

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	05.07.2021	öffentlich

Information zur Kenntnis: Bauantrag zur Umnutzung und Erweiterung eines Wohnhauses in ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigungen und Ausstellungsräume

Kurzfassung:

Information nach § 9, Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Laupheim.

Beschlussvorschlag:

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein ☐ Einnahme/Ertrag ☐ Auszahlung/Aufwand			
☐ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig	
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	
☐ Zuschuss beantragt bei: _____ voraussichtl. Höhe: _____ ☐ Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand: ☐ Ja ☒ Nein		Zusätzliche Personalstellen: ☐ Ja, Kosten jährlich ☒ Nein	
Gäste/Sachverständige/r: ☐ Ja ☒ Nein			
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echtle	14.06.2021	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	14.06.2021	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	14.06.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 12.04.2021

Bauherr: Juristische Person aus 41469 Neuss.

Baugrundstück: Judenberg 2 in Laupheim, Flst. 165.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Sanierungsgebietes „Judenberg – Innenstadt II“. Das bestehende Wohngebäude wird baulich erweitert und zu einem Wohnheim für behinderte Menschen sowie zu Ausstellungsräumen über die Historie der jüdischen Familie Dr. Bronner umgenutzt.

Es besteht unmittelbarer Bezug zum Kulturdenkmal „Wohnsiedlung Judenberg“. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34, Abs.1 BauGB zu bewerten, da das Grundstück im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ liegt. Das Gebäude und seine Nutzung haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauvorhaben: Das Gebäude wird saniert und baulich erweitert. Die Erweiterung erfolgt in Gestalt eines von der übrigen Fassade gestalterisch klar abgesetzten und strukturierten Glasbaukörpers. Im UG werden hauptsächlich Ausstellungsräume geschaffen, die auf die Familien- und Firmengeschichte der Familie Bronner Bezug nehmen. Das Wohnheim, welches sich vom EG bis ins Dachgeschoss erstreckt, beinhaltet Einzel- und Gemeinschaftszimmer für insgesamt 8 Menschen mit Beeinträchtigung sowie einen Büroraum für eine fachlich geeignete Betreuungsperson. Der Personenkreis, bestehend aus Menschen ab 18 Jahren weist geistige und/oder seelische/psychische Behinderungen oder Sinnesbehinderungen auf und soll inkludiert im Stadtkern Laupheims wohnen können. Ausstellung und Wohnheim verfügen über separate Eingänge.

Stellplätze: Für die Bewohner sind keine Pkw-Stellplätze erforderlich, da der Personenkreis nicht über entsprechende Fahrerlaubnisse verfügt. Zu dem notwendigen Stellplatz für die jeweilige Betreuungsperson liegt ein Antrag auf Ablösung vor, der in einem gesonderten TOP behandelt wird.

Fachbehörden: Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange war zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht abgeschlossen. Einwendungen lagen nicht vor. Ggf. wird nachberichtet.

Nachbarn: Bis auf die Eigentümer des Grundstückes Judenberg 6 und 8 und der Stadt Laupheim lagen die Zustimmungserklärungen der Angrenzer bereits zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage vor.

Beurteilung der

Bauverwaltung: Die vier zu beachtenden Faktoren des § 34, Abs.1 BauGB wurden auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geprüft.

1. Art der baulichen Nutzung:

Mit der Bauvoranfrage wird Umnutzung und Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigung begehrt. Die Nutzungsart „Wohnen“ herrscht in der maßgeblichen Umgebung neben Handel und Handwerk vor

(vergleichbar mit einem Misch- bis Kerngebiet), weshalb durch die neue Nutzung kein Widerspruch festzustellen ist. Die Ausstellung stellt eine untergeordnete und zeitlich begrenzte Nutzungsform dar und hat keinen öffentlichen Charakter. Die Gebietsverträglichkeit wird dadurch nicht in Frage gestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Der Grundriss des Gebäudes nach Ausführung ist ca. 12 m lang und 10 m breit. Zur Beurteilung wurden ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten und ein Schnitt eingereicht. Die neue Firsthöhe beträgt 10,90 m (ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe) und liegt bei 522,24 m üNN. Die Traufhöhe liegt künftig bei 5,66 m (OK EFH), was 517,00 m üNN entspricht. Insgesamt fügt sich das Gebäude mit seiner Höhenentwicklung in die vorhandene maßgebliche Umgebung ein. Der moderate Anstieg der Gebäudehöhe ist auch der Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen geschuldet. Der Gebäudegrundriss mit ca. 120 m² sowie die Zuwegungen und Terrasse füllen das lediglich 230 m² große Grundstück aus und lassen nur wenig Möglichkeiten zur Begrünung. Die verdichtete Bebauung ist jedoch bereits im Bestand vorhanden und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auch aus der Umgebung ableitbar.

3. Bauweise:

Der Gebietscharakter in der Umgebung ist maßgeblich geprägt durch eine grenzständige Bauweise, bzw. eine abstandsunterschreitende Bebauung. Damit liegen besondere örtliche Verhältnisse vor, die erkennbar von den geforderten gesetzlichen Abstandsflächen abweichen. In Verbindung mit der Sachgesamtheit des Judenbergs als Kulturdenkmal ist das übliche Abstandsmaßstab der Landesbauordnung auf das vorliegende Quartier nicht anwendbar. Der Vorrang öffentlicher Belange (hier denkmalschutzrechtlich begründet) liegt entgegen der sonstigen Betrachtungsweise eindeutig bei der Ortsgestaltung, die mit der künftigen Bebauung weiterhin sicherzustellen ist und bereits auch im Rahmen der Genehmigung des benachbarten Neubaus Judenbergs 6 und 8 beansprucht wurde. Aus diesem Grund ist die hinzutretende Abstandsflächenunterschreitung im östlichen Grundstücksbereich zuzulassen. Die Belange des Brandschutzes sowie einer ausreichenden Belichtung bzw. Belüftung der Nachbargrundstücke wurden dabei berücksichtigt und eingehalten.

4. Überbaute Grundstücksfläche:

Die Erweiterung weist, abweichend vom neu hinzutretenden Glasanbau denselben Grundriss auf wie das bisherige Gebäude. Baulinien oder -grenzen bestehen nicht. Insofern sind keine Widersprüche zur Umgebungsbebauung erkennbar, welche sich auf die überbaute Grundstücksfläche beziehen.

Fazit:

Die Bauverwaltung erachtet das Vorhaben unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange und Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben als genehmigungsfähig. Der Baukörper fügt sich im Übrigen in die maßgebliche Umgebung ein. An die Bauherrschaft ergeht der Hinweis, die Freiflächengestaltung so zu planen, dass eine maximale Begrünung des Grundstückes ermöglicht wird.

Anlagen:

Lageplan
EG-UG
Ansicht Nord
Ansicht West
Ansicht Süd
Ansicht Ost
Visualisierung

