

Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2020	Beratungsunterlage TOP: 1a)		Bearbeiterin:	Datum: 03.12.2020	
	Drucksache-Nr.: 105/2020		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10:	20:

Bauangelegenheit zur Beratung:

a) Antrag auf Baugenehmigung:

Schloßstraße, Flst. 69, 70, 71, 71/1, 71/2, 71/3, 71/5, 73, 73/1

Denkmalgerechter Umbau, Sanierung, Umnutzung

- Hauptschloss: Hotelbetrieb/Altenwohnheim zum Klinikbetrieb mit hotelähnlicher Struktur
 - Ochsenbraterie: Büronutzung zu Empfangsnutzung
 - Forsthaus Nebengebäude: Bürogebäude zum Ärzte- und Therapiehaus
 - Forsthaus: Bürogebäude zum Ärzte- und Therapiehaus
 - Kesselhaus: Technik-/Heizungshaus zum Büro- und Therapiehaus
 - Scheune: Scheune/Abstellfläche zum Büro- und Therapiehaus
 - Hühnerhaus: Wohnhaus zum Therapieraum mit Abstellfläche
 - Kegelbahn: Verkaufsraum und Kosmetik-/Friseursalon
 - Gärtnerei: Büronutzung und Abstellfläche
- Errichtung einer Stellplatzanlage inkl. Zufahrt und einer Zaunanlage inkl. Toranlage**
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den denkmalgerechten Umbau des gesamten Schlossareals durchzuführen. Die bestehenden Gebäude sollen saniert und für eine neue Nutzung umgebaut werden. Neubauten sind aktuell keine geplant. Der Lageplan liegt als Anlage bei. Als weitere Anlage liegt der Übersichtsplan „Nutzungen“ sowie der Stellplatzplan bei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Schlossanlage“, „Schlossanlage 1. Änderung“, Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 2. Änderung und „Schlossanlage – 3. Änderung“.

Als Nutzung wird die Projektidee des neuen Eigentümers genannt: eine Privatklinik für psychodynamische Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik zu etablieren. Hierbei geht es um direkte sowie präventive Behandlungsmethoden im Falle von bspw. Depressionen, Ängsten, somatoformen Störungen etc.

Das Hauptschloss ist als Beherbergungsstätte mit Einzel- und Doppelzimmern für ca. 70 Personen (hotelähnliche Struktur) geplant. Außerdem sollen eine Küche und ein Speisesaal mit Ausgang auf die Parkterrasse entstehen, welche der Versorgung der Klinikgäste dienen. Die weiteren Flächen im Haupthaus werden als Therapie-, Aufenthalts-, Büroräume, etc. genutzt.

In den Nebengebäuden sind Nutzungen wie Empfang, Sporttherapie, sonstige Therapien, Boutique, Ruhebereich etc. geplant, welche alle von der Betreibergesellschaft betrieben werden.

Als Ziel wird angegeben, dass das Schloss Freudental mit einer Reaktivierung aller Gebäude sowie Integration dieser in ein Gesamtkonzept in Gänze genutzt werden soll. Der historische Park spielt dabei eine wichtige Rolle und wird einbezogen.

Die Klinik mit ihren Nebengebäuden ist eine nicht öffentliche Einrichtung und steht nur den Patienten zur Verfügung.

Den weiteren Gebäuden sind (nach Umbau und Sanierung) folgende Nutzungen zugeordnet:

Ochsenbraterie – Empfangsnutzung
Forsthaus Nebengebäude – Ärzte- und Therapiehaus
Forsthaus – Ärzte- und Therapiehaus
Kesselhaus – Büro- und Therapiehaus
Scheune – Büro- und Therapiehaus
Hühnerhaus – Therapieraum mit Abstellfläche
Kegelbahn – Verkaufsraum und Kosmetik-, Friseursalon
Gärtnerei- Büronutzung und Abstellfläche

Die beantragten Nutzungen entsprechen den Festsetzungen im Nutzungskatalog der gültigen Bebauungspläne.

