

103. Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

Berliner Platz - Nordost

AW 107

Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort: BraWoPark, Berliner Platz 12, Kantine
Zeit: 12. Dezember 2012, 18.30 Uhr bis 19.45 Uhr
Teilnehmer: ca. 2 Bürgerinnen und Bürger

Herr Mollerus	Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Herr Gattermann	Gattermann Immobilien Projekt GmbH
Herr Schwerdt	Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Zur Information waren folgende Pläne ausgehängt:

- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig
- Gebietsabgrenzung Flächennutzungsplan, 103. Änderung, Stadt Braunschweig
- Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes „Berliner Platz – Nordost“, AW 107
- Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorgenannten Bebauungsplanes
- Vorentwurf des grünordnerischen Gestaltungsplanes.

Herr Mollerus eröffnet die Veranstaltung um 18.30 Uhr und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt den bisherigen Verfahrensverlauf für den Plan dar:

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2010 durch den Rat der Stadt Braunschweig gefasst. Hierzu gab es im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen, u.a. auch mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) Braunschweig. Zielstellung war und ist, auf den Flächen die Büronutzung sowie großflächigen Einzelhandel zu etablieren. Bzgl. der Einzelhandelsortimente wird an den Grundaussagen zur Stabilisierung der Innenstadt und ihrer besonderen Handelsstruktur entsprechend dem Zentrenkonzept weiter festgehalten.

Gleichzeitig wird eine Ergänzung des Zentrenkonzeptes erforderlich, die das ehemalige Postareal als Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen Einzelhandel ausweist. Der Nachweis der Zentrumverträglichkeit ist im weiteren Planverlauf mittels Einzelhandelsgutachtens zu führen. Zur Ordnung des städtebaulichen Umfeldes des Hauptbahnhofes wurde im Jahre 2011 ein Rahmenkonzept erstellt. Der Rahmenplan umfasst neben dem Hauptbahnhof und dem näheren Bahnhofsbereich den Bereich des Ringcenters, das Atrium-Bummel-Center, Viehwegsgarten und das ehemalige Postareal. Die Ergebnisse werden in die Planüberlegungen im Bereich des BraWoParks einfließen.

Die Veranstaltung findet im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) statt. Es werden Fragen und Anregungen aufgenommen, die in den weiteren Planungsprozess einfließen. Parallel zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt, die bis zum 19.12.2012 ihre Stellungnahmen abgeben werden. An das Verfahren schließt sich die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB an. Die eingegangenen Anregungen sowie der Inhalt dieser Veranstaltung werden im weiteren Verlauf der Pla-

nung geprüft, um im Jahr 2013 unter Beteiligung des Bezirksrates den Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch den VA fassen zu lassen.

Anschließend erläutert Herr Schwerdt anhand einer Präsentation die Planungsabsichten der Stadt Braunschweig. Dabei geht er insbesondere auf folgende Aspekte ein:

1. Lage und derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nördlich des Hauptbahnhofes und umfasst eine Fläche von rd. 8,0 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Zusätzlich wird aufgrund der Vorhabenbezogenheit vorliegender Planung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

2. Vorhabenplan

Die Fläche, die der Errichtung eines Intercity-Hotels mit 320 Betten dient, befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier besteht bereits Baurecht gem. § 34 BauGB, sodass eine Überplanung nicht erforderlich wird.

Entsprechend der geplanten Nutzungen ist das Areal in zwei Bereiche zu unterteilen:

An der dem Berliner Platz zugewandten Seite wird die Büronutzung, im Bereich der Gleisanlagen und in Richtung Rietschelstraße das Fachmarktzentrum etabliert werden. Das verbleibende ehemalige Postgebäude (Büroturm nebst beider Flügel) besitzt eine Nettogeschossfläche von 18.000 m².

Zusätzlich ist im Norden des Plangebietes das Business Center II geplant. Dieses erhält als Pendant zu der bestehenden "Toblerone" einen weiteren Büroturm, zur städtebaulichen Integration des Areals in Richtung Leonhardplatz/ Ottmerstraße. Der Büroturm wird sich höhenmäßig an den bestehenden Turm anpassen. Es wird von einer Nettogeschossfläche von 12.500 m² für diesen ausgegangen.

Zwischen diesen beiden Türmen soll das Business Center III in West-Ost-Ausrichtung an den vorhandenen Nordflügel angebaut werden. Dieses wird sich höhenmäßig an dem vorhandenen Flügel orientieren; geplant ist eine Nettogeschossfläche von rd. 5.500 m². Insofern wird durch die geplanten Bürogebäude die derzeit vorhanden Bürofläche verdoppelt werden. Im Endausbau ist hier mit Arbeitsplätzen für rd. 1.300 Beschäftigte zu rechnen. Das Fachmarktzentrum wird mit einer Nettogeschossfläche von rd. 18.500 m² im Osten des Geländes errichtet werden. Die Verkaufsfläche (VK) wird rd. 12.660 m² betragen und wird insofern deutlich unter den 2010 vom Rat und der IHK für tragfähig gehaltenen Verkaufsflächen für diesen Standort liegen. Dieses ist vor allem auf die Überarbeitung des Konzeptes und den damit bedingten Wegfall des Heimwerker- sowie Teppichmarktes zurückzuführen.

Die drei Hauptmieter in dem neuen Konzept werden von einem SB-Warenhaus (6.500 m² VK), einem Spielefachmarkt (2.000 m² VK) und einem Drogeriefachmarkt (1.000 m² VK) gebildet. Eine Verkaufsfläche zwischen 1.000 m² und 500 m² werden ein Tierfutterfachmarkt (800 m²) und Schuhe (500 m²) einnehmen.

Die übrigen Sortimente wie z.B. Bekleidung, Glas, Porzellan, Bürobedarf, Lederwaren, Apotheke, Tabak und Blumen werden zwischen 450 m² und 70 m² VK liegen. Zur Ergänzung des Angebotes werden gastronomische Einrichtungen von Stehcafé bis Restaurant im Südbereich des Fachmarktzentriums angeboten.

3. Innere Erschließung/ Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben sind ausreichend Stellplätze vorgesehen, sodass eine zusätzliche Belastung des Umfeldes in diesem Belang nicht erfolgt. Um eine Fremdnutzung der angebotenen Stellplätze durch z.B. Bahnpendler verhindern zu können, wird der Voraussicht nach ein Zufahrts-Beschränkungssystem erforderlich. Ebenerdige Stellplätze sind über 500 Stück geplant. Dabei wird die überwiegende Anzahl dieser Stellplätze dem Fachmarktzentrum zugeschlagen, rund ein Viertel entfällt auf die Büronutzung.

Darüber hinaus werden auf dem Fachmarktzentrum zwei Parkebenen mit je rd. 600 Stellplätzen errichtet, von denen rd. 800 Stellplätze der Büronutzung und rd. 400 Stellplätze dem Fachmarktzentrum zugeschlagen werden. Auf eine Trennung der Verkehr der unterschiedlichen Nutzungen ist geachtet. Für die Büronutzung erfolgt die Anfahrt über die bestehende Anbindung an den Berliner Platz zwischen Vorhabengebiet und Hauptbahnhof; für die Fachmarktnutzer erfolgt die Erschließung von der Schillstraße, sowohl für die ebenerdigen Stellplätze als auch für den Parkhausbereich. Einzig bei der Zufahrt vom Berliner Platz im Norden des Geltungsbereiches kommt es zu einer Durchmischung mit Trennung auf dem Vorhabengebiet. Eine Quermöglichkeit für Fußgänger/ Radfahrer durch das Vorhabengebiet wird eingeplant.

4. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an den Berliner Platz sowie eine an die Schillstraße. Die derzeit von der Post genutzte Zufahrt in die Rietschelstraße wird geschlossen. Die Hauptzu- und -abfahrt für die Hotel- sowie Büronutzer wird über die bestehende Anbindung an den Berliner Platz südlich des Vorhabengebietes erfolgen. Die Hauptanbindung des Fachmarktzentums sowohl für den MIV als auch für die Anlieferung erfolgt von der Schillstraße. Eine zusätzliche Zufahrt an den Berliner Platz nördlich des bestehenden Nordflügels wird sowohl als Zufahrt für die Büro- als auch die Fachmarktnutzung und gleichzeitig als Ausfahrt für die Büronutzung an dieser Stelle dienen. Dem Vorhaben kommt zugute, dass es durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und ZOB hervorragend an das Netz des ÖPNV angeschlossen ist.

Die Stadt plant langfristig durch einen Durchstich des südlich des Areals gelegenen Paket-tunnels unter der Bahn hindurch eine Verbindung zur Ackerstraße und somit zum Ringgleisweg zu schaffen. Diese Verbindung soll in ihrem weiteren Verlauf auch die Anbindung an die Innenstadt ermöglichen. Zusätzlich ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen, inwiefern eine weitere Querung über den Berliner Platz für Fußgänger und Radfahrer auf Höhe der „Toblerone“ erforderlich wird. Um diese Planungsabsicht zu verdeutlichen und die Anstoßwirkung zu geben, ist der Bereich des Berliner Platzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Um die Anbindung des Fachmarktzentums an die Schillstraße zu gewährleisten, werden bauliche Veränderungen notwendig. Im Rahmen dieser Planung wird gleichzeitig geprüft, inwiefern eine zusätzliche Querungshilfe im Bereich der Schillstraße bzw. ein Ausbau der Randbereich erforderlich wird, zur Lenkung der Fußgänger und Radfahrer bis zu den nächstgelegenen signalisierten Knotenpunkten. Im Rahmen der Einbeziehung des Umfeldes bestehen intensive Gespräche mit den zuständigen Interessenverbänden zur Berücksichtigung der Belange des Bereiches des Schilldenkmals sowie des ehemaligen Außenlagers des KZ Neuengamme. Bei letztgenannten befindet man sich in Abstimmung über den weiteren Umgang mit den Leuchtbuchstaben „Zukunft hat eine lange Vergangenheit“ auf dem Areal des ehemaligen Postgeländes.

Zur Einschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Verkehrsgutachten prognostiziert ein Verkehrsaufkommen aus dem Vorhabensbereich von 7.500 Kfz pro Tag, von denen rd. 4.300 über die Schillstraße, rd. 1.900 über den bestehenden Anschluss Berliner Platz und die verbleibenden rd. 1.300 Kfz pro Tag über die neu zu errichtende Anbindung Berliner Platz an-/ abfahren werden.

Zugleich plant die Stadt seit langem den Bereich der Helmstedter Straße im Bereich Marienstift/ Leonhardstraße neu zu organisieren. Erste Planungen hierzu wurden im Jahr 2010 nach Bekanntwerden des Vorhabens BraWoPark unterbrochen, um die beiden Planungen miteinander koordinieren zu können. Die Planung sieht vor, die Helmstedter Straße vor dem Marienstift zu beruhigen und einspurig stadteinwärts weiterzuführen. Zugleich soll eine Verschwenkung der Straßenbahntrasse auf die Fahrbahn erfolgen, um einen zusätzlichen verkehrsberuhigenden Effekt zu erzielen.

Im Rahmen dieser Planung soll eine Verkehrsentslastung der Helmstedter Straße durch die Schillstraße erfolgen. Um dies zu erreichen, wird der Knotenpunkt Helmstedter Straße/ Schillstraße signalisiert und mit einer zweispurigen Ein- und Ausbiegebeziehung von der Schillstraße in die Helmstedter Straße ausgebaut. Zusätzlich wird im Bereich Schillstraße/ Leonhardplatz ein zusätzlicher Rechtsabbieger erforderlich. Zur Sicherstellung der Erschließung des BraWoParks wird zusätzlich auf Höhe der geplanten Einfahrt ein Linksein- sowie –ausbieger erforderlich.

