

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/083/2016

**Neubau eines Gemeindesaales der Evang.-Luth. Kirchengemeinde St. Peter u. Paul;
Fürther Straße 42, Fl.-Nr. 19;
Az.: 2015-1245-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.03.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Erlanger Stadtwerke AG, Stadtheimatpflege, Naturschutz und Landschaftsplanung, BKB

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung von der Stellplatzsatzung (StS) wird erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 179 (2. Deckblatt)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Kein Widerspruch zum Bebauungsplan

Widerspruch zur StS:

Das Vorhaben entwickelt einen Bedarf von 3 notwendigen Stellplätzen, nachgewiesen werden 2 Stellplätze (Begründung s. Sachbericht).

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Das Bauvorhaben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul wurde bereits im Vorfeld des Bauantrages in der Brucker Bürgerschaft kritisch diskutiert und wurde auch in der Bürgerversammlung am 06.10.2015 thematisiert.

Folgende Kritikpunkte aus der Bürgerschaft sind bekannt:

- Am geplanten Standort des Gemeindehauses sind Gräber situiert (Hinweis: Der Friedhof an der Brucker Kirche wurde im Jahr 1824 aufgelassen und an seinen heutigen Standort verlegt. Im Erlanger Stadtgebiet gibt es verschiedene Beispiele, an welchen ehemalige Friedhofanlagen überbaut wurden).
- Die Baukosten des Gemeindehauses werden als überzogen angesehen.

- Die moderne Gestaltungssprache des Gemeindehauses wird im Nebeneinander mit der Kirche und im Miteinander mit dem Denkmalensemble Fürther Straße kritisch beurteilt.

Seitens der Stadtheimspflege wird das Vorhaben aus ähnlich lautenden Gründen nicht befürwortet.

Von Seiten der Bauverwaltung ist hierzu anzumerken, dass die vorgenannten Ablehnungsgründe baurechtlich keine Relevanz besitzen. Das Baugrundstück hat ein Baurecht, welches ausgenutzt werden darf, und seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege besteht aufgrund der hohen Entwurfsqualität unter Auflagen Einverständnis mit dem Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Zentrum des Brucker Ortskerns, im Ensemble Fürther Straße in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Kirche. Geplant ist ein eingeschossiger, lang gestreckter Flachdachbau, der grenzständig an das Nachbargebäude in der Fürther Straße 46 anschließt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben als zulässig zu bewerten, es liegen keine Befreiungstatbestände vom zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 179 (2. Deckblatt) vor.

Bauordnungsrechtlich bedarf das Vorhaben einer Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Anforderungen des Art. 6 BayBO im Binnenverhältnis zum Kirchengebäude. Die Abweichung von Art. 6 BayBO kann befürwortet werden, da negative Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung des Kirchengebäudes nicht zu befürchten sind (Höhenlage Kirchenfenster \leftrightarrow Gebäudehöhe Gemeindesaal). Eine Beeinträchtigung des Gemeindesaals kann aufgrund dessen großzügigen Verglasungsanteils nicht gesehen werden. In Verbindung mit der Abweichung vom Abstandsflächenrecht stehen auch immer brandschutzrechtliche Anforderungen, die zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall bedarf es einer Abweichung vom Art. 28 BayBO (Brandwiderfordernis). Diese Abweichung soll von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt werden und liegt somit außerhalb des Prüfumfanges der genehmigenden Behörde.

Gemäß den Vorgaben der Erlanger Stellplatzsatzung entwickelt das Vorhaben einen Bedarf an 3 notwendigen Stellplätzen. Von Seiten der Antragstellerin werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 56/5 (Fürther Straße 45a) – Gmkg. Bruck – nachgewiesen und für den 3. Stellplatz eine Befreiung von der Stellplatzsatzung beantragt. Dieser Stellplatz könnte zwar direkt in der südöstlichen Ecke des Baugrundstückes nachgewiesen werden, jedoch ist an dieser Stelle ein Buswartehäuschen auf dem Grundstück der Kirchengemeinde situiert. Mangels alternativer Standortmöglichkeiten für das Wartehäuschen und vor dem Hintergrund, dass dem öffentlichen Belang von Bushaltestellen im Brucker Zentrum eine höhere Bedeutung zukommt als der Nachweiserfüllung notwendiger Stellplätze wird von Verwaltungsseite der Befreiung zugestimmt. Der Verbleib des Wartehäuschens auf dem Grundstück der Gemeinde sichert letztlich auch die Erreichbarkeit des Gemeindehauses und ist leistungsstärker zu bewerten als ein privater, notwendiger Stellplatz der Gemeinde.

Seitens des Erlanger Baukunstbeirates wurde das Projekt in der Sitzung am 09.07.2015 beraten und mit kleinen gestalterischen Anregungen befürwortet. Wie vom BKB gewünscht, ist im Bauantrag auf die verbindende Dachscheibe zwischen Gemeindehaus und Kirche verzichtet worden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:	Zustimmung bei Eigentümer von Fl.-Nr. 16, keine Zustimmung bei den Eigentümern der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 18 und 21 – Gmkg. Bruck
---------------------	---

- Anlagen:**
- 1) Lageplan M 1:1000
 - 2) Photorealistische Darstellung
 - 3) Grundriss Erdgeschoss
 - 4) BKB-Gutachten aus der Sitzung vom 09.07.2015

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang