

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

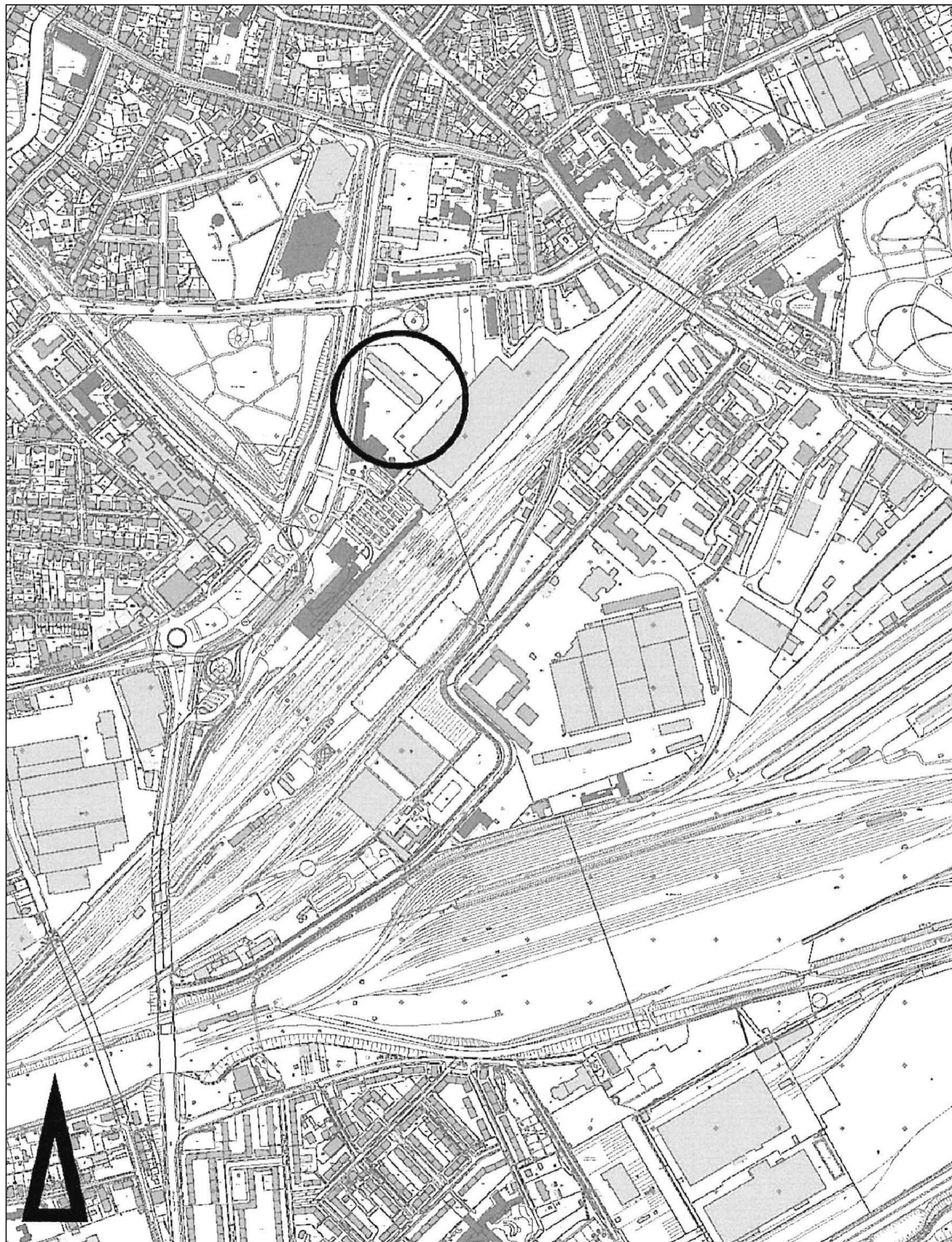
Anlage/n:

