

Betreff:

**Quartier St. Leonhard - Teilbaugenehmigung Haus 4 (Internat) -
Abbruchgenehmigung südliches Stallgebäude**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

08.03.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

15.03.2017

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur
Kenntnis)

15.03.2017

Ö

Beschluss:

Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren zur Anwendung des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Im August 2016 wurde mit der Vorlage 16-02714 dem städtebaulichen Vertrag zum Quartier St. Leonhard im Stadtbezirksrat 132 Viewegsgarten-Bebelhof und im Planungs- und Umweltausschuss jeweils mit großer Mehrheit zugestimmt. In der Vorlage zum städtebaulichen Vertrag war der Entwurf zum Quartier St. Leonhard und die geplante Vorgehensweise der Verwaltung zur Genehmigung ausführlich beschrieben.

Im weiteren Verlauf gingen im Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) und im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) zwei Eingaben der BiBS-Fraktion Braunschweig ein, die das in der Vorlage aufgezeigte, von der Verwaltung geplante Verfahren hinsichtlich der denkmalrechtlichen Genehmigungen (MWK) und hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB(MS) beanstandeten und in denen jeweils um Überprüfung der Rechtmäßigkeit gebeten wurde.

Der Bauverwaltung liegen nun von beiden Ministerien Rückmeldungen vor, die dem von der Verwaltung geplanten Handeln die Rechtmäßigkeit attestieren. Die in der Vorlage 16-02714 aufgezeigte Vorgehensweise der Verwaltung ist damit von den Aufsichtsbehörden nun im Voraus bestätigt worden.

Aktueller Bauantrag – aktueller Antrag auf Abbruch des südlichen Stallgebäudes

Der Bauverwaltung liegen aktuell ein Bauantrag zum Haus 4 (Internatsgebäude) und ein Abbruchartrag zum südlichen Stallgebäude vor.

Da ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in engen Zeitfenstern (April oder September) erfolgen kann und das Internatsgebäude für das Gesamtprojekt die höchste zeitliche Priorität hat, hat der Projektträger diese Anträge vorgezogen.

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass vor Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude der rechtswirksame Abschluss der Mietverträge sowie die rechtswirksame Baugenehmigung für die Neubauten vorliegen muss. Bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages gingen die Vertragspartner jedoch noch von einem einzigen Bauantrag für das Gesamtprojekt aus.

Nun ist aber aus oben genannten Gründen der zeitlichen Priorisierung für das Internat eine Aufteilung in unterschiedliche Bauanträge für einzelne Bauabschnitte vorgenommen worden, was bei einem Bauprojekt dieser Größenordnung ein nicht ungewöhnlicher Vorgang ist. Der Bauherr beantragt aktuell eine Teilbaugenehmigung für das Kellergeschoss von Haus 4 (Internatsgebäude). Die Voraussetzungen für die Erteilung der Teilbaugenehmigung sind erfüllt.

Der Bauverwaltung sind bisher (Stand 03.03. 2017) folgende Unterlagen vom Bauherrn zur Kenntnis vorgelegt worden:

- Mietvertrag mit dem Christlichen Jugenddorf Deutschland (CJD) vom März 2017
Das CJD ist Pächter und Betreiber des beantragten Internats.
- Vorvertrag mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode (ESN) vom November 2015
Der abschließende Mietvertrag mit ESN kann aus ESN-internen Gründen aktuell noch nicht abgeschlossen werden. ESN ist aber inhaltlich nicht an dem beantragten Internat beteiligt, insofern ist die Verwaltung der Ansicht, dass der abschließende Mietvertrag jetzt noch nicht vorliegen muss.

Nachfolgende Unterlagen werden Bestandteil der Abbruchgenehmigung:

- Ausführliche Dokumentation der beiden zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, Ruine Reithalle und eingeschossiges Stallgebäude im Süden gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG.
- Zwei Schreiben, die einmal aus dem Baudezernat und einmal aus dem Sozialdezernat das besondere öffentliche Interesse anderer Art nach § 7 Abs. 2 NDSchG am Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude dokumentieren.

Verfahrensvorschlag

Die Bauverwaltung sieht diese Unterlagen als ausreichend an, um die beantragte Teilbaugenehmigung und die Abbruchgenehmigung für das südliche Stallgebäude auszusprechen. Ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes ist vom Projektträger dann im April 2017 vorgesehen.

Da eine zeitlich gestaffelte Bauantragsstellung im städtebaulichen Vertrag bisher unerwähnt geblieben war, ist ein politischer Beschluss der zuständigen Gremien zu der nun aufgezeigten Verfahrensweise – sonst ein Geschäft der laufenden Verwaltung - erforderlich.

Für einen Abbruch der Ruine Reithalle wären dann folgerichtig weitere Baugenehmigungen und der abschließende Mietvertrag mit ESN vom Projektträger vorzulegen.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum aufgezeigten Verfahren, um einen Projektfortschritt des Quartiers St. Leonhard nicht zu gefährden.

Leuer

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit beantragtem Internatsgebäude |
| Anlage 2 | Lageplan mit zum Abbruch vorgesehenen Stallgebäude |