

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/032/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.02.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Therapiezentrums mit Wohnung und 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Heinkelstraße 9, Flst.Nr. 740/39 in Steinach**

Die Mieterin des Gemeindegebäudes Erlenstraße 6 in Steinach hat im Dezember 2015 den Bauplatz Nr. 740/39 in der Heinkelstraße im Gewerbegebiet Erlenhof II erworben. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist auf dem Grundstück ein großzügiges Therapiezentrum mit einer Wohnung geplant. Im Erdgeschoss sollen neben mehreren Behandlungs- und Therapieräumen auch Kurs-, Empfangs- und Warteflächen entstehen. Im 1. Obergeschoss sind hauptsächlich Büro- und Besprechungsräume geplant. Das 2. Obergeschoss wird gegenüber den darunterliegenden beiden Geschossen um ca. drei Meter nach Südwesten zurückgesetzt und soll ausschließlich Wohnzwecken der Inhaberin dienen. Die Grundfläche des im ersten Bauabschnitt geplanten Baukörpers beträgt 22,84 m x 17,53 m. Die Gesamthöhe des Gebäudes bis zur Attika des begrünten Flachdachs ist, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe, in den Bauvorlagen mit 9,0 m angegeben. Das stark hängige Gelände wird im nordöstlichen Bereich mit Jura-Blocksteinen sowie mit zwei Betonstützmauern befestigt. Auf der nordwestlichen Gebäudeseite ist eine weitere Stützwand aus Beton zur Geländeabfangung geplant. Für die Patienten, Besucher und Mitarbeiter sollen insgesamt 16 Stellplätze entlang der Heinkelstraße angelegt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ aus dem Jahre 2005. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen darf der gewerblich genutzte Baukörper, ausgehend von der Bezugshöhe (BH), eine maximale Höhe von 7,00 m erhalten. Als Dachform setzt der Bauleitplan ein begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 12° fest. Bei dem zu Wohnzwecken nutzbaren Bereich sieht der Bebauungsplan u.a. abweichende Baugrenzen, Höhen- und Gestaltungsvorgaben für das Gebäude vor. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m. Als Dachform wurde ein Satteldach mit einer Neigung von 30°-35° festgelegt. Die Antragstellerin möchte das Wohngebäude etwas zurückgesetzt, aber ansonsten optisch in den gewerblichen Baukörper integrieren und daher in gleicher Bauweise ausführen. Dies setzt allerdings voraus, dass auch das Wohngebäude mit einem Flachdach ausgeführt und die Gesamthöhe von 7,00 m bezogen auf die BH um 1,93 m höher ausgeführt wird. Zudem sollen die Baugrenzen sowohl beim Therapiezentrum, als auch beim Wohnhaus überschritten werden.

Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Baukörper, wie die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, insgesamt gut in die bestehende Bebauung in der Heinkelstraße einfügen wird. Darüber hinaus werden die maximalen Höhengvorgaben des Bebauungsplanes für das Wohnhaus nicht überschritten (siehe rote Darstellung im Schnitt). Die Überschreitung der Baugrenzen, insbesondere im Südwesten (bergseitig), ist aus Verwaltungssicht noch akzeptabel.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

