

*Betreff:***Baugenehmigung "Erweiterung und Umbau des Georg-Eckert-Campus, Celler Straße 3, Freisestraße 1"***Organisationseinheit:*

Dezernat III

60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

Datum:

25.08.2017

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet
(Vorberatung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.09.2017

12.09.2017

19.09.2017

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Baugenehmigung für das o. g. Bauvorhaben (Az. 0630/2784/2017) zu erteilen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Formulierung im Detail unter Beachtung der unten stehenden Begründung vorzunehmen

Sachverhalt:

Die Bibliothek des Georg-Eckert-Institutes für internationale Schulbuchforschung (GEI) wird als Forschungsbibliothek von ca. 5.000 Besuchern aus aller Welt jährlich genutzt. Um dieser Aufgabe bei wachsendem Bücherbestand gerecht zu werden, ist eine erhebliche Vergrößerung der Bibliothek vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP 24 vom 10.04.2017, der zum Zweck aufgestellt wurde, diese Erweiterung zu ermöglichen.

Mit Beschluss vom 09.05.2017 hat der Verwaltungsausschuss die endgültige Beschlussfassung über den o. g. Bauantrag an sich gezogen. Vor der Beschlussfassung ist die Anhörung des Stadtbezirksrates 310 – Westliches Ringgebiet erforderlich.

Der Bauantrag für die Erweiterung und Umbau des Georg-Eckert-Campus ist am 20.06.2017 im Referat Bauordnung eingegangen. Das Gesamtvorhaben weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 8.350 m² auf. Im Rahmen der Bearbeitung wurden die Fachbereiche Stadtplanung und Umweltschutz (61), Tiefbau und Verkehr (66) und Feuerwehr (37) sowie das Referat Stadtbild und Denkmalpflege (0610) beteiligt.

Das Bauvorhaben wird in den öffentlichen Gremiensitzungen vom Bauherrn vorgestellt.

Baumaßnahme allgemein

Die Baumaßnahme setzt sich zusammen aus der Umnutzung und dem Umbau von zwei Bestandsgebäuden (Villa von Bülow und Schwesternwohnheim) sowie dem Neubau des Bibliotheksgebäudes unter Einbindung der geplanten Freiflächen. Das Gesamtvorhaben unterteilt sich in drei Gebäudeteile.

Der **Gebäudeteil A**, im nördlichen Grundstücksbereich, beinhaltet den Umbau der Villa von Bülow im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss.

Der Eingang in das Hochparterre auf der Nordostseite der Villa zur Celler Straße wird als Haupteingang wiedergenutzt und erhält so seine ursprüngliche Funktion.

Die Veränderungen im Inneren betreffen im wesentlichen Einbauten aus der Umnutzungsphase der 60er Jahre und keine bauzeitliche Substanz. Sie dienen der Wiederherstellung alter Raumbeziehungen der ursprünglichen Innenraumgestaltung.

Der **Gebäudeteil B** beinhaltet den Neubau des zweigeschossigen Bibliotheksgebäudes entlang der Freisestraße. Ein Großteil des Baukörpers ist unterkellert. Die Höhe dieses langgestreckten Baukörpers orientiert sich an den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen. Das Sockelgeschoss wird mit einer Sichtbetonverkleidung ausgeführt. Die Erdgeschossfassade (Hochparterre) ist als nichttragende Glasfassade ausgebildet und ermöglicht so einen allseitigen Einblick und einen Durchblick in den Villengarten. Das Obergeschoss erhält eine homogene, semitransparente Gebäudehülle aus vorgehängten Aluminium-Lochblech - bzw. Streckmetall-Elementen. Hier liegen derzeit noch zwei Varianten/Optionen der Gestaltung vor – eine Variante A mit unterschiedlichen Lochgrößen und eine Variante B mit leicht verspringenden Elementen - , die beide genehmigungsfähig sind. Die Varianten werden in den Ausschusssitzungen vorgestellt; von Seiten der Verwaltung wird die Variante A bevorzugt.

Der **Gebäudeteil C**, im südlichen Grundstücksbereich, beschreibt die Umnutzung und den Umbau des 6-geschossigen ehemaligen Schwesternwohnheimes zu einem Bürogebäude für die Forschung und Verwaltung des GEI einschließlich den Umbau von vier Apartments in fünf Wohnungen im 5. Obergeschoss. Der bestehende Anschluss an das Klinikum entfällt durch Abbruch des 1,50 m breiten Zwischenbaues. Die Fassaden werden erneuert und gedämmt und die Balkone zurückgebaut.

Die Gebäudeteile A-B und B-C sind jeweils mit einer gläsernen Brücke aus einer raumhohen Stahl-Glas-Konstruktion verbunden.

Zwischen dem Gebäudeteil B und der Fußwegfläche der Freisestraße sind als Nebenanlage Fahrradabstellplätze sowie hinter einer Abtrennung eine Trafo-Station und der Abfallsammelplatz vorgesehen.

Bauplanungsrecht

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes AP 24 werden eingehalten. Bezüglich der festgesetzten Baugrenzen sind Befreiungen erforderlich, die aber unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes vertretbar sind:

Aufgrund eines Fehlers in den alten Vermessungsunterlagen, die im Bebauungsplanverfahren übernommen wurden, überschreitet das Bestandsgebäude des ehemaligen Schwesternwohnheimes (jetzt Gebäudeteil C) die festgesetzten Baugrenzen in Teilbereichen. Durch die Befreiung erfolgt eine Korrektur, die die Nutzungsänderung des Bestands ermöglicht.