Stellplätze

Die Stellplatzberechnung ergibt, dass dem Objekt (Hotel / Klinik / Kureinrichtung sowie Büronutzung), insgesamt 30 KFZ-Stellplätze sowie 1 KFZ-Stellplatz für den Bereitschaftsarzt zuzuordnen sind. Das ungeregelte Parken (auch auf dem Schloßhof) soll entfallen und geordnet stattfinden.

Die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt 14 neuen Stellplätzen im Bereich zwischen Forst- und Kesselhaus ist geplant. Die Stellplätze sollen über eine neue Zufahrt zwischen Forsthaus und Kleeblattheim angefahren werden.

Außerdem sind weitere 11 Stellplätze im Bereich der Kegelbahn, die über eine Zufahrt von der Bietigheimer Straße angefahren werden sollen, neu geplant. Für diese Stellplätze ist noch eine Abstimmung der Zufahrt von der Landesstraße mit den zuständigen Behörden notwendig.

Insgesamt werden 37 KFZ-Stellplätze auf dem Schlossgelände vorgesehen sowie 8 Fahrradstellplätze. Die Stellplatzberechnung entspricht aus Sicht des Landratsamtes den rechtlichen Anforderungen.

Lt. Bebauungsplan sind Stellplätze außerhalb des Baufensters nicht ausgeschlossen und daher grundsätzlich erlaubt. Die Stellplätze im Bereich der Kegelbahn befinden sich allerdings in der Parkfläche und hier in einer ausgewiesenen Bauverbotsfläche.

Da die Stellplätze außerdem in unzutreffender Weise als „Bestand“ eingetragen sind und die vorgenannten Punkte noch zu klären sind, empfiehlt die Verwaltung hier die Versagung des Einvernehmens und Klärung der Sachlage (evtl. kann bis zur Sitzung eine entsprechende Klärung erfolgen).

Errichtung einer Zaunanlage (Schmiedeeisernes Tor und Mauer)

Gem. dem Bebauungsplan 1. Änderung sind Einfriedungen unzulässig (Ausnahme: Historische Mauern der Kulturdenkmale). Eine Einfriedung ist ausnahmsweise nur zulässig als schmiedeeiserne Zaunanlage nach vorhandenem historischen Vorbild (Eingangstor) in einer Höhe von max. 1,80m entlang einer gedachten von der Schloßstraße nächst gelegenen Ecke der sog. Ochsenbraterie ausgehenden und parallel zur Schloßstraße in Richtung der Schlosszufahrt geführten Linie.

Die beantragte Toranlage entspricht dem im Jahr 2012 bereits beantragten und genehmigten Vorhaben. Die damals erteilte Baugenehmigung hat inzwischen die Gültigkeit verloren und muss neu beantragt werden.

Auch die zusätzliche beantragte Mauer (Schließung der Lücke zur Bestandsmauer) war damals bereits Gegenstand des Antrags und Verfahrens.

Die Nachbaranhörung läuft und über den Zwischenstand wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Schloßstraße, Flst. 69, 70, 71, 71/1, 71/2, 71/3, 71/5, 73, 73/1

Denkmalgerechter Umbau, Sanierung, Umnutzung

- Hauptschloss: Hotelbetrieb/Altenwohnheim zum Klinikbetrieb mit hotelähnlicher Struktur

- Ochsenbraterie: Büronutzung zu Empfangsnutzung

- Forsthaus Nebengebäude: Bürogebäude zum Ärzte- und Therapiehaus

- Forsthaus: Bürogebäude zum Ärzte- und Therapiehaus

- Kesselhaus: Technik-/Heizungshaus zum Büro- und Therapiehaus

- Scheune: Scheune/Abstellfläche zum Büro- und Therapiehaus

- Hühnerhaus: Wohnhaus zum Therapieraum mit Abstellfläche

- Kegelbahn: Verkaufsraum und Kosmetik-/Friseursalon

- Gärtnerei: Büronutzung und Abstellfläche.

Errichtung einer Zaunanlage inkl. Toranlage

Das Einvernehmen zu dem Antrag auf Errichtung einer Stellplatzanlage inkl. Zufahrt wird bis zur Klärung der offenen Punkte versagt. Die Pläne müssen überarbeitet und berichtigt werden.