**1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**

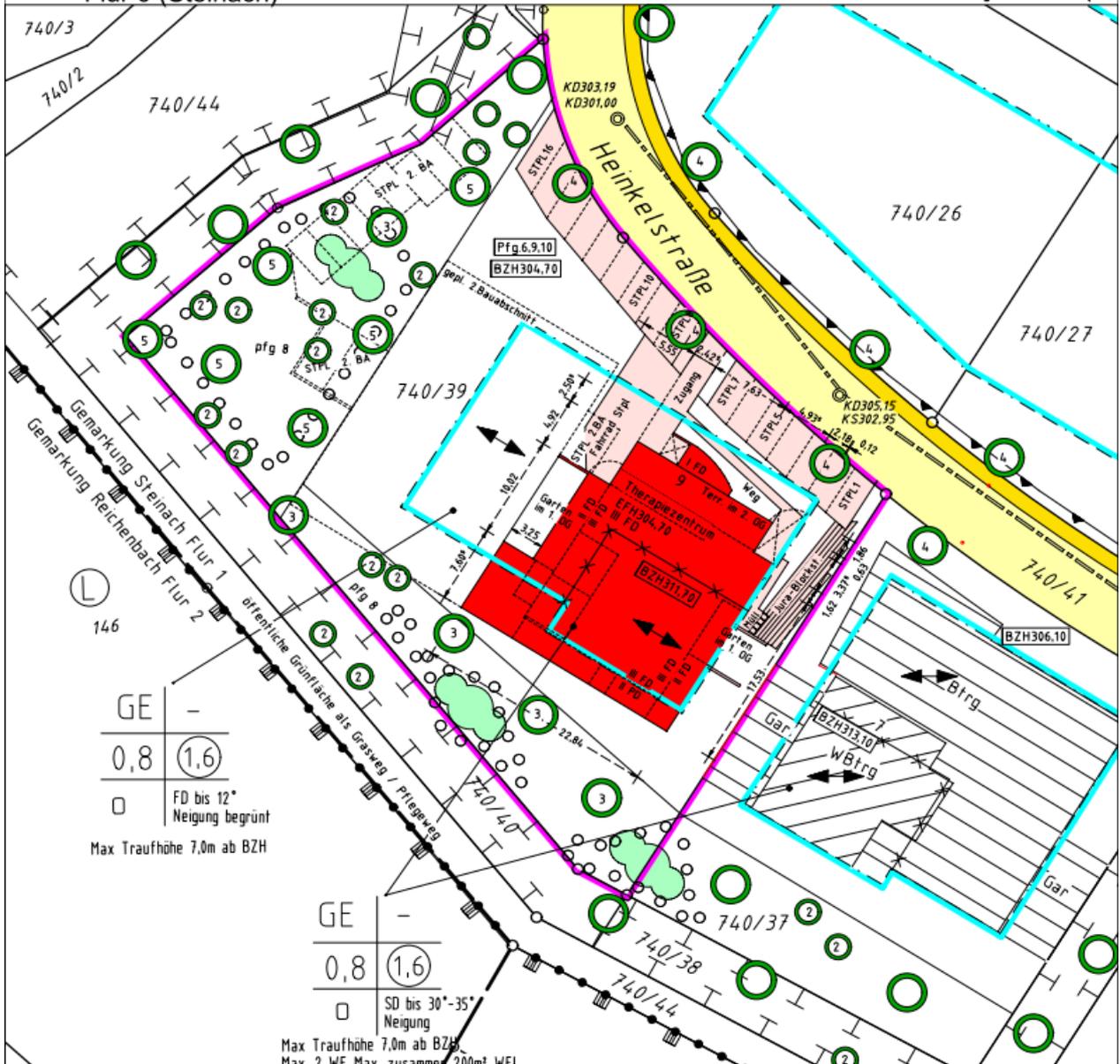
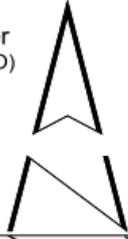
- die extensive Begrünung des Fachdachs und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;**
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;**
- die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung dicht eingegrünt wird;**
- die Besucherparkplätze an der Heinkelstraße und der Zugang so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann;**
- die Grundstücksgrenze zum Entwässerungsgraben Flst.Nr. 740/40 vor Baubeginn vermessungstechnisch festgestellt und eine deutlich sichtbare, provisorische Abgrenzung während der Bauzeit zu dem Gemeindegrundstück angebracht wird.**

**2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

# LAGEPLAN

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Steinach  
Flur 0 (Steinach)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



