

Sitzung des Gemeinderates am 20.10.2021	Beratungsunterlage TOP: M		Bearbeiterin:	Datum: 14.10.2021	
	Drucksache-Nr.: 85/2021		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10: 1	20: 11

**Antrag auf Baugenehmigung: Schloßstraße, Flst. 71, 71/1, 71/2  
Neubau/Erweiterung der psychosomatischen Privatklinik mit Betriebsstätte  
Erstellen von drei Gebäudekomplexen  
(2 x Patientenunterkunft/1x Saunahaus)  
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat den formalen Bauantrag für die angekündigten Erweiterungsbauten eingereicht. Geplant sind ein Saunahaus sowie zwei als Patientenunterkünfte vorgesehene Gebäude im Bereich zwischen dem Südflügel des Schlosses und der Bietigheimer Straße. Bei den beiden ein- und zweigeschossigen Patientenunterkünften handelt sich insgesamt um 10 Patientenwohnungen für 16 Patienten mit einer Gesamtfläche (incl. der Neben-, Technik- und Empfangsräume) von 462,27 m<sup>2</sup> auf einer bzw. zwei Ebenen. Das Saunagebäude hat eine Grundfläche von 183 m<sup>2</sup> zzgl. einer Terrasse mit ca. 70 m<sup>2</sup>.

Die geplanten Gebäude liegen überwiegend im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlossanlage“ – 2. Änderung und zu einem kleinen Bereich im Ursprungsbebauungsplan „Schlossanlage“. Der Lageplan liegt als Anlage 1 bei.

Die geplanten Gebäude weichen von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern deutlich ab und bedürfen diesbezüglich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gebäude überschreiten die vorhandenen Baufenster deutlich bzw. liegen mit einem Querbau in der an den Südflügel des Schlosses angrenzenden planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche.

Die vorhandene Baumallee wird nicht tangiert und erhalten. Die geplanten Vorhaben liegen alle südöstlich der Allee. Die Überschreitung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich kann durch einen Verzicht auf die Ausnutzung der nordwestlich gelegenen Baufenster ausgeglichen werden. Dieser Verzicht kann durch Baulast abgesichert werden. Für die Verwaltung und die Baurechtsbehörde ist die Baulast Voraussetzung für die Zustimmung und Genehmigung.

Für die teilweise Überplanung der Grünfläche im Bebauungsplan „Schlossanlage“ wird auf den zulässigen Anbau an der Kegelbahn sowie den Abriss der Remise verzichtet.

Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellfläche südlich des Schlosses werden nicht tangiert.

Das Vorhaben bedarf der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt, die Patientenunterbringung fällt in den Bereich der Kliniknutzung. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Schlossanlage“ ist die Kliniknutzung erlaubt, so dass die Befreiung aus Sicht der Verwaltung und der Baurechtsbehörde keine Probleme macht.

Das Saunahaus war als Bauvorhaben auch angekündigt und soll nun auch in diesem Bereich untergebracht werden, da die anderen angedachten Flächen auf dem Schlossareal / Parkanlage baurechtlich nicht umsetzbar waren.

Die vorgesehenen Gebäude haben eine Firsthöhe zwischen 5,42 m und 8,42 m. (Anlagen 2 und 3). Im geltenden Bebauungsplan sind 9,82 m zulässig. Nach einer groben Einschätzung hält sich die beantragte Baumasse mit der zulässigen Baumasse die Waage.

Lt. Stellplatzberechnung sind insgesamt 44 Stellplätze auszuweisen, d.h. 5 zusätzliche zum bisherigen Verfahren. Geplant ist die Ausweisung von 6 zusätzlichen Stellplätzen (auf den Plänen sind aber 7 neue Stellplätze eingetragen und zwar 3 entlang der Zufahrt parallel zum Kleeblattgrundstück und weitere 4 Stellplätze werden im Bereich östlich der Kegelbahn) beantragt.

Stellplätze im Bereich der Kegelbahn waren bereits Gegenstand im vorherigen Baugenehmigungsverfahren und liegen in der Bauverbotsfläche des Bebauungsplans. Sie wurden deshalb bisher von Denkmal- und Baurechtsbehörde abgelehnt. Die Stellplätze wurden und werden auch weiterhin von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt, da sie gut und problemlos von der Bietigheimer Straße angefahren werden können (unter der Voraussetzung, dass nur aus Richtung KVP eingebogen und bei der Ausfahrt nach rechts ausgefahren wird). Allerdings sollte die Fläche dann auch sinnvoll ausgenutzt und komplett mit Stellplätzen bis zur Zufahrt bebaut werden. Dafür wurde die Gemeinde Freudental auf die planungsrechtlich festgesetzte Bauverbotsfläche verzichten. Wichtig ist, dass eine Anfahrt über die Feuerwehrezufahrt durch den Park nicht möglich ist.

Das Bauvorhaben weicht von den zunächst angekündigten Plänen ab, da das Saunahaus noch in den Erweiterungsbereich integriert wurde und sich das Bauvolumen dadurch vergrößert hat. Die Vorhaben überschreiten nicht aber das städtebaulich für die Gemeinde mögliche Gesamtvolumen, wenn auf die Ausnutzung der Baufenster westlich der Allee durch Baulast verzichtet wird. In allen Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich wurde eine grundsätzliche, der Nutzung des Schlosses dienende Bebauung angestrebt. Die beantragten Gebäude dienen ganz eindeutig der Hauptnutzung des Schlossgebäudes und damit grundsätzlich dem Erhalt und der Nutzung des historischen Denkmals.

Die Nachbarbeteiligung läuft, so dass in der Sitzung über das Zwischenergebnis berichtet werden kann.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Schloßstraße, Flst. 71, 71/1, 71/2 Neubau/Erweiterung der psychosomatischen Privatklinik mit Betriebsstätte zum Erstellen von drei Gebäudekomplexen (2 x Patientenunterkunft/1x Saunahaus) sofern auf die Ausnutzung der westlich der Baumallee ausgewiesenen Baufenster per Baulast verzichtet wird.

Der Anordnung von Stellplätzen entlang der Bietigheimer Straße (östlich Kegelbahn) wird ausdrücklich zugestimmt und eine optimale Ausnutzung der Fläche mit Stellplätzen bis zur Zufahrt gefordert.