

**Sitzungsvorlage Nr. 1968/2019**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.01.2020	öffentlich

**Anbau und Umbau Wohnstätte, Badwiesenstraße 6 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Anbau und Umbau der Wohnstätte auf dem Grundstück Badwiesenstraße 6 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Zur Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

**Sachverhalt**

Beabsichtigt ist, die Wohnstätte in der Badwiesenstraße 6 in Rudersberg um- und anzubauen. Der Anbau ist dabei im nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Bereich der Wohnstätte vorgesehen. Der Anbau hat eine Größe von insgesamt 1210 m<sup>3</sup>. Die bisherige Außentreppe auf der Nordseite als Zugang zum Untergeschoss des Gebäudes wird abgebrochen und durch eine neue Außentreppe am geplanten Anbau ersetzt. Die bisherigen Zwerchgiebel auf der Südseite entfallen. Mit dem Anbau entsteht dort eine neue Dachgaube. Des Weiteren ist vorgesehen, einen Teil der im nordöstlichen Bereich bestehenden Garage abzubrechen und diese in eine offene Gartenhütte umzubauen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badwiesen“ aus dem Jahr 1965. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Neugestaltung/Erweiterung des Gebäudes Badwiesenstraße 6 im Jahr 1989 wurde das vorhandene Baufenster auf der Nord- und Südseite sowie mit dem Anbau einer Fluchttreppe im Jahr 2018 auf der Südseite bereits überschritten und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Als weitergehende Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit dem geplanten Anbau ist deshalb ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

Der Um- und Anbau wird durch die Bauherrschaft wie folgt begründet:

„Der Bauantrag ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass alle Wohnstätten-Plätze des Vereins für Behinderte e.V. der Landesheimbauverordnung entsprechen müssen. Dies war bei den vorhandenen 12 Plätzen in der Badwiesenstraße 6 nicht der Fall. Wir haben daher am Standort Bronnwiesenweg 11 angebaut und dieses Vorhaben im Oktober 2019 abgeschlossen.

Weiterhin wohnen noch 11 Bewohner am Standort Wiesenstraße 19 in Steinenberg in Räumlichkeiten, die nicht der Landesheimbauverordnung entsprechen. Wir haben daher lange nach Lösungsmöglichkeiten gesucht und sind nach Überprüfung verschiedener Alternativen zu dem Schluss gekommen, dass die vorhandene Substanz im Gebäude Badwiesenstraße 6 gut für einen An- und Umbau geeignet ist. Bis auf die Bewohnerzimmer und die Sanitärräume kann das vorhandene Raumprogramm nahezu unverändert weiter verwendet werden. Unser Bauantrag schafft damit die Grundlage für die Weiterverwendung des Gebäudes als Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen.

Geplant ist, dass die derzeitigen Bewohner aus Steinenberg nach Realisierung der Maßnahme nach Rudersberg umziehen. Wir können dann allerdings nur noch 10 Plätze dort anbieten, was gegenüber dem vormaligen Zustand eine Platzzahlreduzierung um 2 Plätze bedeutet.

Der freiwerdende Wohnstätten-Bereich im Gebäude Wiesenstraße 19 in Steinenberg soll baulich verändert werden und Platz für die Tagesbetreuung ermöglichen. Hierzu werden wir im neuen Jahr einen gesonderten Bauantrag einreichen.

Aufgrund von Vorgaben der Heimaufsicht zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung ist für den Bereich der Wohnstätte eine konkrete Planung (Bauantrag) bis zum 31.12.2019 einzureichen. Wir bitten Sie um eine Beratung unseres Antrages in den gemeindlichen Gremien.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anbau fügt sich städtebaulich ein. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Grundstücks ist die ausreichende Bemessung der Abwasseranschlussleitungen gemäß DIN 1986/100 unbedingt nachzuweisen. Ein entsprechendes Entwässerungsgesuch ist noch einzureichen.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 3 Schnitte, 4 Ansichten