146

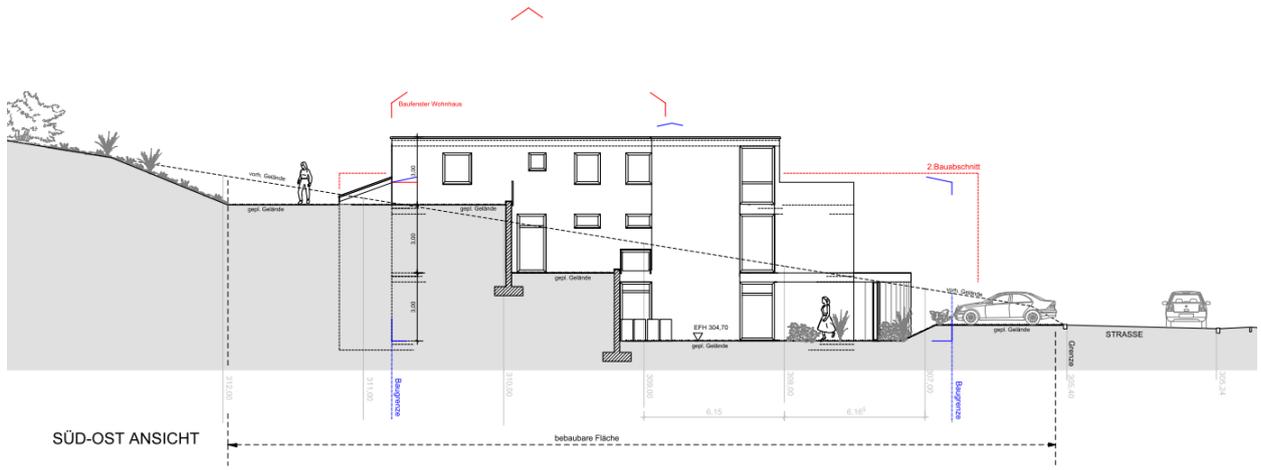
GE	-
0,8	1,6
□	FD bis 12° Neigung begrünt

Max Traufhöhe 7,0m ab BZH

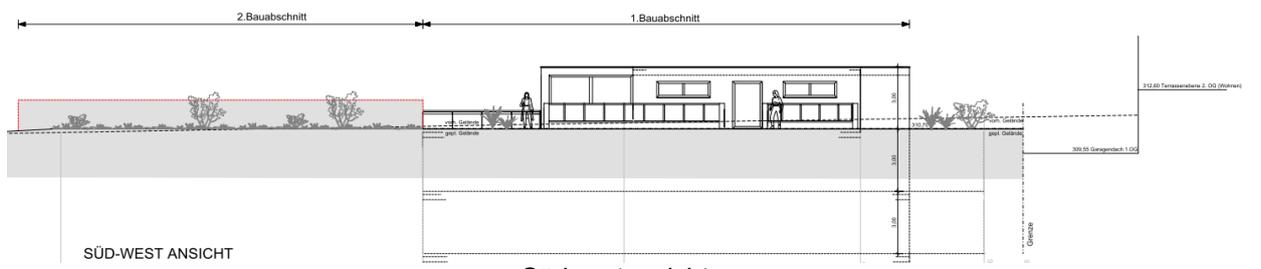
GE	-
0,8	1,6
□	SD bis 30°-35° Neigung

Max Traufhöhe 7,0m ab BZH  
Max 2 WF Max zusammen 200m² WF1

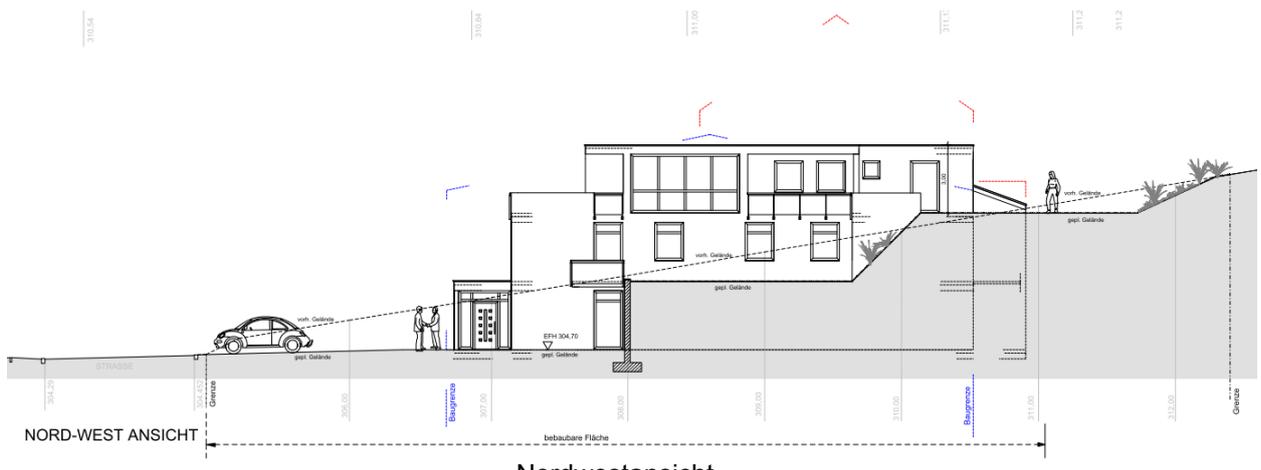
Lageplan

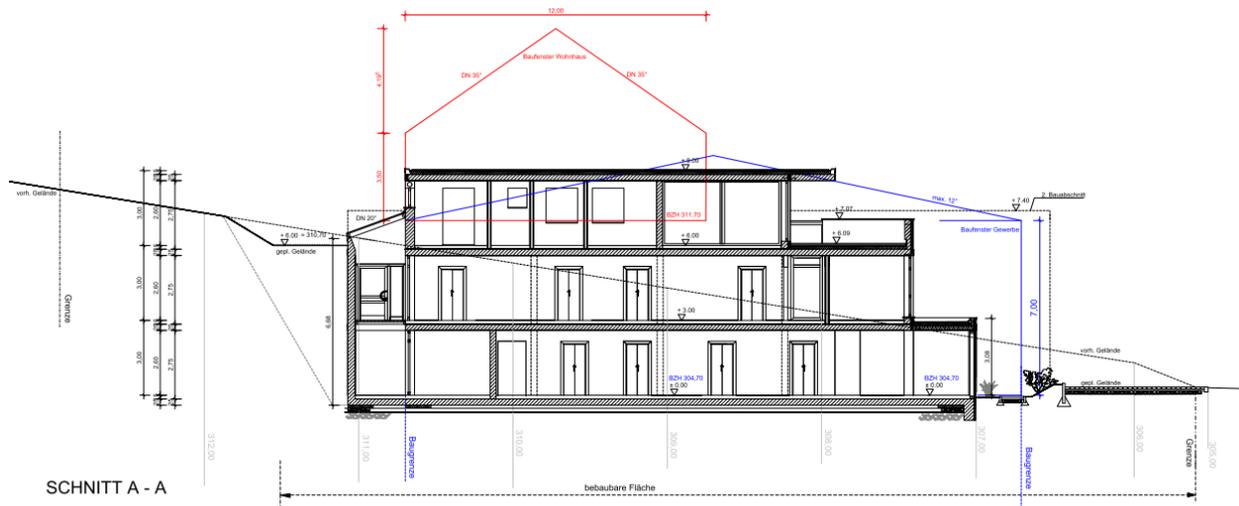


Südostansicht



Südwestansicht





Schnitt A-A



NORD-OST ANSICHT  
= Straßensansicht

Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte "Heinkelstraße 9"