

Betreff:

Sachstand zur Bebauung am Leonhardplatz gegenüber der Stadthalle

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

01.04.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

02.12.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

09.12.2015

Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat zuletzt im Juni 2015 mit Mitteilung 15-00296 den Stadtbezirksrat Viewegsgarten-Bebelhof und den Planungs- und Umweltausschuss über den Sachstand einer Bebauung am Leonhardplatz gegenüber der Stadthalle informiert.

Das Projekt mit dem Arbeitstitel „Quartier St. Leonhard“ hat sich weiter konkretisiert. Ein zwischen Eigentümer und Bauverwaltung weitgehend abgestimmter Zwischenstand des Projekts (Lageplan s. Anlage 1) soll mit dieser Mitteilung und vor allem auch anhand einer Präsentation in den jeweiligen Sitzungen nunmehr den Gremien vorgestellt werden.

Nutzungskonzept

Auf dem Areal soll unter Beteiligung der Richard Borek Stiftung, der Ev. Stiftung Neuerkerode (ESN) und des Christlichen Jugenddorfwerks Christophorus (CJD) ein vielschichtiges, soziales Projekt verwirklicht werden; u. a. sollen folgende Einrichtungen geschaffen werden:

- Wohnen für Menschen mit Behinderungen (ESN)
- Behinderten- und Jugendwerkstätten, Therapieräume etc. (CJD)
- Diakonie und Tagespflege (ESN)
- Tagesräume für das Lukaswerk
- Kindertagesstätte und Internat (CJD)
- Betreutes Wohnen (ESN)

Menschen mit Hilfebedarf aller Altersgruppen soll es zukünftig ermöglicht werden, hier im Quartier St. Leonhard an einem gemeinsamen Ort zu leben und zu arbeiten. Dabei sollen sie nach ihren individuellen Bedürfnissen Unterstützung erfahren. Die gleichzeitige Schaffung von Arbeits- und Therapieplätzen ist geeignet, das Quartier sozial lebendig zu gestalten und einer nur auf einzelne Hilfebedarfsgruppen ausgerichteten und spezialisierten Unterstützung entgegenzuwirken.

Der vorliegende Planungsentwurf berücksichtigt aufgrund von vorrangiger Ost-West-Orientierung der Gebäude und einer angemessenen Maßstäblichkeit der Gebäude-Einheiten insbesondere die Wohnbedürfnisse und Belange von alten Menschen und Menschen mit Behinderungen.

Das integrative Konzept kleinerer Hof- und Gebäudestrukturen schafft zeitgemäße Lebensräume für Menschen mit unterschiedlichen Hilfebedarfen. Menschen mit Behinderungen soll dadurch individualisiertes Wohnen ermöglicht werden. Die Nähe zum Krankenhaus Marienstift und zum Alten- und Seniorenwohnheim Bethanien sind hierbei sicher ebenfalls förderlich.

Ziel des vorliegenden sozialen Projektes ist es, den Begriff der Inklusion und der gesellschaftlichen Teilhabe hier an diesem historisch bedeutenden Ort in einen zeitgemäßen Zusammenhang zu stellen und ein ganzheitliches Versorgungskonzept umzusetzen. Eine detaillierte Beschreibung der funktionalen Zuordnung auf dem Areal ist den Anlagen 3.1 und 3.2 zu entnehmen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (s. Anlagen 1 und 2) sieht nach einem Abbruch der Ruine Reithalle und nach einem Abbruch des eingeschossigen Stallgebäudes im Süden, eine Neubebauung im Norden entlang der Leonhardstraße (Häuser 6 und 7) und eine innere Neubebauung (Häuser 3, 4 und 5) vor. Die bestehenden zum Ring hin orientierten ehemaligen Stallgebäude (Häuser 1 und 2) werden baulich und funktional in das neue Quartier integriert und stellen neben den angrenzenden Bestandsbauten der Christengemeinschaft, der Grundschule (ehemals Verwaltergebäude) und vor allem der Kapelle St. Leonhard eine bauliche und strukturelle Kontinuität her.

Es ist vorgesehen, die bestehende Bebauung im Innern mit zwei dreigeschossigen Winkelbauten (Häuser 3 und 5) und einem überwiegend viergeschossigen größeren Internatsgebäude (Haus 4), die erkennbar in einer neuen modernen Architektursprache gehalten sind, zu ergänzen und damit ein Quartier mit eigener Identität zu schaffen (s. Anlage 4). Charakteristisch ist eine Abfolge von Plätzen und Höfen im Inneren, die sich je nach Funktion und Situation in ihrem Grad an Öffentlichkeit und ihrer Art der Gestaltung unterscheiden. Das Quartier eröffnet dadurch Bewohnern, Schülern und Gästen Wahlmöglichkeiten zwischen ruhigen, intimen und eher öffentlich wirksamen, belebten Orten und Atmosphären.

An der Kreuzung Leonhardstraße/Ring bildet ein markantes sechsgeschossiges Eckhaus einen neuen städtebaulichen Akzent (s. Anlage 4), der auch im Kontext mit dem geplanten Hotelneubau gegenüber am Parkdeck der Stadthalle zu sehen ist. Die Richtung Leonhardstraße angrenzende vorgesehene Neubebauung nimmt Höhe und Maßstäblichkeit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung auf der Nordseite der Leonhardstraße auf und schafft dadurch einen gefassten Straßenraum. Daran östlich angrenzend entsteht ein perspektivisch bebaubares Baugrundstück, das sich nicht im Besitz des Eigentümers (Quartier St. Leonhard) befindet. Städtebaulich wäre hier aber aus Sicht der Verwaltung eine ergänzende Bebauung wünschenswert.

Denkmalschutz

Alle Bestandsgebäude auf dem zur Bebauung anstehenden Areal stehen unter Denkmalschutz (siehe Anlage 5). Um dieses Projekt Quartier St. Leonhard in der jetzigen Gestalt realisieren zu können, müssen zwei Bestandteile des bisherigen Denkmalgefüges abgebrochen werden. Dies betrifft zum einen die stark eingegrünte Ruine der ehemaligen Reithalle im Norden, zum anderen das eingeschossige, langgestreckte Marstallgebäude im Süden des Areals. Ruine und Marstallgebäude sind beide nach außen

zu den öffentlichen Straßen insbesondere im Sommer aufgrund der dichten Begrünung kaum wahrnehmbar.

Diesem Verlust an Denkmalsubstanz steht aber eine vollständige und umfassende denkmalgerechte Sanierung und Nutzbarkeit der beiden nach außen zum Ring städtebaulich prägenden Scheunengebäude (Häuser 1 und 2) gegenüber. Durch diese Wiederinstandsetzung und durch die Wiedernutzbarkeit im Sinne des Gesamtprojekts Quartier St. Leonhard wird eine bauliche und historische Kontinuität erlebbar.

Durch den sozialen Nutzungsschwerpunkt wird sogar an die ursprüngliche, mittelalterliche, im weiteren Sinne soziale Nutzung des Areals als Siechenhospital angeknüpft. Das soziale Nutzungskonzept des Projekts wird daher sehr positiv bewertet.

Das neue städtebauliche Konzept bebaut zwar den derzeit noch bestehenden großen freien Hof des ehemaligen Landgestüts des 19. Jahrhunderts, aus dessen Zeit die Bebauung stammt, die Idee der kleinteiligen, funktional zugeordneten Höfe im neuen Konzept knüpft aber durchaus an frühere Phasen der Bebauung an, wie sie aus vorherigen, alten Lageplänen zu erkennen sind.

Zudem wird auch im neuen Konzept der zentrale Zugang zum Quartier zwischen den beiden Bestandsgebäuden hindurch erfolgen und das ehemalige Verwalterhaus fungiert nach wie vor als zentraler Blickpunkt dieser Erschließungsachse. Die beiden Bestandsgebäude (Häuser 1 und 2) sind maßstabsgebend für das neue Quartier und bilden jeweils mit modernen Winkelbauten sinnvolle und gelungene Einheiten. Die klare Ablesbarkeit der Neubauten durch eine andere Architektursprache (z. B. Flachdach, Fensterformate) wird ausdrücklich begrüßt.

Die Kapelle St. Leonhard ist auf dem Areal ein besonderes und wertvolles Denkmalobjekt. Sie hat als einziges Gebäude die lange Zeit seit dem Baubeginn auf dem Areal überstanden und reicht in ihrer Bausubstanz in das 12. Jahrhundert zurück. Sie ist damit neben dem Dom das älteste erhaltene Bauwerk in Braunschweig.

Der dieser Kapelle zugeordnete „Kapellenhof“ ist prinzipiell gut geeignet, dem Bauwerk einen eigenen kleinen intimen, aber hochwertigen Freiraum zu geben. Es ist beabsichtigt, mit den Eigentümern des die Kapelle umgebenden Freiraums perspektivisch entsprechende Planungen und Umsetzungen zu vereinbaren.

In der Abwägung aller denkmalrelevanten Aspekte und in Anbetracht des schon lange andauernden Leerstandes kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass bei dem vorliegenden Konzept die positiven Gesichtspunkte auch im Hinblick auf den Denkmalschutz überwiegen. Aus diesem Grund und in Anbetracht des großen öffentlichen Interesses an einer Realisierung des vorliegenden Projektes (s. Gesamtbewertung) beabsichtigt die Verwaltung der Stadt Braunschweig als Untere Denkmalbehörde, zum Abbruch der beiden Bestandteile Ruine Reithalle und langgestrecktes Marstallgebäude jeweils die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Eine vertragliche Regelung zur denkmalgerechten Sanierung und Wiedernutzung der beiden Scheunengebäude (Häuser 1 und 2) sowie zur hochwertigen Gestaltung der Freiräume, die im Bezug zu den beiden Denkmalobjekten stehen, wird mit dem Eigentümer in diesem Zusammenhang abgeschlossen werden.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) ist von der Verwaltung schon im Vorfeld eines möglichen Bauantrags um eine beratende Stellungnahme gebeten worden. Im Sinne einer umfassenden Information der Ausschussmitglieder ist diese Stellungnahme des NLD der Mitteilung beigefügt (s. Anlage 6). Darin wird die potenzielle Vitalisierung des Areals nach nunmehr fast 25 Jahren vergeblichen Bemühungen grundsätzlich begrüßt. Die Hinweise aus dem Schreiben hinsichtlich der städtischen Ermessensabwägung und hinsichtlich erforderlicher baulichen Gutachten sind bereits aufgegriffen worden. Die im

letzten Abschnitt geäußerte Empfehlung, das südliche Winkelgebäude zu drehen, ist im Laufe des Abstimmungsprozesses geprüft und im Anschluss verworfen worden.

Naturschutz

Auf dem Areal befindet sich neben den zuvor beschriebenen, seit vielen Jahren ungenutzten Gebäuden auch ein vielfältiger Baumbestand. Dieser vorhandene Baumbestand bildet zusammen mit den Gebäuden ein Potential als Lebensraum für Flora und Fauna. Es werden zurzeit durch ein beauftragtes Ingenieurbüro entsprechende Erfassungen und Kartierungen vorgenommen. Die Ergebnisse zu Habitatbäumen, Biotoptypen, Brutvögeln, Fledermäusen und Tagfaltern/Heuschrecken sollen bis Jahresende 2015 vorliegen. Hieraus resultierende Erkenntnisse werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Gesamtbewertung

Aus Sicht der Verwaltung ist das vorgestellte Projekt in der Gesamtbetrachtung sehr positiv zu bewerten. Zum einen bietet es die Chance, einen lange vernachlässigten Stadtraum an prominenter Stelle gestalterisch aufzuwerten und im öffentlichen Bewusstsein neu und positiv zu verankern. Das Projekt St. Leonhard knüpft dabei an vorhandene bauliche und funktionale Strukturen vor Ort an und verspricht daher neben einem neuen, modernen Akzent auch eine Kontinuität in der städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund des veränderten, reduzierten Straßenquerschnitts wird es zukünftig nicht mehr möglich sein, in diesem konkreten Straßenabschnitt östlich der Leonhardstraße im Kreuzungsbereich die Option einer Stadtbahnhaltestelle für beide Fahrtrichtungen vorzuhalten. Der notwendige Verzicht auf diese bisher bestehende verkehrsplanerische Option wird Bestandteil der Gremienvorlage zum städtebaulichen Vertrag werden. Der Leonhardplatz behält trotz dieser Einschränkung seine bisherige Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsträger, sodass die konkreten städtebaulichen Vorteile der geplanten Bebauung den Verzicht auf eine derzeit nicht konkret absehbare verkehrsplanerische Option rechtfertigen.

Das Projekt hat in seiner funktionalen Ausprägung als vielschichtiges, soziales, integratives Projekt zudem das Potential, quasi als soziales Leuchtturmprojekt in der Stadt – ggf. sogar darüber hinaus – zu wirken und Vorbildwirkung zu erzeugen.

Die Verwaltung sieht aus diesem Grund den Tatbestand eines großen öffentlichen Interesses an der Realisierung des vorliegenden Konzeptes als gegeben an. Daher möchte die Verwaltung das Projekt zusammen mit dem Eigentümer und den zukünftigen Pächtern in der vorgestellten Form weiter vorantreiben und in der Umsetzung positiv begleiten.

Weiteres Verfahren

Das dargestellte Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Verwaltung beabsichtigt das Bauprojekt auf dieser Basis zu genehmigen. In einem anstehenden Bauantragsverfahren werden neben anderen Belangen insbesondere auch die immissionsschutzrechtlichen Belange abzuarbeiten und zu prüfen sein. Nach Vorlage aller erforderlichen Planunterlagen und Gutachten kann ein Bauantrag nach entsprechender Prüfung und positiver Bewertung im Anschluss jederzeit beschieden werden.

Vor einer Baugenehmigung ist vorgesehen, auf Grundlage eines dann vorliegenden ausgereiften funktionalen und baulichen Konzepts einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Braunschweig abzuschließen. Dieser städtebauliche Vertrag wird den Ratsgremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Im städtebaulichen Vertrag sollen alle relevanten grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen, hier seien exemplarisch insbesondere die Erschließungsfragen benannt, z. B. Anpassung der Verkehrsanlagen, Leitungsverlegung..., geregelt werden. Die

Vereinbarungen zum Denkmalschutz (s. o.) werden zudem wesentlicher Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages werden.

Da mit einer baulichen Umsetzung des vorgestellten Entwurfs eine deutliche Reduzierung des derzeit vorhandenen Straßenquerschnitts im Bereich Leonhardstraße östlich an die Kreuzung zum Ring angrenzend erfolgt und öffentliche, städtische Flächen damit tangiert sind, soll, um das vorliegende Konzept zu realisieren, im Zuge des weiteren Verfahrens ein Grundstücksverkauf erfolgen. Dieser Kaufvertrag wird aber aufgrund seines relativ geringen Flächenumfangs nicht gremienrelevant und daher ein Geschäft der laufenden Verwaltung sein. In diesem Zusammenhang ist auch ein separates förmliches Einziehungsverfahren hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die Vorlage zum städtebaulichen Vertrag, die eine bauantragsreife, funktionale und bauliche Ausplanung des Projekts beinhalten wird, möglichst frühzeitig im Jahr 2016 in die Gremien zu bringen.

Leuer

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Schwarzplan
Anlage 3.1	Nutzungen EG
Anlage 3.2	Nutzungen OG.s
Anlage 4	Perspektiven
Anlage 5	Denkmalkartierung
Anlage 6	Stellungnahme NLD