

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Büro- und Wohnhaus Lange Straße“

IN 230

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 15.05.2012 bis 05.06.2012.

<p>Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben oder in einer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.</p> <p>EON AVACON AG Braunschweiger Versorgungs-AG en bs Industrie- und Handelskammer Braunschweig Polizeiinspektion Braunschweig Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig SE BS Zweckverband Großraum Braunschweig Braunschweig Zukunft GmbH Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> 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.</p>
--	---

Stellungnahme 01 Schreiben der BS Energy vom 24.05.2012	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes nimmt BS ENERGY wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fernwärme:</u> Wir beabsichtigen das Objekt mit Fernwärme zu versorgen und freuen uns über eine Anfrage unter Angabe des geplanten Anschlusswertes.</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 gegeben.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
Stellungnahme 02 Schreiben der Braunschweiger Verkehrs-AG vom 04.06.2012	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wir haben bereits mit Schreiben vom 09.12.2010 unsere Anmerkungen zur o.g. Planung dargelegt. Diese gelten in unveränderter Form noch immer.</p> <p><i>(Stellungnahme v. 09.12.2010 zur Kenntnis: 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. 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. Es sollte in jedem Falle gewährleistet sein, dass die Verkehrsräume für einen besonderen Bahnkörper in Straßenmittellage freigehalten werden.</i></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><i>In der Straße Hintern Bru□dern befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien bedient wird. Sowohl in der Bauphase als auch im Endzustand muss diese aufrecht erhalten bleiben.)</i></p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 03 Schreiben der SE BS vom 08.06.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Für die Entwässerungsanlagen des Gebäudes ist zu gegebenem Zeitpunkt ein Entwässerungsantrag zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Eine Kopie der Stellungnahme wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger und dessen Architekten gegeben.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 04 Schreiben der BS NETZ vom 12.06.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<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 & Co.KG befindlichen Stromversorgungskabel, sind mit einem Leitungsrecht gesichert. Sie dienen der öffentlichen Stromversorgung.</p> <p>Im Vorfeld erfolgt eine Baufeldfreimachung für den geplanten Stadthausbau seitens der BS NETZ GmbH. Die Netzkabel werden in Absprache mit O.M. Architekten in eine neue Trasse im öffentlichen Bereich verlegt.</p> <p>Planungsabsichten: In das Büro/Wohnhaus wird eine Ortsstation zur Stromversorgung integriert. Dies ist in den Planungen von O.M. Architekten berücksichtigt. Dieser Stationsort ist im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Gegenüber unserer Stellungnahme vom Dezember 2010 haben sich durch die Änderun-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>Soweit die Verlegung querender Versorgungskabel im Zuge der Baumaßnahme erforderlich wird, erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Bauvorbereitung.</p> <p>Eine Kopie der Stellungnahme sowie der Anlagen wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger und dessen Architekten gegeben.</p> <p>Die Sicherung der Stromversorgung für das Objekt 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. Auf die ausdrückliche Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen kann daher verzichtet werden.</p>

<p>gen des B-Planes keine neuen Aspekte ergeben. <i>(Stellungnahme v. 12.2010 zur Kenntnis: 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 & Co.KG.)</i></p> <p><u>Betriebstelefon:</u> Das ursprünglich auf dem Gelände verlaufende Kupferkabel wurde in Absprache mit O.M. Architekten und der Stadt Braunschweig in eine neue Trasse im öffentlichen Bereich verlegt. Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes bestehen seitens des Fernmeldenetzes keine Bedenken.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die geforderten Dienstbarkeiten für die Wasserversorgung sind eingetragen. Die Stellungnahme enthält keine weiteren Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 05 Schreiben des Stadtteilheimatpflegers Innenstadt vom 22.05.2012 (E-Mail)</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Einleitung</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan IN 230 ist die Grundlage für die Errichtung eines großmaßstäblichen Wohn- und Geschäftshauses an der Südseite der Langen Straße geschaffen. Der Neubau soll die 2011 abgebrochenen Gebäude der ehemaligen Öffentlichen Bücherei ersetzen.</p> <p>Die Bibliotheksbauten bestanden aus einem in den 1920er Jahren errichteten Klinkerbau und einem 1963 hinzugefügtem Bauteil in der sachlichen Formensprache der Nachkriegsmoderne. Der Neubau von 1963 war in städtebaulicher Hinsicht als lockere Gebäudekomposition mit umgebenden Grünflächen gestaltet.</p> <p>Mit dem aktuellen Bauvorhaben wird eine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

deutliche Nachverdichtung des Stadtquartiers zwischen Petri- und Brüdernkirche vollzogen. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Kopfbau des Großkinos an der Nordseite der Langen Straße soll eine markante Eingangssituation in die Innenstadt formuliert werden.

Der geplante Neubau ist als sechsgeschossiger Solitärbaupörper konzipiert und zeigt eine betonte Horizontalgliederung. Diese Gliederung setzt sich primär aus einer Erdgeschosszone, zwei Bürostockwerken und zwei zurückgestaffelten Wohngeschossen zusammen. Die zurückliegende Erdgeschosszone ist im westlichen Bereich des Gebäudes (Gördelingerstraße) mit dem 1. Obergeschoss zusammengezogen und weitgehend verglast. Im östlichen Teil ist dagegen ein in der Art der Bürostockwerke gestaltetes Zwischengeschoss eingefügt. Die Büroetagen zeigen umlaufend durchlaufende Fensterbänder und Brüstungen mit Natursteinverkleidung. Sämtliche Gebäudeecken sind abgerundet. An der Südfassade reagieren die Bürostockwerke mit einem leichten Knick auf den Straßenverlauf. Abgeschlossen wird der Baukörper durch ein weit auskragendes Flachdach. In die Staffelgeschosse (Wohnnutzung) sind z.T. auskragende Balkone integriert. Abgesetzt vom Gebäude ist am Brandgiebel von Hintern Brüdern 25 (Komplex „Media-Markt“) ein eingeschossiger Flachbau für die Ver- und Entsorgung vorgesehen. Im Zwischenraum soll die Zufahrt in die Tiefgarage entstehen.

Die Maße des projektierten Gebäudes betragen:

ca. 75 Meter Länge

ca. 45 Meter Breite (Westfassade)

über 24 Meter Traufhöhe

Stellungnahme

Die Absicht, die südliche Flucht der Langen Straße zu schließen und gemeinsam mit dem Kinokomplex eine Torsituation auszubilden, erscheint schlüssig. Damit wird der Boulevardcharakter der Langen Straße gestärkt. Insgesamt wird das Bauvorhaben der Gesamtsituation im Stadtquartier jedoch nicht gerecht. Dabei sind folgende Kriterien zu benennen:

- Die Traufhöhe überschreitet das Traufniveau der Gebäude im Umfeld um bis zu 15 Meter (!) und wirkt besonders an der Südseite als eklatanter Maßstabsbruch. Sie beeinträchtigt zudem die Wirkung der unmittelbar

Der Baukörper des geplanten Neubaus reagiert auf die vorhandenen Sakralbauten. Insbesondere auf der Südseite mit dem deutlichen Rücksprung der Geschosse 4 und 5 über der Brüstungshöhe von ca. 17,5 m

benachbarten Sakralbauten St. Petri und Brüdernkirche.

- Die Konzeption eines Solitärgebäudes ist eine städtebauliche Fehlentscheidung. Der Bereich zwischen dem geplanten Neubau und der Bebauung Hintern Brüdern (Tiefgaragenzufahrt und Flachbau) wirkt als Baulücke und ist in seiner Wirkung überaus schädlich für das Raumbild des Vorplatzes an der Brüdernkirche. Der durch Abbruch der Bibliothek freigestellte Brandgiebel der Bebauung Hintern Brüdern 25 ff. war (und ist) auf eine Anschlussbebauung ausgerichtet.

