

Niederschrift

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am 21. November 2018

Betreff: Antrag auf Bauvorbescheid gem. § 57 LBO
- Neubau eines Gemeindezentrum, Kirchenstraße, Flst.Nr. 34

Vorgänge: TA 19.09.18; OT im GR. Nö. 24.10.18

Anlagen: Lageplan; Planunterlagen

Verteiler: 1xFV, 1xTVB

Bearbeiter/-in: Herr Rehmsmeier, Herr Speyerer

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für den Neubau eines Gemeindezentrums auf dem Gelände des Kirchgartens im Anwesen Kirchenstraße 28; Flst.-Nr. 34 gemäß § 36 Abs.1 i. V. m. § 34 BauGB ab.

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat mit Schreiben vom 20.07.2018 bei der Stadt Ladenburg eine förmliche Bauvoranfrage mit der Bitte um Weiterleitung zur Baurechtsbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises mit folgendem Inhalt eingereicht:

Die Antragstellerin möchte ein neues Gemeindehaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 34 im Pfarrgarten errichten. Hierfür wird ein Baufenster mit einer Grundfläche von ca. 323 m² benötigt. Das neu zu errichtende Gebäude soll als Grenzbebauung auf eine Länge von ca. 23 m an das Nachbargebäude in der Feuerleitergasse angebaut werden. Als Vorgabe für einen Architektenwettbewerb wird eine Bruttogrundfläche von 250 m² beantragt. Es soll ein 2-geschossiger Bau entstehen.

Teil der gestellten Bauvoranfrage ist ein Fragenkatalog, der aus fünf Fragen besteht.

- 1.) Wir bitten um Prüfung, ob aus baulicher Sicht eine Bebauung wie im Lageplan dargestellt errichtet werden kann?
- 2.) Kann einer 23 m langen Grenzbebauung entlang der vorhandenen und genehmigten Grenzbebauung mit 28 m des Grundstücks Flurstück-Nr. 35 zugestimmt werden?
- 3.) Kann die angestrebte (und in der Umgebung vorhandene) GRZ von 0,3 (mit einer Grundfläche von max. 323 m², erwünscht ca. 250 m²) ausgeführt werden?
- 4.) Dürfen zwei Geschosse (wie in der Umgebung vorhanden; Firsthöhe ca. 9) errichtet werden?
- 5.) Als Anlage erhalten Sie das von der evangelischen Kirchengemeinde erarbeitete Nutzungskonzept inkl. der gewünschten Raumgröße. Laut LBO sind für 4-8 Personen ein Stellplatz für kirchliche Anlagen vorgesehen. Welcher Stellplatzbedarf (Anzahl) ist hierfür erforderlich?

Am 9. November 2018 wurden weitere Planunterlagen nachgereicht (Anlage 3), die mittels einer dreidimensionalen Darstellung und weiteren textlichen Erläuterungen die Bauvoranfrage konkretisieren.

Beurteilung:

Die Altstadt von Ladenburg ist seit 1983 als Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Unter § 1 der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage wird ausgeführt: *„Das Bild des historischen Ortskerns von Ladenburg einschließlich der dort beschriebenen Straßen und Platzbilder... wird als Gesamtanlage unter Schutz gestellt“*. Darüber hinaus wird unter § 3 (1) ausgeführt: *„Geschützt ist das Bild der historischen Altstadt wie es sich bis zum Ende des 19. Jh. entwickelt hat.“* Unter § 3 (3) heißt es *„ Die historische Stadtsilhouette wird geprägt von der St. Galluskirche, der evangelischen Stadtkirche....“*:

Der Hinweis auf die Satzung zum Schutz der Gesamtanlage, die das Land Baden-Württemberg spezifisch für die Stadt Ladenburg erlassen hat, soll deutlich machen, wie dezidiert sich die Denkmalbehörden mit dem Schutzgut der Altstadt auseinandergesetzt haben. Eine durch einen Neubau nachhaltige Veränderung des bestehenden Ensembles sowie der Gesamtanlage birgt die rechtliche Gefahr, dass eine grundsätzliche Befürwortung als Präzedenzfall zu werten ist, durch den im Nachgang weitere, große Baukörper in der Altstadt genehmigungsfähig werden könnten. Demzufolge besteht die Befürchtung, dass mit einer Befürwortung eines solchen Bauvorhaben, ein Prozess in Gang gesetzt werden würde, der am Ende die Aufhebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage zur Folge hätte. Ohne den be-

hördlichen Schutz durch die bestehende Satzung, würde es für die Zukunft noch schwieriger eine Denkmalpflege in Ladenburg effektiv durchzusetzen.

