

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/853/2019**

Referat:	Baureferat	Datum:	12.03.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	IV 22/2019
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	21.03.2019	öffentlich

### **Nutzungsänderung der Alten Diakonie Wendelstein, Kirchenstraße 3, in einen Medien- und Gruppenraum (EG), Praxis- und Büroräume (OG 1 und 2) und eine Wohnung (DG)**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im in die Denkmalliste eingetragenen „Ortskern Wendelstein“. Teile des Gebäudes sind dort auch als einzeln denkmalgeschützte Bestandteile eintragen. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet.

Das ehemalige Gebäude der Alten Diakonie soll eine neue Nutzung erhalten. Im Erdgeschoss soll ein Medien- und Gruppenraum eingerichtet werden, im ersten und zweiten Obergeschoss Praxisräume für eine physiotherapeutische Praxis und im Dachgeschoss eine Wohnung entstehen. Diese Nutzungen sind im Mischgebiet bauplanungsrechtlich allgemein zulässig. Baulich sollen im Gebäude keine größeren Umgestaltungen vorgenommen werden. Denkmalschutzrechtliche Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Für die Nutzungsänderung sind insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der Überplanung hat sich herausgestellt, dass im Innenhof des Komplexes Martin-Luther-Haus/Alte Diakonie aufgrund dessen Zuschnitts in Anlehnung an die künftig geltende Stellplatzsatzung insgesamt 15 Stellplätze sinnvoll nachgewiesen werden können.

Für die Umnutzung der ehemaligen Brauereischeune mit Stallungen zum Gemeindezentrum Martin-Luther-Haus wurden in der Genehmigung aus dem Jahr 1978 10 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Im Genehmigungsbescheid wurden hierzu keine Forderungen gestellt. Eine gemeindliche Stellplatzsatzung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Grundsätzlich wäre der Stellplatznachweis für die neue Diakonienutzung zusätzlich zu den Stellplätzen für das Martin-Luther-Haus zu erbringen.

Sowohl die bisherige Stellplatzsatzung in § 3 Abs. 3 als auch die zukünftige Satzung in § 5 Abs. 3 sehen eine mögliche Doppelnutzung von Stellplätzen vor, wenn Garagen und Stellplätze benachbarter baulicher oder sonstiger Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d.h. ohne Überschneidung genutzt werden können.

Die neue Nutzung der Alten Diakonie stellt aus Sicht der Verwaltung eine sinnvolle Weiterverwendung des denkmalgeschützten Gebäudes dar. Die Nutzung der Praxis wird

wochentags tagsüber erfolgen. Eine Rückfrage bei der Kirchengemeinde hat ergeben, dass das Martin-Luther-Haus seit der Eröffnung der Neuen Diakonie in diesem Zeitraum kaum noch genutzt wird. Die noch wochentags in den Morgenstunden angebotenen Fitnesskurse wechseln je nach Bedarf ggf. auch in die Abendstunden und sind keine ständigen Angebote. Hauptsächlich wird das Haus abends zu den wöchentlichen Chorproben genutzt. Der in der alten Diakonie neu zu errichtende Medienraum soll von der Kirche z.B. für Sprachkurse für Asylbewerber oder für Kurse genutzt werden, für die die Räumlichkeiten des Martin-Luther-Hauses zu groß sind, und finden an Stelle der dortigen Nutzungen statt. Überschneidungen der Betriebszeiten mit den Betriebszeiten der Praxis sind daher kaum zu befürchten. Aus Sicht der Verwaltung könnte daher - abgesehen von den beiden für die Wohnnutzung benötigten Stellplätzen - eine Doppelnutzung der Stellplätze analog der o.g. Satzungsregelung erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen unter Anerkennung einer Doppelnutzung der Stellplätze analog § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Doppelnutzung der Stellplätze analog § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung mit Ausnahme der für die Wohnung benötigten Stellplätze wird zugestimmt.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen

Schreiben der Evang.-Luth. Kirchengemeinde vom 12.03.2019

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister