

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Willy-Brandt-Platz-Nordost,
1. Änderung des AW 107", AW 114
Stadtgebiet zwischen Hauptbahnhof, Willy-Brandt-Platz und
BraWo-Allee
Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

28.02.2018

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof
(Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.03.2018

11.04.2018

17.04.2018

Status

Ö

Ö

N

Planungsbeschluss:

„Für das im Betreff genannte Gebiet, das in den Anlagen 1 und 2 dargestellt ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Willy-Brandt-Platz-Nordost, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben, noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Seit dem 28. November 2013 ist auf den im Geltungsbereich dargestellten Grundstücken der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, gültig. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort bestehenden BraWo-Parks geschaffen. Die Umsetzung der geplanten Gebäude ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. Lediglich das sogenannte Business-Center III, das zwischen dem neu entstandenen BraWo-Hochhaus und der „Toblerone“ geplant ist, existiert noch nicht. Dieses Gebäude wurde bislang nicht realisiert, da zum damaligen Zeitpunkt der Bedarf an Büroräumen vom Investor nicht abschließend bewertet werden konnte.

Abweichend vom ursprünglichen Konzept wurde aufgrund der aktuell großen Nachfrage von Büroräumen nun vom Investor ein Entwurf zur Aufstockung des Business-Centers III vorgelegt.

Das Konzept sieht nach einem Abriss eines Teilbereiches des viergeschossigen ehemaligen Postgebäudes am Willy-Brandt-Platz die Fortsetzung des viergeschossigen Gebäudebestandes vor, aus dem sich in Richtung des bestehenden Fachmarktzentrums ein Bürohochhaus mit bis zu neunzehn Vollgeschossen entwickelt. Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Lage und Höhenentwicklung des geplanten Bürohochhauses ist in der Anlage 3 dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, AW 107, lässt an dieser Stelle eine Bebauung mit einer Höhenbeschränkung von maximal 99,5 m über NN zu. Dies entspricht einer Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen, sodass auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts keine Genehmigung für das nun geplante Hochhaus erteilt werden kann. Darüber hinaus liegt die geplante Tiefgarage außerhalb überbaubarer Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht möglich, weil durch die veränderte Konzeption die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Die Projektentwicklung der Volksbank hat daher am 8. Dezember 2017 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, über den nun zu entscheiden ist. Die Vorhabenbeschreibung sowie die vom Architekturbüro Reichel und Stauth erarbeitete Konzeptplanung sind Inhalt der Anlage 4.

Empfehlung

Die Verwaltung bewertet die veränderte Planung positiv. Das geplante Bürohochhaus ist ein Vollgeschoss niedriger als das neu entstandene BraWo-Hochhaus. Aufgrund der Höhenentwicklung und der von der Straße zurückgesetzten Lage des geplanten Büroturms bleibt die städtebauliche Dominanz des vorhandenen BraWo-Hochhauses erhalten. Die Fassadengestaltung des geplanten Büroturms nimmt Gestaltungsprinzipien der beiden bereits bestehenden Hochhäuser auf. Damit fügt sich das geplante Hochhaus gut in das vorhandene Gebäudeensemble ein und passt auch zu den lang- und mittelfristig angedachten baulichen Veränderungen im Umfeld des Hauptbahnhofes.

Die Verwaltung empfiehlt, den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan AW 107 für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich zu ändern und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Willy-Brandt-Platz-Nordost“, AW 114, zu beschließen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 107 sollen weiterhin Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 114 verändert oder ergänzt werden.

Aufgrund der Lage und Größe der zu überplanenden Fläche kann die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Das Vorhaben zieht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich, so dass alle Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Im weiteren Verfahren sind die bestehenden Gutachten sowie die verkehrliche Erschließung im Hinblick auf die veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Lageplan

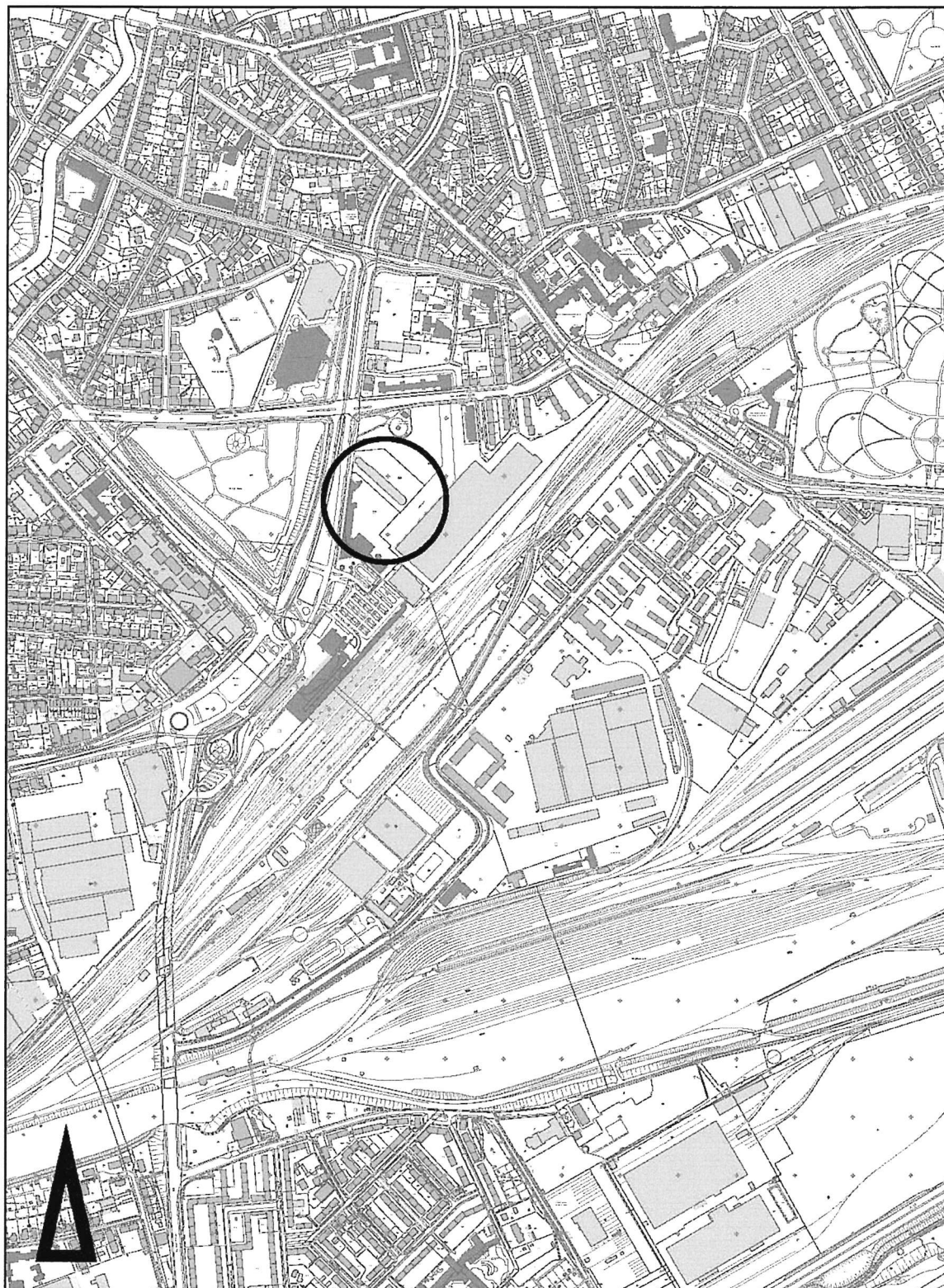
Anlage 4: Vorhabenbeschreibung und Konzeptplanung

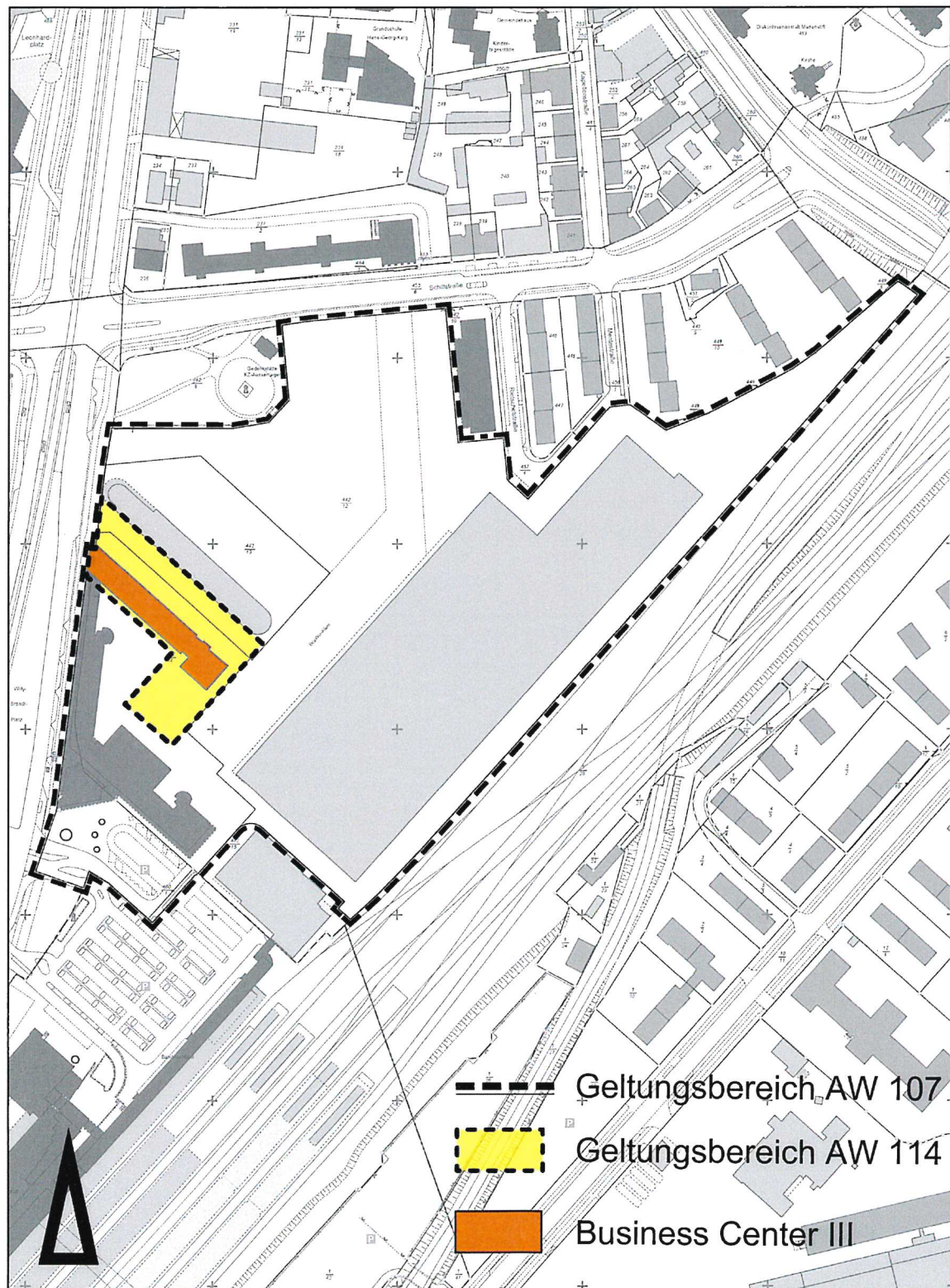
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

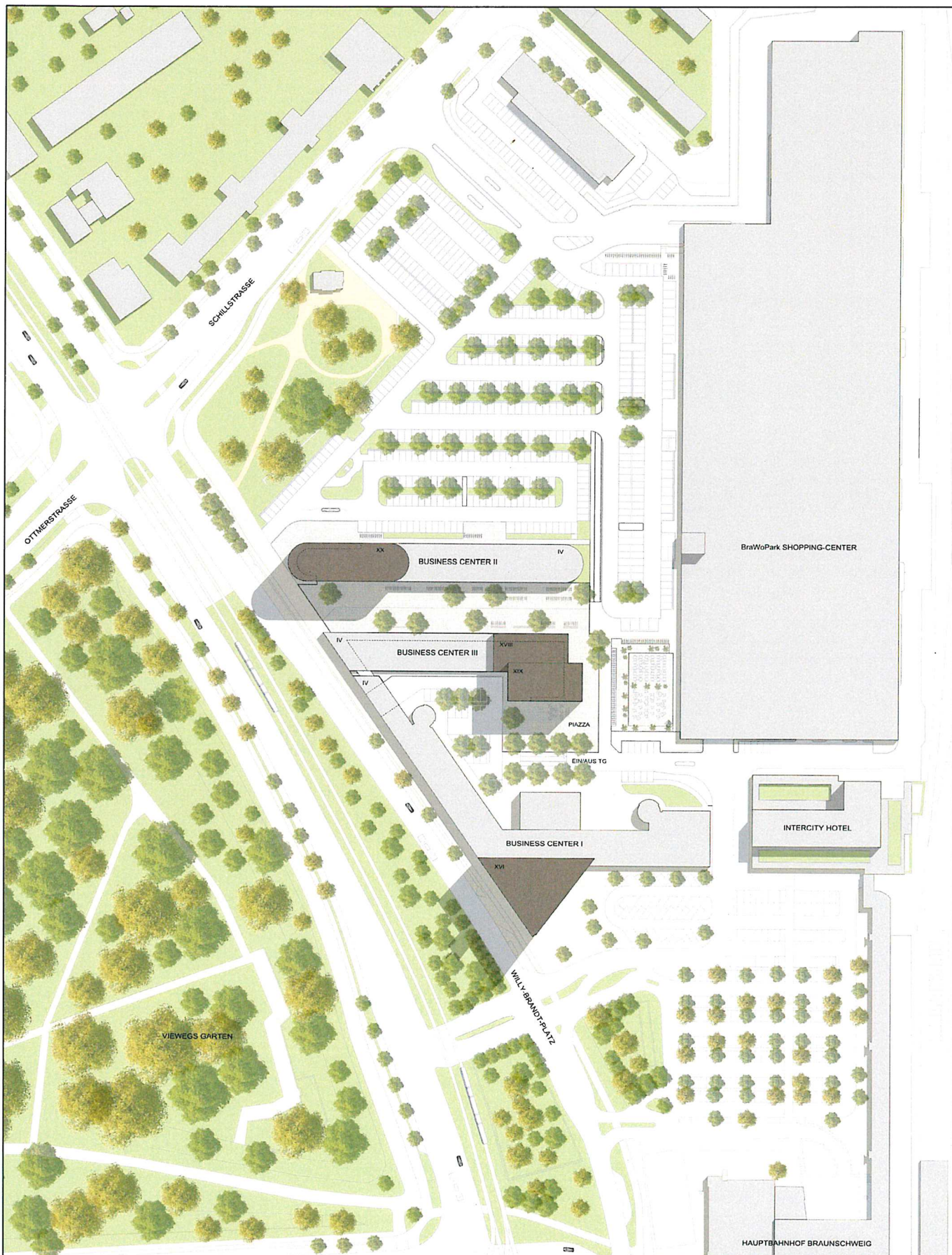
Willy-Brandt-Platz-Nordost, 1. Änderung des AW 107

AW 114

Übersichtskarte







Braunschweig, den 08.12.2017

Antrag **auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 107** **Berliner Platz – Nordost**

Anlage 1: Vorhabenbeschreibung:

Die Baufläche befindet sich im Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 107 Berliner Platz - Nordost, der für den Bereich ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer maximalen Höhenentwicklung bis 99,5 m üNN festsetzt. Die Höhenbeschränkung lässt eine 4-geschossige Bebauung zu.

Die Umsetzung des Business Center II und des Fachmarktzentrums ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, so dass der noch fehlende Gebäudekomplex zur Komplettierung des BraWo-Parks planerisch vorbereitet werden soll. Das Business Center III wurde bisher noch nicht realisiert, da zum damaligen Zeitpunkt der Bedarf an Büroflächen noch nicht abschließend bewertet werden konnte. Aufgrund der in letzter Zeit verstärkten Nachfrage nach Büroräumen im Stadtgebiet wurde, abweichend von dem ursprünglichen Konzept, ein Entwurf zur Aufstockung des Business Center III im rückwärtigen, vom Willy-Brandt-Platz abgesetzten Bereich, entwickelt.

Das Konzept sieht - nach einem Abriss eines Teilbereiches des 4-geschossigen ehemaligen Postgebäudes - zum Willy-Brandt-Platz die Fortsetzung des horizontalen 4-geschossigen Riegels vor, aus dem sich einen Bürohochhaus mit 18 Vollgeschossen entwickelt. Da ein einzelner quadratischer Turm nicht die gewünschte Bindung zu dem Sockelgeschossbereich herstellen kann und um das Volumen nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, wurde das Hochhaus in zwei Scheiben aufgelöst. Damit wird die gewünschte Bindung an den Sockel wie auch das Einfügen in den Bestand aus altem und neuem Business Center erreicht. Die Fassadensprache knüpft an die Gestaltungsprinzipien der beiden bereits bestehenden Hochhäuser an. Die Gliederung in Sockel- und Turmaufbau, die optische Zusammenfassung von jeweils zwei Geschossen in der Vertikalen und die Farbigkeit der eingesetzten Materialien orientierten sich an dem Bestand und fügen sich damit in das Gesamtensemble ein.

In den Sockelgeschossen sind Sondernutzungsbereiche wie Kundenhalle, Konferenz- und Schulungsräume mit einer Cafeteria vorgesehen. Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll im Untergeschoss in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Technikzentrale wird optisch in das Fassadenbild integriert. In den Obergeschossen sollen auf rd. 650 m² pro Etage unterschiedliche Bürokonzepte realisiert werden. Im 17. Obergeschoss bietet sich mit einer größeren Geschosshöhe eine Konferenzebene an.

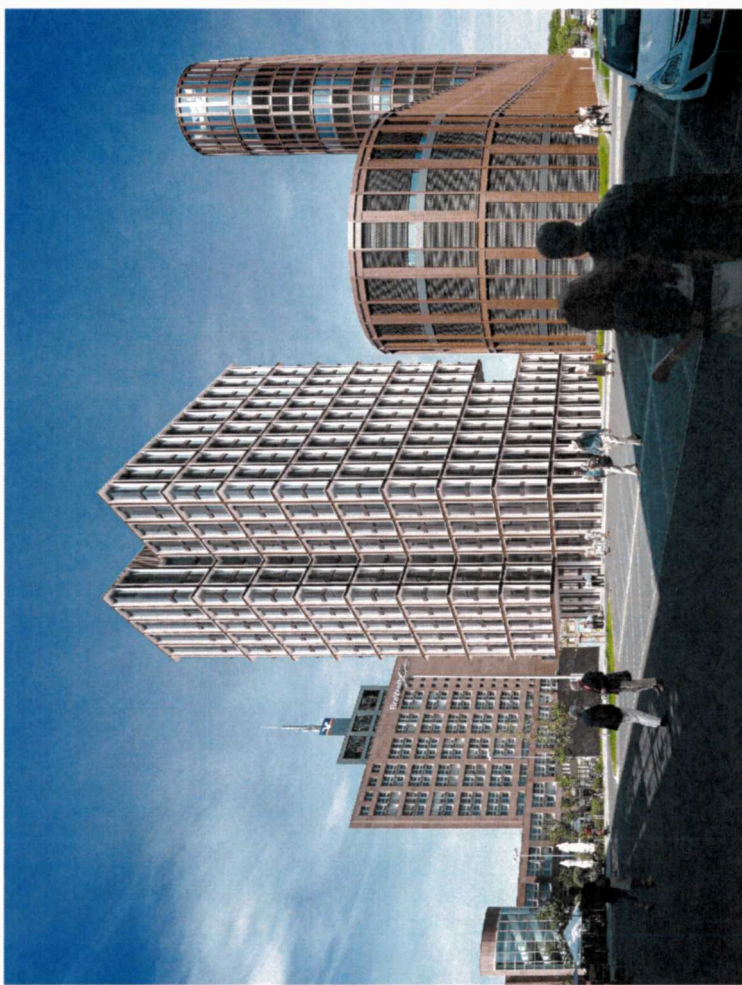
Um das geänderte Konzept umsetzen und damit die Nachfrage nach Büroräumen in der Stadt berücksichtigen zu können, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages erforderlich.

Braunschweig, 08.12.2017

Ort, Datum

Unterschrift

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, positioned above a dotted line.



BUSINESS CENTER III - BraWoPark Braunschweig
KONZEPTPLANUNG
Stand: 02.11.2017

BUSINESS CENTER III - BraWoPark Braunschweig

KONZEPTPLANUNG

Stand: 02.11.2017

PLANUNG

ARCHITEKTEN BDA REICHEL + STAUTH

Frankfurter Straße 4
D38122 Braunschweig
Tel +49 531 88 98 00
Fax +49 531 88 98 022
E-Mail: info@reichel-stauth.de
www.reichel-stauth-architekten.de

© R+S 11/2017

PROJEKTENTWICKLER

Gattermann Immobilien Projekt GmbH

Porschestraße 50
D-38122 Braunschweig
Tel +49 531 23144-0
Fax +49 531 32144-22
E-Mail: info@g-i-p.com
www.g-i-p.com

INVESTOR

PROJEKTENTWICKLUNG

Volksbank BraWo Projekt GmbH

Willy-Brandt-Platz 16-20
38102 Braunschweig
Tel 0531 7005-3451
Fax 0531-7005-83451
E-Mail: info@vbbrawo.de

Bürohaus Business Center III, BraWo Park am Braunschweiger Hauptbahnhof

Nach der Sanierung des ehemaligen Posthochhauses (BC I), der Errichtung des Business Centers II und des Fachmarktzentrums sowie der dazugehörigen Außenanlagen im Jahre 2015 konnte mit dem Intercity Hotel zum Bahnhofsvorplatz im Herbst 2016 der BraWo Park vorerst fertiggestellt werden.

Das bereits städtebaulich konzipierte Business Center III mit einem parallel zum Sockelbau des Business Center II verlaufenden Gebäuderiegels, der gegenüber dem Fachmarktzentrum mit einem ebenfalls viergeschossigen quadratischen Kopfbau abgeschlossen werden sollte, wurde zunächst jedoch nicht realisiert, da die vollständige Vermietung der Büroflächen im BC II abgewartet werden sollte.

Zurzeit ist deshalb die zentrale Mitte des BraWo Parks städtebaulich noch nicht definiert. Durch die gestiegene Nachfrage an Büroflächen wurde auf Seiten der Volksbank über die Ausformulierung des zentralen Bereiches nochmals über den bisherigen Ansatz hinaus nachgedacht.

Die Architekten Reichel + Stauth wurden damit beauftragt, zur städtebauliche Machbarkeit eines weiteren Hochhauses alternative Konzeptionen zu entwickeln.

Die ersten Überlegungen gingen von einem quadratischen Turm als Abschluss des Sockelbaus aus. Die Massivität und mangelnde Bindung zum Sockel führte zu Überlegungen, das Volumen in zwei gegeneinander versetzte Scheiben mit etwas unterschiedlicher Höhe zu gliedern. Der Turm wächst nun gleichsam aus dem Sockelbau empor und verzahnt sich mit dem höheren Teil zu einer Gesamtkomposition.

Studien am städtebaulichen Modell und perspektivische Einbettungen des Baukörpers in die Umgebung sowie die Frage nach der funktionalen Einbindung in das städtebauliche Umfeld führten in der weiteren Diskussion zu Überlegungen, den Sockelbau bis zum Willy-Brandt-Platz „durchzustecken“, um so eine Adressbildung zur Stadt zu formulieren. Dazu wird es erforderlich sein, den Nordflügel des BC I um ca. 15,00 m einzukürzen.

Das Business Center III erhält so ein Gesicht zur Stadt mit einem öffentlichen Eingang, der unter dem auskragenden 2. + 3. Obergeschoss einen angemessenen Auftakt in Richtung des neuen Hochhauses im Zentrum des BraWo Parks bildet. Die zweigeschossige Arkade ermöglicht zudem einen witterungsgeschützte Zuwegung. Da die Mieter des Hauses noch nicht feststehen, sind die Nutzungen des Sockelbaus lediglich Vorschläge für eine wünschenswerte, eher öffentliche Nutzung des Bürokomplexes.

Die Fassadensprache des Business Centers III knüpft an Gestaltungsprinzipien der beiden bereits bestehenden Hochhäuser an und verstärkt damit die Identität des Ortes. Die Gliederung in Sockel- und Turmbau, die optische Zusammenfassung von jeweils 2 Geschossen in der Vertikalen und die Farbigkeit der eingesetzten Materialien weisen in diese Richtung.

Das BC III erhält eine Keramikfassade im Bereich der geschlossenen Pfeiler- und Deckenverkleidungen, aus der Fassadenflucht hervortretende weiße Stahlfaschen sowie raumhohe Verglasungen mit versetzt angeordneten Lüftungsklappen. Das Motiv wird als rahmenlose Verglasung um die Gebäudeecken geführt und verleiht dem Baukörper zusammen mit den ausragenden Geschossen an den Stirnseiten eine kraftvolle Dynamik.

Die funktionale Gliederung des Hauses beginnt im Untergeschoss mit einer Tiefgarage, die auch eine direkte Anbindung an das BC II erhalten wird. Technik- und Lagerräume füllen die Flächen unter dem Hochhaus.

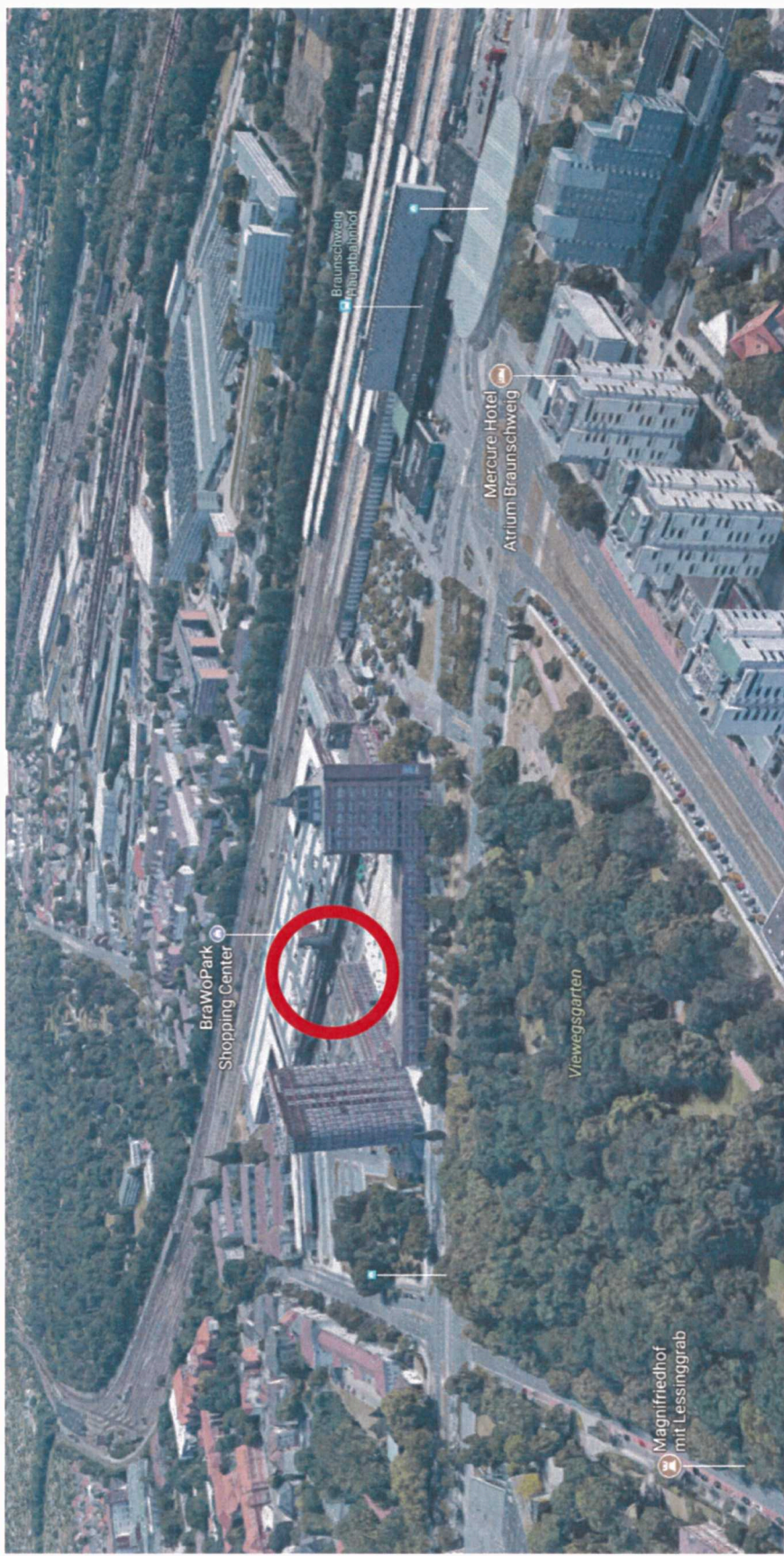
Die 4 Sockelgeschosse sollten Sondernutzungsbereiche wie Kundenhalle, Konferenz- und Schulungsräume sowie eine Cafeteria für die 3 Hochhäuser erhalten.

Die Regelgeschosse des Hochhausturmes haben jeweils ca. 650 m² vermietbare Fläche, die mit verschiedenen Bürokonzepten ausbaufähig sind und auch 2 getrennte Mieteinheiten pro Etage ermöglichen.

Im 17. Obergeschoss bietet sich nochmals mit erhöhten Geschosshöhen eine Konferenznutzung an.

