

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
 Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
 22.10.2014

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	10.11.2014
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	12.11.2014

Umnutzung zu Kindergarten und Kinderkrippe, Neubau einer Fluchttreppe, Friedrichsplatz 16

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Begründung:

Beim Gebäude Friedrichsplatz 16 handelt es sich um einen ehemaligen Klosterhof des Klosters St. Blasien. Das Gebäude ist gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz als Denkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch eingetragen.

Im Gebäude sollen die Ebenen 1. bis 3. Obergeschoss zu einem Kindergarten mit Kinderkrippe umgenutzt werden. Innerhalb des Gebäudes sind keine wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich. Da aufgrund der Anwesenheit von bis zu 30 Kindern gerechnet werden muss, ist aus brandschutzrechtlicher Sicht, neben der bestehenden Innentreppe, auch ein angemessener und ausreichender 2. Rettungsweg erforderlich. Dies soll durch Anbau einer Fluchttreppe im rückwärtigen Bereich erfüllt werden. Bei der Treppe handelt es sich um eine Stahlkonstruktion. Dieser wird eine Holzkonstruktion aus horizontalen Holzstreben vorgesetzt.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach § 34 Baugesetzbuch. Bauplanungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Bauordnungsrechtlich ist zu beachten, dass sich das Vorhaben im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern“ befindet. Dessen Regelungen nach sind Außenflächen von Gebäuden zu verputzen und dürfen keine Verkleidungen erhalten. Als Dachform ist nur ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 50 Grad zulässig. Diese Regelungen gelten prinzipiell auch für Gebäudeteile und damit auch für dieses Vorhaben. Aufgrund der atypischen Besonderheit dieses Vorhabens sind Befreiungen von den Vorgaben erforderlich. Zudem sind bestehende Grünflächen zu erhalten. Durch das Vorhaben wird eine Teilfläche überbaut. Auch hier ist eine Befreiung erforderlich.

Für das Vorhaben ist zusätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich. Dies da es sich beim Gebäude um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung handelt, für das auch ein Umgebungsschutz gilt. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung weitere Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, mit der Predigerkirche und den Gebäuden Lorenzgasse 3, Lorenzgasse 7 und Kaufhausgasse 14. Auch liegt das Vorhaben innerhalb der Ensembleschutzsatzung „Gesamtanlage Stadtkern Rottweil“. Nach intensiven und eingehenden Gesprächen mit allen Beteiligten sind die Denkmalschutzbehörden

zum Ergebnis gekommen, dass im vorliegenden Fall die denkmalfachlichen Bedenken gegen das Vorhaben zurückgestellt werden können. Gegenüber den vorhergehenden Planungsvarianten in den vergangenen rund 6 Jahren bestanden nicht ausräumbare erhebliche Bedenken. Durch eine deutliche Reduktion der Planung kann nunmehr jedoch die denkmalschutzrechtliche Zustimmung erteilt werden.

Im Verfahren wurde die umliegende Nachbarschaft angeschrieben. Von diesen Anwohnern werden Einwendungen gegen das Vorhaben geltend gemacht. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Treppe zerstört das historische Erscheinungsbild der Ecke Kaufhausgasse / Lorenzgasse
- Rottweil würde eine Touristenattraktion verlieren und um eine „Scheußlichkeit“ reicher
- es wird eine Gefährdung archäologischer Relikte durch Aushubarbeiten am Fundament befürchtet
- die Treppe führt zu irreversiblen Schäden an der rückwärtigen Bausubstanz
- zukünftig werden weitere Zerstörungen in Folge dieses Vorhabens befürchtet
- Befürchtung von statischen Problemen, insbesondere bei einem Abkippen. Hierdurch könnten die gegenüberliegenden Gebäude in der Kaufhausgasse beschädigt werden
- Es wird kein Bedarf für einen weiteren Kindergarten gesehen
- Das Gebäude eignet sich nicht für diese Nutzung und es fehlt an Freiflächen, in der Folge werde der Kindergarten in ein anderes Gebäude verlagert und die zerstörte Bausubstanz und die optische Verschandelung verbleiben
- Auch wenn Kindergeschrei als solches nicht störe, werden dennoch unzumutbare Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Enge der Bebauung befürchtet
- Die Geeignetheit der Treppe als Fluchtmöglichkeit für Kinder und Kleinkinder wird befürchtet
- Es fehlen Parkplätze und es werde zu einem chaotische Kinderbring- und Abholverkehr kommen

Die Einwendungen wären nur dann begründet, wenn das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die dem Nachbarschutz dienen und wenn die Nachbarn hierdurch in unzumutbarer Weise in ihren Rechten verletzt werden.

Im vorliegenden Fall bestehen Abweichungen zu gestalterischen Vorschriften, die jedoch nicht dem Nachbarschutz dienen. Im Übrigen ist das Vorhaben zulässig. Wie vorgenannt ausgeführt, ist das Vorhaben baurechtlich und denkmalschutzrechtlich zulassungsfähig. Für die ausreichende statische Ausführung hat der Bauherr zu sorgen. Nach den Regelungen des Immissionsschutzes stellt Kinderlärm prinzipiell keine rechtlich relevante Lärmquelle dar. Auf Grundlage des vorgelegten Brandschutzgutachtens ist die Treppe als Fluchtweg funktionell erforderlich und geeignet. Der Kreisbrandmeister hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt. Baurechtliche Forderungen zu einem mehr an Stellplätzen gegenüber der bisherigen Nutzung bestehen keine. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich Kriegsdamm / Nägelesgraben.