

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Willy-Brandt-Platz", 1. Änderung des AW 107, AW 114
Stadtgebiet zwischen Hauptbahnhof, Willy-Brandt-Platz und BraWo-
Allee
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

26.04.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.05.2019

14.05.2019

21.05.2019

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß der Anlage Nr. 6 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Willy-Brandt-Platz“, 1. Änderung des AW 107, AW 114, 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 wird beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Verwaltungsausschuss hat am 17. April 2018 die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, soll danach für den in den Anlagen gekennzeichneten Bereich geändert werden. Dies ist die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau eines dritten Bürohochhauses mit Tiefgarage, dem sogenannten Business-Center III. Vorhabenträger ist die Projektentwicklung der Volksbank.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroräumen hatte die Volksbank im Dezember 2017 bei der Stadt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Das geltende Planungsrecht lässt in diesem Bereich nur eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zu. Der neuen Bebauungskonzeption wurde zugestimmt, da sich die bauliche Erweiterung sowohl in die Umgebung als auch in die lang- und mittelfristig angedachten baulichen Veränderungen im Umfeld des Hauptbahnhofes einfügt.

Das neue Bürohochhaus ist mit 18 Vollgeschossen geplant. Es soll zwischen dem bereits errichteten BraWo-Hochhaus und der sogenannten „Toblerone“ entstehen. Der 70,50 m hohe Büroturm soll sich aus dem viergeschossigen ehemaligen Postgebäude am Willy-Brandt-Platz entwickeln. Damit ist das Hochhaus etwas zurückversetzt vom Willy-Brandt-Platz in Richtung des bestehenden Fachmarktzentrums geplant. Es wird 2 m niedriger als der bereits entstandene Büroturm des BraWo-Parkes sein und ordnet sich somit der Dominanz der bestehenden Hochhäuser unter.

Der Entwurf ist vom Braunschweiger Architekturbüro Reichel + Stauth. Das neue Hochhaus gliedert sich in zwei Volumina, die leicht gegeneinander versetzt und in der Höhe gestaffelt sind. Die Architektur und Materialwahl orientieren sich an der baulichen Umgebung. So wird das Gebäude, ähnlich wie die angrenzenden Hochhäuser, in einen Sockel- und in einen Turmaufbau gegliedert, es werden jeweils zwei Geschosse optisch zusammengefasst und die Farbigkeit der eingesetzten Materialien orientiert sich am Bestand.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Willy-Brandt-Platz aus, über eine mit großkronigen Bäumen alleeartig gestaltete Erschließungsachse, die zwischen den beiden Hochhäusern liegen soll. Der Haupteingang ist vom Fachmarktzentrum aus geplant. Im Erdgeschoss soll es einen Konferenzbereich mit mehreren Sitzungssälen geben. Im 17. Obergeschoss (entspricht dem 18. Vollgeschoss) ist ein weiterer Konferenzbereich und im 18. Obergeschoss die Technik geplant. Zum sogenannten Business-Center I („Toblerone“) ist eine baumbestandene Grünfläche geplant.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage und auf dem bestehenden Parkdeck des Fachmarktzentrums untergebracht werden. Insgesamt erfordert das neue Hochhaus 241 Einstellplätze, von denen 45 in der neuen Tiefgarage geplant sind. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage soll über die bestehende Zufahrt neben dem Intercity-Hotel erfolgen.

Ein Mobilitätskonzept ist, wie ursprünglich angenommen, nicht mehr notwendig. Nach sorgfältiger Prüfung konnte nachgewiesen werden, dass der Bedarf an notwendigen Einstellplätzen über die bereits realisierten Einstellplätze im Bereich des Parkdecks gedeckt werden kann. Die Anzahl ggf. noch zusätzlich nachzuweisender Einstellplätze ist so gering, dass sie im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden kann.

Die geplanten Werbeanlagen für das neue Bürohochhaus entsprechen sowohl der örtlichen Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes, AW 107, als auch dem im dazugehörigen Durchführungsvertrag vereinbarten Werbekonzept. Die geplanten Werbeanlagen sind in der Anlage 2 e dargestellt.

Die Realisierung des Vorhabens sowie die Kostenübernahme werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt, der parallel zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes, AW 114, in den politischen Gremien behandelt werden wird.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der Größe der überbaubaren Flächen und dem Umstand, dass mit dem Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde daher abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 28. August bis 28. September 2018 durchgeführt. Anregungen gingen zu diesem Zeitpunkt nicht ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerte sich die Deutsche Bahn zu der Planung. Die Stellungnahme ist in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 11. Dezember 2018 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 2. Januar 2019 bis zum 1. Februar 2019 durchgeführt. Anregungen von Seiten der Bürger gingen nicht ein.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher, den in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Willy-Brandt-Platz“, 1. Änderung des AW 107, AW 114, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Lageplan und Ansichten
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Erdgeschoss und Freiflächen
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Untergeschoss
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Beschreibung des Vorhabens
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Darstellung der Werbeanlagen, gemäß Werbekonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes, AW 107
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB