

*Betreff:*

**Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterkunft in Meverode**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

*Datum:*

16.06.2016

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Meverode (zur  
Kenntnis)

*Sitzungstermin*

15.06.2016

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Die Baugenehmigung für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (siehe Anlage) in der Glogastraße 9 ist am 22.04.2016 erteilt worden.

Leuer

**Anlage:** Baugenehmigung

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Stadt Braunschweig  
FB Hochbau und Gebäudemanagement  
Frau Springhorn  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

Referat Bauordnung  
Langer Hof 8

Name: **Frau Buchert**  
Zimmer: **303**  
Telefon: **470-2654**  
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531/470-1  
Fax: **470-3597**  
E-Mail: [birgit.buchert@braunschweig.de](mailto:birgit.buchert@braunschweig.de)

Tag und Zeichen Ihres Schreibens (Bitte bei Antwort angeben)  
Mein Zeichen  
**0630/725/2016**

Tag  
**22.04.2016**

Grundstück **Braunschweig, Glogaustraße 9**

Gemarkung **Melverode**  
Flur **3**  
Flurstück **35/9**

Vorhaben **Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (26 WE für 100  
Flüchtlinge)**

<b>Baugenehmigung</b>	<b>0630/725/2016</b>
-----------------------	----------------------

gemäß § 70 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen die Baugenehmigung für die vorgenannte Baumaßnahme. Sie ist entsprechend den beigefügten Bauvorlagen auszuführen.

Die mit grüner Farbe auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfvermerke, Änderungen und Ergänzungen sowie die Prüfberichte zu den bautechnischen Nachweisen - soweit vorhanden - gelten als Nebenbestimmungen.

Die nachstehenden und in den Anlagen enthaltenen Nebenbestimmungen sind einzuhalten. Die Hinweise sind bei der Ausführung zu beachten.

#### **Bestandteil der Baugenehmigung:**

- „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einschließlich Fachbeitrag Artenschutz, Stadt Braunschweig, Ortsteil Merverode, Flüchtlingsunterbringung Glogaustraße, erstellt von Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 38106 Braunschweig, März 2016“
- Der Brandschutznachweis v. Brakon Ingenieure GmbH vom 16.02.2016 PB-16001 – Revision-A von Brakon-Ingenieure (Planungsbüro für Brandschutz) ist Bestandteil der Baugenehmigung

## **Bautechnische Nachweise**

Die bautechnischen Nachweise liegen noch nicht vor und sind unverzüglich zur Prüfung vorzulegen. Daher ist die Bauausführung der Baumaßnahme dem Fortschritt der Prüfung anzupassen.

Erst nach Prüfung und Zustellung der bautechnischen Nachweise inkl. der erforderlichen Ausführungspläne darf mit der Bauausführung des entsprechenden Bauteils begonnen werden.

Der Baubeginn ist dem Referat Bauordnung schriftlich anzuzeigen.

Die grün eingetragenen Prüfvermerke und die zugehörigen Prüfberichte sind bei der Bauausführung zu beachten.

Es ist eine Bescheinigung des Unternehmers oder eines vom Bauherrn bestellten geeigneten Sachverständigen vorzulegen, dass die Baumaßnahme entsprechend der geprüften bautechnischen Nachweise ausgeführt worden ist.

Zu Ihrer Information weise ich darauf hin, dass Sie für die Prüfung der bautechnischen Nachweise einen gesonderten Gebührenbescheid erhalten. <sup>(375)</sup>

## **Abweichungen gemäß § 66 NBauO**

Mit der Baugenehmigung werden gleichzeitig Abweichungen zugelassen gemäß § 66 NBauO von den Forderungen:

### 1. des § 7 Abs. 1 Satz 3 DVO-NBauO i. V. m. § 29 NBauO in folgendem Umfang:

Die Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile feuerbeständig sein zwischen einem Raum mit erhöhter Brandgefahr und anderen Räumen. Dies ist beim Elektroraum nur von innen nach außen, jedoch von außen nach innen nur feuerhemmend geplant.

Begründung: Die erhöhte Brandgefahr des Elektroraumes geht vom Innenraum selbst aus. Von außen nach innen besteht keine erhöhte Brandgefahr. Die Decken des Gebäudes werden feuerhemmend ausgeführt; die Trennwand zwischen Heizungsraum zum Elektroraum wird ebenfalls feuerhemmend ausgeführt. Als Kompensation der Abweichung ist die geplante Hausalarmanlage so zu erweitern dass auch der Elektroraum durch automatische Melder mit überwacht wird.

### 2. des § 17 Abs. 7 Satz 3 DVO-NBauO i. V. m. § 36 NBauO in folgendem Umfang:

Umwehrungen von offenen Gängen dürfen Öffnungen nicht haben und müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Hiervon wird durch die geplante „offene“ Umwehrung aus verzinktem Stahlgeländer im 1.OG des hofseitig offenen Ganges abgewichen.

Begründung: Die mind. 1,3 m auskragende, feuerhemmende Deckenplatte der offenen Laubengangkonstruktion wirkt der Brandüberschlagsgefahr vom Erdgeschoss auf das Obergeschoss entgegen. Der offene Gang ist umlaufend so dass bei einem lokalen Brandereignis eine Selbstrettung über zwei bauliche Rettungswege mittels Treppen in den allseits offenen Innenhof jederzeit möglich ist. Die geplante Ausführung der Brüstung als offenes Stahlgeländer trägt zu einer uneingeschränkte Sichtverbindung und damit Brandfrüherkennung bei.

Brandschutztechnisch bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Abweichungen da eine ganzheitliche, objektbezogene und schutzzielorientierte Bewertung im Rahmen des Brandschutznachweises vorgenommen wurde und die definierten Schutzziele auch mit den festgestellten Abweichungen eingehalten sind.

### **Brandschutz, Nebenbestimmungen und Hinweise:**

1. Die Vorgaben des Brandschutznachweises (BSN) PB- 16001 –Revision-A von Brakon-Ingenieure (Planungsbüro für Brandschutz) vom 16.02.2016 sind in voller Gänze umzusetzen.
2. Zur Schlussabnahme ist die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten gemäß dem Brandschutznachweis schriftlich durch den Aufsteller des Brandschutznachweises oder einer/s gleichwertig qualifizierten Sachverständigen gegenüber der Bauordnung zu bestätigen.
3. Der Elektroraum ist durch automatische Melder der Hausalarmanlage zu überwachen.
4. Es wird empfohlen, die Räume „Kinderwagen“ und „Waschen“ (D-E/1-3) sowie den „Gemeinschaftsraum“ (A-C/3-7) im Erdgeschoss ebenfalls durch automatische Melder der HAA zu überwachen (ergänzend zu S. 35 im Brandschutznachweis).
5. Die gemäß Ziffer 5.10.3 des o.g. BSN vorgesehene Brandschutzordnung ist der Berufsfeuerwehr Braunschweig – Abt. Vorbeugender Brandschutz – zur Freigabe vorzulegen.
6. Der gemäß Ziffer 5.10.2 des o.g. BSN vorgesehene Feuerwehrplan und dessen genauer Inhalt ist mit der Berufsfeuerwehr Braunschweig – Sachgebiet Einsatzvorbereitung – vor Fertigstellung abzustimmen.
7. Ist vorgesehen, dass die geplante Hausanlage gemäß Ziffer 5.9.3 des o.g. BSN auch zur Weiterleitung einer Brandmeldung aus dem Objekt zu einer externen Stelle (z.B. Sicherheitsunternehmen) vorgesehen, so sind weitere Abstimmungen mit der Berufsfeuerwehr Braunschweig – Abt. Vorbeugender Brandschutz – erforderlich.
8. Für das Gebäude sind Brandschutzpläne gemäß den Erstellungsrichtlinien für Brandschutzpläne der Feuerwehr Braunschweig zu erstellen. Der genaue Inhalt ist mit der Berufsfeuerwehr Braunschweig – Abt. Vorbeugender Brandschutz – abzustimmen. Die Pläne sind zur Schlussabnahme des Gebäudes zu übergeben.

### **Nebenbestimmungen und Hinweise zum Umweltschutz**

I.Naturschutz (Kontakt: Herr Schrader, Tel. 470-63 45)

Nebenbestimmungen:

1. Auf dem Flurstück 700/3, Flur 6 der Gemarkung Hondelage ist auf einer Größenordnung von 3.500 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche anzulegen. Diese ist auf dem genannten Flurstück im Süden des Flurstücks anzulegen. Es sind dazu auf 1.800 m<sup>2</sup> eine Grünlandfläche anzulegen. Dazu ist die Saatgutmischung 01- Blumenwiese des Anbieters Rieger- Hoffmann oder vergleichbarer Anbieter zu verwenden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Saatgutgewinnung im Produktionsraum Mitteldeutsches Flach- und Hügelland stattgefunden hat.
2. Auf weiteren 1.700 m<sup>2</sup> ist eine Baum-Strauchhecke in Nord-Südrichtung, entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 700/4 aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.
3. Die Hecke hat eine Mindestbreite von 8 Meter aufzuweisen und ist mindestens in 4 Reihen anzulegen. In Ihrem Verlauf sind mindestens zwei 10 Meter lange Unterbrechungen/Lücken einzuplanen.
4. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten, ggf. ausfallende Gehölze sind entsprechend nach zu pflanzen.

5. Die Pflanzungen sind auf Dauer von mindestens 3 Jahren fachgerecht zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und zu düngen.
6. Die Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens bis zum 01.05.2017 fertig gestellt sein.
7. Zur Umsetzung der vorab genannten Maßnahmen wird die Begleitung (Ausschreibung und örtliche Bauleitung) durch ein Garten- und Landschaftsarchitektenbüro empfohlen.
8. Die auf dem Baugrundstück vorhandenen Maulwürfe und Kaninchen sind vor der Baufeldfreimachung zu vergrämen.

## II. Abfallrecht (Kontakt: Herr Winkelhöfer, Tel. 470-63 81)

Ausgehobener oder abgeschobener Boden, der im Rahmen der Baumaßnahmen anfällt, ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften insbesondere unter Beachtung des allgemeinen Teiles der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (Stand 6. Nov. 2003), des Teiles II.1.2 „Bodenmaterial“ (Technische Regel Boden, Stand 5. Nov. 2004) sowie der Kapitel III.1 und III.2 „Probenahme und Analytik“ (Stand 5. Nov. 2004) zu untersuchen und vorrangig einer Verwertung oder – bei Überschreitung der zutreffenden Zuordnungswerte – einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

Zum Zweck der Geländemodulation (z.B. Landschaftsbauwerke) darf auf dem Baugrundstück ausschließlich Boden der Einbauklasse 0 (Unterschreitung der Zuordnungswerte Z0) genutzt werden.

Einzelheiten sind in den oben aufgeführten Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA geregelt.

## III. Immissionsschutz (Kontakt: Herr Biel, Tel. 470-63 82)

Hinweis:

Das Bauvorhaben wird durch nicht unwesentlichen Verkehrslärm (hier: Straßen- u. Schienenverkehrslärm) beaufschlagt. Demnach sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zwingend umzusetzen.

## IV. Kampfmittel (Kontakt: Herr Funke, Tel. 470-6310)

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, der im 2. Weltkrieg bombardiert wurde. Damit die Baumaßnahme die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet und die Nutzung der baulichen Anlage anschließend gefahrlos möglich ist, hat der Bauherr vor dem Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelerkundungsfirma (mit Befähigungsscheininhaber gemäß § 20 SprengG, Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe/Sprengstoffgesetz vom 10.9.2002 - BGBl I, S. 3518) mit der Überprüfung der Baufläche auf Kampfmittel zu beauftragen. Die Verpflichtung des Bauherrn ergibt sich aus dem öffentlichen Baurecht, insbesondere aus den §§ 52 ff, 3 und 13 NBauO.

Der Untergrund der gesamten Baufläche ist durch eine Kampfmittelerkundungsfirma so zu untersuchen, dass diese nachweislich frei von Kampfmitteln ist.

Hinweis:

Die Kampfmitteluntersuchung und die Überprüfung der auf dem Baugrundstück befindlichen Blindgängerverdachtspunkte wurde beauftragt und erfolgt durch die Firma Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH.

### **Nebenbestimmungen und Hinweise seitens der Belange Stadtgrün**

1. Die Begrünung und gestalterische Einbindung der optionalen Stellplätze ist in geeigneter Weise entsprechend der ergänzten Planung vom 06.04.2016 zu berücksichtigen. Die Begrünung ist im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Realisierung der optionalen Stellplätze herzustellen, spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Stellplätze nächstfolgenden Pflanzperiode. Die Stellplatzanlage muss die Anforderungen an eine standortangepasste gestalterische Einbindung erfüllen. Sie ist unter Berücksichtigung einer die Außenansicht rahmenden Heckenpflanzung und gliedernder Baumstandorte zu gestalten um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Freiraumfunktionen zu vermeiden. Dies bedeutet gemäß städtischem Standard, dass 1 Baum je 6 Stellplätze mit einer Baumscheibe von mind. 2 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche; Vegetationsstreifen für die Heckenpflanzung 2 m mit der Option für die Aufnahme einzelner Baumstandorte erforderlich sind.
2. Eine Grüngestaltung begleitend zu dem Freizeitweg auf der Ostseite des Gebäudes ist grundsätzlich in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Zur Wahrung des parkartigen Charakters für den Freizeitweg sind auf den Abstandsflächen einzelne Gehölzpflanzungen (Bäume, Strauchgruppen) vorzusehen. Aus fachlicher Sicht ist die Anpflanzung mit einem solitären Baumstandort im Nordosten des Grundstücks zu ergänzen, um dort den Beginn des Freizeitweges und damit Eingangsbereich zu den südlich anschließenden Parkanlagen in der Ansicht von der Glogaustraße zu markieren. Die Anpflanzungen sind im Hinblick auf die gestalterische Einbindung des Baukörpers wie auch die Außenraumqualität für die Bewohner innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes durchzuführen. Diese könnten auch im Rahmen einer Pflanzaktion mit den zukünftigen Bewohnern der Unterkunft vorgenommen werden.
3. Im Hinblick auf eine gute Anwuchsgarantie und ein möglichst zeitnahes Erreichen der mit den Gehölzpflanzungen angestrebten Gestaltung und ökologischen Funktionen sollten für die Anpflanzungen folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:  
  
Laubbäume: Hochstämme mit Stammumfang 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe).  
Sträucher: verpflanzte Ware, 4 Triebe, 60 – 100 cm.
4. In der Ausführungsplanung ist im Hinblick auf die Entwicklung der Bäume und die Vermeidung von Schäden am Freizeitweg für die Baumstandorte ein Mindestabstand von ca. 2,0 m zur Wegekante zu berücksichtigen. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren sollten für die Anpflanzungen vorrangig heimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet werden.

Die vorstehenden Hinweise sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Vermeidung von erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Funktion der angrenzenden Flächen als Erholungsraum auch relevant für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (s. o. Umweltschutz/Naturschutz Nebenbestimmungen und Hinweise)

### **Hinweise des Fachbereichs Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtentwässerung und Abfallwirtschaft** für die Herstellung oder Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen:

Gemäß § 8 Abs. 1 der Abwassersatzung ist für Grundstücke mit **ausschließlichem Anfall von häuslichem Abwasser** für:

- die Herstellung und Änderung von Entwässerungsanlagen, die eine Verlegung oder Sanierung von Grundleitungen erfordert,
- die Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauenebene,

bis spätestens 3 Tage vor Baubeginn durch einen von der Stadt zugelassenen Fachbetrieb eine **Anzeige** vorzulegen.

Für Bauvorhaben, bei denen nur Niederschlagswasser anfällt und weniger als 50 m<sup>2</sup> zusätzlich befestigte Fläche an die Kanalisation angeschlossen werden, kann nachträglich eine **vereinfachte Anzeige** mit Bestandsplan vorgelegt werden.

Die Herstellung der Anschlusskanäle bleibt genehmigungspflichtig.

In allen anderen Fällen ist gemäß § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung für

- den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage,
- eine Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage, die eine Verlegung von Grundleitungen erfordern, wenn die ausführende Firma nicht als Fachbetrieb der Stadt zugelassen ist,
- die Herstellung und Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen für die Einleitung gewerbliche oder andere nichthäusliche Abwässer,
- eine wesentliche Änderung der Abwassermenge oder -zusammensetzung,
- eine Einleitung von Kondensaten aus Brennwertkesseln > 200 KW

eine **Entwässerungsgenehmigung** einzuholen.

Weitergehende Informationen sowie Antragsvordrucke erhalten Sie bei der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, oder telefonisch unter 0531 / 383-45 000.

### **Stellplatznachweis/Fahrradabstellanlage**

- Gemäß § 2 Abs.1 NEFUG sind für die Flüchtlingsunterkunft keine Stellplätze nachzuweisen. Für das Bauvorhaben werden 3 Pkw-Einstellplätze für die Mitarbeiter hergestellt (§ 47 Abs. 1 NBauO). Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung des Gebäudes geplant sein, bedarf dies eines neuen Stellplatznachweises.
- Für die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der Benutzer und Besucher der mit dieser Genehmigung zugelassenen baulichen Anlage wird eine Fahrradabstellanlage für 30 Fahrräder vorgesehen. Sie ist entsprechend den geprüften Bauvorlagen bis zur Ingebrauchnahme des Bauvorhabens herzustellen (u. a. § 48 NBauO).

### **Schlussabnahme**

Die **Schlussabnahme** wird gemäß § 77 Abs. 1 NBauO angeordnet und ist vor Ingebrauchnahme zu beantragen.

Dem Referat Bauordnung der Stadt Braunschweig ist rechtzeitig (mind. eine Woche vorher) mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die mängelfreie Abnahme vorliegen.

Die Durchführung von Abnahmen ist gebührenpflichtig. Nach Durchführung der Abnahme geht Ihnen ein gesonderter Gebührenbescheid zu. Dem Antrag auf Schlussabnahme sind beizufügen:

- Brandschutzpläne (siehe oben Punkt 8 Vorbeugender Brandschutz)
- Bescheinigung eines beauftragten Brandschutzgutachters, dass die bauliche Anlage entsprechend des Brandschutznachweises ausgeführt worden ist.
- Einmessbescheinigung des ÖbVI

**Hinweise:**

- Diese Genehmigung ergeht unbeschadet der privaten Rechte Dritter. Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt Braunschweig als Grundstückseigentümerin betroffen ist. Bei Inanspruchnahme von nicht öffentlich-rechtlich gewidmeten städtischen Grundstücksflächen ist die Abteilung Liegenschaften einzuschalten.
- Für eine von der Genehmigung abweichende Bauausführung ist ein Änderungsantrag erforderlich. Mit den von der Änderung betroffenen Baumaßnahmen darf erst nach Erhalt der Änderungsgenehmigung begonnen werden.
- **Die Gebühren für diesen Vorgang werden mit einer gesonderten Kostenfestsetzung erhoben (siehe Anlage).**

Etwaige Einwände gegen diese Entscheidung teilen Sie mir bitte innerhalb eines Monats nach Erhalt schriftlich an folgende Anschrift mit:

Referat Bauordnung, Langer Hof 8, 38100 Braunschweig.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

**Anlagen**