplan IN 85 überlagert den Bebauungsplan IN 79 im östlichen Bereich der ehemaligen Bücherei mit dem viergeschossigen Gebäude Hintern Brüdern 23. Der Geltungsbereich endet im Westen in der Flucht der westlichen Gebäudekante des viergeschossigen Büchereigebäudes.

Er setzt dort ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 fest. Auf einem nördlichen und einem südlichen Baufeld wird eine viergeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt, die Hintern Brüdern mit einer Baulinie fixiert ist.

Insbesondere die Festsetzungen des IN 79, die in einem konkreten Bezug zu dem bestehenden Gebäude der ehemaligen Öffentlichen Bücherei stehen, behindern jedoch eine sinnvolle neue städtebauliche Entwicklung.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IN 230 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Wohnhauses auf dem Grundstück der ehemaligen Öffentlichen Bücherei an der Langen Straße in Braunschweig zu schaffen.

Im Zuge der Neuerrichtung des Einkaufszentrums Schloss-Arkaden mit der rekonstruierten Fassade des ehemaligen Welfenschlosses im Zentrum Braunschweigs im Jahr 2007 vereinigte die Stadtbibliothek ihre bisher im Stadtgebiet verteilten Zweigstellen zu einer im dortigen städtischen Kulturbereich befindlichen zentralen Bibliothek, die seit der Eröffnung im Juli 2007 einen deutlichen Besucherzuwachs verzeichnet.

Für das dadurch freigewordene und für eine neue innenstadtrelevante Nutzung zur Verfügung stehende Grundstück der ehemaligen Bibliothek wurde in einem Ausschreibungsverfahren 2010 ein Käufer gesucht. Die Vorhabenträgerin erhielt mit dem vorliegenden Entwurf eines Büro- und Geschäftshauses des Architekturbüros O.M. Architekten aus Braunschweig den Zuschlag.

Im Vorlauf der für den Neubau notwendigen städtebaulichen Neuordnung des Areals ist die Erarbeitung dieses projektorientierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich, für den die Vorhabenträgerin den Antrag auf Aufstellung am 16.07.2010 bei der Stadt Braunschweig gestellt hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Am 24.08.2010 fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig den Beschluss, für die Neubebauung des Geländes der ehemaligen Öffentlichen Bücherei den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IN 230 „Büro- und Geschäftshaus Lange Straße“ aufzustellen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der durch Einzelhandel geprägten Innenstadt am Rande des sogenannten Kerntangentenquadrates (Cityring). Es liegt gegenüber dem Kinogebäude, das den Stadtbereich Lange Straße deutlich aufgewertet hat und insbesondere abends mit der begleitenden Gastronomie große Anziehungskraft entfaltet.

Durch einen vollständigen Abriss der vorhandenen Gebäude der ehemaligen Öffentlichen Bücherei sowie die Aufgabe der zugehörigen Freiflächen und einer folgenden Neubebauung soll ein städtebaulich prägnanter Eingang in die City im Kreuzungsbereich Gördelingerstraße/ Lange Straße formuliert werden, der mit einem Nutzungsmix aus Büros, Wohnen und Dienstleistung bzw. Veranstaltung und/oder Gastronomie einen weiteren hochwertigen

Baustein zur Entwicklung des städtischen Gefüges zwischen Radekint und Schlossarkaden bildet.

4 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt südlich der Langen Straße und wird im Westen begrenzt durch die Gördelinger Straße und die daran anschließende Freifläche der Petrikirche, im Osten durch die anschließende Bebauung (derzeit Media-Markt) und im Süden durch die Straße Hintern Brüdern. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft jeweils in der Straßenmitte. Es umfasst die Flurstücke 146/5, 179/4 und 179/10 im Stadtgebiet Braunschweig, Gemarkung Innenstadt, Flur 5 und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht ein Büro- und Wohngebäude mit insgesamt ca. 17.000 m² BGF vor.

Der Hauptbaukörper beinhaltet auf sechs Geschossen Flächen für eine Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung. Er gliedert sich vertikal in verschiedene Nutzungsbereiche.

Im Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von ca. 4,85 m befindet sich an zentraler Stelle ein Veranstaltungsraum für hauptnutzeraffine Veranstaltungen wie bspw. Vortragsreihen, Lesungen oder Konferenzen mit bis zu 360 Personen. Umgeben ist er von Flächen für Dienstleistungen, Gewerbe oder Gastronomie, Hausmeisterdiensten, Nebenräumen und einem TV-Studio. Im östlichen Bereich liegt die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Untergeschoss, die von der Straße Hintern Brüdern angefahren wird.

Im ersten bis dritten Obergeschoss sind Büroräume geplant, die sich um einen in der Grundfläche geschossweise nach oben grösser werdenden Innenhof arrondieren. Technik- und Nebennutzflächen ergänzen diese Bereiche.

Im vierten und fünften Obergeschoss sind zweigeschossige Maisonettewohnungen geplant, die umlaufende Loggien im Aussenfassadenbereich des vierten Obergeschosses haben, so dass im vierten und fünften Obergeschoss ein Fassadenrücksprung entsteht.

