

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka  
16.04.2012

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

09.05.2012

**Nutzungsänderung zu Café und Büros, Graben 18**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Bauvorhaben.

**Begründung:**

Das denkmalgeschützte Gebäude Graben 18 liegt im Geltungsbereich der Ensembleschutzsatzung „Graben“. Diese ist geprägt durch mehrere denkmalgeschützte Gebäude (sowohl sogenannte „einfache“ Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz), sowie den denkmalgeschützten Brunnen innerhalb dieses Ensembles.

Das Gebäude Graben 18 wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. In den letzten Jahren fanden immer wieder Umbau- und Sanierungsmaßnahmen statt. Nunmehr soll im 1. Obergeschoss ein Café eingerichtet werden. Im 2. Obergeschoss soll eine Teilfläche für ein Architekturbüro genutzt werden. Hierzu sind auch verschiedene Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes geplant. Die denkmalschutzrechtlichen Belange wurden bereits gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege abgestimmt und geklärt. Auf der Südwestseite des Grundstücks sollen die baurechtlich zu fordernden sieben Stellplätze ausgewiesen werden.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB (unbepannter Innenbereich). Der gegenständliche Bereich ist als Mischgebiet einzustufen. Dem entsprechend ist die geplante Nutzung generell zulässig. Sonstige bauplanungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auch sonstige zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben gewahrt. Die Zustimmung der Denkmalpflege liegt vor.

Nachbareinwendungen liegen aus der Nachbarschaft vor. Diese werden zusammengefasst wie folgt begründet:

- a) Die verkehrliche Situation und die Parksituation im Bereich Graben sind bereits jetzt problematisch. Durch das Vorhaben würde dies noch verschlimmert/verstärkt werden. Der entstehende zusätzliche Verkehr und die mangelhafte Infrastruktur (zugeparkte, enge Straßen, Abkürzungsverkehr von der Heerstraße zur Tuttlinger Straße, fehlende Gehwege) führen zu unzumutbaren Zuständen.
- b) Die geplante Zahl von sieben Stellplätzen reicht nicht aus um den entstehenden Parkverkehr aufzunehmen.
- c) Es wird befürchtet, dass die momentane Cafénutzung zukünftig ausgeweitet wird (Gaststätte, Restaurant, Biergarten).

- d) Es werden Lärm-, Geruchs- und Müllbelästigungen befürchtet. Außerdem erhöht die gastronomische Nutzung die Brandgefahr im Gebiet.
- e) Der gastronomische Betrieb fügt sich nicht in die Umgebung ein und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme.
- f) Ein gastronomischer Betrieb mit seinen Folgewirkungen, sowie die Stellplätze, widersprechen dem denkmalgeschützten Ensemble „Graben“ und seinem bisherigen Charakter.
- g) Die Lebens- und Wohnqualität für die Nachbarschaft wird gemindert. Wertminderung der Gebäude und Grundstücke in der Umgebung.
- h) In der Umgebung sind bereits ausreichend gastronomische Betriebe vorhanden.

Die Einwendungen sind nach eingehender Prüfung baurechtlich unbegründet:

Zu a) und b)

Auch wenn die verkehrliche Situation im Bereich Graben nicht die günstigste ist, führt dies nicht dazu, dass dies zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt. Die Landesbauordnung gibt die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze vor. Diese werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Gegenüber der Bauherrin wurde angeregt, bei erhöhtem Bedarf gegebenenfalls weitere Stellplätze vorzuhalten. Sollte ein erhöhter Stellplatzbedarf tatsächlich entstehen, wird die Bauherrin im eigenen Interesse hierauf sicherlich auch reagieren. Auf dem Grundstück ist hierfür auch noch genügend Platz vorhanden.

Zu c), d) und e)

Gegenstand des Antrags ist ein Café in einem Teilbereich des 1. Obergeschosses. Ob und inwieweit in Zukunft einmal Änderungen geplant sind, kann allenfalls vermutet werden. Für den hier vorliegenden Fall ist dies irrelevant. Sollte eine Vergrößerung der Nutzfläche erfolgen und zum Beispiel um eine Außengastronomie erweitert werden, muss dies dann erneut beantragt und geprüft werden. In diesem Zuge finden dann etwaige zusätzliche Auswirkungen auf die Umgebung Berücksichtigung. Das hier vorliegende Vorhaben ist in einem Mischgebiet zweifelsfrei zulässig. Durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung erfolgt die Festsetzung der für ein Mischgebiet zulässigen Lärmgrenzwerte. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorhaben zulässig und genehmigungsfähig. Ein gastronomischer Betrieb ist darüber hinaus in einem Mischgebiet generell zulässig. Ebenso wie zum Beispiel Wohn- und Geschäftsgebäude, Einzelhandel, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.. Eine erhöhte Brandgefahr für das Gesamtensemble ist nicht zu erwarten.

Zu f)

Das Vorhaben wurde mit der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums zusammen eingehend geprüft, auch vor Ort besichtigt und mit der Bauherrin besprochen. Ein Verstoß gegen die Ensembleschutzsatzung und den Denkmalschutz insgesamt ist nicht zu erkennen. Die Planung ist denkmalschutzrechtlich zulässig.

Zu g) und h)

Baurechtlich relevante Anhaltspunkte für die aufgeworfenen Befürchtungen sind nicht ersichtlich. Wobei anzumerken ist, dass privatrechtliche Belange im baurechtlichen Verfahren grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Die Anzahl etwaiger vorhandener weiterer gastronomischer Betriebe in der weiteren Umgebung führt nicht zur Unzulässigkeit einer weiteren ähnlich ausgestalteten Nutzung.