

<b>Dezernat II – Bürgermeister Nöltner</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	23.10.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	<b>204/2019</b>
<p><b>Umnutzung einer ehemaligen Hofstelle zu einer Wohnnutzung mittels Aufstockung und Umnutzung des Bestandes im mittleren Abschnitt der Schwandorfstraße, Gemarkung Diedelsheim; - Kenntnisnahme von der bauplanungsrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Bauvorbescheids</b></p>			

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem geplanten Bauvorhaben.

<b>BESCHLUSSFOLGE</b>						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	23.10.2019	Ö			
Ortschaftsrat Diedelsheim	Beratung	21.10.2019				

### Sachdarstellung

Das Flurstück Nr. 134 befindet sich im mittleren Abschnitt der Schwandorfstraße im Bretten-er Stadtteil Diedelsheim und weist eine Grundstücksgröße von 1444 m<sup>2</sup> auf. Das Flurstück ist derzeit von einer ehemaligen Hofstelle mit dreiseitiger Bebauung bestanden. Neben dem Wohnhaus sind auf dem Grundstück eine Scheune im rückwärtigen Bereich sowie ein Schuppen an der Gehweghinterkante vorhanden. Das Wohnhaus soll mittels einer Aufstockung weiter ausgebaut werden, während die Scheune und der Schuppen zu einer Wohnnutzung umgenutzt werden sollen. Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, inwieweit dieses Vorhaben realisiert werden kann.

Der Bauherr plant zum einen, das bereits bestehende 2-geschossige Wohnhaus um ein weiteres Geschoss aufzustocken. Momentan weist dieses eine Traufhöhe von 6 m auf. Geplant ist eine Traufhöhe von 9 m. Durch die Aufstockung wird zudem die Firsthöhe auf 13,4 m erhöht. Diese lag vorher bei 12 m. Zudem soll die rückwärtige Scheune umgenutzt werden. Dabei soll laut den vorliegenden Plänen eine Wohneinheit im Dach der Scheune realisiert werden. Um den nötigen Wohnraum an dieser Stelle zu schaffen, soll eine zum Innenhof gewandte Dachgaube installiert werden, welche eine Länge von 4,6 m und eine Wandhöhe von 1,6 m aufweisen soll. Weitere äußerliche Veränderungen an der Scheune bezüglich der Kubatur sollen nicht stattfinden. Die momentan vorhandenen Wand- und Firsthöhen bleiben bestehen.

Rückwärtig soll an der Scheune eine Überdachung des bestehenden Innenhofes stattfinden. Diese soll augenscheinlich zum einen dazu dienen, den Gartenbereich an das Gebäude anzuschließen und andererseits als eine Art Balkon genutzt werden. Der Übergang schließt direkt an das Scheunengebäude an und verläuft in einem Abstand von 1,4 m auf einer Länge von 10,9 m entlang des angrenzenden Flurstückes mit der Nummer 135.

Der Übergang soll L-förmig über den Innenhof geführt werden. Der Übergang schließt mit dem vorhandenen Scheunengebäude an der Flurstücksgrenze zum Flurstück 133 ab. An dieser Stelle beträgt die Tiefe ca. 4 m. Es wird davon ausgegangen, dass der Innenhof für den Nachweis der notwendigen Stellplätze genutzt wird und hier eine Art überdachter Stellfläche geschaffen werden kann. Der Übergang hat insgesamt eine Fläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Laut den Plänen liegt der Innenhof ca. 3,5 m unter dem Bodenniveau.

Ferner soll der hinter der Gehwegkante gelegene Schuppen ebenfalls einer Nutzungsänderung hin zu Wohnen unterzogen werden. Dieser soll laut den Plänen aus einer Garagenzeile unten und einer Wohnnutzung darüber bestehen. Im Obergeschoss soll zur besseren Nutzbarkeit eine Dachgaube mit einer Länge von 4,9 m und einer Wandhöhe von 1,5 m zur Ausführung kommen. Der Schuppen soll dazu unter Beibehaltung der Außenwände im Bereich des Daches aufgestockt werden und insgesamt eine Firsthöhe von 9,8 m aufweisen. Damit würde der zu Wohnen umgenutzte Schuppen später 0,3 m höher sein als der momentan bestehende.

Zusätzlich soll im rückwärtigen Gartenbereich ein ca. 12,25 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Demnach wird das Vorhaben nach § 34 BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, bewertet.



Abb. 1: Luftbild mit Verortung Baugrundstück Schwandorfstraße 44

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die drei Gebäude werden durch die Bauherrschaften gesonderte Fragen gestellt:

## Haus 1

1. Ist die dargestellte Traufhöhe realisierbar?
2. Ist eine Dachgaube zur Hofinnenseite realisierbar?
3. Wenn man das bestehende Gebäude abreißt, und sofort wieder auf den Grundmauern ein neues Mauerwerk errichtet, besteht dann noch Bestandsschutz?

Zu 1:

Ja! Die in den Plänen dargestellte Traufhöhe ist hier durchaus realisierbar. Das Gebäude in der Schwandorfstraße 59, welches auf der gegenüber liegenden Straßenseite liegt, weist eine Wandhöhe von 9,1 m auf, während das Nachbargebäude in der Schwandorfstraße 42 eine Wandhöhe von 9,6 m aufweist. Damit fügt sich das Vorhaben grundsätzlich in den vorhandenen Bestand ein. Das für Diedelsheim existierende Dorfentwicklungskonzept legt dieses Gebäude als ortsbildprägend für den alten Ortskern von Diedelsheim fest (siehe Abb. 2). Die Wirkung des Gebäudes ist daher in seiner Ausgestaltung bezüglich der Anordnung und Gestaltung der Fenster, sowie die Fassadengestaltung dem alten Bestand anzupassen.

Da das Dorfentwicklungskonzept zusätzlich die Stärkung des Dorfkerns sowie die Möglichkeit des Zuzuges von jungen Familien forcieren möchte, ist eine Nachverdichtung durch eine Aufstockung hier städtebaulich durchaus vertretbar. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass die Hofstelle in ihrer Ensemblewirkung weiterhin bestehen bleibt und die grundlegende Kubatur des Gebäudes in Form seiner Grundfläche erhalten bleibt, kann das Vorhaben hier befürwortet werden.

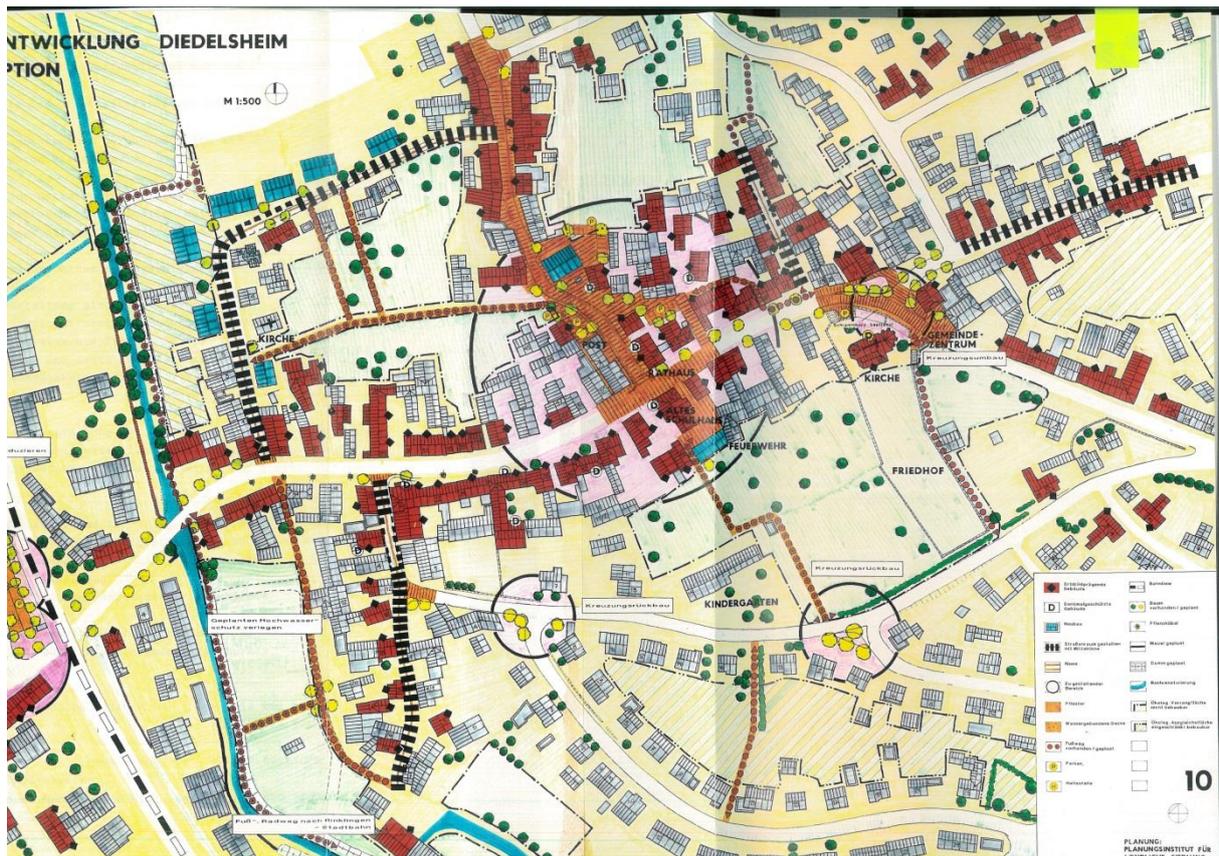


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Dorfentwicklungskonzept Diedelsheim

Zu 2: Ja! Gauben kommen in dem Gebiet bereits vermehrt vor. Das städtebauliche Bild wird durch diese nicht beeinträchtigt.

Zu 3: Nein! Ein Abriss des Gebäudes ist hier nicht möglich. Das Dorfentwicklungskonzept für

den Ortsteil Diedelsheim weist das Wohngebäude als ein ortsbildprägendes Gebäude aus, welches erhalten bleiben soll. Ferner würde durch einen Abriss der Bestandsschutz des Gebäudes erlöschen.

#### Haus 2

1. Im Lageplan ist dieses als „Schuppen“ eingetragen. Ist eine Nutzungsänderung in Wohnraum realisierbar? Die Außenwände bleiben erhalten.
2. Falls ja zur Frage 1, wäre eine Aufstockung möglich mit den angegebenen Höhenangaben?
3. Ist es möglich, zur Grenze (Westseite/Ortsgemeindehaus) Fenster auszubilden? Oder zumindest Brandschutzfenster F90?
4. Können Haustüre und Garage mit elektrischem Antrieb zur Straßenseite errichtet werden?
5. Ist eine Dachgaube realisierbar?

Zu 1: Eine Nutzungsänderung des Schuppens zu Wohnzwecken ist hier grundsätzlich möglich, solange das Gebäude in seiner Struktur und Kubatur erhalten bleibt. Wie bei Haus 1 handelt es sich hier laut dem Dorfentwicklungskonzept Diedelsheim ebenfalls um ein ortsbildprägendes Gebäude, welches erhalten bleiben soll. Hier ist der Hinweis zu geben, dass eine Umnutzung nur unter Einbeziehung des § 34 Abs. 3a BauGB erfolgen kann, da der Schuppen hier von der umliegenden Bauweise abweicht. § 34 Abs. 3a BauGB kann nur dann Anwendung finden, wenn an dem Gebäude keine wesentlichen Änderungen an der Kubatur erfolgen. Wird das Gebäude wie angefragt mit Ausnahme der Außenwände abgebrochen handelt es sich hier nicht mehr um eine Umnutzung, sondern um einen Um-, bzw. Neubau, wodurch § 34 Abs. 3a BauGB nicht mehr angewendet werden kann.

Zu 2: Nach den vorliegenden Plänen ist die Frage hier zu verneinen. Sollte die Aufstockung des Schuppens wie in den Plänen dargestellt erfolgen, in dem der gesamte Schuppen bis auf die Außenwände abgebrochen wird, steht dies im Widerspruch zum Dorfentwicklungskonzept, welches aussagt, dass die ortsbildprägende Bausubstanz erhalten bleiben soll. Durch die Veränderung der Kubatur und des Volumens des Gebäudes wird hier zudem eine Abstandsfläche erforderlich. Wir empfehlen daher, den Schuppen so umzunutzen, dass seine Kubatur und das Volumen erhalten bleiben.