- 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107

AW 114

Übersichtskarte



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

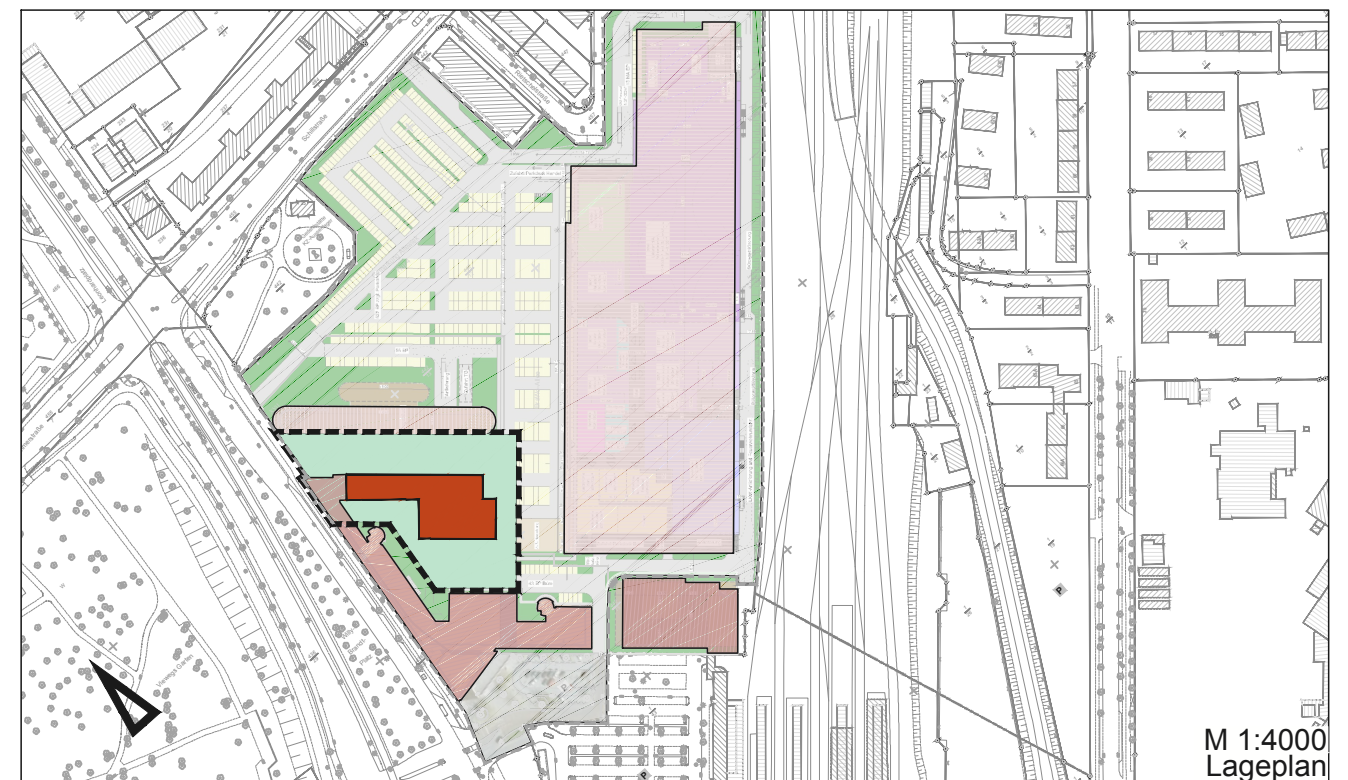
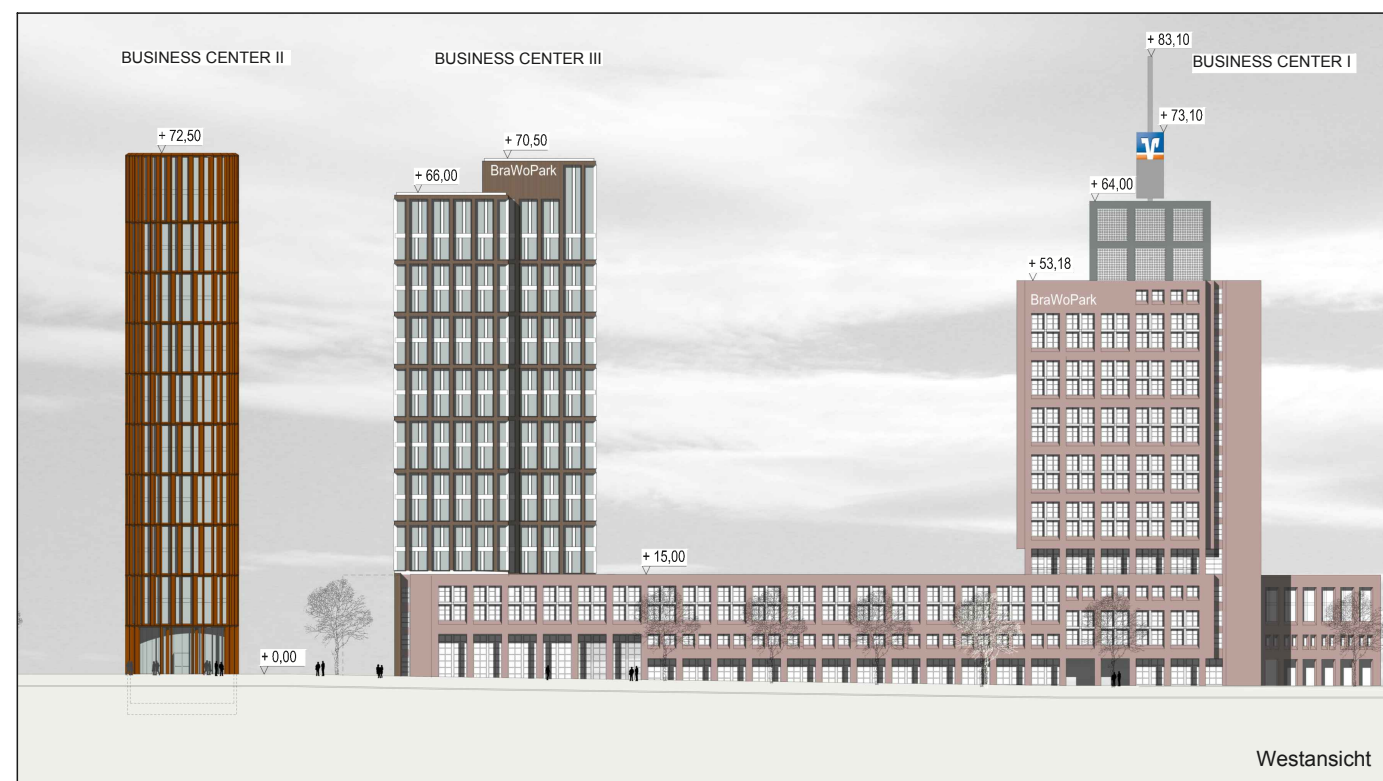
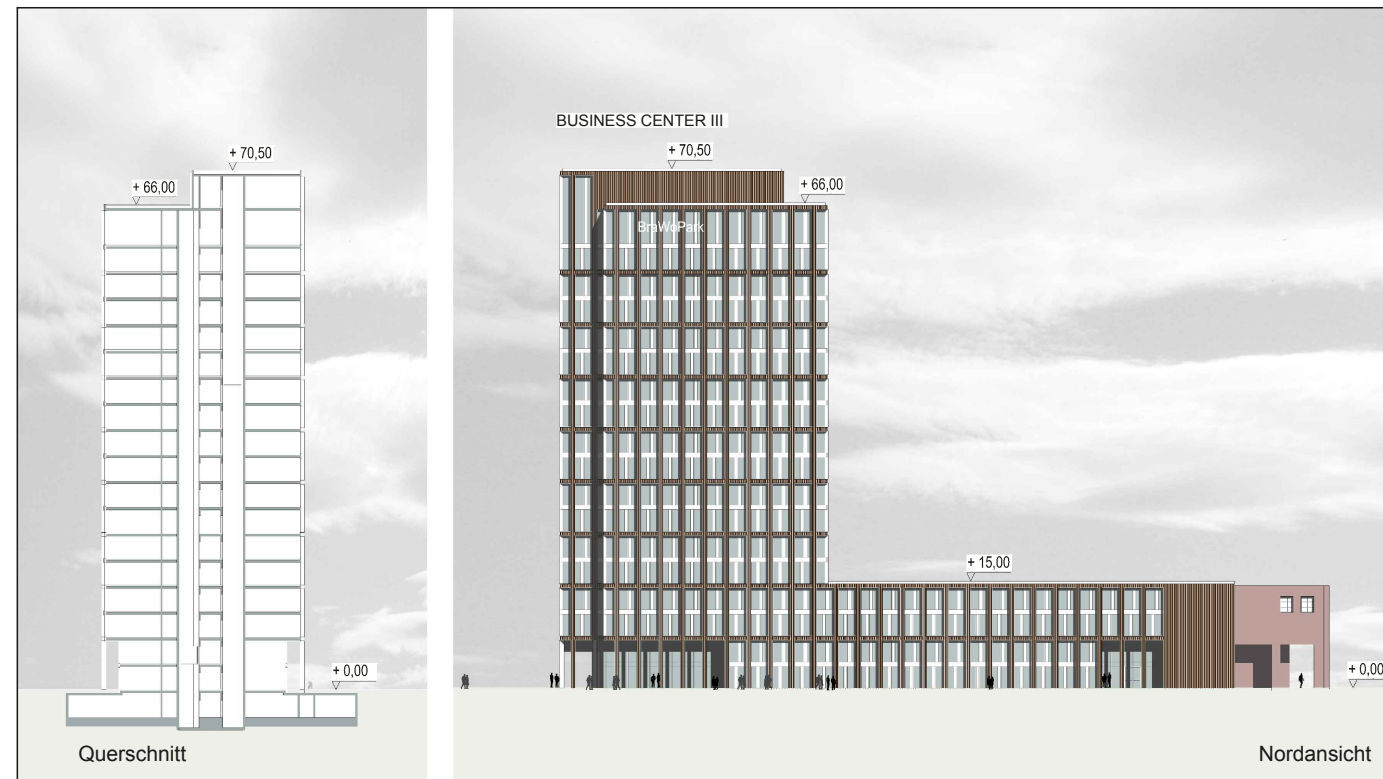
²⁾ ©  LBN Landesbetrieb für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Regensburgstr. 10, 30173 Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107

AW 114

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan

Stand: 01.03.2019



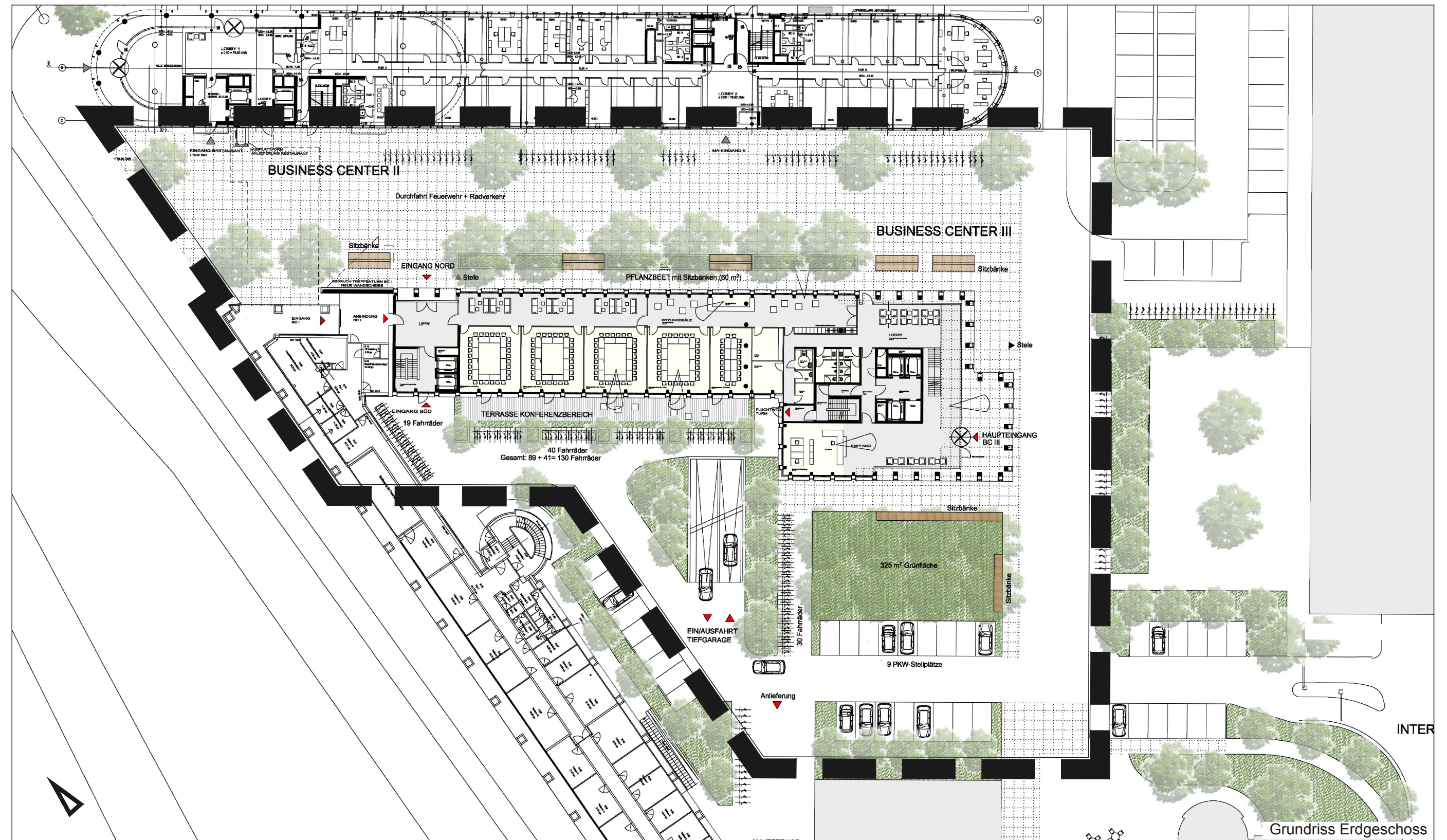
Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **BKG** Bundesagentur für Kartographie und Geoinformation

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

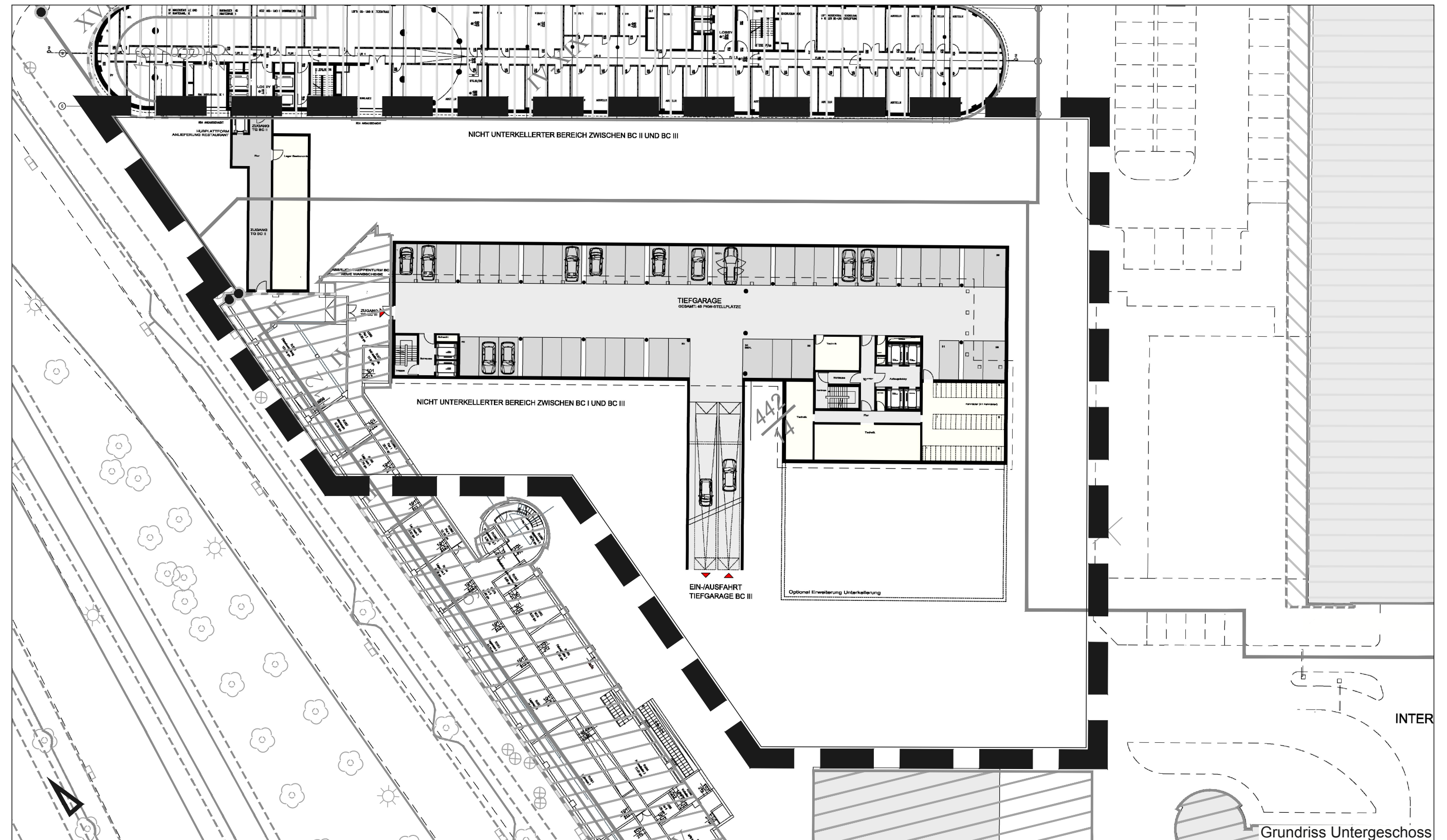


Maßstab 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107

AW 114

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte ¹ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²

¹ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

² © LGLN Landesamt für Liegenschaftskarten und Vermessung Braunschweig

Business Center III:

Mit dem Business Center III wird das Gebäudeensemble rund um die „Toblerone“ vervollständigt. Der Baukörper besteht aus einem viergeschossigen Sockelbau, den Abschluss bildet als Pendant zum Business Center II ein 18-geschossiges Hochhaus mit einer zusätzlich eingekleideten Techniketage (18. OG).

Der Riegel schließt direkt an den Nordflügel des Business Center I an und bildet nach Norden parallel zum Business Center II eine Gebäudeflanke, die zum Fachmarktzentrum mit dem 18/19-geschossigen, höhengestaffelten Hochpunkt einen baulichen Abschluss bildet.

Das Hochhaus Business Center III (BC III) bildet zusammen mit der „Toblerone“, (BC I) und dem BC II ein spannendes städtebauliches und architektonisches Ensemble.

Während sich zwischen den Sockelbaukörpern des BC II und BC III eine klare Erschließungsachse zum Fachmarktzentrum bildet, entsteht zwischen dem BC I und BC III eine rechteckige Grünfläche als kommunikativer Ort und Treffpunkt zwischen den flankierenden Gebäuden. Die Arkade und befestigten Flächen bieten einen großzügigen Auftritt vor dem neuen Hochhaus und Haupteingang des BC III.

Durch seine exponierte Lage an den Fuß- und Radwegen auf dem BraWoPark-Gelände erhält dieser Gebäudeteil eine öffentliche Bedeutung.

Die Breite des Riegels entspricht mit $b=14,0$ m den Außenmaßen des Nordflügels und nimmt im Süden die Flucht des BC I auf.

Um dem neuen Gebäude am Willy-Brandt-Platz eine bessere Präsenz zu geben, soll der dreieckige Treppenturm des BC I abgerissen werden.

Mittels einer Wandscheibe in Verlängerung des BC III schiebt sich der Neubau vor das Bestandsgebäude und schafft so eine dezente Verzahnung der beiden Sockelbauten.

Der bauliche Hochpunkt zum Fachmarktzentrum gliedert sich in zwei Volumina, die leicht gegeneinander versetzt und in der Höhe gestaffelt sind. Durch den baulichen Versatz bilden die Gebäude räumlich eine Eingangssituation gegenüber dem Fachmarktzentrum.

Im Bereich des Hochhauses entsteht so eine Gebäudetiefe von insgesamt ca. $b=24,50$ m wodurch der Hochpunkt zusätzlich gestärkt wird.

Die Gesamtlänge des Gebäudes nimmt Bezug auf die Gebäudeflucht des BC II auf der nördlichen Seite und den Durchgang BC I im Südflügel auf der südlichen Seite. Die geplante Gebäudehöhe liegt unterhalb der Gebäudehöhe des BC II.

Insgesamt können im Gebäude ca. 525-600 Arbeitsplätze nachgewiesen werden. Es ergibt sich eine Gf-Fläche von ca. 12.731 m^2 und eine BGF von 15.606 m^2 . Die Nettogeschossfläche beträgt oberirdisch 13.440 m^2 , unterirdisch 1.944 m^2 .

Funktion und Erschließung:

Im Business Center III befinden sich im Wesentlichen Büronutzungen in Form von 1-, 2- und 3-Personenbüros mit entsprechenden Nebenfunktionen.

Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Konferenzbereich mit fünf großen Sitzungssälen und einem vorgelagerten Foyer und Pausenbereich. Im 17. OG befindet sich ein weiterer Konferenzbereich mit zwei Sitzungssälen und sechs Besprechungsräumen. Im 18. OG ist ein Teil der Gebäudetechnik angeordnet und in das Gebäude integriert sodass die Technik aufgrund der hochgeführten Fassade nicht sichtbar ist.

Das Gebäude wird fußläufig vom Willy-Brandt-Platz über die neue Erschließungsachse angebunden. Ein Nebeneingang befindet sich im direkten Anschluss an das BC I.

Der Haupteingang des BC III liegt im Osten im Bereich der zweigeschossigen Arkade witterungsgeschützt unterhalb des auskragenden Hochhauses.

Eine Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen wird vom Bahnhofsvorplatz über die Zufahrt neben dem Intercity Hotel erschlossen. Die Zu- und Ausfahrtsrampe befindet sich hinter der Piazza und wird optisch durch eine höhere Baumkante zur Piazza getrennt.

Die Tiefgarage bindet im Untergeschoss an das BC II an und bietet zusätzliche Lagerflächen für das Restaurant im BC II.

Die notwendigen PKW-Stellplätze für das BC III werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Außenanlagen:

Das Konzept des BraWoParks mit einer homogenen großflächigen Pflasterung wird auch im direkten Umfeld des BC III aufgenommen.

Großkronige Alleebäume entlang der Erschließungsachse im Norden führen den Besucher vom Willy-Brandt-Platz zum Haupteingang. Die Bäume schaffen im Erdgeschoss die notwendige Distanz zum Gebäude. Ein lineares Pflanzbeet ist wegbegleitend angeordnet und bietet Sitzmöglichkeiten zum Verweilen unter schattigen Bäumen.

Die Grünfläche wird mit Bodendeckern und 8 großkronigen Bäumen begrünt. Große lineare Sitzbänke am Rand der Grünfläche laden zum Verweilen ein. Südlich der Grünfläche werden 9 Einstellplätze angeordnet. Die 8 Stellplätze im Plan existieren bereits.

Der Konferenzbereich im Erdgeschoss bekommt im Innenhof eine durchgehende Terrasse nach Süden, eingerahmt durch hohe Hecken als Sichtschutz.

Die Zufahrt in den Innenhof vom Willy-Brandt-Platz wird baulich geschlossen. Die Fassaden werden entsprechend der Fassadengestaltung des BC I ausgeführt.

Insgesamt werden ca. 600 m² Grünflächen auf dem Grundstücksareal des BC III realisiert. Die Mindestgrößen von 5 % an zu begrünender Grundstücksfläche werden hiermit erfüllt.

Auf dem Areal sind in Anlehnung an das abgestimmte Grünkonzept zum Bebauungsplan AW 107 (Stand: 22.04.2013) insgesamt 15 großkronigen Bäume im Bereich der Grünfläche und der Allee geplant sowie 11 klein- und mittelkronige Bäume im Bereich des Innenhofes.

Für Fahrradfahrer werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen, hiervon 41 unterirdisch.

Werbeanlagen:

Der vorhaben bezogene Bebauungsplan trifft nur allgemeine Festsetzungen, die zwingend bei der Entwicklung des Standortes zu berücksichtigen sind. Das Werbekonzept des BraWoParks gliedert sich im Allgemeinen in drei Bereiche:

1. Die übergeordneten Namenszüge „BraWoPark“ werden als Einzel-Leucht-Buchstaben jeweils am oberen Kranz der Gebäude installiert, sodass der Standort mit einem schlagwortartigen Begriff auch in größerer Entfernung wahrgenommen wird.
2. Auf der Wandscheiben im Übergang zwischen BC I und BC III kann sich der Mieter mit seinem Logo und Schriftzug am Willy-Brandt-Platz präsentieren.
3. Darüber hinaus sollen ca. 3 Meter hohe, dreieckige Werbestelen jeweils an den Eingängen des BC III positioniert werden. Die Werbeanlagen werden angeglichen an das abgestimmte und genehmigte Werbekonzept des Bebauungsplanes AW 107 von 22.04.2018.

BraWoPark

Werbekonzept Business Center III



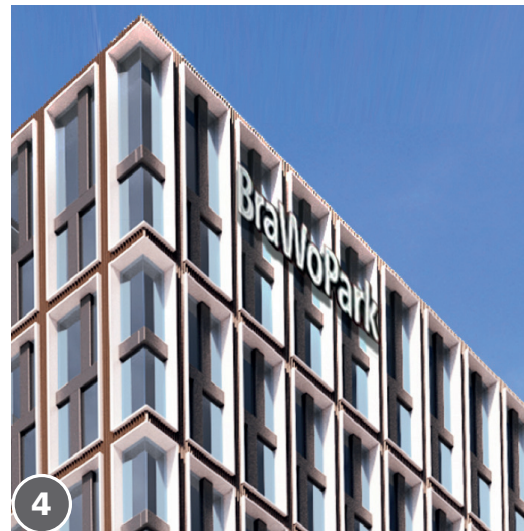
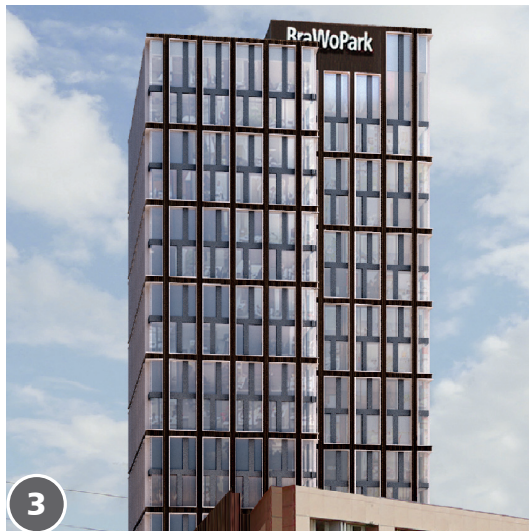
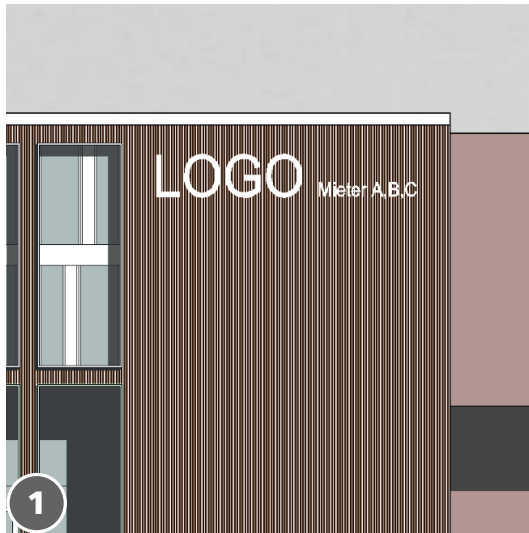
Übersichtsplan BraWoPark



BraWoPark Business Center III



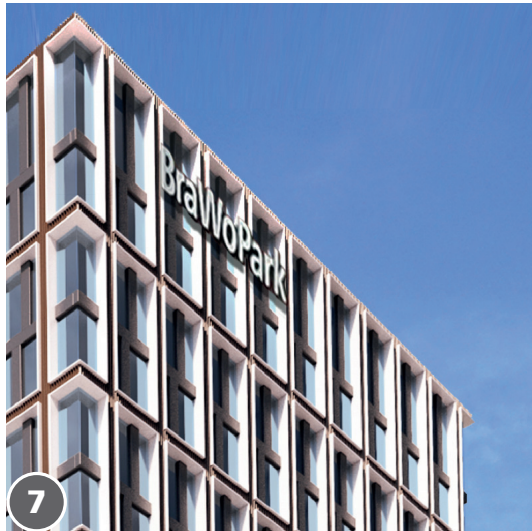
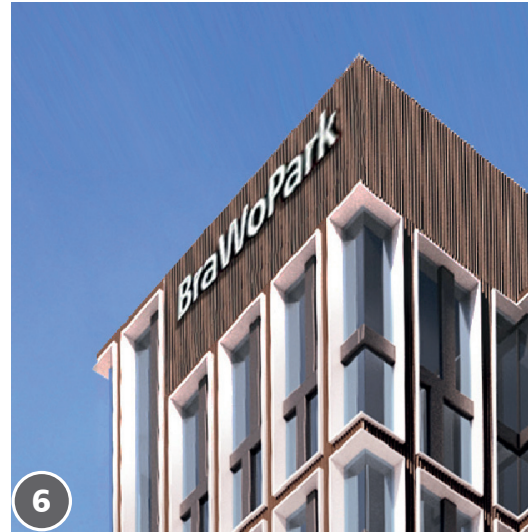
BraWoPark Business Center III



- D1 Logo von Mietern
- D2 Stele
- D3 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Nordseite)

- D4 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Ostseite)

BraWoPark Business Center III



- D5 Stele
- D6 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Südseite)
- D7 Lichtwerbeanlage BraWoPark (Westseite)

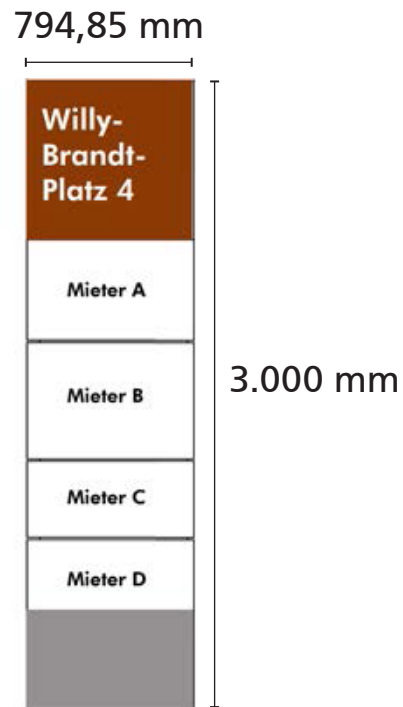


D1

Lichtwerbeanlage Logo des Mieters

Logo (gemäß Nutzer):
 Leuchttransparent als Kasten
 Tiefe: 120 mm
 Material Zarge: Alublech weiß lackiert
 Material Rückwand: Alublech weiß lackiert
 Ausleuchtung: LED
 Befestigung mit Abstandshaltern an der Fassade

Schriftzug:
 Leuchttransparent in Einzelbuchstaben (weiß)
 Tiefe: 120 mm
 Material Spiegel: Plexiglas weiß
 Material Zarge: Alublech weiß lackiert
 Material Rückwand: Alublech weiß lackiert
 Ausleuchtung: LED



D2/D5

Pylon mittel

Orientierungsstele dreieckig
Material Unterkonstruktion: Stahl verzinkt
Material Beschriftungsflächen: Aluminium lackiert
Beschriftung im Digitaldruck
Segmentierter Aufbau
Betonfundament

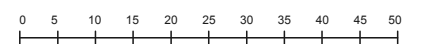


D3/D4/D6/D7 Lichtwerbeanlage

Leuchttransparent in Einzelbuchstaben
Ausführung in Profil 4
Tiefe der Buchstaben: 140 mm
Material Spiegel: Plexiglas weiß
Material Zarge: Alublech lackiert
Material Rückwand: Alublech lackiert
Ausleuchtung: LED



Maßstab 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107

AW 114

Planzeichenerklärung
Zahlenangaben sind Beispiele

Stand: 01.03.2019



Art der baulichen Nutzung

GE 3 Gewerbegebiete




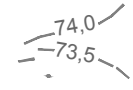


Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

1,0 Grundflächenzahl
150 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß




Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze
 Baugrenze unterirdisch, Tiefgarage, bauliche Anlagen

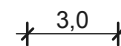
Bestandsangaben

 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)
 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
 Flurstücksgrenze
II vorh. Geschosszahl
 $303 \frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
 Höhenangaben über NN
 Geländehöhe Bestand
 Böschung

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereichs
 Nutzungsabgrenzung
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Hinweise

 Maßangaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

"Willy-Brandt-Platz" 1. Änderung des AW 107

AW 114

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 gelten fort, soweit durch den AW 114 keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.

I	Art und Maß der baulichen Nutzung
---	-----------------------------------

1.	<u>Gewerbegebiet (GE)</u>
----	---------------------------

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Das Gewerbegebiet GE 3 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. |
|-----|---|

1.2	<u>Zulässig sind:</u>
-----	-----------------------

- | | |
|-----|--|
| 1.2 | <ul style="list-style-type: none"> - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. |
|-----|--|

1.3	<u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u>
-----	-------------------------------------

- | | |
|-----|--|
| 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> - Schank- und Speisewirtschaften, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ein schalltechnischer Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung erbracht wird, - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie im Erdgeschoss untergebracht sind und nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Braunschweiger Liste vertreiben. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind wie folgt: |
|-----|--|

Autos, Autoteile, -zubehör, -reifen, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente (inkl. Fenster, Türen), Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe (inkl. Fliesen), Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Büromöbel, Büromaschinen (gewerblicher Bedarf), Campingwagen, -artikel, Zelte, Eisenwaren, Gartenbedarf, -möbel, -geräte, einschl. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Gardinen und Zubehör, Gartenhäuser, Wintergärten, Herde, Öfen, Kamine, Holz, Holzmaterialien, Installationsbedarf für Gas, Sanitär, Heizung, Kinderwagen, Kindersitze, Tragestelle o. ä., Kleisenwaren, Werkzeuge, Küchen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder und Zubehör, Rollläden, Rollos, Markisen, Sauna, Schwimmbadanlagen, Sportgeräte (größtenteils), Tapeten, Lacke, Farben, Teppichböden, Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, lebende Tiere, Zäune, Gitter.

1.4	<u>Nicht zulässig sind:</u>
-----	-----------------------------

- | | |
|-----|---|
| 1.4 | <ul style="list-style-type: none"> - Lagerhäuser und Lagerplätze, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellartige Betriebe. |
|-----|---|

- | | |
|----|---|
| 2. | Das Maß der baulichen Nutzung im GE 3 ergibt sich durch Eintrag in die Planzeichnung. |
|----|---|

B. Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit
§ 9 Abs. 4 BauGB

Die Örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 114 fort.

C. Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Es ist daher eine baubegleitende Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung vorzunehmen.

2. Boden, Abfall, Grundwasser

Im Planbereich ist das Grundwasser mit LHKW (Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) verunreinigt. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist mit zusätzlichen Maßnahmen (z.B. Grundwasserreinigung vor Ableitung in den Regenwasserkanal) zu rechnen.

3. Lärmschutz

Zur Umsetzung der „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Der Nachweis im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter muss unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Nachtzeit erfolgen.

4. Denkmalschutz

Bodeneingreifende Maßnahmen im Geltungsbereich bedürfen gemäß § 13 NDSchG vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Ge-

nehmigung, die bei der unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

5. Freiflächenplanung

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Willy-Brandt-Platz“ 1. Änderung des AW 107

AW 114

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 16.11.2018 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	9
6	Gesamtabwägung	13
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	14
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	15
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	15

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: **16.11.2018** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3434)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3370)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Sept. 2018 (Nds. GVBl. S. 190)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Braunschweig ist, entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP), in der globalen Betrachtung Bestandteil der Metropolregion Hannover–Braunschweig–Göttingen. Innerhalb der Metropolregion sollen die Innovation und internationale Wettbewerbsfähigkeit, internationale Verkehrs- und Kommunikationspunkte, Arbeitsmarktschwerpunkte sowie Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (1.2.05). Das Landesraumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Oberzentrums (2.2.04) hat die Stadt Braunschweig zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Mit den Oberzentren Salzgitter und Wolfsburg in Verflechtung mit dem Mittelzentrum Wolfenbüttel bildet die Stadt Braunschweig einen oberzentralen Verbund, mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen; im Südosten grenzt ein Vorranggebiet für Schienenverkehr (Haupteisenbahnstrecke) sowie im Nordwesten ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Willy-Brandt-Platz) an. Zugleich verläuft entlang des Abschnittes des Willy-Brandt-Platzes eine Vorrangtrasse für die Stadtbahn. Westlich des Planbereiches besteht ein als Vorranggebiet Umspannwerk gekennzeichnetes Gebäude.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 2007, in seiner derzeit geltenden Fassung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig stellt für den Planbereich seit der 103. Änderung gewerbliche Baufläche dar, so dass eine Berichtigung im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB nicht erforderlich wird.

2.3 Bebauungspläne

Der Planbereich ist Bestandteil des seit dem 28. November 2013 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Berliner Platz-Nordost“, AW 107. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem vorliegenden Änderungsbereich bereits Gewerbegebiet fest. Das geltende Planungsrecht lässt aber nur eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen

zu, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan in dem Bereich geändert werden muss, wenn die vorliegende Hochhausplanung umgesetzt werden soll.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 17. April 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 114 „Willy-Brandt-Platz“, 1. Änderung des AW 107, beschlossen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Grundsätzliche Zielstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW 107 war, neben der Einzelhandelsnutzung auch gewerbliche Nutzungen auf dem ehemaligen Postareal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu ermöglichen.

Die Umsetzung des sogenannten Business Center II und des Fachmarktzentums ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, so dass der noch fehlende Gebäudekomplex zur Komplettierung des BraWo-Parks mit der Bebauungsplan-Änderung 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 – unter Erhalt des 4-geschossigen ehemaligen Postgebäudes (Business Center I) – zum Willy-Brandt-Platz die Fortsetzung des horizontalen 4-geschossigen Riegels vor.

Das Business Center I wird in seinen Abmessungen beibehalten. Lediglich das im Nordosten separat angesetzte Treppenhaus entfällt. Aus dem geplanten 4-geschossigen Riegel entwickelt sich ein Bürohochhaus mit 18 Vollgeschossen und einer zusätzlichen Techniketage. 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 Konferenzräume mit Foyer und Pausenbereich vorgesehen. Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll im Untergeschoss in einer Tiefgarage gedeckt werden. Die Technikzentrale wird optisch in das Fassadenbild integriert. In den Obergeschossen sollen auf rd. 650 m² pro Etage unterschiedliche Bürokonzepte realisiert

werden. Im 18. Vollgeschoss bietet sich mit einer größeren Geschosshöhe eine Konferenzebene an.

Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zu der bestehenden Bebauung werden eingehalten. Aufgrund der Grundstücksaufteilung bedarf es jedoch Baulasten auf den benachbarten Grundstücken.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, durch die Errichtung eines Hochhauses der Nachfrage für Büroräume mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsnetze nachzukommen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.950 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

4.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Die Raumkante zum Parkplatz des Hauptbahnhofes sowie zum Willy-Brandt-Platz wird durch den vorhandenen Baukörper gebildet.

Die Erschließungsverkehre für die zusätzlichen Büroflächen erfolgen von Osten, aus Richtung des Bahnhofes. Die Wohnbebauung im Bereich der Schillstraße sowie der Rietschelstraße ist aufgrund der geringen Zusatzverkehre sowie der Entfernung von den Emissionen der zusätzlichen Verkehre nicht betroffen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vom angrenzenden Willy-Brandt-Platz, der Schillstraße und dem Gleisfeld der Deutschen Bahn AG sind durch den Bebauungsplan AW 107 erfasst, und ändern sich durch die vorliegende Planung nicht.

Das Areal besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Die Eignung des Planbereichs als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist auf Grund der intensiven Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades eingeschränkt. Dazu trägt auch der relativ geringe Anteil an naturnahen Strukturen (z. B. Gehölze und Ruderalflächen) bei.

Durch die Errichtung eines dritten Hochhauses wird eine Nachverdichtung stattfinden. Hier kommt es auf einer Fläche von rd. 1.200 m² zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,9 auf 1,0, um die Errichtung des Büroturms zu ermöglichen. Besonders geschützte Biotope sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Der Planbereich selbst besitzt keine Bedeutung für das Landschaftserleben. Lediglich die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche um das Schill-Denkmal sowie der Viewegs Garten besitzen eine höhere Bedeutung für das Landschaftserleben. In Bezug auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben wird es bei Beibehaltung der Nutzung im bisherigen Umfang zu keinen wesentlichen Änderungen an der bestehenden Situation kommen.

4.3 Boden/ Fläche

Der bestehende Bebauungsplan regelt für den Änderungsbereich die Grundflächenzahl mit 0,9, so dass bereits planungsrechtlich die Fläche zu einem überwiegenden Teil versiegelt werden darf. Durch die vorliegende Planung soll die Errichtung eines Büroturms ermöglicht werden; insofern ist von keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung auszugehen.

Für das Areal der ehemaligen Deutschen Post AG wurden zahlreiche Boden- und Altlastenuntersuchungen erstellt. Für den Planbereich wurden zusätzlich drei Aufschlussbohrungen sowie eine Drucksondierung erstellt. Die Aufschlussbohrung östlich des neuen Hochhauses konnte bis 30 m unter Geländeoberkannte (GOK) abgeteuft werden, die im Süden des Hochhauses wurde nach rd. 5,20 m unter GOK aufgrund des Auftretens eines Hindernisses (Betonplatte) abgebrochen. Die dritte Bohrung erfolgte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Willy-Brandt-Platz bis zu einer Tiefe von 10,50 m unter GOK, welche in Folge als Grundwassermessstelle ausgebaut wurde.

Im Ergebnis kann das geplante Bauwerk anhand des vorliegenden Baugrundes durch Flachgründung bei ggf. tiefgreifenden baugrundverbessernden Maßnahmen oder Pfahlgründung umgesetzt werden.

Von einer Kampfmittelfreiheit im Plangebiet kann ebenfalls nicht ausgegangen werden. Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (baubegleitende Überwachung des Erdaushubs auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung).

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

4.4 Wasser

Im Bereich der Versiegelungen ist die Grundwasserneubildung auf ein Minimum reduziert. Das Oberflächenwasser wird hauptsächlich der Kanalisation zugeführt und steht für die Grundwasserneubildung nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über die Kanalisation abgeführt.

Förmlich festgelegte Wasserschutzgebiete oder weitere besondere Schutzansprüche bestehen für das Plangebiet nicht.

Die Errichtung des dritten Hochhauses wird zu keinen wesentlichen Änderungen der Versiegelung führen.

Der Grundwasserstand wurde im Mai 2018 in Tiefen von 4,90 m im Westen und 6,50 m im Osten des Plangebietes unter GOK angetroffen. Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung von Kellern kann voraussichtlich nur mit erhöhtem Aufwand erfolgen. Zum Schutz der Keller vor Feuchtigkeit ist die Ausbildung von wasserundurchlässigen Wannenbauwerken zu prüfen. Aufgrund der Belastungen des Grundwassers mit LHKW (Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) sind im Falle einer Grundwasserhaltung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4.5 Klima, Luft

Das Plangebiet weist ein typisches Innenstadtklima mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung und geringer relativer Feuchte auf. Der Luftaustausch ist stark reduziert. Das Windfeld im Gebiet ist, bei entsprechender Wetterlage, stark turbulent. Es treten Böen und Zugerscheinungen auf. Bioklimatisch ist das Lokalklima als belastet einzustufen. Bei der mikroklimatischen Situation wird es zu keinen Änderungen kommen. Aufgrund des weitestgehend gleichbleibenden Verkehrsaufkommens ist mit einer weiteren Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen nicht zu rechnen.

4.6 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz-Nordost“ mit örtlicher Bauvorschrift erfolgte eine schalltechnische Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der Schiene und der angrenzenden Straßensysteme. Die schalltechnische Untersuchung hatte die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Folge, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese haben auch weiterhin Bestand und werden in die vorliegende Planung übernommen.

Als schutzwürdige Nutzung im direkten Umfeld der Planung besteht die angrenzende Wohnnutzung entlang der Rietschel- und Mentestraße. Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Gebiete richtet sich nach den vorhandenen Nutzungen. Dabei handelt es sich südlich der Schillstraße um ein allgemeines Wohngebiet (WA), nördlich der Schillstraße um ein Mischgebiet (MI) und bei dem Marienstift an der Helmstedter Straße um ein durch einen Bebauungsplan festgesetztes Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus.

Der Bebauungsplan AW 107 sieht für den Planbereich bereits eine viergeschossige Büronutzung vor, welche durch die vorliegende Planung in einem Teilbereich durch ein Hochhaus mit 18 Vollgeschossen ersetzt werden soll. Mit der Erhöhung der Büroflächen geht i.d.R. auch ein erhöhter Stellplatzbedarf einher. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung (siehe Kap. 5.4 Stellplätze und Garagen) stehen voraussichtlich auf dem vorhandenen Areal ausreichend nicht genutzte Stellplätze zur Verfügung, so dass in die schalltechnische Betrachtung nur die zusätzlichen 45 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage unter dem BC III eingeflossen sind. Diese werden ausschließlich von der Zufahrt im Südwesten des Areals erschlossen; eine Erschließung von der Schillstraße ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Die abschließende Überprüfung des Einstellplatzbedarfs erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Verkehre ergeben sich auf dem Areal und im Bereich der öffentlichen Verkehrswege Pegelerhöhungen um weit unter 1 dB(A), so dass weiterhin an den Ergebnissen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 festgehalten werden kann.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Bei Bodenfunden ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, im Kreuzungsbereich von Berliner Platz und Schillstraße, befindet sich das 1837 geweihte Schill-Denkmal. Zu der Anlage gehört das denkmalgeschützte sog. Invalidenhaus (erbaut 1840). Das Denkmal wurde 1955 neu geweiht und dient seither auch der Erinnerung an die Gefallenen des Zweiten Weltkrieges.

Zum Gedenken an die ehemalige Außenstelle „Schillstraße“ des Hamburger Konzentrationslagers Neuengamme sind Tafeln an der Begrenzungsmauer im Außenbereich der Gedenkstätte angebracht. Ein weiteres Element des

dreiteiligen Mahnmals wurde auf dem damaligen Plangebiet installiert, dem eigentlichen Standort des ehemaligen Konzentrations-Außenlagers.

Das bereits errichtete Bürogebäude (BC II) liegt zwischen der Gedenkstätte und dem Plangebiet, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. In Teilen des Geltungsbereiches befanden sich Anlagen und mindestens ein Gebäude des Außenlagers, so dass das Zutage treten baulicher Relikte nicht auszuschließen ist. Insofern hat bei Bodenarbeiten eine Genehmigung und archäologische Baubegleitung zu erfolgen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsgliederung für die festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO wird für den Planbereich unverändert beibehalten. Dieses betrifft nicht nur das bereits vorhandene Gewerbegebiet 1 (GE 1), sondern auch das neu eingefügte Gewerbegebiet 3 (GE 3). Da jedoch das GE 3 in seiner Höhe zu den bestehenden Hochhäusern differiert, wird erstmalig mit der vorliegenden Planung ein GE 3 festgesetzt. Im Sinne der Rechtssicherheit wird die Art der baulichen Nutzung für das GE 3 explizit in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend beibehalten. Für das neue Hochhaus wird die Höhe und Grundflächenzahl entsprechend der vorgesehenen Planung angepasst, die Baugrenze geringfügig geändert und eine unterirdische Baugrenze für die Tiefgarage und einen Versorgungsraum festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Das GE 3 wird für die Errichtung des Hochhauses notwendig und entsprechend der Planung gefasst. Insofern wird die Grundflächenzahl in Analogie zu den bestehenden Hochhäusern für diese Fläche auf 1,0 erhöht. Für den übrigen Bereich bleibt die Grundflächenzahl von 0,9 bestehen.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Das bisher für das Plangebiet festgesetzte GE 1 lässt eine maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 99,50 m über NN zu, welche eine viergeschossige Bebauung ermöglichen sollte. Für das geplante Hochhaus im neuen GE 3 wird eine Höhe von 151 m über NN festgesetzt. Diese ermöglicht ein Gebäude mit 18 Vollgeschossen. Die festgesetzte Höhe des bestehenden Hochhauses (Business-Center II) wird mit der Festsetzung um 2 m unterschritten. Das Bundesamt für Flugsicherung weist vorsorglich aufgrund der Höhe auf eine Überprüfung durch die zuständige militärische Luftfahrtbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hin.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit den Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, AW 107, übernommen. Zusätzlich wird eine unterirdische Baugrenze für die Tiefgarage sowie für einen Versorgungsraum im Norden festgesetzt.

5.4 Stellplätze und Garagen

Für das bereits im Rahmen des Bebauungsplanes, AW 107, vorbereitete viergeschossige Bürogebäude des Business Center III ergaben sich gemäß des anzuwendenden Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je 35 m² Netto-Geschossfläche insgesamt 104 Stellplätze. Die aktuelle Planung mit dem zu errichtenden Hochhaus ergibt danach noch einen zusätzlichen Bedarf von 241 Stellplätzen.

Der zusätzliche Einstellplatzbedarf soll in der unter dem BC III geplanten Tiefgarage (45 Einstellplätze) sowie auf dem bestehenden Parkdeck des Fachmarktzentrums gedeckt werden.

Die Verkehrsuntersuchung zum Änderungsverfahren wertet in diesem Zusammenhang die Auslastung der vorhandenen Stellplätze im Bereich des BraWo-Parks aus. Danach zeigt sich, dass weite Teile des für Beschäftigte zur Verfügung stehenden Stellplatzangebotes auf dem Gelände nicht genutzt werden. So nutzen die Mitarbeiter der Business Center I und II, des Shopping-Centers sowie Hotelgäste von den vorhandenen 975 Stellplätzen nur rd. 285 Stellplätze, so dass rd. 690 Stellplätze entsprechend der Aussage des Gutachtens nicht belegt sind. Daher ist es Ziel, den weiteren Bedarf von 196 Einstellplätzen auf den vorhandenen Flächen zu decken. Der abschließend erforderliche Einstellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planung erfordert keine baulichen Veränderungen des öffentlichen Straßennetzes.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der BraWo-Park ist sehr gut durch das Netz des ÖPNV und durch seine Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof erschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Der BraWo-Park wird über drei Zufahrten an das öffentliche Straßensystem angeschlossen. Es handelt sich hierbei um den Knotenpunkt Willy-Brandt-Platz/ Zufahrt BraWo-Mitarbeiterparkdeck und Hauptbahnhof, die Anbindung an den Willy-Brandt-Platz südlich des Knotens Willy-Brandt-Platz/Leonhardplatz und die Zufahrt von der Schillstraße. Die ehemalige Feuerwehrezufahrt

im Westen des Planbereiches, durch das Gebäude des Business Center I hindurch, wird geschlossen.

Zur Bewertung der Verkehrsbelastungen wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Auf der Grundlage der Verkehrserhebung vom 12. Juni 2018 am Knoten Willy-Brandt-Platz/Zufahrt BraWo-Mitarbeiterparkdeck und Hauptbahnhof und des Verkehrsmodells Braunschweig wurden die vorhandenen Verkehre sowie die Verkehre für den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Für die Nutzung des Business-Center III wurden anhand der geplanten Bruttogeschossfläche und der Mitarbeiterzahl die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehre hochgerechnet. Darüber hinaus erfolgte ein Ansatz für Besucherverkehre, so dass insgesamt von rd. 950 KFZ-Fahrten/Tag und 32 Lieferfahrten/Tag ausgegangen werden kann; hierbei handelt es sich nach Aussage der Gutachter um eine Betrachtung „auf der sicheren Seite“.

Im Ergebnis werden keine baulichen Veränderungen des öffentlichen Straßennetzes erforderlich. Lediglich im Knoten Willy-Brandt-Platz/Zufahrt BraWo-Mitarbeiterparkdeck und Hauptbahnhof zeigt die Leistungsfähigkeitsberechnung auf, dass zur Abwicklung der verkehrlichen Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag eine Veränderung der Freigabezeiten und der Einführung einer neuen Signalgruppe notwendig wird. Mit diesen Maßnahmen wird der Bevorrechtigung der Stadtbahn und der Verhinderung eines Rückstaus in die Gleisanlagen Rechnung getragen. Bei den übrigen Knoten im Umfeld ist die Leistungsfähigkeit auch weiterhin ohne zusätzliche Maßnahmen gegeben.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt keine wesentliche Änderung der bestehenden Situation. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden beibehalten. Im Bereich der Tiefgarage und ihrer Zufahrtsbereiche wird es zu einem Anstieg der Fahrverkehre kommen. Hierbei ist von keiner wesentlichen Behinderung der Radverkehre in Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Fachmarktzentrum auszugehen.