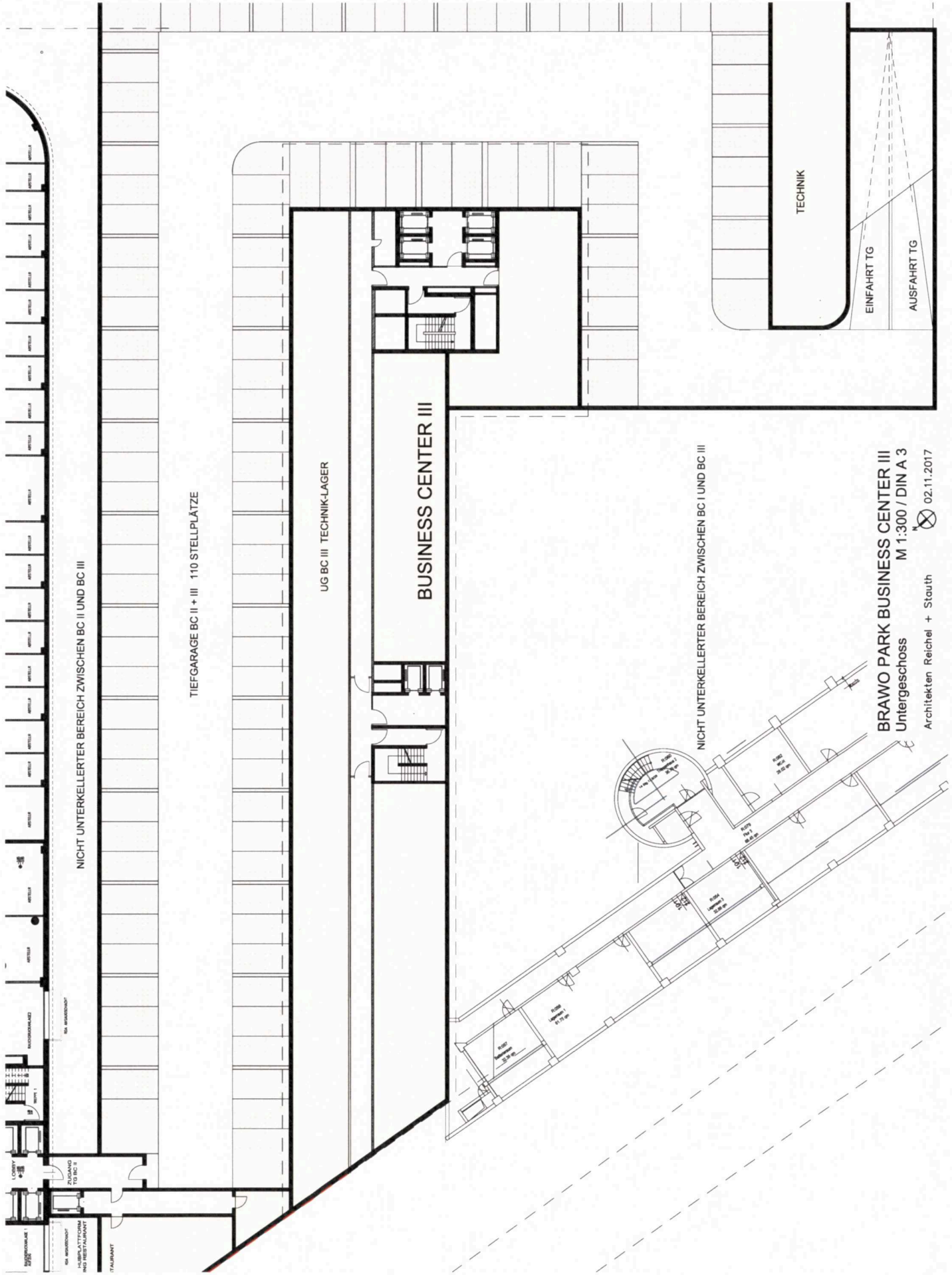
Die Technikzentrale im optisch in das Fassadenbild integriert.

Insgesamt entsteht mit dem Business Center III als letztem Baustein im BraWo Park ein ausgewogenes städtebauliches Ensemble, welches die Baumassen der 3 Hochhäuser in einem ausgewogenen Abstand zu einander platziert. Das Bahnhofsumfeld als Visitenkarte der Stadt und Dienstleistungsstandort wird damit durch ein weiteres Element bereichert und gestärkt.



