

Sachdarstellung und Begründung:

Die Evangelische Stiftung Lichtenstern hat von der Evangelischen Kirchengemeinde Neckarsulm das Grundstück Friedrichstraße 49 erworben und beabsichtigt nach dem Abbruch des Gebäudebestands den Neubau von zwei Gebäuden in zwei Bauabschnitten.

Im ersten Bauabschnitt ist auf dem westlichen Grundstücksteil ein Inklusionsprojekt, bestehend aus fünf Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie einer 2-Zi.-Wohnung geplant. Die Räumlichkeiten im EG sollen als Ersatz für das abzubrechende Gebäude der Evangelischen Kirchengemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Im zweiten Bauabschnitt ist auf dem östlichen Grundstücksteil die Errichtung von Mietwohnungen sowie ggf. weiterer Wohngruppen geplant.

Gemäß dem Bebauungskonzept von asw architekten ist eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffeldachgeschoss vorgesehen. Die Dächer sollen als Flachdächer ausgebildet werden, sodass sowohl eine Dachbegrünung als auch eine Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Gebäude sind zur Friedrichstraße bzw. zum Schafäckerweg hin orientiert, sodass zum Straßenraum eine Baukante gebildet wird und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine als Garten nutzbare Freifläche erhalten bleibt.

Bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand gutachterlich untersucht. Die Vitalität der drei Bäume entlang der Friedrichstraße sowie zwei weiterer Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde als gut bis befriedigend eingestuft, sodass der Erhalt dieser Bäume in der weiteren Planung Berücksichtigung findet.

Für den ersten Bauabschnitt stehen auf dem Grundstück westlich des Schafäckerwegs, welches bereits jetzt als Parkplatz genutzt wird, Stellplätze zur Verfügung. Die Darstellung des Stellplatzbedarfs für den zweiten Bauabschnitt ist Teil der weiteren Detaillierung der Planung.

Da der bestehende Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorsieht, ist für die Umsetzung des Bauprojekts eine Bebauungsplanänderung notwendig. Mit Schreiben vom 20.02.2024 hat die Evangelische Stiftung Lichtenstern gem. § 12 Abs.2 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die im Rahmen des weiteren Verfahrens erforderlichen Fachgutachten sind vom Vorhabenträger zu beauftragen.

gez. Jürgen Gimber
Amtsleiter Bauverwaltungsamt

gez. Reiner Denninger
Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft
Abteilungsleiter Stadtplanung und Geoinformation