Zu 3: Nein! Fenster an der entsprechenden Wand sind nicht möglich. Die Wand ist so zu erhalten, wie sie momentan Bestand hat.

Zu 4: Ja! Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen elektrische Garagen und eine Haustür hin zur Straße.

Zu 5: Ja! Siehe dazu Haus 1 Frage 2.

#### Haus 3

1. Kann das Haus Nr. 3 von einer „Scheune“ zu einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit umgenutzt werden?
2. Ist eine Dachgaube zur Hofinnenseite realisierbar?
3. Ist der rückseitig dargestellte Balkon realisierbar?
4. Wie weit darf das Haus nach hinten gebaut werden? Wie weit/tief geht das Baufenster? Kann man hier die Grenze vom Hinterhaus vom „Gasthaus Sonne“ annehmen?

Zu 1: Grundsätzlich Ja! Die Umnutzung der Scheune zu Wohnraum ist möglich und wird hier begrüßt.

Zu 2: Ja! Siehe dazu Haus 1 Frage 2 und Haus 2 Frage 5.

Zu 3: Diese Frage kann hier nicht beantwortet werden. In den Plänen wird kein Balkon dargestellt. Hier ist lediglich der Hofübergang dargestellt. Sollte es sich hierbei um den ange-

fragten Balkon handeln, muss dieser in seiner Länge in Richtung Garten reduziert werden. Der Balkon/der Hofübergang überschreitet hier auf der westlichen Seite die rückwärtige faktische Baugrenze um ca. 2 m. Welcher Teil des Hofübergangs als Balkon genutzt wird und wie dieser betreten wird, ist in den Plänen nicht dargestellt.

Zu 4: Da es für dieses Gebiet keinen Bebauungsplan gibt, orientieren sich die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch die faktischen Baugrenzen nach dem vorhandenen Bestand. Ferner ist hier der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim aus dem Jahr 2005 heranzuziehen. Dieser legt für die Flurstücke in dem Gebiet zum einen ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche im rückwärtigen Bereich fest. Dieser Grünbereich soll von einer Bebauung freigehalten werden. Mit Ausnahme des Gebäudes in der Schwandorfstraße 34/1 hält sich die umliegende Bebauung an diese Festlegung. Das in der Frage angesprochene Hinterhaus vom „Gasthaus Sonne“ (Schwandorfstraße 34/1) fällt hier aus dem Rahmen und liegt in Teilen in dem als Grünbereich festgelegten Gebiet. Dieses rührt daher, dass dieses Gebäude in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurde und damals noch der alte Flächennutzungsplan galt. Dieser legte im rückwärtigen Bereich keine Grünfläche fest, sondern wies das gesamte Gebiet als Mischbaufläche aus. Nach heutigen Maßstäben kann das Gebäude daher nicht als Referenz für eine weitere rückwärtige Bebauung herangezogen werden. Als rückwärtige Baugrenze ist hier die rückwärtige Wand des Gemeindehauses anzunehmen. Dies deckt sich mit der Eintragung im Flächennutzungsplan.

Allgemeine Fragen:

1. Kann im Gartenbereich Flst 134 ein Spielplatz errichtet werden? Siehe dargestellt im Lageplan.
2. Sind für dieses Bauvorhaben 6 Stellplätze ausreichend?
3. Sind die Abstandsflächen ausreichend wenn eine Aufstockung genehmigt wird?
4. Wo ist in Diedelsheim der alte Ortskern? Nach meinen Recherchen sind alle nötigen Voraussetzungen gegeben um das Flst 134 als alten Ortskern anzusehen. Dies wäre Grundlage bezüglich der Abstandsflächen.

Zu 1: Ja! Ein Spielplatz im rückwärtigen Bereich ist, wie in den Plänen dargestellt möglich.

Zu 2: Laut Landesbauordnung ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Laut der Angaben aus der Bauvoranfrage sind 6 Wohneinheiten geplant. Dafür ist die Anzahl von 6 Stellplätzen ausreichend. Zusätzliche Stellplätze für Besucher sind städtebaulich sinnvoll und werden unbedingt empfohlen, da im alten Ortskern ein hoher Parkdruck herrscht.

