Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2018/779	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2018/41	7. September 2018
Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2018 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 27.09.2018 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Geschäftsstelle Diakonisches Werk - Anbau an bestehendes Denkmal mit Verbindungsbrücke - Errichtung von Stellplätzen und einem Geräteschuppen Burger Straße 31	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage in der vorgelegten Planung zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

__ einstimmig
__ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Burger Straße 31 (Flst.Nr. 367/1 – Gemarkung: Kirchzarten) soll die Genehmigungsfähigkeit einer baulichen Erweiterung als Anbau an den Gebäudebestand, im Rahmen einer Bauvoranfrage, geklärt werden.

Das Diakonische Werk plant durch einen gegenübergestellten Neubau eine Erweiterung der sozialen Nutzung. Aufgrund des Wachstums und der Ausdifferenzierung der Angebote stößt das Diakonische Werk am derzeitigen Standort an seine räumlichen Grenzen. Eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Geschäftsstelle sieht das Diakonische Werk als unumgänglich. Es ist geplant die Geschäftsstelle vollständig auf das Grundstück Burger Straße 31 zu verlagern.

Im Bestandsgebäude sind bereits soziale Dienste des Diakonischen Werkes sowie eine inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit seelischen und geistigen Behinderungen untergebracht.

Die Planungsabsichten sehen neben dem Altbau einen gegenübergestellten Baukörper im nordöstlichen Bereich des Grundstücks vor, indem nach Angaben in den Planunterlagen Verwaltungsräume, Gruppenarbeits- und Therapieräume sowie Beratungsräume der Kreisgeschäftsstelle untergebracht werden sollen. Über einen Zwischenbau mit Aufzug soll eine Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau hergestellt werden.

Nach Angaben des Planverfassers ist eine Realisierung des beabsichtigten Raumkonzeptes bei Einhaltung des Bebauungsplans nur mit Abbruch des Bestandsgebäudes möglich. Mittlerweile wurde für das Bestandsgebäude von den Fachbehörden eine Denkmaleigenschaft festgestellt, sodass ein Abriss des Gebäudes nicht realisiert werden kann.

Weiter ist die Errichtung eines Geräteschuppens geplant. Im südlichen Bereich des Grundstücks sollen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“.

<u>Mit der vorliegenden Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:</u>
(Vollständige Ausführungen mit Fragestellungen in der Anlage nochmals beigefügt)

1. Die neue Planung bedingt eine Überschreitung der Baufenster. Können die Baufenster mit dem Anbau und den neu geplanten Stellflächen überschritten werden?

2. Ist die Stellung der Gebäudekörper zueinander (insbesondere bauordnungsrechtlich) zulässig?

3. Kann an Stelle eines Satteldaches mit einer Traufhöhe von 11,0 m, Firsthöhe von 7,0 m und einer Dachneigung von 30° ein Flachdach mit einer Firsthöhe von 9-10 m geplant werden?

4. Ist die soziale Nutzung mit Verwaltungsräumen, Gruppenarbeits-/ Therapieräumen, Beratungsräumen und Wohneinheiten im WA hier zulässig?

Zu 1. (Überschreitung Baufenster):
Das Grundstück Burger Straße 31 umfasst insgesamt eine Fläche von 972,00 m². Für den Bereich des Grundstücks ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster mit einer Fläche von 288 m² (16 m x 18 m) festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die Denkmaleigenschaft noch nicht bekannt war, wurde diese nicht in den Bebauungsplan miteinbezogen.

Das Baufenster wurde zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung mittig des Grundstücks so angelegt, dass ein Neubau in größerem Umfang möglich wäre. Die Grundfläche der neuen Bebauung beträgt mit dem Bestand insgesamt ca. 287 m².

Mit dem geplanten Neubau wird das festgesetzte Baufenster um 108 m² (siehe Angabe im Lageplan) überschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden mit dem neuen Baukörper eingehalten. Die Stellplätze werden im südlichen Bereich des Grundstücks nachgewiesen und sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu 2. (Gebäudestellung):
Die bauordnungsrechtliche Überprüfung unterliegt der Unteren Baurechtsbehörde.

Bei bereits erfolgten Abstimmungen zwischen dem Planverfasser und der Denkmalbehörde wurde von Seiten der Fachbehörde gebeten, einen entsprechenden Abstand des Neubaus zum historischen Bestandsgebäude einzuhalten.

Zu 3. (Dachform, Dachneigung, Firsthöhe/Traufhöhe):
Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind eine Firsthöhe von maximal 11,0 m, eine Traufhöhe von maximal 7,0 m sowie eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt. Außerdem sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Haupt- und Nebengebäude mit Satteldächern auszubilden.
Der neue Baukörper ist als Flachdach mit einer Traufhöhe/Firsthöhe von 9-10 m geplant.

Die Errichtung eines gegenübergestellten Neubaus mit Satteldach und den maximal zulässigen Höhen, würde zu einer Erhöhung des Gebäudes führen. Eine Kubatur mit Satteldach würde aus städtebaulicher Sicht deutlich größer ausfallen. In einem Vorgespräch zwischen dem Planverfasser und der zuständigen Denkmalbehörde wurde seitens der Fachbehörde darum gebeten, die Firsthöhe des denkmalgeschützten Altbaus mit dem Neubau zu unterschreiten. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes beträgt nach den vorgelegten Planunterlagen 11,26 m. Mit dem geplanten Flachdach kann die Unterschreitung der Firsthöhe des Bestandsgebäudes erreicht werden.

Bei Realisierung der vorgelegten Planung werden mit dem Neubau Befreiungen zur Überschreitung der Traufhöhe, zur abweichenden Dachform sowie zur abweichenden Dachneigung erforderlich.

Zu 4. (Zulässigkeit der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet):
Der maßgebende Bebauungsplan weist für den Bereich des Grundstücks Burger Straße 31 ein Allgemeines Wohngebiet aus. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nach dem Kommentar zu § 4 BauNVO zählen zu den Anlagen für soziale Zwecke Gebäude, die zur Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen. Soweit solche Anlagen Räumlichkeiten für Verwaltungs- und Bürozwecke benötigen, schadet dies für die Einordnung als Anlagen für soziale Zwecke nicht, wenn die eigentliche soziale Nutzung den Schwerpunkt bildet.

Nach den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 25 m³ Rauminhalt zulässig.
Der geplante Geräteschuppen im Norden des Grundstücks muss also die genannten Maße einhalten. Anderenfalls ist bei Bauantragstellung über eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beraten.

Anlagen
1_Auszug aus dem Bebauungsplan
2_Planunterlagen Bauvoranfrage