

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.12-B 12	Drucksache 15480/12	Datum 8. August 2012
---	------------------------	-------------------------

**Vorlage**

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Planungs- und Umweltausschuss	05.09.2012	X					
Verwaltungsausschuss	11.09.2012		X				
<b>Rat</b>	18.09.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Büro- und Wohnhaus Lange Straße“, IN 230**

Stadtgebiet zwischen Lange Straße, Meinhardshof, Hintern Brüdern und Gördelingerstraße

Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6, 7, und 8 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Büro- und Wohnhaus Lange Straße“, IN 230, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

## **Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Der Verwaltungsausschuss hat am 15. Juni 2010 beschlossen, dass von den drei eingereichten Entwürfen für das Areal der ehemaligen Öffentlichen Bücherei der Entwurf von O.M. Architekten realisiert werden soll (Drucksache Nr. 13388/10).

Der Rat hat am 22. Juni 2010 dem Verkauf des entsprechenden Grundstückes Lange Straße/ Hintern Brüdern 23 an die Staake GmbH & Co. Objekt BS-Stadtmauer KG zugestimmt (vgl. Vorlagen Drucksache Nrn. 13401/10 und 13402/10).

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der überarbeitete Entwurf von O.M. Architekten, der in den Anlagen 2.01 bis 2.17 dargestellt ist. Der vorliegende Entwurf entspricht nach wie vor der für diesen Standort gewünschten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die absolute Gebäudehöhe des aktuellen Planungsstands beläuft sich wie bereits in der ersten Offenlage dargestellt auf 25,10 Meter. Dadurch, dass der Bezugspunkt im Straßenraum geändert wurde, liegt die relative Gebäudehöhe nunmehr bei 24,35 Meter. Die Gebäudehöhe orientiert sich am gegenüberliegenden Großkino. Im rückwärtigen Gebäudebereich bilden die ausgebildeten Staffelgeschosse einen Übergang zur Bestandsbebauung.

Das zukünftige Büro- und Geschäftshaus reagiert über eine transparent ausgebildete Erdgeschosszone mit Außenwirkung auf die bereits vorhandene Freizeitnutzung auf der Nordseite der Langen Straße, nämlich Kinos und Gastronomie. Im Erdgeschoss des Büro- und Wohnhauses befinden sich an zentraler Stelle ein Saal für Veranstaltungen bis zu 360 Personen und eine Gastronomienutzung, die eine offene belebte Fassade mit Ein- und Ausblicken ermöglicht.

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

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

Durch den Neubau wird die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt. Die geplanten Nutzungen des Gebäudes ergänzen die bereits vorhandenen Nutzungen im Quartier.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

## **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 12.11.2010 bis 17.12.2010 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

In diesem Zusammenhang wurden keine wesentlichen Konflikte benannt. Der Heimatpfleger der Innenstadt macht darauf aufmerksam, dass Vorabausgrabungen erforderlich sind und baubegleitend darauf zu achten ist, dass die Grundwasserstände nicht absinken, um Schäden an den benachbarten Kirchen St. Petri und St. Ulrici-Brüdern zu vermeiden. Diese Hinweise sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im Rahmen der Bautätigkeit berücksichtigt.

Die Braunschweiger Verkehrs-AG bittet um Berücksichtigung der Stadtbahntrasse für die westliche Innenstadtstrecke. Dies wurde im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt, soweit es die bisherige Trassengenauigkeit erlaubt.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Die Behörden wurden am 11. Mai 2012 angeschrieben mit der Bitte sich bis zum 15. Juni 2012 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 4 a (3) BauGB erneut zu äußern. Die eingereichten Stellungnahmen werden in Anlage 7 aufgeführt und mit einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Der Heimatpfleger der Innenstadt kritisiert den Baukörper des Neubaus hinsichtlich Traufhöhe, Ausbildung als Solitärgebäude und Fassadengestaltung. Die einzelnen Kritikpunkte können im Rahmen der Abwägung entkräftet werden (vgl. Anlage 7). Ähnliche Kritikpunkte werden von der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Ulrici-Brüdern und dem dazu gehörigen Kirchenvorstand sowie der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Petri und der evangelisch-lutherischen Probstei Braunschweig vorgebracht. Von diesen Trägern öffentlicher Belange wurde zudem das geplante LED-Board an der Gördelingerstraße gegenüber der Kirche St. Petri kritisiert. Diese Werbeanlage für bewegte Bilder ist nur ausnahmsweise zulässig. Sie muss sich in die Fassadengliederung des Gebäudes integrieren. Ein absoluter Ausschluss der Anlage ist aus denkmalrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Das Medienboard soll grundsätzlich auf die Achse der Celler Straße – Lange Straße ausgerichtet sein. Im Rahmen der Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen wird die konkrete Ausgestaltung der Werbeanlage geprüft.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hatte verschiedene Bedenken gegen einzelne Aspekte der Planung vorgebracht. Insbesondere die aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde mangelnde städtebauliche Einbindung des Neubaus, die Gebäudehöhe, die unangemessene Dominanz des Bauvolumens und das LED-Board an der Gördelingerstraße werden kritisiert. Diese Kritikpunkte werden in der Begründung des Bebauungsplanes behandelt (vgl. Anlage 5).

Die Anregungen bleiben daher unberücksichtigt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 24. Mai 2011 ist die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 03. Juni bis 04. Juli 2011 durchgeführt worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB**

Diese Beteiligung fand vom 15. Mai bis zum 15. Juni 2012 statt. Es wurde eine Stellungnahme eingereicht, die das Vorhaben hinsichtlich verschiedener Punkte kritisiert: die fehlende stadtbildverträgliche Gestaltung der Architektur innerhalb des historischen Umfelds, hier insbesondere die bauliche Höhe, die Unmaßstäblichkeit des Gesamtbaukörpers und die Fassadengestaltung, hinsichtlich baugestalterischer Aspekte die Technikaufbauten auf dem Dach des Neubaus und der Anschluss des Neubaus an das Bestandsgebäude in der Straße Hintern Brüdern.

Das Stadtbild im Umfeld des geplanten Neubaus wird nicht nur von den beiden historischen Kirchenbauten, sondern auch von neueren Baukomplexen wie dem „Meinhardshof“ und dem „Cinemaxx“ geprägt. Diese städtebaulichen Bezüge werden bei der Konzeption des Neubaus aufgenommen (vgl. Ausführungen Anlage 8). Die Höhenentwicklung reagiert differenziert auf die unterschiedlichen angrenzenden Stadträume durch die Ausbildung von Staffelgeschossen sowie Vor- und Rücksprünge des Baukörpers. Die Materialität des Büro- und Wohnhauses entspringt einer

zeitgemäßen baukulturellen Architekturauffassung und fügt sich durchaus in das Umfeld ein. Die Dachaufbauten werden einheitlich verkleidet und sind nicht offen sichtbar. Dies wurde vom Architekten durch mehrere Visualisierungen überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Sichtbarkeit der verkleideten Technikaufbauten erst ab einem Abstand von über 200 m vom Gebäude eintritt, also nur westlich des Radeklints entlang der Celler Straße möglich ist.

Die vorgebrachten Anregungen bleiben unberücksichtigt, da das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses und die daraus resultierenden Änderungen in die Planung eingeflossen sind.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Büro- und Wohnhaus Lange Straße“, IN 230, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbereich
- Anlage 3 : Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

I. A.

gez.

Hornung