- Die nicht vorhandene Differenzierung der Fassadengestaltung mit ihrer umlaufenden Horizontalgliederung nimmt keine Rücksicht auf den Stadtraum und die Bebauungen im Umfeld von St. Petri und Hintern Brüdern.

- Bauhöhe und Baukörper- sowie Fassadengestaltung erschweren die angemessene Konzeption einer in Zukunft zu erwartenden Bebauung der Rasenfläche östlich der Petrikirche.

Abschließend ist zu betonen, dass die Gelegenheit der Stadtreparatur mit einer differenziert auf die unterschiedlichen Straßen- und Platzräume reagierenden Architektur nicht genutzt wird. Mit der völlig unsinnig erscheinenden Baulücke Hintern Brüdern entsteht eine städtebauliche Situation, welcher die

nimmt diese im Straßenraum wahrnehmbare Kante die für das Straßenbild entscheidend mitbestimmenden Erker der Bebauung „Meinhardshof“ auf und bildet einen angemessenen räumlichen Abschluss des Kirchenvorplatzes. Mit dem so geschaffenen Rücksprung vermag das Gebäude zwischen der Höhenentwicklung entlang Hintern Brüdern und den benachbarten Gebäuden entlang der Langen Straße zu vermitteln. Die Stadt erkennt an, wenn die Gesamthöhe immer noch als überzogen eingeschätzt wird. Allerdings wird die Betonung der Eingangssituation in die Innenstadt an dieser Stelle höher gewichtet als die konsequente Anpassung an die südlich benachbarten Bebauungsstrukturen.

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. Es ist nachvollziehbar, wenn sich der Einwander gegen die Verfestigung einer Brandwandsituation ausspricht. Allerdings ist festzustellen, dass zum einen das jetzt dort vorgesehene Nebengebäude eine hohe gestalterische Qualität entfaltet und zudem der optische Schwerpunkt des Gebäudes auf den Eingangsbereich an der Südseite gelegt wird. Gerade für Fußgänger und Fahrzeuge aus westlicher Richtung aus Hintern Brüdern drängt sich daher dieser Brandgiebel nicht auf.

Der Neubau markiert gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Großkino den Beginn der zentralen Innenstadt. Die entsprechend den stadträumlichen Situationen variierten Fassaden reagieren auf die umliegende Bebauung und die dazugehörigen Straßenzüge. Es ist nicht erkennbar, dass die horizontale Fassadengliederung die benachbarten Bauten beeinträchtigt. Insbesondere auf der Südseite springt die Fassade in den beiden oberen Geschossen zurück, um sich der Gebäudehöhe des Nachbargebäudes anzunähern und die Kirche St. Ulrici nicht zu dominieren. Mit dieser gewählten Variante wird das Ziel verfolgt, neben der jeweiligen Reaktion auf die Nachbarschaft auch den solitären Charakter der Neubebauung zu betonen.

Die gewählte architektonische Sprache des

<p>Wirkung eines Provisoriums anhaftet. Statt einer Heilung wird hier dem Stadtkörper eine neue Wunde geschlagen.</p> <p>Alternativ zur aktuellen Planung wäre eine Bebauung mit folgenden Eigenschaften zu empfehlen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Großmaßstäblicher, riegelartiger Baukörper mit horizontaler Gliederung an der Langen Straße, Traufhöhe 18-20 Meter.- Neubebauung Hintern Brüdern im Maßstab der östlich anschließenden Gebäude („Media-Markt“).- Schlüssige Verbindung beider Gebäudeteile, evtl. durch eine Glasfuge, mit repräsentativem Zugang zu den publikumsorientierten Nutzungen.	<p>Baukörpers entspricht dem Repräsentationsgedanken des Investors. Es bleibt dem Einwender unbenommen, andere städtebauliche Ideen für solch ein Grundstück zu entwickeln. Allerdings wird die hier verfolgte gestalterische Prägung dadurch nicht falsch. Solange die gewählte architektonische Form nicht zu einer offensichtlichen Belastung ihrer Nachbarschaft führt, ist die Gestaltungsfreiheit ein zu berücksichtigendes Element der grundsätzlichen Baufreiheit des Eigentümers.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 06 Schreiben der Evang.-luth.- Kirchengemeinde St.Ulrici-Brüdern zu Braunschweig, Kirchenvorstand vom 07.06.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Der Kirchenvorstand der evang.-luth. Kirchengemeinde St. Ulrici-Brüdern hat am 30. Mai 2012 einstimmig eine erneute Stellungnahme beschlossen:</p> <p>Der geplante Baukörper fügt sich mit 6 Geschossen nicht in den historischen und neuen Baubestand ein, da mit rd. 24 m bzw. rd. 28 m mit Aufbauten zu hoch. Die Beziehung zwischen den Kirchen St. Ulrici und St. Petri wird empfindlich gestört, ebenso der historische Straßenverlauf.</p> <p>Die gegenüber dem Kirchvorplatz angeordnete Zu- und Ausfahrt für Pkw und LKW mit dem eingeschossigen Versorgungsgebäude lässt als Baulücke eine Hinterhofsituation gegenüber der Westfassade der Brüdernkirche entstehen. Es steht zu befürchten, dass aus verkehrlichen Gründen</p>	<p>Der Neubau orientiert sich insgesamt zu drei Seiten: dem großzügig bemessenen Straßenraum der Langen Straße, zur Gördelingerstraße und zur Straße Hintern Brüdern. An der Langen Straße definiert der markante Neubau gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Großkino einen hochwertigen Stadteingang. Die Gebäudehöhe von rund 24 m reagiert angemessen auf den rund 25 m breiten Straßenraum und das östlich gelegene Bestandsgebäude. An der Gördelingerstraße wird der Straßenzug durch den Neubau entsprechend der historischen Situation wieder baulich gefasst. Die Fassadenführung an der Straße Hintern Brüdern reagiert auf den Straßenzug und würdigt durch den Rücksprung der beiden oberen Geschosse den gegenüberliegenden Kirchenbau.</p> <p>Mit der gewählten Erschließungssituation wird eine angemessene Verteilung zwischen den verschiedenen Verkehrsströmen erreicht. Die Tiefgarage mit ca. 87 Stellplätzen steht nur den Nutzern des Gebäudes zur Verfügung, eine allgemeine Nutzbarkeit ist nicht gegeben. Der Anschluss an die Nach-</p>

<p>ein Eingriff in den Kirchvorplatz notwendig werden könnte.</p> <p>Von Westen wird der Blick auf die Brüdernkirche durch das zu hohe neue Gebäude und den hohen und kahlen Brandgiebel des Gebäudes Hintern Brüdern 25 beeinträchtigt, da hier eine bauliche Anbindung fehlt.</p> <p>Ein 22,5 qm großes LED-Medienboard an der Westfassade des zu errichtenden Gebäudes ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu zwei hochrangigen Baudenkmalen aus dem Mittelalter nicht akzeptabel.</p> <p>Durch eine ggfs. durchzuführende Grundwasserabsenkung werden Schäden an der Kirche und am Gebäudebestand befürchtet.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.</p>	<p>barbebauung erfolgt in einer qualitativ hochwertigen Weise, es erfolgt zum Straßenraum hin eine Verblendung. Eine Hinterhofsituation ist darin nicht festzustellen. Die Verkehrssituation im Einfahrtsbereich wurde überprüft, ein Eingriff in den Kirchvorplatz ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Blick des Fußgängers aus Nordwesten wird unabhängig von der Gebäudehöhe eingeschränkt. Das Blickfeld aus der Langen Straße über den östlichen Vorplatz St. Petri wäre auch bei einer nur 14 m hohen Bebauung extrem reduziert, die Brüdernkirche nicht zu sehen. Ein unmittelbarer Anschluss des Neubaus an das bestehende Gebäude ist aus technischen Gründen nicht möglich. Unmittelbar im Anschluss an das östlich gelegene Gebäude befindet sich eine Trafostation, die erhalten werden muss. Die Beeinträchtigung des Blickes wäre bei einer Anschlussbebauung Hintern Brüdern deutlich größer.</p> <p>Die Werbeanlage für bewegte Bilder ist nur ausnahmsweise zulässig. Sie muss sich in die Fassadengestaltung des Gebäudes eingliedern. Ein absoluter Ausschluss der Anlage ist aus denkmalrechtlicher Sicht nicht gerechtfertigt. 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.</p> <p>Der Vorhabenträger hat unter Mitwirkung des Landeskirchenamtes ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Hierbei wurde auch der Zustand der beiden Kirchen St. Petri und St. Ulrici vor Baubeginn dokumentiert. Der Bauherr ist aufgefordert, seine Maßnahme so durchzuführen, dass Schäden an Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 07 Schreiben des Ev.-luth. Kirchenverbandes Braunschweig, Ev.-luth. Propstei Braunschweig vom 13.06.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>... gemäß Ihres Schreibens vom 15. Mai 2011 nehmen wir für den Ev.-luth. Kirchenverband Braunschweig und die Ev.-luth. Propstei Braunschweig wie folgt Stellung:</p>	

Der vorliegende Bebauungsplan IN230 stellt sich aus unserer Sicht insbesondere in Bezug auf die textlichen Festsetzungen auf Seite 19 ausnahmsweise zugelassenen Werbemaßnahmen in Form eines 22,5 qm großen LED-Medien-Bords an der Westfassade sehr problematisch dar.

Dies bedeutet entweder eine großflächige LED-Medien-Bord-Nutzung oder ein Medienlaufband. Beides würde zu einer Immission der benachbarten St. Petri-Kirche führen und so in unzulässiger Weise (insbesondere in analogen Anwendung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes) in deren Wirkungskreis eingreifen!

Das neue Gebäude und die damit verbundene Funktion desselben würde durch das Medienbord unzulässig erweitert und verändert. Statt Lärmimmissionen entstehen hier Lichtimmissionen, die die Nutzung des Kirchgebäudes in unzulässiger Weise einschränken. Der Hohe Chor von St. Petri läge direkt gegenüber des neuen Gebäudes und des LED-Medien-Bordes. Der Hohe Chor von St. Petri zeichnet sich durch künstlerisch und architektonisch bedeutende Glasfenster aus. Eigentlich auch unter architektonischen Gesichtspunkten zumindest besonders auch unter funktionalen Gesichtspunkten sind die Fenster und die damit einhergehende Lichtwirkung und der Lichteinfall in den Hohen Chor von St. Petri essentiell mit der Funktionalität und der Nutzung während der Gottesdienste (z. B. aufgehende Sonne im Ostergottesdienst) unabdingbar verbunden. Durch eine dauernde, auch gerade in Sonne im Ostergottesdienst) unabdingbar verbunden. Durch eine dauernde, auch gerade in den Wintermonaten und zu Zeiten des Gottesdienstes in einer unnatürlichen Taktung der natürlichen Lichtfolge des Tages widersprechen in Art und Weise würde ein LED-Medien-Bord den Gottesdienstablauf in unzulässiger Art und Weise beeinträchtigen! Dies würde die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange dementsprechend berühren. Selbst das zurzeit vorhandene zum einen wesentlich kleinere und zu anderen wesentlich weiter entfernte Medien-Bord, welches sich an dem Media-Markt-Gebäude befindet, hat bereits heute negative aber noch hinzunehmenden Auswirkungen in geringer Art und Weise auf den Gottesdienst und die mit der Kirche verbundene Nutzungsmöglichkeit. Eine Genehmigung eines solchen Medien-Bordes an der Westfassade

Es wird auf die Stellungnahme 06 verwiesen.

Es ist ergänzend festzustellen, dass das Mediaboard zum Ziel hat, die Verkehre auf der Langen Straße anzusprechen. Die davon weiter südlich liegende St-Petri-Kirche liegt nicht in der direkten Orientierung. Im Rahmen der Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen wird die konkrete Ausgestaltung der Werbeanlage geprüft. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird zudem geprüft, ob immissionsschutzrechtliche Belange berührt sind.

Die vom Einwender aufgeführten Sorgen über Störungen im liturgischen Betrieb sind sicher nachvollziehbar. Eine bindende Verpflichtung zur Vermeidung jeglicher Störungen besteht jedoch nicht. Bei innerstädtischen Standorten ist aufgrund der Vielzahl und der Vielfältigkeit der Nutzungen grundsätzlich von Belästigungen durch Lichtimmissionen zu rechnen. Solche Lichtfolgen haben bereits derzeit mit der natürlichen Taktung des Tages kaum Gemeinsamkeiten. Dies gilt für diesen Standort auch.

Perspektivisch ist auch eine Bebauung des unmittelbaren Nachbargrundstücks nicht ausgeschlossen. Mit einer solchen Bebauung wäre damit zu rechnen, dass ein Media-Board von der Kirche her nicht mehr wahrnehmbar ist.

ist unter diesen Angesichtspunkten unserer Einschätzung nach nicht zulässig.

Allenfalls könnte die Genehmigung eines Medien-Bordes zur Langestrasse hin möglich sein, jedoch keinesfalls in dem Ausmaß und der Größe.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die zulässige Gebäudehöhe von 25,10 m plus 3 m Technikaufbauten unter städtebaulichen Aspekten insbesondere der Solitärwirkung des neu entstehenden Gebäudes die Brüdernkirche und die St. Petri-Kirche sowie auch die St. Andreas-Kirche in einen anderen Kontext stellen, der insbesondere aufgrund der Aufbauten das gesamte städtebauliche Panorama negativ verändert. Im Kontext der in ursprünglichem B-Plan festgesetzten zulässigen Höhe von 14 Metern verändert der neue Gebäudekomplex die Stadtsilhouette. Die derzeit harmonische Abfolge der Blickpunkte, St. Petri, St. Ulrici-Brüdern, Dom und Rathausturm würde beeinträchtigt oder gar jährlich zerstört. Hier sollte eine Abwägung der Gesamtinteressen der Stadt erfolgen.

Zweifelsohne wird durch die vollflächige Bebauung (die jedoch keinesfalls an die bestehende Bebauung harmonisch fließend anschließt) die Sicht, insbesondere zur Brüdernkirche, verändert.

Erfreulicherweise ist von der ursprünglichen Nutzung Abstand genommen worden und in eine Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen mit dem Hauptnutzer () eine gute Nutzung des Gebäudes bezugnehmend auf den gesamtstädtischen Charakter gefunden worden. Erfreulich ist auch das die Tiefgaragenzufahrt zurückverlegt wurde, so dass eine Umgestaltung des Kirchenvorplatzes bei St. Ulrici-Brüdern nicht nötig erscheint.

Das Stadtbild wird in diesem Bereich zweifelsohne von den beiden Kirchen geprägt. 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 Gördelinger Straße / Hintern Brüdern oder das Gebäude an der Ecke An der Petrikirche / Gördelinger Straße. In dieser Silhouette stellt das projektierte Vorhaben sicher zukünftig einen bedeutenden Punkt dar, von einer vollständigen Veränderung des Kontexts kann in dieser vorgeprägten Situation aber nicht gesprochen werden.

Die genannten Gebäude sind für die Höhenentwicklung entlang der Langen Straße genauso wie das sechsgeschossige Nordzuckergebäude zu berücksichtigen.

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.

Die Kirchen sind in Ihrer Prägnanz und Dominanz auch weiterhin im Stadtbild erlebbar und bleiben wesentliche Bausteine des Quartiers. 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.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme 08
Schreiben der Ev.-luth. Kirchengemeinde
St. Petri
vom 14.06.2012**

Stellungnahme der Verwaltung

Der Kirchengemeinde St. Petri ist eine neue und attraktive bauliche Gestaltung der Fläche an der Langen Straße herzlich willkommen. Wir freuen uns ausdrücklich auf neue und interessante Nachbarn und die Begegnung und Zusammenarbeit mit ihnen. Zu-

gleich liegt uns daran, die Interessen der Kirchengemeinde St. Petri und ihrer Arbeit zu vertreten und zu wahren.

Die Durchsicht der uns mit Schreiben vom 11.5.2012 zugesandten Unterlagen veranlasst uns deshalb zu der dringlichen Bitte, die folgenden untenstehenden Punkte zu berücksichtigen und deren ggf. auch rechtliche Konsequenzen zu bedenken:

1. Die Maße des geplanten Baukörpers an der Langen Straße machen diesen aus unserer Sicht zu einem überaus markanten und sich in die mittelalterlichen Bebauung der Umgebung (Brüderkirche, Petrikerkirche, Komplex des ehemaligen Brüderklosters und des heutigen Theologischen Zentrums sowie der Gebäude des Kirchenverbandes Braunschweig) nur sehr bedingt harmonisch einfügenden Gebäudekomplex. In seiner Massivität, vor allem seinen Höhenmaßen, steht er für uns nicht im gelungenen architektonischen Dialog mit der umgebenden Bebauung.

2. Für die Petrikerkirche sehen wir eine sich besonders aus der Höhe des Baukörpers ergebende mögliche Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in der Kirche, besonders im Bereich des Chorraumes. Mittelalterliche Kirchen wie die Petrikerkirche sind von ihrer Anlage so ausgerichtet, dass die Morgensonne als Symbol des auferstandenen Christus den Altarbereich erhellt und die Kirchenfenster ihre eigene Bildsprache und –symbolik zum Ausdruck bringen lassen. Wir gehen davon aus und erwarten von der Planung und Durchführung des Bauvorhabens, dass diese mögliche Beeinträchtigung bedacht wird und erwarten eine Lösung, die eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse unserer Kirche und damit auch der Attraktivität und Nutzbarkeit des Gottesdienstraumes verhindert oder ggf. kompensiert.

3. In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4) B III 1 werden „Werbeanlagen mit wechselndem, sich bewegenden Licht und sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen“ als „nicht zulässig“ für diesen Bereich beschrieben. Dennoch wird für das geplante Gebäude unter B III 2 „entlang der Westfassade ein LED-Board für bewegte Bilder, Standbilder und

Es wird auf die Stellungnahme 07 verwiesen.

Eine direkte Verschattung der Petrikerkirche durch das neue Gebäude ist physikalisch überwiegend unmöglich. Lediglich im Sommer ist bis maximal ca. 9.45 Uhr Sommerzeit eine Verschattung durch den neuen Baukörper möglich. Dies haben umfangreiche Sonnenstandssimulationen der Architekten in den entscheidenden Zeiträumen der Winter- und Sommersonnenwende sowie der Tag- und Nachtgleiche dargelegt. Zudem wird das Fenster des Chores der Petrikerkirche derzeit bereits komplett durch die Bäume verschattet.

Es wird auf die Stellungnahmen 06 und 07 verwiesen.

Die genannte Werbeanlage ist allein textlich beschrieben und nur ausnahmsweise zulässig.

Laufschriften mit einer Gesamtgröße von maximal 22,5 m² für zulässig erklärt. Dessen genaue Gestaltung und Lage lässt sich aus den Bauplänen nicht ersehen.

Wir müssen deshalb davon ausgehen, dass sich dieses LED-Board im direkten Gegenüber zum Chorraum und zum Gemeindesaal unserer Kirchengemeinde befinden wird.

Von einem LED-Board, noch dazu in dieser Größe und Lage, befürchten wir eine massive Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse (Aufhellung, flackerndes Licht, ggf. Geräuschbeeinflussung) sowohl im Kirchenraum als auch im Gemeindesaal, die wir für nicht akzeptabel halten und schlagen vor, die Installation eines LED-Boardes nicht zu genehmigen.

Schon die deutlich kleinere und deutlich weiter entfernte Videoleinwand am östlich des geplanten Baukörpers liegenden Mediamarkt hatte bei Betrieb ein Kirchen- und Gottesdienstbesucher deutlich störendes, aber noch hinzunehmendes flackerndes Licht im Kirchenraum zur Folge.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 5) heißt es unter Punkt 4.6 (Seite 9) in Bezug auf die Videoleinwand des Mediamarktes u.a.: „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 ...der Videoleinwand zu erbringen.“

Parallel zu dieser Bestimmung erwarten wir für den Fall der Genehmigung des LED-Boardes an der Westfassade des geplanten Gebäudes eine ebensolche Bestimmung, die dafür sorgt, dass durch die Lichtemissionen des geplanten LED-Boardes eine Beeinträchtigung unserer Gottesdienste, unserer Gemeindegemeinschaft und des Charakters des Kirchenraumes nicht gegeben sein wird und die Lichtemissionen unschädlich sind. Wir schlagen dazu die folgende Formulierung vor:
„Das an der Westfassade geplante LED-Board kann bei Betrieb eine Aufhellung und mit flackerndem Licht sowie ggf. Lärm verbundene Störung der Arbeit in den gegenüberliegenden Räumen und dem Kirchengebäude der Ev.-luth. Kirchengemeinde St.

<p>Petri verursachen. Hier ist das LED-Board so zu platzieren oder durch andere Maßnahmen so zu gestalten, dass solche Beeinträchtigungen in jeder Hinsicht vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, den Nachweis der Nichtbeeinträchtigung der Lichtverhältnisse in der St. Petri-Kirche und deren Gemeinderäumen durch das LED-Board zu erbringen.“</p> <p>Wir bitten sehr darum, die von uns angeführten Punkte bei der weiteren Planung, Genehmigung und Durchführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen und behalten uns vor, ggf. eine rechtliche Prüfung vornehmen zu lassen. Für Fragen und Gespräche steht die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 09 Schreiben der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig - Landeskirchenamt vom 15.06.2012 (E-Mail)</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Der Stellungnahme des Ev.-luth.Kirchenverbandes Braunschweig und der Propstei Braunschweig vom 13.06.12 schließen wir uns in vollem Umfang an.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen 07 und 08 verwiesen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 10 Schreiben des Einzelhandelsverbandes Harz-Heide e.V. vom 14.06.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Mit Blick auf die Änderungen beziehungsweise Ergänzungen haben wir im Nachgang unseres seinerzeitigen Schreibens vom 17.12.2010 keine weiteren Anmerkungen. <i>(Stellungnahme vom 17.12.2010 zur Kenntnis: [...] 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 ei-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber mittlerweile gegenstandslos.</p> <p>Die Ansiedlung einer durch das Land Niedersachsen konzessionierten Spielbank ist zwischenzeitlich nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zudem Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.</p>

nen 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.“

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.

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.

Als kritisch betrachten wir allerdings die mit nicht unerheblichem Flächenpotenzial im ersten und zweiten Vollgeschoss vorgesehene 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

<p>04.09.2008, Az.: BVerwG 4 BN 9.08).</p> <p><i>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.)</i></p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 11 Schreiben der Dt. Telekom vom 20.07.2012</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Anzumerken wäre hier nochmals, wie bereits in der früheren Stellungnahme, unsere in der Langen Straße verlaufende Trasse zu schützen und in einem Schutzabstand von ca. 1,0 m jeweils an der Außenseite diese frei zu halten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>