Im Anschluss an die südöstlich an das Grundstück angrenzende bestehende Bebauung Hintern Brüdern 25 wird ein separater eingeschossiger Baukörper realisiert, der eine Müll- und Trafostation aufnimmt.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

4.1 Mensch und Gesundheit

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein für die Öffentlichkeit zugängliches Gebäude mit einer nutzungsbedingten positiven Auswirkung auf die Bereiche Wohnen, Versorgung und Freizeit. Durch den Rückbau der Grünflächen inklusive der Sitzbereiche im südwestlichen Bereich entfällt jedoch die Funktion als Raum zur kurzzeitigen Erholung.

Eine Untersuchung des Gebäudes der ehemaligen Öffentlichen Bücherei vom 12.10.2010 auf mögliche Gebäudekontaminationen hat ergeben, dass im Gebäude einige Stoffe die Einbauklasse Z2 entsprechend der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) überschreiten und somit nach dem Rückbau fachgerecht entsorgt werden müssen. Näheres ist dem entsprechenden Bericht des Büros Bernd Ramm zu entnehmen. Der Rückbau ist inzwischen erfolgt.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Geltungsbereich befindet sich eine die ehemalige Öffentliche Bibliothek umgebene Grünanlage, die in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts angelegt wurde und somit ca. 40 Jahre alt ist.

Es handelt sich um ein weitgehend versiegeltes Grundstück, die umgebende Grünanlage bietet jedoch Lebensraum u.a. für Vögel. Durch den Fortfall der Grünanlage im Zuge der Baumaßnahme entfällt dieser Lebensraum.

Eine durchgeführte Bestanderhebung des Großgrüns am 04. Oktober 2010 hat ergeben, dass innerhalb der bebaubaren Fläche ein Großteil des Baumbestandes aufgrund der Art, des Alters, der vermuteten Wurzelbildung oder des Gesundheitszustandes nicht für die Verpflanzung geeignet ist.

Im Bereich der Langen Straße gliedern sechs bestehende Bäume die dortige straßenbegleitende Parkplatzreihe.

4.3 Boden

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht altlastenverdächtig.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstückes liegen aber evtl. Auffüllungen vor, die mit Schadstoffen belastet sein können. Im Falle von Baumaßnahmen muss damit gerechnet werden, dass Bodenaushub anfällt, für den ein geeigneter Entsorgungsweg zu wählen ist.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem im 2. Weltkrieg schwere Bombardierungen stattfanden. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Bei einem Bodenaushub ist baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel durchzuführen.

4.4 Wasser

Das Grundstück liegt im Einzugsbereich einer sanierungsbedürftigen, großflächigen Grundwasserverunreinigung, die von einer im Bereich Breite Straße gelegenen Altlast verursacht wird. Im Bereich der ehemaligen öffentlichen Bücherei liegen noch Grundwasserbelastungen mit LHKW in der Größenordnung von ca. 3.000 µg/l (Grundwassermessstelle IN-027) bis 10.000 µg/l (Abschätzung) vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3-4 m. Falls das Bauvorhaben unterkellert werden sollte, sind die Tiefbaumaßnahmen so zu planen, dass nicht in größerem Umfang ins Grundwasser eingegriffen werden muss (Erstellung von Dichtwänden, Injektionssohle o. dgl.). Das geförderte Grundwasser darf nur nach vorheriger Aufbereitung/Reinigung in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Grenzwert für LHKW für den städtischen Regenwasserkanal beträgt 20 µg/l. Zur Beobachtung der Absenkung müssten von der Vorhabenträgerin eine oder mehrere Grundwassermessstellen in Richtung auf die Schadstoffquelle hin errichtet werden, um evtl. Schadstoffverlagerungen oder negative Einflüsse auf die geplanten Sanierungsmaßnahmen der Altlast Breite Straße erkennen zu können. Es wird darüber hinaus ein Monitoring der Grundwasserstände erforderlich werden, das insbesondere auch die Auswirkungen auf die St. Petri-Kirche als sensibles Bauwerk mit umfasst.

Im Bereich des Baugrundstückes befindet sich zur Überprüfung der Grundwasserbelastung zwei Grundwassermessstellen, die jederzeit zugänglich zu halten sind. Falls bei der Erstellung des Bauvorhabens Grundwassermessstellen verlegt werden müssen, ist dies auf Kosten des Bauherrn und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich.

Eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, die aufgrund der bereits hohen Versiegelung jedoch gering ist. Wesentliche Änderungen der Grundwassersituation sind daher nicht zu erwarten, ein Eingriff in die Grundwasserschichten erfolgt nicht.

4.5 Klima, Luft

Durch die komplette Überbauung des Grundstückes wird das bestehende kleinklimatisch wirksame Gehölz entfernt.

4.6 Lärm und andere Immissionen

Das Plangebiet wird hinsichtlich bestehender Immissionen überwiegend durch die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm beeinträchtigt. Des Weiteren sind durch die geplanten Nutzungen des vorgesehenen Gebäudes künftig neu hinzukommende Emissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Akustikbüro Göttingen, schalltechnisches Gutachten Nr. 10484, 2011) und an die geänderte Planung angepasst (1. Ergänzung zu Nr. 10484, März 2012). Die für das Plangebiet zu berücksichtigenden Lärmarten (hier: Verkehrs-/Schienen- und Gewerbelärm) sind nach dem Beiblatt 1 der anzuwendenden DIN 18005 jeweils separat mit den in der DIN genannten Orientierungswerten zu vergleichen. Genaue Angaben sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen, hier werden die Themenfelder nur cursorisch wiedergegeben.

Im Plangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche von IV bis V. Demzufolge werden entsprechend dieser Außenlärmpegelbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 und untergeordneter Vorschriften (z.B. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) gestellt.

Die Beurteilung des Verkehrs- und Schienenlärms erfolgt gemäß DIN 18005, die Ermittlung der Belastung auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm setzt sich aus den Verkehrsmengen der umgebenen Straßen zusammen, wobei die nördlich des Plangebiets verlaufende Lange Straße gemäß der Verkehrsuntersuchung „Geschäftshaus Lange Straße“ des WVI vom Februar 2011 den größten Anteil am Verkehrslärm verursacht.

Gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in der Tagzeit um 5 dB(A) und in der Nachtzeit um 7 dB(A) überschritten. Vollständigkeitshalber sei an dieser Stelle erwähnt - obwohl für diese Planung nicht relevant da nur für Straßenbau geltend -, dass auch die für Kerngebiete geltenden Sanierungswerte (VLärmSchRL97, aktueller Stand 2010) von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Der Schienenlärm hingegen unterschreitet deutlich die Orientierungswerte um mindestens 16 dB(A).

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt gemäß TA Lärm. Demgemäß ist für Kerngebiete ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage und in der Nacht von 45 dB(A) einzuhalten. Der hier zu betrachtende Gewerbelärm setzt sich aus den Geräuschen der Lieferverkehre und der haustechnischen Anlagen sowie den Parkplatzgeräuschen zusammen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche durch vorhandene Gewerbebetriebe wurden vom Schallgutachter mittels Betriebsbefragungen und schalltechnischen Messungen erfasst. Dabei stellte sich heraus, dass das Plangebiet vor allem durch die Gewerbegeräusche des östlich angrenzenden Parkhauses sowie die zu diesem Gebäude gehörenden lufttechnischen Anlagen vorbelastet wird, die jedoch weder in der Tag- noch in der Nachtzeit im Plangebiet zu Überschreitungen führen. Ebenso werden durch die künftigen Gewerbegeräusche des geplanten Vorhabens (Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte der betroffenen Nachbarschaft sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit unterschritten.

Erst die Betrachtung der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm führt an der bestehenden Bebauung zu geringfügigen Überschreitungen von 0,2 dB(A) bis 0,4 dB(A) in der Nachtzeit. Sofern das Bauvorhaben wie in den Planunterlagen beschrieben und die in der 1. Ergänzung zum Schallgutachten zugrunde gelegten Randbedingungen umgesetzt werden, können die oben beschriebenen geringfügigen Überschreitungen durch eine hochabsorbierende Verkleidung der Decke im Bereich der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage verhindert werden. Eine entsprechende Dokumentation zur Umsetzung der Randbedingungen - oder aber bei Abweichung von diesen ein Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm - ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die bestehende Lüftungsanlage (Schornsteinzüge) des derzeitigen China-Restaurants östlich des Geltungsbereiches muss gemäß Nr. 5.5 der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzung vor erheblichen Geruchsbelästigungen durch Küchenabdünste soweit erhöht werden, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Höhe der unmittelbaren Nachbarbebauung ist hierbei zu berücksichtigen. Alternativ kann die bestehende Schornsteinhöhe bestehen bleiben, insofern die beladene Abluft einer ausreichend dimensionierten Abluftreinigung zugeführt wird und dadurch nachweislich keine erheblichen (Geruchs-) Belästigungen hervorruft.

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass auch künftig durch den Betrieb der Schornsteinzüge keine schädlichen Umwelteinwirkungen resultieren.

Der östlich liegende Mediamarkt hat eine Genehmigung für eine Videoleinwand an der Westseite seiner Fassade. Durch das Heranrücken des Büro- und Wohngebäudes kann diese bei Betrieb eine Aufhellung in den geplanten Wohnungen verursachen. Hier sind daher ggf. räumliche Anordnungen vorzunehmen oder durch andere Maßnahmen (Sichtwand o.ä.) eine Aufhellung zu vermeiden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, den Nachweis der Unschädlichkeit sowohl der Schornsteinzüge als auch der Videoleinwand zu erbringen.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet verlief im Hochmittelalter die nördliche Begrenzung des Weichbildes Altstadt. Grabungen im benachbarten Packhof-Areal (1978) haben einen wasserführenden Graben und Fragmente der Stadtmauer der Altstadt ergeben. Auch auf dem Gelände der ehemaligen Öffentlichen Bücherei wird man mit einem verfüllten Befestigungsgraben und einer alten Stadtmauer rechnen müssen.

Eine baubegleitende Überwachung ist notwendig und ein genauer Plan der Eingriffe in den Boden ist der Denkmalschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Eine frühzeitige Einbindung der Niedersächsischen Landesanstalt für Denkmalpflege ist daher zwingend erforderlich. Durch eventuell notwendige Ausgrabungen entstehende Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Die benachbarten Kirchen St.-Petri und St.-Ulrici-Brüderkirche einschließlich Brüderkloster und Konventsgebäude sind Baudenkmale gemäß § 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt, da so auch bei späteren Nutzungsänderungen eine angemessene Flexibilität besteht.

Um gleichzeitig den konkreten Projektbezug beizubehalten, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. So sind Projektänderungen einvernehmlich möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden muss.

Im Kerngebiet sind entsprechend der überwiegenden und im Innenstadtbereich erforderlichen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sind zulässig. Nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist dieser Bereich Vorranggebiet für alle Betriebsformen und Betriebsgrößen. Der Fokus ist dabei auf den gehobenen Bedarf gerichtet. Für Einzelhandelsnutzungen bestehen demzufolge keine sortimentsbezogenen Einschränkungen.

Um das Freizeitangebot in diesem Bereich der Innenstadt aufzuwerten, sind Vergnügungsstätten zulässig.

Ausgenommen hiervon sind jedoch Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe, da deren Ansiedlung negative Folgen für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Umfeldes haben kann. Das Bundesverwaltungsge-

richt beispielsweise hat hierzu festgestellt, das es einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz entspricht, das sich solche Ansiedlungen negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Die Verhinderung dieses sogenannten Trading-Down-Effektes stellt einen besonderen städtebaulichen Grund gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dar.

Wohnungen sind bis zu einem Gesamtgeschossflächenanteil von 50% zulässig, um zur Belebung der Innenstadt nach den Geschäftszeiten beizutragen und ein Angebot für in zunehmendem Maße nachgefragte und notwendige innenstadtnahe Wohnungen zu machen. Diese sind im Kerngebiet ab dem 2. Obergeschoss aufwärts zulässig, um sowohl die unteren Ebenen ausschließlich für Gewerbe und Büronutzung vorzuhalten als auch eine räumliche Nähe der Wohnungen untereinander sicherzustellen. Aus den oben genannten Gründen wird für die Wohnnutzungen festgesetzt, dass Wohnungsprostitution nicht zulässig ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Gebiet nach § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt, d.h. das gesamte Grundstück darf überbaut werden.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird für das Gesamtgebiet auf 4,5 festgesetzt.

Die Überschreitung der GFZ mit 4,5 im Kerngebiet liegt über der Obergrenze nach § 17(1) BauNVO. Die besonderen städtebaulichen Ziele machen diese Überschreitung jedoch erforderlich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 23.01.1997 die städtebauliche Erfordernis als die des "vernünftigerweise Gebotenseins" ausgelegt. (4 NB 7.96: Besondere städtebauliche Gründe sind gegeben, wenn eine städtebauliche Ausnahmesituation vorliegt; sie „erfordern“ eine Maßüberschreitung, wenn sie diese als vernünftigerweise geboten erscheinen lassen (BVerwG, Beschl. v. 23.1.1997, NVwZ 1997, 903, 904).)

Bei diesem Projekt ist es gleich in mehrerer Hinsicht gerechtfertigt, die Obergrenze zu überschreiten.

Zum einen aus städtebaulich-räumlicher Sicht. Es besteht an dieser exponierten stadträumlichen Lage am erlebbaren Eingang zur Innenstadt die städtebauliche Ausnahmesituation eines zu bildenden Stadteingangs im Zusammenwirken mit dem expressiven Kopfgebäude des gegenüberliegenden Kinos. Das Raumprofil der Langen Straße wird im Planbereich geprägt durch die östlich angrenzende Bebauung mit einer Traufhöhe von ca. 25,90 m über dem Niveau der Langen Straße sowie durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufende Bebauung mit dem Kinokomplex und seinem markanten Kopfbau als westlichem Endpunkt. Um in Verbindung mit diesem, durch Form und Farbigkeit sehr dominant wirkenden Kinogebäude eine Tor-

situation in die Innenstadt zu generieren, soll im Plangebiet eine in Höhe und Baumasse räumliche Signifikanz und korrespondierende Bebauung geschaffen werden.

Das Gebäude geht mit seiner Höhenstaffelung und dem Fassadenrücksprung bei ca. 17,3 m Höhe auf das gegenüberliegende Kino mit der Firsthöhe von ca. 16,0 m über dem Straßenniveau ebenso ein wie auf die westlich liegende Petrikirche, die mit einigem Abstand eine Traufhöhe von ca. 15 m aufweist. Auch im Straßenraum Hintern Brüdern spiegelt das Gebäude mit einem Fassadenrücksprung im 4. Obergeschoss die Traufhöhen der gegenüberliegenden Bebauung. Die Baufluchten entlang der drei Straßen werden durch das Gebäude aufgenommen, um die blockhafte städtebauliche Situation zu komplettieren. Es bindet daher sich trotz der hohen Ausnutzung in allen Himmelsrichtungen in das städtische Gefüge ein.

Zum anderen ist es aus städtebaulich-funktionaler Sicht zur Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer bevorzugten Innenentwicklung anstelle des Verbrauchs bisher nicht bebauter Freiflächen sinnvoll, dass innerstädtische Flächen einer intensiven Nutzung zugeführt werden, um aufgrund des hohen Grundstückswertes konkurrenzfähig zu den ubiquitären Gewerbeansiedlungen der Umlandgemeinden zu sein.

