



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/093/2018

Tagesordnungspunkt		
Umbau Martinshaus Berghausen; Information und Kenntnisnahme		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.05.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.06.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Bau- und Wirtschaftsausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.
----------------------------	--

Sachverhalt:

1976 wurde das damalige Mädchenheim Berghausen im großen Stil umgebaut und erweitert. Diese Gebäudesubstanz weist nun – nach rund 40 Jahren – einen hohen Modernisierungsbedarf aus, der, laut Bauherrschaft, jedoch zum einen wirtschaftlich nicht vertretbar ist und zum anderen nicht zu einer Behebung der funktionalen Mängel führen würde. Aus diesem Grund plant der badische Landesverband für Innere Mission den Abbruch eines Großteils der Bestandsgebäude sowie entsprechende Neubauten. Die geplante Baumaßnahme soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen (vgl. beigefügte Projektbeschreibung). In Bezug auf die Planungen sowie deren Umsetzung fanden im Laufe des letzten Jahres bereits Abstimmungsgespräche zwischen der Bauherrschaft und der Verwaltung statt.

Das (neue) Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Au“ aus dem Jahr 1975 und besteht aus drei Gebäudekomplexen (Kamm 1, 2 und 3) sowie einer Fläche für Garage, Stellplätze und Zufahrt an der B10 (Flst.Nr. 2940). Lediglich die Fläche, die dem Bau der Garage bzw. der Anlage von Stellplätzen sowie der Zufahrt dient, liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist somit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Genehmigung kann – nach Aussage der Baurechtsbehörde (Besprechung am 15.02.2018) – nach § 34 BauGB (Kriterium des Einfügens) erfolgen. Dies ist in einem separaten baurechtlichen Verfahren zu behandeln. Die benötigte Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus § 37 LBO i. V. m. der VwV Stellplätze (Altenheime/Behindertenwohnheime: 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze, mind. jedoch 3 Stellplätze).

Im Zuge der Errichtung der Gebäudekörper werden die Vorgaben des Bebauungsplans „Obere Au“, auch in Bezug auf die vorgegebenen Geschossigkeiten, eingehalten. Lediglich im Hinblick auf die Baugrenze ergibt sich im Bereich von Gebäude „Kamm 3“ eine Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplans (geringfügige Überschreitung). Diese ist jedoch bereits mit dem Baurechtsamt abgestimmt und wird von dieser Seite auch mitgetragen (Besprechung am 15.02.2018). Die Baugrenze in Richtung Norden / Pfinz wird im Rahmen der vorliegenden Planung (zulässig) ausgeschöpft. Hier wird sich der Abstand zur Grundstücksgrenze von derzeit rund 21 m an der tiefsten Stelle auf 9 m (rückwärtige Gebädekante von Kamm 1 – 3) verringern. Die detaillierten Planungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden im Rahmen der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 05.06.2018 von Herrn Professor Gekeler (Gekeler Bäuerlein Architekten), der gemeinsam mit dem Architekturbüro Berthold Zähringer mit der Planung der Maßnahme betraut ist, vorgestellt werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.



Im Zuge der Realisierung der Maßnahme werden nicht unerhebliche Massentransporte entstehen, die über die „normale“ Zufahrt an der B10 nicht gefahrlos abgewickelt werden können. Zumindest ein Teil der Baustellenandienung soll deshalb über den Begleitweg an der Pfinz erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über die Georgstraße. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer, hat – unter der Beachtung diverser (Standard)Bestimmungen – im Rahmen der offiziellen Anfrage keine Bedenken / Einwendungen gegen die temporäre Nutzung des Begleitwegs an der Pfinz vorgebracht und einer entsprechenden Nutzung zugestimmt.

Anlagen:

- Projektbeschreibung