

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauherrengemeinschaft
Herrn Georg Deiss und
Herrn Stefan Kröger
Oberer Sturz 9
88260 Argenbühl/Egols

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung



Bearbeiter/in Herr Martens
Zimmer: 202
Telefon: (03841) 251-60 17
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: HMartens@wismar.de
Datum: 08. August 2012

Aktenzeichen 00298-12-02

Grundstück Wismar, St.-Marien-Kirchhof 4a

Gemarkung Wismar
Flur 1
Flurstück 405

Vorhaben Voranfrage: Nutzung des Gebäudes als Café und Ferienwohnung

Vorbescheid

gemäß § 75 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011.

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass die dargestellte Nutzung des Vorhabens als Kaffeehaus mit Ferienwohnung planungsrechtlich zulässig ist.

Die Zulässigkeit des Baukörpers gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I, S. 1509) i.V.m. § 172 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben.

I.

Beantwortung der in der Voranfrage gestellten Einzelfragen

1. Wäre es auch möglich nur ein WC einzubauen, d.h. für Personal und Gäste zusammen?

Es gibt keine Forderung, dass Gästen Toiletten zur Verfügung gestellt werden müssen. Da Gäste in gastronomischen Einrichtungen erfahrungsgemäß dann gern verweilen, wenn die Möglichkeit der Toilettenbenutzung gegeben ist, wird der Nachweis von Kundentoiletten empfohlen und beim Ausschank von Alkohol aus ordnungsbehördlicher Sicht gefordert.

Dienstgebäude
Bürocenter
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Do. 08.30 – 12.00 Uhr
Mo. – Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Fr. 08.30 – 13.00 Uhr

Telekontakte
Telefon: (03841) 251-0
Telefax: (03841) 282977
Web: www.wismar.de

Konten
DKB BLZ 12030000 Kto. 10204584
Sparkasse MNW BLZ 14051000 Kto. 1000003635
Deutsche Bank BLZ 13070000 Kto. 2705754
VR Bank BLZ 13061078 Kto. 4100123

Im Zuge der Planung wird demzufolge empfohlen, unabhängig von einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung Vorabstimmungen vorzunehmen mit:
dem Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, da in Abhängigkeit von der Betriebsbeschreibung ggf. eine Betriebserlaubnis (unabhängig von der Baugenehmigung) erteilt werden muss;
dem Gewerbeaufsichtsamt (Ministerium für Soziales und Gesundheit M-V, Abt. 5 Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Werderstraße 124 in 19055 Schwerin) hinsichtlich der Einhaltung des betrieblichen Arbeitsschutzes;
dem Fachdienst Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises NWM, Börzower Weg 3 in 23936 Grevesmühlen hinsichtlich dem Umgang mit Lebensmitteln.

Ansonsten ist eine Kombination Personal- / Kundentoilette möglich, wenn die Einrichtung der Toilettenanlage mit Handwaschbecken, Reinigungs- und Desinfektionsmitteln, Einmalhandtüchern und Abwurfbehältern erfolgt, d.h. so, dass die Händehygiene des Personals vorschriftsmäßig erfolgen kann.

2. Sind für den Kaffeehausteil auch Holzdielenböden möglich?

Holzdielenböden im Kaffeehausteil sind dann erlaubt, wenn die leichte Reinigung und ggf. Desinfektion ohne größeren Aufwand möglich ist. Dort wo Lebensmittel bearbeitet werden, sollten die Fugen versiegelt werden, um das Eindringen von Lebensmittelresten zu unterbinden. Im Gästebereich lassen sich Fugen u.a. aussaugen, so dass die Gefahr der Verunreinigung nicht groß sein dürfte.

Auch hier wird empfohlen, die detaillierte Planung mit der zuständigen Behörde (Fachdienst Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises NWM, Börzower Weg 3 in 23936 Grevesmühlen) abzustimmen.

3. Wie errechnet sich die erforderlichen Pkw-Stellplätze?

Da es sich bei dem Gebäude um einen Neubau handelt und außerdem die Nutzung des noch vorhandenen Gebäudes bereits seit geraumer Zeit aufgegeben und im derzeitigen Gebäudezustand auch nicht mehr möglich ist, besteht kein Bestandsschutz mehr, so dass keine Stellplätze gegengerechnet werden können. Für 20 Sitzplätze sind gem. Nr. 6.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung 2 Stellplätze und für die Wohnung / Ferienwohnung ist gem. Nr. 1.2 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung 1 Stellplatz erforderlich.

Gem. § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann jedoch die Herstellungspflicht i.V.m. § 6 Abs. 6 der Stellplatzsatzung ohne Ablösebetrag abgelöst werden.

4. Gilt das vorhandene Wegerecht der Häuser, die die Einfahrt nutzen auch automatisch für die Nutzung des Hintereingangs zur FeWo bei geplantem Vorhaben?

Ein für andere Nutzer vorhandenes Wegerecht schließt nicht automatisch ein Wegerecht für das durch Sie geplante Vorhaben ein.

Gem. § 33 LBauO M-V besteht die öffentlich rechtliche Forderung, dass der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe ins Freie führen muss. Das Freie ist nach der vorliegenden Planung für die Ferienwohnung nur über das Flurstück 406 zu erreichen. Insofern muss die öffentlich rechtliche Forderung über eine Baulast, die in das Baulastenverzeichnis der Hansestadt Wismar einzutragen ist, gesichert werden.

Günstiger wäre hier eine Erschließung der Ferienwohnung direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aus denkmalpflegerischen Gründen soll eine eventuelle Schließung der Raumkante entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auch zu Flurstück 406 weiterhin möglich bleiben.

5. Wie breit muss die Eingangstür zum Cafe sein? Darf diese Tür auch nach innen öffnen?

Die Zuständigkeit liegt hier nicht beim Bauordnungsamt. Größe und Öffnung der Tür werden durch den betrieblichen Arbeitsschutz bestimmt. Für Gaststätten gibt es hier keine gesonderten gesetzlichen Regelungen. Zuständig ist entsprechend das Gewerbeaufsichtsamt (Ministerium für Soziales und Gesundheit M-V, Abt. 5 Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Werderstraße 124 in 19055 Schwerin).

Maßgeblich für die Türbreiten als Fluchtweg ist die ASR A2.3. Gem. Abschnitt 5 (3) ASR A2.3 bemisst sich die Türbreite in Rettungswegen nach der zu erwartenden Personenzahl und ist somit von der Betriebsbeschreibung abhängig. Gem. Abschnitt 6 (1) ASR A2.3 müssen manuell betätigte Türen in Notausgängen in Fluchtrichtung aufschlagen.

II.

Allgemeine Hinweise

- Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 64 LBauO M-V. Die gesetzlichen Anforderungen, die sich aus dem Gaststättenbetrieb bzw. der Arbeitsstätte ergeben, sind nicht im Prüfumfang des § 64 Nr. 1-3 LBauO M-V enthalten.
- Von einem Kaffee können schädliche Emissionen ausgehen, insbesondere Gerüche und Geräusche, welche nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist ein detailliertes Lüftungskonzept mit der bautechnischen Ausgestaltung der Lüftungsanlage, der Lage und Dimension des Abluftzuges / der Austrittsöffnung, den Leistungsdaten der Aggregate bzw. Ventilatoren und deren Schallleistungspegel vorzulegen. Aufgrund der Einstufung in ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die zulässige Geruchsmission an der nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL M-V) 0,1 (relative Geruchsstundenhäufigkeit). Die Abluftführung ist so zu wählen, dass eine Überschreitung der relativen Geruchshäufigkeit ausgeschlossen wird. Die Abluftführung muss sich nach den Bestimmungen der TA Luft (vgl. Nr. 5.5 TA Luft i.V.m. Nr. 2 GIRL M-V) richten.

Im Hinblick auf die Betriebszeiten (ggf. auch nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen) ist für die Erteilung einer Baugenehmigung ein Schallschutznachweis nach Vorgabe der DIN 4109 gegenüber den direkt angrenzenden Wohn- und Schlafräumen (seitlich und über dem Kaffee) vorzulegen.

Die von dem Betrieb sowie An- und Abfahrten (z.B. Lieferungen) ausgehende Schallemissionen und -immissionen dürfen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

Während der Betriebszeiten sind Fenster und Türen geschlossen zu halten. Auf die Möglichkeit einer ausreichenden Belüftung, ohne die Fenster und Türen zu öffnen, wird hingewiesen.

III.

Hinweise, die sich aus dem geplanten Baukörper ergeben.

Entsprechend den eingereichten Skizzen planen Sie auf dem Grundstück St.-Marien-Kirchhof 4a, Flurstück 405 der Flur 1 der Gemarkung Wismar die Errichtung eines 4-geschossigen Gebäudes inklusive ausgebautem Dachgeschoss, dass augenscheinlich ein Vollgeschoss darstellt. Zur eingereichten Gebäudegestaltung wurden durch Sie keine konkreten Fragen im Sinne des § 75 Satz 1 LBauO M-V gestellt, so dass lediglich eine allgemeine Beurteilung der vorgelegten Skizzen erfolgt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Hansestadt Wismar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem befindet sich das Vorhaben innerhalb des Welterbes der UNESCO und innerhalb der Erhaltungssatzung sowie Gestaltungssatzung – Altstadt Wismar.

Nach § 34 BauGB 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. Entsprechend der Erhaltungssatzung darf gem. § 172 Abs. 3 BauGB durch die bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ergeben sich daher aus der vorhandenen Umgebungsbebauung bzw. sind von dieser abzuleiten. Weiterhin ist die Zulässigkeit von der Einhaltung der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung – Altstadt Wismar) abhängig.

Das Grundstück St.-Marien-Kirchhof 4a ist derzeit mit einem 2-geschossigen Gebäude, die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke St.- Marien-Kirchhof 5 und 6 sind mit je einem 3-geschossigen Gebäude bebaut. Das nördlich gelegene Archidiakonat ist 2-geschossig. Dazwischen befindet sich die Baulücke St.-Marien-Kirchhof 4.

Die vorgesehene 4-geschossige Bebauung fügt sich nicht in die vorhandene Umgebung ein. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bei einem Neubau auf dem Grundstück St.-Marien-Kirchhof 4a würde einen nicht gewünschten Entwicklungseindruck auf die angrenzende

2- und 3-geschossige Bebauung forcieren und die städtebauliche Struktur des Straßenzuges nachhaltig negativ beeinflussen.

Es ist lediglich ein maximal 3-geschossiges Gebäude mit Satteldach zulässig. Die Trauf- und Firsthöhe des neuen Daches darf die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 5 nicht überschreiten. Weiterhin darf die Tiefe des angrenzenden Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 5 durch die geplante Bebauung nicht überschritten werden, da ansonsten die rückwärtige fiktive Baugrenze, die durch die angrenzende Bebauung vorgegeben ist, überschritten wird.

Weiterhin sind die Dachflächen weitestgehend geschlossen auszubilden. Das städtebauliche Ziel ist, die Dachlandschaft durch Dachaufbauten nicht zu „zerklüften“. Die Dachflächen sollen weiterhin, auch bei Neubauten, als geschlossene Fläche wirken.

Außerdem wird durch die Art des Dachaufbaus die Fassadengliederung in der Dachfläche fortgesetzt und eine deutlich sichtbare Vertikalbetonung der Gebäude erreicht, d.h. die klare Trennung zwischen Dach und Fassade ist nicht mehr gegeben. Daher ist grundsätzlich die Anzahl und Größe der Dachaufbauten entsprechend § 6 der Gestaltungssatzung beschränkt. Die Vorgaben des § 6 der Gestaltungssatzung wurden in der Planung nicht berücksichtigt. Beide eingereichten straßenseitigen Ansichtsvarianten als auch die hofseitige Ausführung entsprechen nicht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Der Zwerggiebel ist, bezogen auf die Trauflänge, zu breit und ein Dacheinschnitt ist straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig.

Der Ausbildung eines auskragenden Balkons vor der Traufe wird aus stadtbildpflegerischen Gründen ebenfalls nicht zugestimmt. Die Errichtung von Balkonen vor Dächern bzw. auf Höhe der Traufe ist eine untypische Gestaltung, die zur Verunklärung als auch zur Vermischung der Dachzonen mit des darunter liegenden Normalgeschosses führt.

Weiterhin werden durch die Überschreitung der, durch die vorhandene Bebauung St.-Marien-Kirchhof 5 vorgegebenen, hinteren fiktiven Baugrenze öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt, die in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt wurden. Die gem. § 6 LBauO M-V vorhandenen Abstandsflächen befinden sich zum Teil unzulässigerweise auf den Nachbargrundstücken. Außerdem ist die Treppe innerhalb der Ferienwohnung über drei Geschosse gem. § 35 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig.

Grundsätzlich ist eine „zeitgemäße“ Fassadengestaltung wünschenswert. Historische Formen und Gliederungselemente sollen dabei nicht verwendet werden. Die Gestaltungssatzung liefert die Rahmenbedingungen, die einzuhalten sind. Der Bezug zur Nachbarbebauung hinsichtlich der Größe und der Proportionen der Fensteröffnungen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Aufgrund des zu schützenden Welterbes der UNESCO werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hohe Anforderungen gestellt. Aus diesem Grund ist die äußere Gestaltung des geplanten Neubaus vor Einreichen eines Bauantrages im Detail mit dem Bauamt der Hansestadt Wismar abzustimmen.

IV.

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 75 Satz 2 Landesbauordnung M-V für die Dauer von drei Jahren vom Tage nach der Bekanntgabe an gebunden. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Da Sie durch die Antragstellung die Amtshandlung veranlasst haben, sind Sie gemäß § 13 VwKostG M-V zur Zahlung der Kosten verpflichtet. Der Gebührenbescheid ist beigelegt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe wahlweise Widerspruch oder Klage erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar, Bauamt, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a, 19055 Schwerin schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzureichen.

Im Auftrag

Martens