Das städtebauliche Erfordernis, die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen zur Sicherung qualifizierter, hochwertiger Arbeitsplätze auch in der Innenstadt zu ermöglichen, bedingt ebenfalls die Überschreitung der GFZ. Mit der Bereitstellung qualitätvollen Wohnraums in der Innenstadt erfolgt insgesamt eine Stärkung der Innenstadt, die sich vielfältig auswirken kann. Um dem Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen, werden hier unter dem Aspekt einer nachhaltigen Verwendung von wertvollem innerstädtischem Grund und Boden die Nutzflächen in gebotener Weise durch Konzentration optimiert. In diesem Sinne ist auch eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Höchstwerte erforderlich, um an dieser Stelle ein in der Abwägung der Anforderungen optimales Ergebnis zu erzielen.

Die in der BauNVO festgelegte Maßobergrenze für Kerngebiete wurden letztmalig 1990 erhöht und berücksichtigt die Entwicklungen insbesondere demografischer, energetischer und qualitativer Art der letzten 20 Jahre nicht. Zu diesen Entwicklungen gehört z.B. die steigende Anzahl von Singlehaushalten, die stärkere Aussenwanddicke oder der steigende Flächenbedarf pro Einwohner. Die bestehende Obergrenze entspricht in ihrer Absicht weitestgehend dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt, welches tendenziell durch die Entwicklung neuer Stadtteile geprägt ist und die Innenentwicklung und Nachverdichtung ausser Acht lässt. Dieses Leitbild hat sich jedoch mittlerweile, auch im Sinne des Bekenntnisses der Leipzig Charta 2007 zur europäischen Stadt mit ihrer Dichte und Funktionsmischung, geändert. Die Innenentwicklung im Einklang mit der Notwendigkeit dieser - auch unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit - notwendigen Dichte und Funktionsmischung sind daher die städtebaulichen Ziele für die Zukunft. Diese Ziele verfolgt auch dieses Projekt.

Auch die städtebaulich-ökologische Sichtweise im Sinne einer ressourcenschonenden Stadt- und Gebäudeplanung befürwortet ein Überschreiten der GFZ. Es ist eine Tatsache, dass insbesondere der energetische Aspekt in der derzeitigen Maßobergrenze nicht die Berücksichtigung findet, wie sie die Entwicklung der letzten 20 Jahre im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erfordert. Setzt man z.B. zur Berücksichtigung des erhöhten baulichen Wärmeschutzes seit 1990 vereinfachenderweise eine 20 cm stärkere Wanddämmung an, so wäre in diesem Gebäude bereits mit einer GFZ-Erhöhung bis 0,1 zu rechnen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Bauliche Maßnahmen, welche die gutachterlich aufgezeigten Schallimmissionen auf ein verträgliches Maß mindern, bieten hier nutzerspezifisch ebenso einen Ausgleich wie es die Vorteile einer innenstadtnahen Lage von Wohn- und Arbeitsplätzen mit der resultierenden Verringerung von privaten Verkehrsbewegungen und der erwähnten Bündelung der Stellplätze gesamtgesellschaftlich tun.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind, mit Ausnahme des Verlustes der Grünfläche, nicht zu verzeichnen. Dieser Verlust ist jedoch bedingt durch die Bebauung der Grundfläche im Rahmen der zulässigen und festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0.

Durch das Verkehrsgutachten ist nachgewiesen, dass die durch das Vorhaben verursachten Bedürfnisse des Verkehrs in ausreichendem Maße befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser hohen Ausnutzung nicht erkennbar entgegen.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe wird im Kerngebiet MK mit 25,10 m festgesetzt. Dies entspricht der östlichen Nachbarbebauung an der Langen Straße und dient der Ausbildung einer Torsituation mittels einer städtebaulichen Masse in Kombination mit dem Kinogebäude im Norden.

Um technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Klimatechnische Geräte und Auslässe etc. auf dem Dach zu ermöglichen, werden diese als Ausnahmen zugelassen. Sie dürfen die festgesetzte Höhe auf einer untergeordneten Fläche um bis zu drei Metern überschreiten. Damit diese dem Blickfeld des Passanten entzogen werden, müssen sie mindestens 3,00 Meter von der straßenseitigen Außenkante des Dachrandes zurückbleiben, untergeordnete Teile der Dachaufbauten an Zwangspunkten, wie z.B. den Aufgängen, können ausnahmsweise bis 2,0 m vom Dachrand entfernt angeordnet werden.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Im Kerngebiet MK wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien bestimmt, um die geplanten Gebäude in ihrer Konstellation und ihrem Volumen sowie ihrem formalen Ausdruck städtebaulich zu fixieren und die Aufnahme der entsprechenden Gebäudefluchten der Umgebung zu gewährleisten.

Damit eine städtebaulich notwendige horizontale Fassadengliederung gewährleistet ist, werden im Kerngebiet mögliche Rücksprünge von der Baulinie im Bereich des Erd- und ersten Obergeschosses in mehr als untergeordneter Form um bis zu 2,0 m textlich zugelassen. Zur Umsetzung des projektierten Gebäudes ist es zulässig, in einzelnen Bereichen auch weiter hinter der Baulinie zurückzubleiben.

Für die beiden obersten Geschosse werden die Gebäudeaußenkanten und deren Rücksprünge von der Baulinie durch eine ergänzende, nur für das 4. und 5. Obergeschoss geltende Baulinie zwingend festgelegt, um die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung in Entsprechung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Der Dachrand und die Balkonanlagen des obersten Geschosses dürfen aus gestalterischen Gründen bis an die Baulinie für die unteren Geschosse auskragen.

Um eine stadträumlich und städtebaulich wünschenswerte räumliche Dichte und die angestrebte Baukontur zu ermöglichen, werden die Regelabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unterschritten.

Es sind im Kerngebiet auch Baukörper mit einer Länge über 50 Metern zulässig, um eine maximale Ausnutzung der innerstädtischen Fläche zu ermöglichen und eine geschlossene Bebauung an den Straßenrändern, insbesondere an der Langen Straße, zu erzielen. Dazu ist auf der festgesetzten Baulinie auch zu bauen, wenn sie direkt auf einer Baugrenze verläuft.

Um die Ver- und Entsorgung des Gebäudes zu sichern, wird an der Stelle mit der höchsten unterirdischen Mediendichte im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein eingeschossiges Gebäude für Müll und Versorgungseinrichtungen planerisch zugelassen.

5.4 Stellplätze und Garagen

In einem Untergeschoss werden 87 Stellplätze realisiert. Weitere 7 Stellplätze befinden sich im Bereich der Zufahrt zum Untergeschoss im südöstlichen Teil des Grundstücks.

Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Rampenanlage am östlichen Rand des Gebäudes, die von der Straße Hintern Brüdern angefahren wird.

Die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der Langen Straße, die Ausfahrt

für den Lieferverkehr erfolgt in die Straße Hintern Brüdern.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage in der Innenstadt sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Eine Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich direkt südlich des Gebäudes an der Straße Hintern Brüdern, hier halten derzeit die Buslinien 418, 422, 443, 480, 560 sowie die Metro-Bus-Linien M 11, M 13 und M 16. Diese muss im Zuge der Baumaßnahme voraussichtlich verlegt werden.

Die nächsten Straßenbahn- und Bushaltestellen Radeklint und Alte Waage befinden sich jeweils an der Langen Straße in ca. 100 Meter westlicher und östlicher Entfernung. Sie binden den Geltungsbereich an die Metro-Tram-Linie M 4, die Metro-Bus-Linien M 11 und M 16 sowie die Buslinien 450, 480 und 560 an.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Grundstück wird für die Anlieferung des Gewerbes über die Lange Straße erschlossen. Gleichzeitig dient die Lange Straße als Einfallstraße in die Innenstadt der großräumigen verkehrlichen Einbindung des Grundstückes. Im Osten des Geltungsbereiches liegen die Rampen parallel zur bereits bestehenden Ein- und Ausfahrt des Parkhauses des Elektro-Fachmarktes. Die Stellplätze im Untergeschoss werden über die Straße Hintern Brüdern erschlossen, auch die Abfahrt des Lieferverkehrs erfolgt über Hintern Brüdern.

Eine gutachterliche Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, deren Überlagerung mit den vorhandenen Verkehrsbelastungen im öffentlichen Straßenraum sowie die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität unter Einbeziehung der angrenzenden Knotenpunkte wurde erstellt.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das Grundstück wird dreiseitig entlang der Straßen Lange Straße, Gördelinger Straße und Hintern Brüdern von Fußwegen im unmittelbaren Anschluss an die Gebäudekante begleitet und ist so sehr gut in das engmaschige Fußwegenetz der Innenstadt eingebunden.

Radfahrer werden Hintern Brüdern und in der Gördelinger Straße auf der öffentlichen Verkehrsfläche geführt, im Bereich der Langen Straße existiert ein Radweg.

Ebenerdige Eingänge zum Erdgeschossbereich befinden sich an der Langen Straße und Hintern Brüdern.

5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume wurden am 04. Oktober 2010 einer gutachterlichen Betrachtung durch einen Landschaftsarchitekten unterzogen. Im Ergebnis des Gutachters zeigt sich, dass ein Großteil des Bestandes nicht mit vertretbarem Aufwand verpflanzbar gewesen wäre und eine Verpflanzung einzelner, eventuell erhaltenswerter Bäume in der Abwägung von Kosten und Nutzen nicht empfehlenswert erschien.

Die bestehenden Bäume im Bereich der Parkbuchten entlang der Langen Straße waren nicht Gegenstand der gutachterlichen Betrachtung, da sie nicht auf dem späteren Grundstück des Vorhabens liegen. Sie sind aufgrund ihrer stadtökologischen Bedeutung und der Gestaltwirkung für den öffentlichen Raum zu erhalten und während der Baumaßnahme entsprechend zu schützen sind.

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen, ein Ausgleichserfordernis ist somit nicht notwendig, eine Überwachung gemäß § 4 (c) BauGB findet nicht statt.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Plangebietes wird die Immissionsbelastung größtenteils vom Straßenverkehrslärm verursacht. Die Immissionsbelastung durch Verkehrsrgeräusche beträt dabei in der Tagzeit 63 dB(A) bis 70 dB(A) und in der Nachtzeit 55 dB(A) bis 62 dB(A) Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels können im vorliegenden Fall aufgrund ihrer im Verhältnis geringen Geräuscheinwirkungen der Schienen- und Gewerbelärm vernachlässigt werden. Unter Berücksichtigung der Tag- und Nachtstufung von Richt- oder Grenzwerten von 10 dB(A) sind somit die Schallimmissionen in der Nachtzeit im vorliegenden Fall als belastender als am Tage zu beurteilen. Somit ergibt sich gemäß DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel aus den um 13 dB(A) erhöhten Straßenverkehrsimmissionen zur Nachtzeit. Entsprechend werden folgende Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich
66 – 70 dB(A)	IV
71 – 75 dB(A)	V

Das danach erforderliche resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (Maß des gesamten Außenbauteils im eingebauten Zustand) ist je nach Gebäudenutzung unterschiedlich. Differenziert wird zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen sowie Büroräumen (s. DIN 4109, Tabelle 10). Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von

Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus vorgenannten Lärmpegelbereichen (LPB):

LPB	$R'_{w, res}$ Wohnräume u.ä.	$R'_{w, res}$ Büroräume
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)

Der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung sind die Fenster. Um die geforderten Schalldämm-Maße einhalten zu können, sind im gesamten Plangebiet Fenster mit entsprechender Schallschutzklasse gemäß VDI 2719 in Verbindung mit Tab. 10 der DIN 4109 einzubauen. Eine exakte Bestimmung der Schallschutzklasse muss im Rahmen der Objekt-/ Bauplanung erfolgen, da diese abhängig ist vom Fensterflächenanteil sowie der Geometrie der dahinter liegenden Räume.

Fenster werden jedoch nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam. Gekippte Fenster, egal welcher Schallschutzklasse, weisen ein Schalldämm-Maß von nur etwa 15 dB auf. Um einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist entsprechend ab Immissionswerten von 45 dB(A) die Lüftung von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern.

Aufgrund des hohen Verkehrslärms und den daraus resultierenden deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts) - vor allem an der Nordseite des Plangebäudes - von bis zu 5 dB(A) am Tage und 7 dB(A) in der Nacht, sind ohne Lärminderungsmaßnahmen uneingeschränkte Außenwohnbereichsnutzungen nicht zulässig. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle sind aufgrund der gegebenen Situation städtebaulich nicht umsetzbar. Gleichwohl können Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen durch schallschützende Glas- oder Sichtschutzwände realisiert werden. Hierbei muss durch einen rechnerischen Nachweis auf Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ nachgewiesen werden, dass durch geeignete Maßnahmen der maßgebende Orientierungswert gemäß DIN 18005 nicht überschritten wird.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Zur Versorgung der Gebäude mit den notwendigen Medien wird ein Leitungsrecht in der mit ① bezeichneten Fläche zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Für die Allgemeinheit wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem mit ② bezeichneten Gebiet festgesetzt, um eine entsprechende Nutzbreite des öffentlichen Gehweges zu sichern.

5.9 Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die ausreichend zur Verfügung stehenden bestehenden Kanäle.

Die Regenwasserentsorgung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Anschlusskanäle, deren Kapazitäten ebenfalls ausreichend bemessen sind.

Die Versorgungsleitungen für Gas und Wasser laufen entlang der Straßen Lange Straße, Gördelinger Straße und Hintern Brüdern.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen. Eine Trafostation befindet sich unmittelbar südöstlich an das Grundstück angrenzend, für die nordwärts verlaufenden Leitungen ist ein Leitungsrecht unter A VI der textlichen Festsetzungen angeführt.

Das Grundstück ist an das Fernwärmenetz der Stadt Braunschweig angeschlossen, die Versorgung erfolgt über die Gördelinger Straße.

5.10 Gestaltungsvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Um in diesem städtebaulich wichtigen Bereich die für das Stadtbild relevanten Themen zu konkretisieren und festzulegen, wird für den gesamten Geltungsbereich eine Gestaltungsvorschrift festgesetzt.

5.10.2 Dächer

Im Kerngebiet MK sind aufgrund der Anpassung des Neubaus an die umgebende Bebauung und des großen Volumens des geplanten Gebäudes nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

5.10.3 Werbeanlagen

Um das für den öffentlichen städtischen Raum wichtige Thema der Werbung qualitativ zu begleiten, werden Vorgaben für die Art und Anzahl der Werbeanlagen gemacht. Neben den allgemeinen Anforderungen werden diese nach Anzahl und Ort sowie Größe und Ausführung behandelt. Den Festsetzungen zu Werbeanlagen liegt ein mit dem Vorhabenträger abgestimmtes Werbekonzept zu Grunde.

Im Allgemeinen müssen sich die Werbeanlagen in die Architektur und das Straßenbild einfügen, um eine gesamtheitlich und bewusst aufeinander abgestimmte Erscheinung des Gebäudes im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Daher sollen sich die Werbeanlagen aus dem Rhythmus des Fassadenbildes entwickeln und schlüssig in die Fassadengliederung einbinden.

Damit die Werbung im direkten Zusammenhang mit dem Werbenden innerhalb des Vorhabens gesehen wird, ist eine Werbeanlage nur an der Stätte der

Leistung und i.d.R. nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. So kann zugleich sichergestellt werden, dass die mit einem hohen Aufmerksamkeitswert versehene Gebäudefassade nicht für großformatige Werbeanlagen genutzt wird.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig, da die hiervon ausgehende Geräuschbelästigung nicht in Relation zur geplanten Nutzung des konkreten Vorhabens an dieser Stelle steht. Gleiches gilt zunächst für Werbeanlagen, die mit Lichteffekten oder sich verändernden Darstellungen einhergehen.

Die Werbung soll sich auf einen untergeordneten Bereich der Fassade beziehen, um die Wirkung des Gebäudes und seiner Fassade für den Stadtraum zu stärken. Daher wird die Lage der Werbeanlagen im Kern auf den Brüstungsbereich des zweiten Obergeschosses begrenzt. Ausnahmen werden für bestimmte Bereiche zugelassen, an denen der Hauptzugang des Gebäudes weitere Werbeflächen für die unmittelbare Orientierung im Gebäude sinnvoll erscheinen lässt.

Die Art der Werbeanlagen wird auf Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 1,0 m begrenzt, deren Reihung maximal 15,0 m, an der Eingangsseite auch 24,0 m betragen darf. Abweichend von den übrigen Seiten ist entlang der Lange Straße auch ein weiterer Schriftzug zulässig, da die Lange Straße mit ihrer verkehrlichen Prägung und den sonstigen benachbarten Nutzungen für einen größeren Anteil an Werbung eignet.

Dieses liegende Format bindet die Werbeanlagen in die horizontale Fassadengliederung ein und bietet ein harmonisches Gesamtbild mit der Architektur, in der die Werbeanlage ein abgestimmtes und untergeordnetes, gleichwohl aber augenscheinliches Element wird.

Die Werbeanlagen werden in ihrer Ausführung auf nichtleuchtende, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Buchstaben in schwarzer oder aluminium- bzw. edelstahlartiger Farbigkeit festgesetzt, um ein einheitliches und zurückhaltendes Gesamtbild der Werbung zu erhalten, das einem hohen ästhetischen Anspruch an die Materialität im Zusammenspiel mit den Fassadenmaterialien folgt.

Um dem Hauptnutzer eine entsprechend dem heutigen Stand der Technik mögliche Form der Außendarstellung zu ermöglichen, wird die Installation eines maximal 22,5 m² großen LED-Medienboards in der Westfassade ausnahmsweise zugelassen. Für den aus dem Medienbereich kommenden Hauptmieter ist diese Form der Werbung ein wesentlicher Baustein seiner Präsentation. Zur Wahrung des Gesamterscheinungsbild muss sich das LED-Board angemessen in die Fassadenarchitektur integrieren.

Die gewerblichen Nutzungen ab dem zweiten Obergeschoss aufwärts können sich in unmittelbarer Nähe des zu ihnen führenden Gemeinschaftsaufgangs in gesammelter Form werblich darstellen. Hierzu sind gestalterisch aufeinander abgestimmte Namens- und Firmenschilder von 0,125 m² (entspricht bspw. dem Format DIN A3) je Firmen- oder Büroeinheit innerhalb einer Werbesam-

melanlage zulässig, die eine Gesamtgröße einer Sammelanlage von 1,0 m Breite und 2,2 m Höhe nicht überschreiten.

Weiterhin ist im Zufahrtbereich des Untergeschosses eine Beschilderung für Besucherstellplätze zulässig. Diese darf parallel zur Fassade und ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen und eine maximale Größe von 1,0 m Breite und 0,5 m Höhe aufweisen.

Um in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang an der Straße Hintern Brüdern eine ergänzende Beschilderung zur besseren Übersicht zu ermöglichen, ist sowohl am Vordach als auch im Bereich des Rücksprunges der Eingangstüranlage ergänzende Werbung erlaubt, deren bauliche Ausformulierung aus o.g. Gründen vorgegeben wird. Dies gilt in gleicher Weise für die ergänzende Werbeanlage im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses an der Straße Hintern Brüdern in der Nähe der Wohnungseingänge.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Neubau des Büro- und Geschäftshauses Lange Straße soll auf dem Grundstück der ehemaligen öffentlichen Bücherei ein für private Nutzungen bereitstehendes Gebäude errichtet werden, das zur Belebung der Innenstadt über die allgemeinen Ladenöffnungszeiten hinaus beiträgt und somit ein wertvoller Baustein einer gesamtheitlichen Stadtentwicklung ist. Der sich abzeichnende Hauptmieter lässt erwarten, dass das Gebäude insgesamt auch von der breiteren Öffentlichkeit frequentiert wird, sodass es einen Beitrag zur Belebung dieses Innenstadtraumes darstellen kann.

Aufgrund der bereits gut erschlossenen Lage, der hohen Ausnutzung des Grundstückes und der vielschichtigen Nutzungen wird die wertvolle Ressource des innerstädtischen Bodens hier in geeigneter Weise einer weiteren Verwendung zugeführt, die - auch unter Beachtung des Verlustes einer teilweise öffentlich nutzbaren Grünfläche - zu einer insgesamt positiven Bilanz des Projektes führt.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiver und lebenswerter Standort, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	0,62 ha	100 %
Nettobauland	0,38 ha	61 %
Verkehrsflächen	0,24 ha	39 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Kosten und Finanzierung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme aller Maßnahmen und Kosten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufstellung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan IN 230 erfasst mit seinem Geltungsbereich Teilflächen der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne IN 79 und IN 85. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 230 überplant und treten damit außer Kraft.