Auf den Freiflächen werden nach jetziger Planung 89 Fahrradstellplätze im Nahbereich der jeweiligen Eingangsbereiche oder der Nutzungen errichtet. Aufgrund des z. T. hohen Sicherheitsbedürfnisses einzelner Fahrräder werden zusätzlich 41 Fahrradstellplätze für die Büronutzer in der Tiefgarage unterhalb des Business-Centers III geschaffen. Die Zuwegung erfolgt über die geplanten Aufzugsanlagen/ Treppenhaus respektive die Rampenanlage. Insgesamt entstehen somit etwa 130 Fahrradstellplätze. Der abschließend erforderliche Einstellplatznachweis für die Fahrräder erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bauantragverfahrens.

5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, AW 107, bestehen fort. So hat für das Plangebiet eine qualifizierte Begrünung auf mindestens 5 % der Grundstücksflächen zu erfolgen. Darüber hinaus ist für oberirdische Stellplatzanlagen gemäß den geltenden Grünfestsetzungen des AW 107 je angefangene sechs Einstellplätze ein mindestens mitteleukalyptus Laubbaum vorzusehen.

Die Festsetzungen werden im geplanten Freiraumkonzept umgesetzt. Das Konzept nimmt den alleearartigen Charakter zwischen dem Business-Center II und III auf. Südlich des Business-Center III ist eine zusammenhängende Grünfläche mit Sitzbänken geplant. Die Tiefgarageneinfahrt und die oberirdischen Einstellplätze werden durch Baumpflanzungen flankiert. Im Vorfeld des Haupteingangs zum Business-Center III wird zum Erhalt der Großzügigkeit gezielt auf Begrünung verzichtet.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Lärmpegelbereiche werden übernommen; die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gelten fort. Zusätzlich Festsetzungen zum Lärmschutz werden nicht erforderlich.

5.8 Bodendenkmalpflege

In Teilen des Geltungsbereichs befanden sich zwischen 1944 und März 1945 Anlagen und mindestens ein Gebäude des Außenlagers „Schillstraße“ des KZ Neuengamme. Anhand historischer Luftbilder und Skizzen konnten die Standorte der ehemaligen Baracken 2013 annähernd lokalisiert werden. Auch wenn das Gelände nach Abriss der Baracken und im Zuge zwischenzeitlicher Bebauungen Veränderungen erfahren hat, besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten in diesem Bereich neben Spuren anderer neuzeitlicher Nutzungen auch bauliche Relikte des Lagers zu Tage treten, die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz als Bodenfunde zu untersuchen und zu sichern sind. Daher ist es zwingend erforderlich, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden. Voraussetzung dafür ist, dass solche Maßnahmen vorab beantragt und genehmigt werden. Sollten Reste des Konzentrationslagers identifiziert werden, müssen diese soweit als möglich erhalten bleiben. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Soziale Infrastruktur

Durch das geplante Hochhaus wird es zu keiner Änderung im Bestand kommen.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vorhanden und muss ggf. an den Bedarf angepasst werden. Die Abstimmung hat frühzeitig mit den jeweiligen Trägern zu erfolgen. Für Löschzwecke ist gemäß DVWG- Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von mind. 3.200 l/min über 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m vom Objekt vorzuhalten.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtliche Bauvorschrift zu Dachformen, Werbeanlagen sowie Einfriedungen und Sicht- und Windschutzanlagen besteht fort.

6 Gesamtabwägung

Durch die Planung wird eine bereits gewerblich genutzte innerstädtische Fläche einer weiteren Nachverdichtung zugeführt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit sehr guter Anbindung an die Bahn sowie den ÖPNV ist die Fläche prädestiniert für eine Erweiterung von Büronutzungen.

Durch die bereits bestehende Überplanung des BraWo-Parks werden keine wesentlichen Flächen erstmalig einer Versiegelung zugeführt; vielmehr wird eine bereits zulässige Versiegelung im Bereich des Bürohochhauses geringfügig erweitert.

Das neu geplante Hochhaus wird in einem vom Willy-Brandt-Platz abgerückten Bereich errichtet und um ein Geschoss niedriger ausfallen, als das bereits errichtete Hochhaus Business Center II. Aus der perspektivischen Betrachtung vom öffentlichen Straßenraum wird sich das neue Hochhaus der Dominanz der bestehenden Hochhäuser unterordnen. Die bauliche Erweiterung des BraWo-Parks fügt sich in die lang- und mittelfristig angedachten baulichen Veränderungen im Umfeld des Hauptbahnhofes ein.

Verkehrs- und schalltechnisch wird es zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Der überwiegende Teil der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 107 sowie die ÖBV werden beibehalten.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich

Flächenart	m ²	%
<u>Fläche des Plangebietes insgesamt</u>	6.970	100
1. Gewerbegebiet	6.970	100
davon GE 1	5.780	83
davon GE 3	1.190	17

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind private Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Anlage der Grünflächen) innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der BraWo-Park und somit auch das Businesscenter III werden durch einen Investor entwickelt.

In dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet sich der Investor sämtliche Maßnahmen, die im Kausalzusammenhang mit der Realisierung des Plangebietes stehen auf seine Kosten durchzuführen.

8.2.1 Grunderwerb

Grunderwerb wird nicht erforderlich.

8.2.2 Straßenbau

Ein Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen wird nicht erforderlich.

8.2.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen bestehen innerhalb des Planbereiches nicht.

8.2.4 Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude im Gewerbegebiet erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse Richtung Willy-Brandt-Platz.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Der Investor ist Eigentümer der Flächen; diese werden privat vermarktet.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung, AW 114, erfasst mit ihrem Geltungsbereich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes, AW 107. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, AW 107, gelten fort, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung überlagert werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

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

AW 114

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom **2. Januar 2019 bis 1. Februar 2019**

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Stellungnahme Nr. 1 Deutsche Bahn AG, Eigentumsmanagement, Hannover Schreiben Eingang 28.01.2019	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als der Träger öffentlicher Belange zu der o.g. Bauleitplanung.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen unsere planfestgestellten Eisenbahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu unserer Eisenbahnstrecke Braunschweig- Gifhorn ausgewiesen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes AW 107 Berliner Platz- Nordost wurde ein Schallgutachten erstellt, welches den Verkehrslärm und insofern auch den Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Zur Definition passiver Schallschutzmaßnahmen wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche gelten fort. Weitere mögliche Emissionen sind – wie die Bestandsbebauung aufzeigt – ebenfalls durch bauliche Maßnahmen beherrschbar.</p> <p>Die erste Änderung des Bebauungsplanes setzt auch weiterhin Gewerbegebiet fest. Allgemeines Wohnen ist nicht zulässig. Zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, welche nicht gleichzusetzen sind mit dem allgemeinen Wohnen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um einen Textbaustein, welcher grundsätzlich gilt, für die vorliegende Planung jedoch nicht anzuwenden ist. Wie bereits oben beschrieben wird nur betriebsbedingtes Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches zuge-</p>

<p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, AZ.: 4 C 694/10.N).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>lassen. Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird der erforderliche passive Schallschutz resp. hieraus resultierende bauliche Maßnahmen geregelt. Dass eine dem Betriebsleiterwohnen vergleichbare schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den Gleisanlagen umgesetzt werden kann, zeigt das angrenzend entstandene Intercity Hotel.</p> <p>Wie die Stellungnahme bereits aussagt, ist mit magnetischen Feldern im unmittelbaren Nahbereich zu rechnen. Der Planbereich befindet sich in einem Abstand von rd. 130 m zum äußeren Rand der Bahntrasse, so dass von einer Beeinflussung stöempfindlicher Geräte nicht mehr auszugehen ist. Weitere Festsetzungen werden nicht erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt; das Abwägungsergebnis wird ihr mitgeteilt.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die Anregungen sind für den Plan nicht relevant, so dass sich daraus keine Änderungen ergeben. Ihnen wird nicht gefolgt.</p>
--	--