Der Bibliotheksneubau liegt mit dem Hauptbaukörper innerhalb der Bauflächen. Die auf der rückwärtigen Gebäudefassade des Bibliotheksneubaues untergeordneten Bauteile (Lichtschächte und zwei Außentreppen) - im Randbereich der privaten Grünfläche – überschreiten zwar diese Bauflächen, widersprechen aber nicht den grundsätzlichen Planungszielen. Die Überschreitung ist geringfügig und hat nur minimale Auswirkungen auf die private Grünanlage.

Baumfällungen werden nur in dem Umfang zugelassen, wie es die Ausnutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen erfordert. Die festgesetzten Bäume sind zum einen über die zeichnerische Festsetzung im Plan definiert, sowie über die textliche Festsetzung der Bäume innerhalb der festgesetzten Grünflächen ab einem bestimmten Stammdurchmesser. Die festgesetzten Bäume werden erhalten, bis auf den Baum Nr. 74, der aufgrund des Arbeitsraumes für den Neubau der Bibliothek nicht erhalten werden kann.

Die Abweichung ist vertretbar. Ein Baum mit entsprechender Pflanzqualität wird im Bereich der Stellplatzanlage neu gepflanzt. Hinsichtlich der übrigen Bäume werden Schutzmaßnahmen für die Bauphase angeordnet, um sie dauerhaft erhalten zu können.

Denkmalschutz

Das Bauvorhaben ist umfassend mit dem Referat Stadtbild und Denkmalpflege als unterer Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) abgestimmt worden. Im Rahmen der Abstimmungen wurde beispielsweise intensiv und im Detail die gläserne Brücke und der Anschluss dieser Brücke an die Villa von Bülow besprochen. Der Bauherr ist dabei von einer ursprünglichen Zweigeschossigkeit der Brücke abgerückt, der Eingriff in das Denkmal Villa von Bülow ist nun minimiert. Beide Denkmalbehörden sind übereinstimmend der fachlichen Meinung, dass das Bauvorhaben denkmalschutzrechtlich zu genehmigen ist.

Laut einer Bewertung des NLD wurde dem Außenbereich der Villa aufgrund der bereits bestehenden starken baulichen Überformung insbesondere durch den Bau des Schwesternwohnheims und des bestehenden Baus an der Freisestraße kein eigenständiger Denkmalwert zugesprochen. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Gartens ist durch das gewählte Baufeld des Neubaus (Bestandsbau und angrenzende Parkierungsanlage) nicht festzustellen.

Stadtbildgestaltung

Das Bauvorhaben ist im Gestaltungsbeirat der Stadt Braunschweig im Februar 2017 vorgestellt und diskutiert worden. Der Beirat bestätigte einvernehmlich die städtebauliche Lage und Dimension des Neubaus der Bibliothek. Die moderne, zeitgemäße Architektursprache des Neubaus wurde vom Beirat befürwortet. Die Möglichkeit, durch das transparente Erdgeschoss des Neubaus in den Garten der Villa zu blicken, wurde ausdrücklich gelobt.

Der Beirat hat in Anerkennung der schwierigen Rahmenbedingung (Notwendigkeit der Vermittlung zwischen klassizistischer Villa und Schwesternwohnheim und Lage der unterirdischen Fernwärmetrasse entlang der Freisestraße) den Entwurf als insgesamt stimmig und grundsätzlich angemessen anerkannt.

Hinweise und Empfehlungen des Beirats wurden in der Folge aufgegriffen. So soll z. B. der Sockel des Neubaus nun in Sichtbeton ausgeführt werden.

PKW- und Fahrradstellplätze

Bezüglich der Freiflächen wird im südlichen Grundstücksteil die bestehende Stellplatzanlage umgebaut und so auf 28 Einstellplätze erweitert. Weitere 6 Einstellplätze befinden sich an der Nordfassade des Bauteils C mit Zuwegung von der Freisestraße. Die Nutzung eines Besucher-Einstellplatzes für Menschen mit Behinderung ist über die vorhandene Zufahrt zum Bauteil A von der Freisestraße möglich. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich, da dieser Einstellplatz außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen liegt.

Durch die Befreiung wird einerseits der bereits im Bestand vorhandenen versiegelten Flächen Rechnung getragen und andererseits eine kurze Entfernung zum Haupteingang ermöglicht.

Eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätze ist auf dem Grundstück dezentral angeordnet.

Bauordnungsrecht

Durch die Anordnung und Gliederung in drei Gebäudeteile sind für die Erteilung der Baugenehmigung einige Abweichungen zu den Gebäudeabständen untereinander erforderlich. Des Weiteren sind aufgrund der Nutzungsänderung des Bauteils C die Grenzabstände zum Gelände des Klinikums neu zu bewerten und unterschritten. Die Abweichungen sind vertretbar, da Belichtung, Belüftung und Brandschutz nicht beeinträchtigt sind.

Brandschutz

Das vorliegende Brandschutzkonzept ist mit der Stadt abgestimmt worden und wird Bestandteil der Baugenehmigung. Im gesamten Gebäude wird eine Brandmeldeanlage installiert, das Treppenhaus in der Villa Bülow ist brandschutztechnisch zu ertüchtigen.

Klageverfahren B-Plan

Gegen den Bebauungsplan AP 24 ist beim OVG Lüneburg eine Normenkontrollklage anhängig. Im Rahmen der Klageerwidern ist das OVG auf die beabsichtigte Erteilung der Baugenehmigung am 19.09.2017 hingewiesen worden. Eine Reaktion des OVG Lüneburg liegt bislang nicht vor.

Gesamtbewertung

Da der Bauantrag den Anforderungen des eigens für das Vorhaben aufgestellten Bebauungsplans AP 24 und damit den Anforderungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts entspricht, hat der Bauherr nach § 70 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Die dargestellten Befreiungen, Abweichungen und Erleichterungen entsprechen dem pflichtgemäßen Ermessen.

Leuer

Anlage/n:

Außenanlagenplanung