

Datum: 18.09.2018
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: GR (ö) am 21.03.2017 – GR-Drucksache 051/2017

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

**Christofstraße 1, Flst. 1094/1, 1084/11, 1084/10, 1081, 1081/1, 1084/15 und 1077/37
 - Erweiterung des Albrecht-Teichmann-Stifts**

Ausschuss für 09.10.2018 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 15.08.2018, M verkleinert
 Grundriss EG v. 15.08.2018, M verkleinert
 Grundriss 1. OG v. 15.08.2018, M verkleinert
 Grundriss 2. OG v. 15.08.2018, M verkleinert
 Ansicht West, Schnitt A-A v. 15.08.2018, M verkleinert
 Ansicht Nord, Ansicht Süd v. 15.08.2018, M verkleinert
 Schnitt B-B, Schnitt CC v. 15.08.2018, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der Bebauungspläne „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1 und - Abschnitt West 2“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie Terrassen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Stellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - 4.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.5 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.erteilt.
5. Für die notwendige Abweichung nach § 56 Abs. 2 LBO von den Vorschriften des § 35 Abs. 4 LBO (Fahrradstellplätze) wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Erweiterung des Albrecht-Teichmann-Stifts und Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude in der Christofstraße 1, Flst. 1094/1, 1084/11, 1084/10, 1081, 1081/1, 1084/15 und 1077/37.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“, rechtskräftig seit 07.03.2008 und „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“, rechtskräftig seit 06.02.2009. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit
 - Gebäudekante an der Westseite,
 - Stellplätzen an der West- und Nordseite,
 - Geräteschuppen,
 - Müllraum,
 - Fahrradstellplätzen und
 - Terrasse.
- Verlagerung des Gehrechts.

Von den Festsetzungen der Bebauungspläne kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Durch einen 3-geschossigen Anbau an der Westseite des bestehenden Gebäudes soll der Albrecht-Teichmann Stift erweitert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 dem Bebauungskonzept eines Erweiterungsbaus zugestimmt. Bei einem Bürgerinformationsabend am 08.05.2017 zur geplanten Erweiterung des Albrecht-Teichmann-Stifts wurde von den Anwohnern der Katharinenstraße die nicht befriedigende Anordnung der Stellplätze und deren Anfahrmöglichkeit angesprochen. Im jetzt vorliegenden Bauantrag wurden diese Anregungen aufgenommen. Es ist vorgesehen, die Stellplätze an der West- und Nordseite des Anbaus von der Stuttgarter Straße anzufahren. Die Zufahrt ist gleichzeitig auch öffentlicher Durchgang von der Katharinenstraße zur Stuttgarter Straße. Allerdings soll die Durchfahrt zur Katharinenstraße nicht möglich sein. Die Stellplätze an der Nordseite sind jetzt so geplant, dass die öffentlichen Stellplätze entlang der Katharinenstraße erhalten bleiben.

Durch zusätzliche Umbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes wird den neuen Forderungen der LHeimBauVO für individuelle Wohnbereiche über Wohngruppen mit max. 15 Bewohnern in Einzelzimmern, sowie den einzelnen Wohngruppen zugehörige gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche mit Küchen, Rechnung getragen.

Im 2.OG des Anbaus werden zusätzlich sieben pflegerische Apartments errichtet. Insgesamt wären für den Erweiterungsbau zehn Fahrradstellplätze notwendig. Vorgesehen sind sieben überdachte Stellplätze. Der dafür erforderliche Antrag auf Abweichung wird mit dem deutlich geringeren Bedarf durch die geplante Nutzung begründet.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das geplante Neubauvorhaben keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1 und - Abschnitt West 2“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.