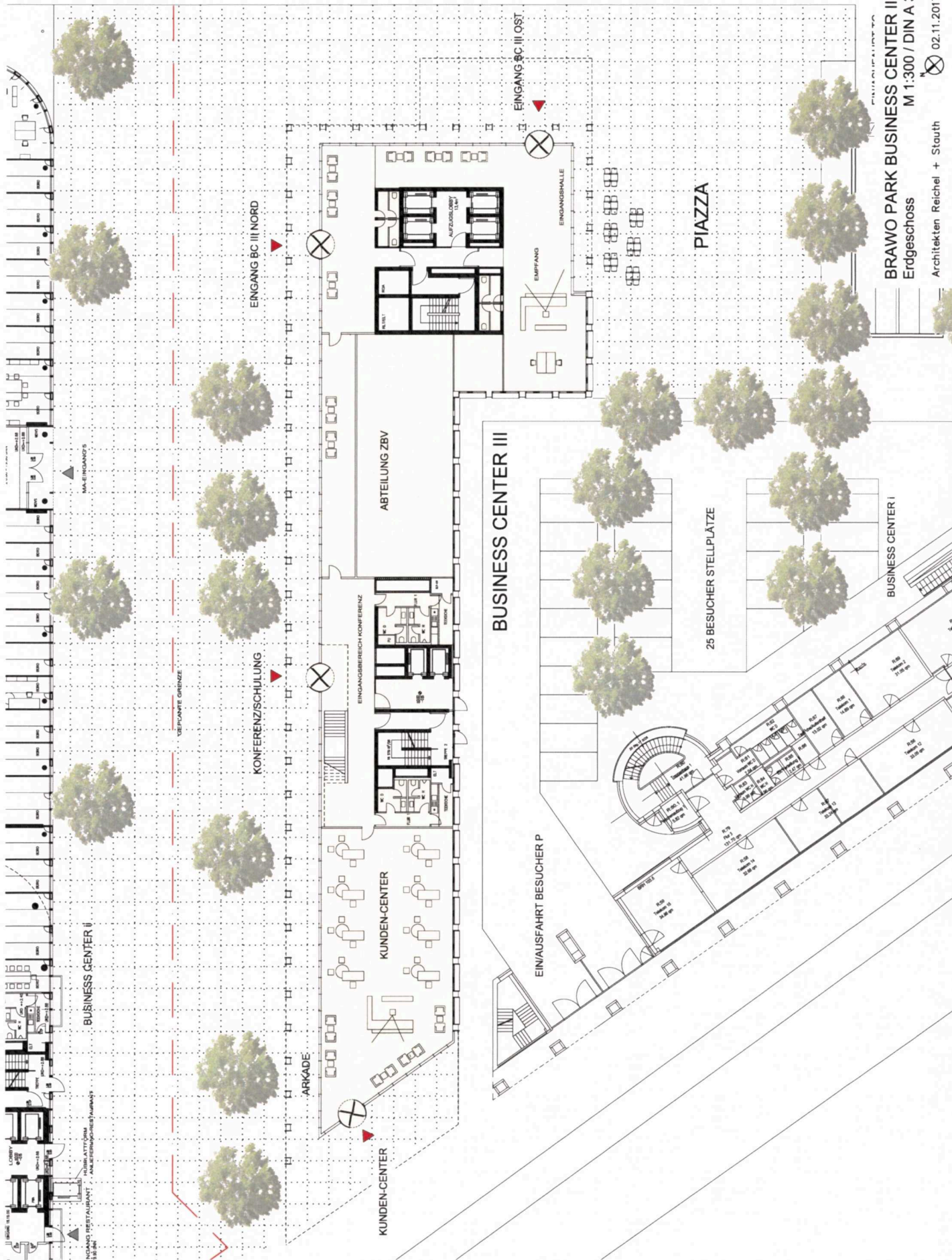
LUFTBILD BRAWO PARK UND BAHNHOFSUMFELD
 STANDORT BUSINESS CENTR III



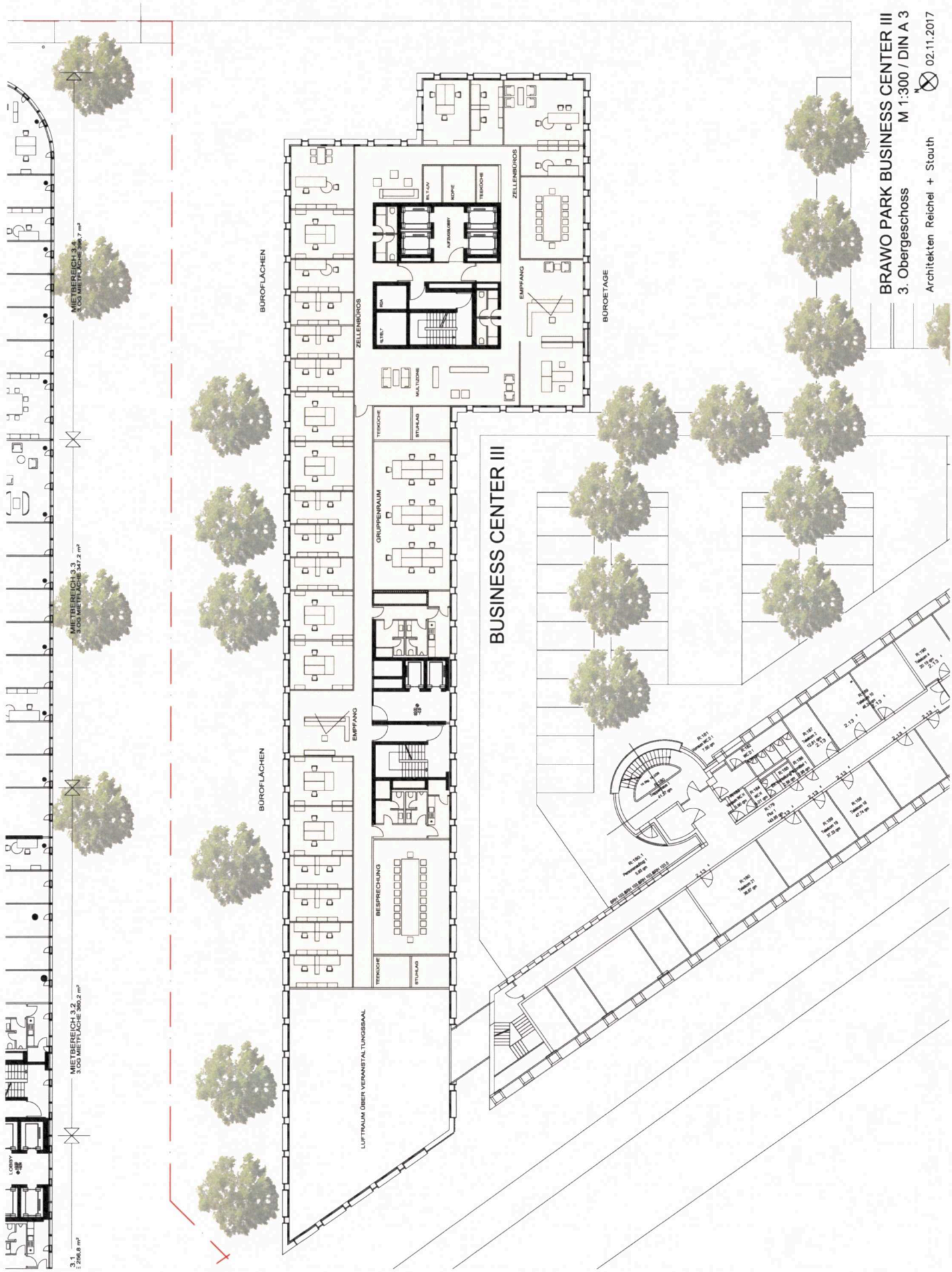


BRAWO PARK BUSINESS CENTER III
 Untergeschoss
 M 1:300 / DIN A 3

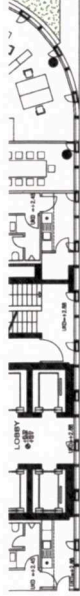
Architekten Reichel + Stauth
 02.11.2017



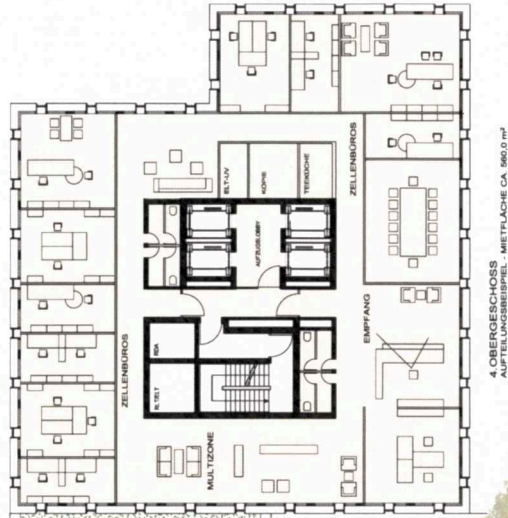




BRAWO PARK BUSINESS CENTER III
3. Obergeschoss
M 1:300 / DIN A 3
Architekten Reichel + Stauth
02.11.2017



4. OG REGELGESCHOSS
BEISPIEL 2 WEITEN - GANGFÜR ZELLENGRÖßENGRUPPENBÜRO



4. OBERGESCHOSS
AUFTEILUNGSBEISPIEL - MITTLÄCHE CA. 960,0 m²

BC III - SOCKELBAU

ANFANGSGANG
4 - 2 E OG

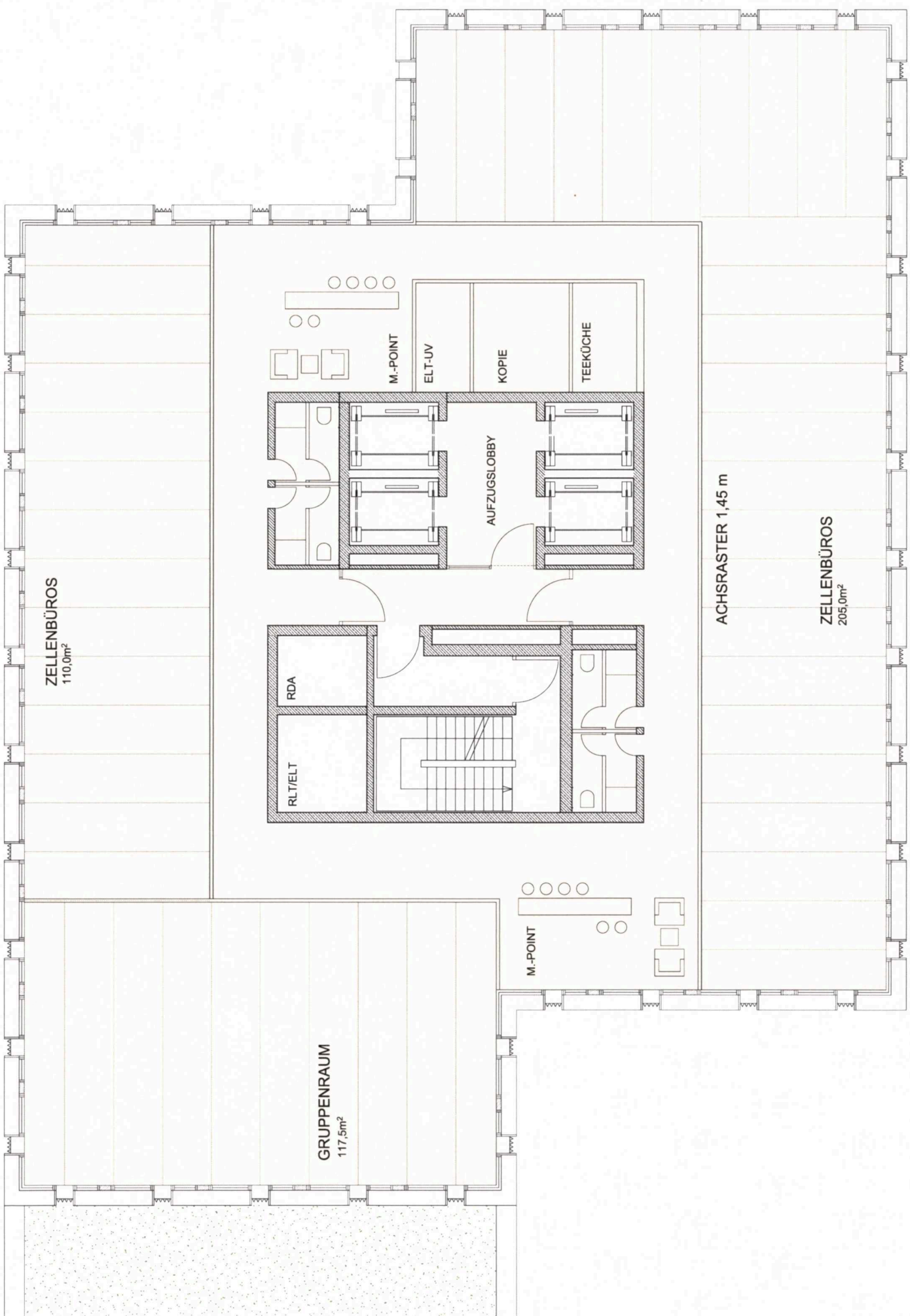
BUSINESS CENTER III

PIAZZA

BRAWO PARK BUSINESS CENTER III
4. Obergeschoss
M 1:300 / DIN A 3

Architekten Reichel + Stauth

02.11.2017



REGELGESCHOSS M 1:100/DIN A 3

MIETFLÄCHE JE ETAGE CA. 645,0 m²