Zu 3: Für die Aufstockung des Wohnhauses sind die Abstandsflächen ausreichend. Wenn der Schuppen wie in den Plänen dargestellt verändert wird, ist hier allerdings eine Abstandsfläche zum Flurstück 133 notwendig. Dies begründet sich darin, dass durch einen Abriss des Daches und den Neubau eines neuen, höheren Daches das Volumen des Gebäudes verändert wird und das Gebäude dadurch seinen Bestandsschutz verliert. Da der Schuppen hier an der Grenze steht, ist hier eine Baulast notwendig.

Zu 4: Der Bereich um die Schwandorfstraße ist hier durchaus als alter Ortskern von Diedelsheim anzusehen. Dies legen die historischen Pläne sowie das Dorfentwicklungskonzept Diedelsheim dar.

### Zusammenfassung

Aus städtebaulicher Sicht wird die Schaffung von Wohnraum sehr befürwortet. Bei dem Vorhaben wird der vorhandene Bestand genutzt um den in Bretten dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf Gemarkung Diedelsheim sind derzeit keine weiteren Bauplätze vorhanden, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Die Nachverdichtung im Innenbereich ist hier eine Möglichkeit, ohne neuen Flächenverbrauch Wohnraum zu schaffen. In diesem Fall wird keine weitere Fläche versiegelt. Die Nachverdichtung geschieht im Bestand durch eine Umnutzung und Aufstockung der vorhandenen Bausubstanz.

Durch die Umnutzung der Scheune und des Schuppens wird von der vorwiegend vorherrschenden abweichenden Bauweise zu einer geschlossenen Bauweise abgewichen. Eine solche Abweichung ist durch die Baurechtsnovelle aus dem Jahr 2017 in genau diesen Fällen, in denen vorhandene Gebäude einer neuen Nutzung in Form einer Wohnnutzung zugeführt werden, nach § 34 Abs. 3a BauGB möglich. Hier kann vom Einfügen in den Bestand abgewichen werden, solange das Vorhaben städtebaulich vertretbar, sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Unter Berücksichtigung des Dorfentwicklungskonzeptes ist das Vorhaben hier zu begrüßen. Die vorhandene Bebauung wird einer Nutzung zugeführt, welche dafür sorgt, dass die ortsbildprägende Bebauung in Form der Hofstelle als Ensemble erhalten bleibt.

Ferner führt die Nutzungsänderung zu einer weiteren Belebung der Ortsmitte von Diedelsheim. Eine solche Entwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten und auch unter den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes zu begrüßen. Bezüglich der beiden ortsbildprägenden Gebäude (Wohnhaus und Schuppen) entlang der Gehweghinterkante ist hier allerdings zu sagen, dass ein Umbau dieser nur in der Art erfolgen kann, dass die ortsbildprägende Wirkung dieser nicht verloren geht.

In Bezug auf das Wohnhaus ist der Umbau mittels der Aufstockung hier unter den oben genannten Auflagen durchaus möglich. Die Umnutzung des Schuppens ist allerdings in dem oben angeführten Rahmen durchzuführen. Eine Umnutzung zu einer Wohnnutzung ist nur dann möglich, wenn die Kubatur und das Volumen des Schuppens beibehalten werden.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich zusammenfassend nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da hier zum einen bereits bestehende Strukturen in Form der Scheune und des Schuppens umgenutzt werden und sich die geplante Aufstockung des Wohnhauses in einem Rahmen bewegt, der durch die nähere Umgebung vorgegeben wird. Die prägende Ensemblewirkung der Hofstelle bleibt erhalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung für dieses Bauvorhaben wird daher erteilt.

Entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Bretten findet im unbeplanten Innenbereich bei Projekten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zustimmung vorher grundsätzlich eine öffentliche Beratung im Gemeinderat statt, um vom geplanten Bauvorhaben Kenntnis zu nehmen. Die Bruttogeschossfläche für dieses Bauvorhaben liegt laut Aussage des Architekten bei ca. 800 m<sup>2</sup>.

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Ortschaftsrat Diedelsheim vorgestellt. Über die Kenntnisnahme wird der Gemeinderat in der Sitzung informiert.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister

gez.  
Nöltner  
Bürgermeister