Die Gesamtheit der Planung führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich Schillstraße/ Helmstedter Straße auf insgesamt 16.100 Kfz pro Tag und im Bereich Schillstraße/ Berliner Platz auf 18.500 Kfz pro Tag für den Prognosezeitraum 2020.

Für die übrigen verbleibenden Knotenpunkte ist auch weiterhin die Leistungsfähigkeit gegeben.

5. Weitere Gutachten/ Fachplanungen - Verkehrsplanung

Zurzeit erfolgt eine verkehrstechnische Überplanung der Schillstraße, um den neuen Anforderungen Rechenschaft zu tragen.

- Schallgutachten

Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Schallgutachten erstellt, um die Immissionen auf das Vorhabengebiet (Bahn, Verkehrswege etc.) sowie aus dem Vorhaben heraus auf die umgebenden Nutzungen (Bebauung Rietschelstraße, Mentestraße, Schillstraße) zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu untersuchen.

- Grünplanung

Im Rahmen der weiteren Planung wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt werden. Da das Gelände überwiegend versiegelt war, finden sich die wertvolleren Bereiche vordringlich im Nordwesten des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Gleisanschlüsse der Pakethalle. Diese Fläche wird auch wieder für den Ausgleich herangezogen. Zusätzlich wird auf eine Begründung des Areals geachtet, welche teilweise für einen Ausgleich angerechnet werden kann. Der vorwiegende Aspekt dieser Begründung ist jedoch die Integration in das städtebauliche Umfeld.

- Gestaltung

Bei der Ausgestaltung der Freiflächen, der Hochbauten sowie von Werbeanlagen wird sowohl von Seiten der Stadt als auch von Investorensseite auf eine qualitätvolle Gestaltung zur Integration des Vorhabens in das städtische Gefüge geachtet werden.

Fragen zur Planung

Anschließend werden die Fragen der Bürgerinnen und Bürger erörtert.

1. Sind die Planungen zum Ringgleisweg entlang des ehem. Postgleises berücksichtigt?

Die Planung dieser Trasse war in dem Konzept 2010 noch nicht vorgesehen. Diese ist erst mit der Rahmenplanung für das Umfeld des Hauptbahnhofes aufgenommen. Die Planungen sind bekannt und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen. Die geplante Trasse verlief auf dem ehem. Postareal und ist mit dessen Verkauf in den Besitz des neuen Investors übergegangen.

2. Ist an eine vernünftige Erschließung für Fußgänger/ Radfahrer und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gedacht?

Es wird eine Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer durch das Areal geben. Das Konzept sieht grundsätzlich vor, dass durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Fußgänger und Radfahrer in das Areal gezogen werden. Insofern ist es im eigenen Interesse des Investors, hier für vernünftige Erschließungen und Abstellmöglichkeiten zu sorgen.

3. Das Gedenken an die KZ-Außenstelle sollte weiter aufrecht erhalten werden. Ist hier eine Erhaltung der Leuchtbuchstaben oder eine Erinnerung in anderer Form angedacht?

Grundsätzlich besteht die Bestrebung das Gedenken an dieser Stelle aufrecht zu erhalten. Hierzu laufen bereits Abstimmungen, die jedoch derzeit noch keine abschließende Aussage zulassen.

Anmerkungen:

- Es wurde angemerkt, dass der Radverkehr ausreichend zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwiefern die Radfahrer im Zweirichtungsverkehr auf der Vorhabenseite im Bereich des Berliner Platzes und der Schillstraße geführt werden können.

Gegen 19.45 Uhr beendet Herr Mollerus die Veranstaltung. Im Nachgang werden noch einzelne Fragen interessierter Bürger beantwortet.

Braunschweig, 14.12.2012

gez. Dipl.-Ing. H. Schwerdt