

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Büro- und Geschäftshaus Lange Straße“**

**IN 230**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 12.11.2010 bis 17.12.2010.

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben oder in einer Stellungnahme kein Bedenken geäußert.**

AVACON AG  
Braunschweiger Versorgungs-AG  
Deutsche Telekom AG  
Industrie- und Handelskammer Braunschweig  
Polizeiinspektion Braunschweig  
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig  
SE|BS  
Zweckverband Großraum Braunschweig  
Braunschweig Zukunft GmbH  
Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die gemachten Stellungnahmen enthalten keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.  
Die nicht abgegebenen Stellungnahmen veranlassen die Verwaltung zu der Annahme, dass der Aufgabenbereich dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht betroffen ist bzw. die Planung im Einklang mit den von diesen Behörden zu vertretenden Belangen steht.

<b>Stellungnahme 01</b> <b>Schreiben der BS Energy</b> <b>vom 06.12.2010</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes nimmt BS ENERGY wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fernwärme:</u> Die Fernwärmeversorgung des vorhandenen Gebäudes (Bücherei) erfolgte im Haubenkanal. Dieser Haubenkanal muss für den Neubau zurückgebaut/demontiert, und ein möglicher Neuanschluss in den geplanten Hausanschlussraum verlegt werden. Wir beabsichtigen, diesen Bereich wieder mit Fernwärme zu versorgen. Bitte berücksichtigen Sie die Fernwärme bei weiteren Planungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Eine Kopie der Stellungnahme sowie der Anlagen wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger und dessen Architekten sowie zur entsprechenden Koordination an die zuständige Dienststelle (Referat 0600) gegeben.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<b>Stellungnahme 02</b> <b>Schreiben der BS NETZ</b> <b>vom 08.12.2010</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes nehmen wir aus Sicht der Braunschweiger Netzgesellschaft mit folgenden Sparten wie folgt Stellung:</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 230 verlaufen mehrere 0,4 KV Niederspannungs- und 20 KV Mittelspannungskabel. Diese, im Eigentum der Braunschweiger VersorgungsAG &amp; Co.KG befindlichen Stromversorgungskabel, sind mit einem Leitungsrecht gesichert und im zeichnerischen Teil mit "1" dargestellt. Ein 0,4 KV Netzkabel verläuft querend durch das Baugrundstück zur Straße Hinter der Petrikirche. Diese Netzkabel dienen der öffentlichen Stromversorgung. Die Stromversorgung für das Bauvorhaben kann nicht aus der benachbarten Ortsnetzstation „Hintern Brüdern“ erfolgen. Es ist zu erwarten, dass die für das Bauvorhaben dieser Größe benötigte Leistung nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann. Der Ist-Zustand gewährleistet derzeit noch die erforderliche (n-1) Reserve. Für die Stromversorgung des Bauvorhabens ist eine Station im Neubau empfehlenswert. Eine freie und nicht überbaute Trasse zur Heranführung der Netzkabel ist zum Anschluß einer neuen Station notwendig. Der Platzbedarf für eine Sta-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Soweit die Verlegung querender Versorgungskabel im Zuge der Baumaßnahme erforderlich wird, erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Bauvorbereitung. Eine Kopie der Stellungnahme sowie der Anlagen wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger und dessen Architekten gegeben.</p> <p>Die Sicherung der Stromversorgung erfolgt durch direkte Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der BS Netz. Im östlichen Geltungsbereich ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt, die die Errichtung einer Station planungsrechtlich erlaubt.</p>

<p>tion richtet sich nach den Leistungsanforderungen für das Bauvorhaben.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Die Versorgung des geplanten Büro- und Geschäftshauses mit Wasser kann aus dem vorgelagerten Netz erfolgen. Eine quantitative Aussage ist nach Angabe des Anschlussbedarfs möglich. In der Straße „Hintern Brüdern“ queren je eine Gas- und Wasserleitung den eingezäunten Baubereich und berühren die geplante Lager-/Aufstellfläche. Eine daraus folgende Beeinträchtigung des Netzbetriebes ist zurzeit nicht erkennbar. Für die Anlagen der Wasserversorgung bitten wir um eine Eintragung von Dienstbarkeiten für die Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co.KG.</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Eine Versorgung des Büro- und Geschäftsgebäudes aus dem vorgelagerten Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Da das Plangebiet innerhalb der Fernwärmeausbauzone liegt, sollte eine Wärmeversorgung unter diesen Gesichtspunkten berücksichtigt werden. Für die Anlagen der Gasversorgung bitten wir um eine Eintragung von Dienstbarkeiten für die Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co.KG.</p> <p><u>Betriebstelefon:</u> Auf dem Grundstück befinden sich die Steuer- und Betriebstelefonkabel 1253, 1485 und 1486. Für diese Anlagen bitten wir um eine Eintragung von Dienstbarkeiten für die Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co.KG.</p>	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die geforderten Dienstbarkeiten für die Wasser-, Gas- und Betriebstelefonversorgung werden eingetragen. Die Stellungnahme enthält keine weiteren Beiträge, die Auswirkungen auf den Bauplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 03</b> <b>Schreiben des Heimatpflegers Innenstadt vom 14.12.2010</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Als Heimatpfleger der Innenstadt nehme ich zu dem Projekt wie folgt Stellung:</p> <p>1. Wie schon auf Seite 8 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt, ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Es sind daher Vorabausgrabungen dringend erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Der Vorhabenträger steht im Kontakt zur Denkmalschutzbehörde, es hat bereits im Vorfeld diesbezüglich klärende Gespräche gegeben. Im Ergebnis wurde festgehalten, das aufgrund der nur bedingt bodeneingrei-</p>

<p>2. Ganz in der Nähe stehen die beiden Kirchen St. Petri und St. Ulrici-Brüdern. Es sind Baudenkmäler von hohem Rang. Es ist baubegleitend darauf zu achten, dass die Grundwasserstände nicht absinken. Auch muss auf evtl. Schäden am Mauerwerk (Senkungen) geachtet werden.</p> <p>3. Die Steinmetzarbeiten (Köpfe), die in der alten Öffentlichen Stadtbücherei an der Wand angebracht waren, sollten im Neubau einen Platz finden.</p>	<p>fenden Baumaßnahme keine archäologische Vorabausgrabung notwendig wird, eine baubegleitende Überwachung ist hingegen notwendig.</p> <p>Die Grundwasserthematik ist dem Vorhabenträger bekannt und wird von ihm im Rahmen der Baumaßnahme berücksichtigt.</p> <p>Der Wunsch wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 04 Schreiben der Braunschweiger Verkehrs-AG vom 09.12.2010</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir bitten [...] um Berücksichtigung folgender Anmerkungen: Im Jahre 2001/2002 endeten Planungen zu einer Stadtbahnstrecke zur Erschließung der westlichen Innenstadt von der Langen Straße über die Gördelingerstraße zum Friedrich-Wilhelm-Platz in der Entwurfsphase. Die Planungen wurden seinerzeit ohne weiteren Abschluss auf einem mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Zwischenstand eingefroren und sind seither unsererseits nicht weiter bearbeitet worden. Der letzte uns vorliegende Planungsstand sieht vor, im Knoten Gördelingerstraße / Lange Straße die Stadtbahn auf einem besonderen Bahnkörper in Mittellage zu führen, mit entsprechenden Breitenauswirkungen bis in die Nebenanlagen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese Planungen in Ihrem B-Plan Berücksichtigung gefunden haben, was aber für uns nicht konkret nachprüfbar ist. Einen Planausschnitt mit dem letzten Planungsstand haben wir in der Anlage beigefügt und bitten um Prüfung, ob insbesondere im Bereich der Gehwegführung auf der östliche Seite Konflikte zwischen den Planungen bestehen.</p> <p>Es sollte in jedem Falle gewährleistet sein, dass die Verkehrsräume für einen besonderen Bahnkörper in Straßenmittellage freigehalten werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist so formuliert, dass eine Realisierung der Stadtbahntrasse in der Gördelingerstraße möglich bleibt.</p>

<p>In der Straße Hintern Brüdern befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien bedient wird. Sowohl in der Bauphase als auch im Endzustand muss diese aufrecht erhalten bleiben.</p>	<p>Die Bushaltestelle bleibt dauerhaft erhalten, sie wird im Zuge des Bauvorhabens geringfügig verlegt.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 05 Schreiben des Einzelhandelsverbandes Harz-Heide e.V. vom 17.12.2010</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>[...] und dürfen zu dem Planvorhaben folgendes ausführen: Ausweislich der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift) Büro- und Geschäftshaus Lange Straße (IN 230) mit Stand vom 12.11.2010 ist es Ziel des Planvorhabens, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses auf dem Grundstück der ehemaligen Öffentlichen Bücherei in der Langen Straße in Braunschweig zu schaffen, wobei durch einen vollständigen Abriss der vorhandenen Gebäude der ehemaligen Öffentlichen Bücherei und einer folgenden Neubebauung ein städtebaulich prägnanter Eingang in die City im Kreuzungsbereich Gördelingerstraße / Lange Straße entstehen soll, „der mit einem Nutzungsmix aus Büro, Wohnen und Gewerbe sowie der neuen Spielbank einen weiteren hochwertigen Baustein zur Entwicklung des städtischen Gefüges zwischen Radeklint und Schlossarkaden bildet.“</p> <p>Wie der Einzelhandelsverband erst jüngst im Zuge der Diskussionen um das Postareal gegenüber der Verwaltung und dem Rat der Stadt Braunschweig deutlich gemacht hat, steht er zu den gemeinsam mit den übrigen beteiligten Akteuren erarbeiteten Inhalten des Zentrenkonzepts Einzelhandel sowie des Standortkonzepts Zentrale Versorgungsbereiche.</p> <p>Da die vorgesehene Einzelhandelsnutzung in dem hier zur Beurteilung stehenden Planvorhaben den Vorgaben der genannten Konzepte nicht entgegensteht, haben wir gegen die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Planvorhabens keinerlei Einwendungen.</p> <p>Als kritisch betrachten wir allerdings die mit nicht unerheblichem Flächenpotenzial im ersten und zweiten Vollgeschoss vorgese-</p>	<p>Mit Schreiben vom 22.03.2011 hat die Vorhabenträgerin der Stadt Braunschweig mitgeteilt, dass die Nutzung der konzessionier-</p>

hene Nutzung durch eine vom Land Niedersachsen konzessionierte Spielbank.

Es entspricht nämlich einem – wie es das *Bundesverwaltungsgericht* beispielsweise im Beschluss vom 04.09.2008 (*BVerwG* 4 BN 9.08) betont – allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Die Verhinderung dieses sogenannten trading-down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss derartiger Vergnügungsstätten rechtfertigen kann (*BVerwG*, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 172; Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 15; Buchholz 310 § 47 Nr. 116).

Die Feststellung, dass sich Vergnügungsstätten zumindest wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorhanden sind, negativ auf ihre Umgebung auswirken (*BVerwG*, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 172), erlaubt nicht den Rückschluss, dass nur eine oder wenige Spielhallen keine solchen Auswirkungen haben können (*BVerwG*, Beschluss vom 04.09.2008, Az.: *BVerwG* 4 BN 9.08).

Zweifellos handelt es sich auch bei einer konzessionierten Spielbank um eine Vergnügungsstätte, die nicht losgelöst, sondern in Zusammenschau mit den umliegenden Spielstätten im Hinblick auf mögliche Auswirkungen hinsichtlich eines trading-down-Effekts untersucht werden muss. Nur bei auf belastbaren Daten erfolgender Feststellung der Unschädlichkeit sollte die Festsetzung der Spielbank aus hiesiger Sicht erfolgen können. Diese Unschädlichkeit muss gutachterlich geprüft werden, bevor entsprechende Festsetzungen erfolgen können. Ohne eine solche Überprüfung ist die Festsetzung einer Spielbank aus den von hier aus vertretenen Interessen abzulehnen.

ten Spielbank entfällt. Es sind nunmehr Büro- oder Wohnflächen vorgesehen.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zudem Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig. Die Gefahr eines trading-down-Effekts wird daher nicht erkannt.

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.