

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. 117/2020

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Aktenzeichen: 20200001

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö 05.05.2020

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnissgabeverfahren für

Neubau eines Pflegeheimes mit betreutem Wohnen, Winnenden, Robert-Perlen-Straße, Flst.-Nr. 7518

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein (x) / ja ():

Stellplätze notwendig nein (/) / ja () voll nachgewiesen ()
zum Teil nachgewiesen (x)

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Planbereich des Neubaugebietes Adelsbach. Geplant ist ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen mit 45 Pflegezimmern, sowie 15 betreuten Wohnungen. Es wird an dieser Stelle zunächst auf die nicht öffentliche Sitzungsvorlage 212/2017 anhand derer Herr Schlecht am 05.12.2017 das Bauvorhaben formlos im Technischen Ausschuss vorgestellt hat. Der Entwurf fand positive Zustimmung und auf dieser Grundlage wurde zwischenzeitlich das Baugesuch eingereicht.

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit dem Hauptgebäude um 180 m² (= 17 %), sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (= Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten) um 180 m² (= 11 %)
2. Überschreitung der zulässigen Geschosßfläche um 289m² (= 9 %)
3. Höhenüberschreitung mit dem Gebäude um 1,21 m, sowie dem Staffelgeschoß um 2,05 m. Die Planer weisen in Bezug auf die Höhe auf folgenden Umstand hin:
„Wir bitten Sie zu beachten, dass es sich bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes für eine derartige Einrichtung unzumutbare lichte Raumhöhe ergeben von 2,23 m für die Ebene 2 (in Teilen hat die Arbeitsstättenrichtlinie Vorgabehöhen von mindestens 2,50 m) bzw. 2,005 m im Bereich der Ebene 3. In diesem Geschoß ist selbst unter Einbeziehung der Abhangdecke die durch die Landesbauordnung erforderliche Mindestraumhöhe vom 2,30 m nicht erreichbar.“
4. Baufenster:
 - a. Überschreitung im Osten mit dem Hauptgebäude um 12 m², sowie mit dem Balkon, Terrasse im EG, einer Außentreppe
 - b. Überschreitung im Süden mit dem Hauptgebäude um 59 m², sowie mit dem Balkon
 - c. Überschreitung mit der Nebenanlage für Fahrräder
 - d. Überschreitung der Baugrenze für das Staffelgeschoß im Norden und Westen um 40 m², im Süden um 118 m², sowie im Westen um 14 m²

5. Auf dem Baugrundstück ist maximal eine Nebenanlage im Sinne eines Gebäudes bis zu 20 m³ zulässig. Die Nebenanlage (überdachte Fahrradstellplätze) wird mit 125 m³ geplant.
6. Die Zufahrten zu den geplanten Stellplätzen dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge an der jeweiligen Erschließungsstraße einnehmen. Dies wird im Süden und im Westen überschritten.
7. An privaten Bauflächen, die direkt an Fahrbahnflächen oder an Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung grenzen, ist eine 50 cm breite Freihaltezone von Bebauung, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bepflanzung freizuhalten. Die geplanten Stellplätze, Einzelbäume und die geplante Hecke werden ohne Abstand geplant.
8. Es wird eine L-Betonstein Stützmauer mit einer Höhe bis zu 4,1 m geplant. Laut B-Plan sind ausschließlich Stützmauer aus Naturstein mit einer Höhe von 0,8 m zulässig.
9. Pflanzbindungen: Abweichungen zu den Baumstandorten sind bis zu 5 m parallel zur Erschließungsstraße zulässig. Die Bäume werden an anderer Stelle gepflanzt bis zu 28 m entfernt von der festgesetzten Stelle.

Zusammenfassend ist aus städtebaulicher Sicht festzustellen, dass es sich bei den Überschreitungen um eine angemessene Nutzung des Grundstücks durch den Sonderbaukörper "Pflegeheim-betreutes Wohnen" handelt. Auf die Ausführungen in der eingangs erwähnten Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Werbepylon:

Es wird im Eingangsbereich ein Werbepylon geplant, dieses ist entsprechend den Regelungen im Bebauungsplan nicht zulässig. (hierbei handelt es sich jedoch um eine bauordnungsrechtliche Regelung, für die kein Einvernehmen erforderlich ist).

Stellplätze:

Nach Berechnung der Verwaltungsvorschrift Stellplätze sind für den Bereich Pflegeheim 4 Stellplätze erforderlich, für den Bereich der betreuten Seniorenwohnungen 15 Stellplätze, d.h. insgesamt wären 19 Kfz-Stellplätze erforderlich, nachgewiesen sind 15 Kfz-Stellplätze. Die Wohnungen dürfen ausschließlich an Personen vermietet werden, die auf eine Betreuung angewiesen sind. Der Nachweis einer entsprechenden Pflegestufe muss eine zwingende Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung sein. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Abweichung zugunsten von 15 Kfz-Stellplätzen anstatt 19 Kfz-Stellplätzen möglich.

Außerdem werden 20 überdachte Fahrradstellplätze nachgewiesen. Dies ist ausreichend.

Nachbaranhörung:

Die Nachbaranhörung war zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht gestartet.

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)

Ansicht West und Ansicht Ost (Anlage 2)

Ansicht Nord und Ansicht Süd (Anlage 3)

Schnitt AA und Schnitt BB (Anlage 4)

Schnitt CC und Schnitt DD (Anlage 5)

Visualisierung und Schnitt Pflegezimmer 11 (Anlage 6)

Schnitt und Vergleich Höhen geplant und gem Bebauungsplan (Anlage 7)

Anlage nichtöffentlich