münstertal
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Bürgermeisteramt

Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 298/2016
Az. 632.6:Belchenstraße 18/geänderte Ausführung

Errichtung eines Wohngebäudes zwecks Unterbringung von Flüchtlingen auf Grundstück Flurst. Nr. 427/4, Belchenstraße 18		
Amt:	Bauverwaltung	Datum: 26.02.2016
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	07.03.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Bauantrag „Errichtung eines Wohngebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen“ auf Grundstück Flurst. Nr. 427/4, Belchenstraße 18 zur Kenntnis und beschließt gleichzeitig das Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf

- die Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 2,86 m(Zwerchgiebel) an der Nord- und Südseite und 0,93 m (Dach) an der Südseite,
- die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe 0,56 m,
- die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss und Erdgeschoss an der Nordseite zw. 1,52 m und 2,29m,
- die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Süd- und Westseite zw. 0,35 m und 0,49m,
- die Errichtung der Stellplätze (6) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zu erteilen.

Hinweis: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsareal“.

Die Zustimmung zu den einzelnen Befreiungen ergeht vor dem Hintergrund der Schaffung einer zeitnahen und adäquaten Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge (Erstunterbringung des Landkreises).

Begründung:

Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss (21. Dezember 2015) und der Gemeinderat (11. Januar 2016) befasste sich bereits mit der Errichtung eines Wohngebäudes zwecks Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Grundstück Flurst. Nr. 427/4, Belchenstraße 18 im Rahmen einer Bauvoranfrage. Die Thematik wurde auch bei der Informationsveranstaltung zum Thema „Flüchtlinge“ am 18. Januar 2016 angesprochen. Nun liegt ein konkreter Bauantrag vor.

Danach wird beantragt, ein Wohngebäude auf dem genannten Grundstück mit insgesamt 14 Wohnungen zu errichten. Diese sollen vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald angemietet werden, um diesen Flüchtlingen (Erstunterbringung) zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen bieten Raum für rund 142 Personen. Nach aktuellem Stand sollen die Wohnungen, sobald die Flüchtlingswelle abebbt, auf der Ebene des „sozialen Wohnungsbau“ weitergenutzt werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt das Konzept so, dass zu gegebener Zeit eine Umnutzung stattfinden kann (Nutzungsänderung). Deshalb werden Vorkehrungen getroffen, später z. B. einen Aufzug (Barrierefreiheit) errichten zu können. Der Energiestandard entspricht dem Energieeffizienzhaus „Kfw 55“.

Das Wohngebäude wird an der West- und Südseite 3-geschossig in Erscheinung treten. Die Erschließung erfolgt über Außentreppen mit vorgelagerten Balkonen in die einzelnen Wohnungen.

Auf die beiliegende Projektbeschreibung und Planvorlagen wird verwiesen.

<u>Maßangeben zum Gebäude:</u>

Breite:	33,70 m	
Tiefe:	16,16 m (UG) - West	
	19,45 m (UG) - Ost	
	17,93 m (EG) - West	
	20,12 m (EG) - Ost	
	17,84 m (OG) - Ost	
	16,39 m (OG	
Firsthöhe:	10,54 m (bezogen auf die EGRFH,	
	11,56 m (bezogen auf Hausmitte OK Straße)	
	13,57 m (bezogen auf UGRFH; geplantes Gelände)	
Traufhöhe:	8,84 m (bezogen auf EGRFH)	- Zwerchgiebel
	9,86 m (bezogen auf OK Straße Hausmitte)-	- Zwerchgiebel
	6,91 m (bezogen auf EGRFH)	- Dach
	7,93 m (bezogen auf OK Straße Hausmitte)	- Dach
Sockel-geschosshöhe:	1,77 m (bezogen auf Straßenhöhe „West“)	
Dachform:	Satteldach	
Dachneigung:	30°	

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsareal“, der von der Nutzungsart ein Mischgebiet festsetzt. Danach sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen in einem bestimmten Verhältnis zulässig.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Firsthöhe max.:	11,0 m
Traufhöhe max. :	7,0 m
Dachneigung:	5° - 45°
Grundflächenzahl:	0,6

Nach Überprüfung der Planvorlagen wird festgestellt, dass das Vorhaben im Hinblick auf die Höhenentwicklung sowohl bezüglich der Trauf- als auch Firsthöhe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Die Überschreitung beträgt im Bereich der Traufhöhe „Zwerchgiebel“ 2,86 m, Traufhöhe „Dach“ 0,93m und im Bereich der Firsthöhe 0,56 m. Weiter wird die Baugrenze an der Nord- und Westseite im Untergeschoss und im Erdgeschoss teilweise überschritten. An der Nordseite sind außerhalb des Baufensters Stellplätze vorgesehen.

Der Gemeinderat hat sich bereits in der Vergangenheit dafür ausgesprochen, den erforderlichen Befreiungen vor dem Hintergrund der Flüchtlingsunterbringung näher zu treten. Die empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Der Lageplan wurde bis zur Fertigstellung der Beratungsvorlage nicht vorgelegt.

Anlagen:
Ansichten (nichtöffentlich!)
Grundrisse (nichtöffentlich!)
Lageplan vom 02.03.2016 (nichtöffentlich!)
Projektbeschreibung (nichtöffentlich!)
Schnitt A (nichtöffentlich!)