Mit den oben gemachten Ausführungen sollte die Ablehnung der beschriebenen Bauvoranfrage der evangelischen Kirchengemeinde zum Bau eines neuen Gemeindehauses im Pfarrgarten der Evangelischen Kirche hinreichend begründet sein. Die Ablehnung der Bauvoranfrage seitens der Stadtverwaltung gründet sich rechtlich daher auf folgende Punkte:

1. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nicht ein. Die notwendigen Abstandsflächen können durch die vorliegende Planung nicht eingehalten werden.
2. Die Altstadt Ladenburgs ist gem. § 19 des Denkmalschutzgesetzes eine geschützte Gesamtanlage. Das von der Kirchengemeinde im Kirchgarten geplante, neuzubauende Gemeindehaus wird das Erscheinungsbild der Historischen Altstadt nachhaltig verändern und widerspricht demzufolge den Grundzügen der Gesamtanlagenverordnung.

Zwar steht die geplante zusätzliche Grundfläche nicht im Missverhältnis zur Grundstücksgröße von 4150 m². Nur aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl und einer grundsätzlich möglichen Grenzbebauung begründet sich die Ablehnung nicht. Allerdings ergibt sich aufgrund der Kubatur und der Nähe zu bestehenden Gebäuden, die ihrerseits als Kulturdenkmäler geschützt sind, eine fehlende Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Innerhalb des der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben genehmigungsfähig, wenn es sich nach Art und Maß in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Die geplante Kubatur in der geplanten Größenordnung vom ca. 1,5-fachen der Baumasse des Pfarrhauses in unmittelbarer Nähe zu zwei Kulturdenkmälern steht zudem in erheblichen städtebaulichen Missverhältnis bezüglich der parkähnlichen Eigenart des extensiv baulich genutzten Kirchhofes.

Der Abgleich des handgezeichneten Lageplanes vom 20.07.2018 mittels ergibt bei einer Übertragung der angegebenen Maße von 23,00 m x 12,50 m des Hauptbaufensters in das automatisierte Liegenschaftskataster (ALK) zudem eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen nach der Landesbauordnung zur Evangelischen Stadtkirche.

Die Klärung der Stellplatzfrage und der Prüfung des Nachweises obliegt dem Baurechtsamt in Heidelberg und ist zum jetzigen Zeitpunkt nur annäherungsweise möglich. Da eine Verknüpfung mit Veranstaltungen in der Kirche angestrebt wird, ist eine Gesamtbetrachtung über alle stellplatzrelevanten Nutzungen im Kirchhof geboten. Einen Teil dieses Stellplatz-

nachweises wäre wie im ergänzenden Schreiben vom 9. November 2018 dargestellt auch auf dem Grundstück Realschulstraße 7–9 möglich. Der Stellplatzschlüssel beträgt 1 Stellplatz je 4–8 Sitzplätze in den Versammlungsstätten. Ein kompletter Stellplatznachweis im Kirchhof, wie auf dem ursprünglichen Lageplan vom Juli 2018 dargestellt wäre für den extensiv genutzten und durch alten Baumbestand geprägten Kirchhof problematisch.

Das unter Punkt 5 der Antragsstellerin angesprochene Nutzungskonzept liegt dem Antrag nicht bei. In den mit der Kirchengemeinde geführten Gesprächen kam jedoch zum Ausdruck, dass die Räume des neuen Gemeindehauses nicht nur von der Kirche, sondern auch von weiteren Personenkreisen und Vereinen genutzt werden soll. Demzufolge ist auch von einer wesentlich höheren Frequentierung des Areals durch Verkehr und Personen auszugehen, als das heute der Fall ist.