
Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	26.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Bauantrag auf Errichtung eines Ärztehauses auf dem Grundstück der alten Post in Wassertrüdingen****Anlagen:**

Postgebäude Entwurfsmappe
Antrag auf Abweichung
Flächenberechnung
Stellplatzberechnung
Baugrunduntersuchung im Bodendenkmal
Abstandsflächendarstellung
Schreiben Ablösung Parkplätze
Beschlussbuchauszug 03.11.2022
Beschlussbuchauszug 24.11.2022
Beschlussbuchauszug 15.12.2022
B-Plan Südlich der Lentersheimer Straße v. 18.03.91

Sachverhalt:

Mit Bauvoranfragen vom 24.11.2022 und 15.12.2022 beantragten die Bauherren die Errichtung eines Ärztehauses auf dem Grundstück der alten Post in 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 411/2. Vor der letzten Bauausschusssitzung am 15.12.2022 fand eine Ortseinsicht statt. Hier stellte man fest, dass die Planung ungünstig sei, da das Bauvorhaben zu nah an das Grundstück im Norden grenzt. Auch die Parkplatzsituation sei nicht optimal gelöst, vor allem auch im Hinblick auf die Feuerwehrezufahrt. Es wurde der Vorschlag gemacht das Ärztehaus zu versetzen und direkt an das bestehende Postgebäude anzuschließen und zwischen die beiden Gebäude das Treppenhaus und den Aufzug zu platzieren, welche dann für beide Gebäude genutzt werden könnten.

Am 19.01.2023 wurde der Bauantrag der Bauherrn auf Neubau eines Ärztehauses, Umbau des bestehenden Postgebäudes sowie Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnhaus in 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 411/2, eingereicht. Der neue Plan sieht so aus, dass das Ärztehaus im Norden im Erdgeschoss direkt an das alte Postgebäude anschließt. Es wird zweigeschossig errichtet (EG, OG + Dachgeschoss) mit Satteldach und hat die gleiche Höhe wie das Postgebäude. Die Anrückung wurde bereits mit dem Landratsamt Ansbach bezüglich Belange des Denkmalschutzes abgestimmt. Im alten Postgebäude soll im Erdgeschoss ebenfalls eine Arztpraxis entstehen, im Obergeschoss bleiben zwei bestehende Wohnungen und im Dachgeschoss soll eine neue Wohnung entstehen sowie zwei Räume für eine virtuelle Sprechstunde.

Das Ärztehaus soll über drei Etagen mit Arztpraxen ausgestattet werden.

Des Weiteren wird das Nebengebäude, das sich auf dem Grundstück befindet, was ehemals ein Frankierzentrum war, zu einer Wohnung umgebaut.

Die Bauherren beantragen Befreiungen zur:

- **Baugrenze:**
Der Neubau überschreitet die Baugrenze um ca. 4,5 m.
Begründung: Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Verschiebung des Gebäudes über die Baugrenze hinaus wurde seitens der Stadt vorgeschlagen. Die Fortführung der bereits örtlich vorhandenen

Straßenraumkante ist in Richtung Ortsmitte das vorhandene städtebauliche Prinzip. Das bestehende denkmalgeschützte ehemalige Postgebäude, sowie die bestehenden Nachbargebäude überschreiten ebenfalls regelmäßig die Baugrenze.

- **GRZ und GFZ:**

Überschreitung.

Begründung: Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Überschreitung der GRZ ist bereits Bestand, die versiegelten Flächen werden nicht erhöht. Das Grundstück ist bereits zum heutigen Tag komplett versiegelt.

Bezüglich der Stellplatzsituation benötigt die vorgesehene Bebauung 24 Stellplätze. Gemäß Planung sind 20 Stellplätze auf dem Grundstück nachweisbar. Die Bauherren beantragen, dass die Stadt auf die fehlenden 4 Stellplätze verzichten möge, da am Weinbergweg sehr viele Stellplätze vorhanden seien. Alternativ bitten die Bauherren die Ablösung der fehlenden Stellplätze zu gestatten.

Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen noch nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf Neubau eines Ärztehauses, Umbau des bestehenden Postgebäudes sowie Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnhaus in 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 411/2, zu, sofern die Belange des Denkmalschutzes eingehalten werden sowie die Festsetzungen der Altstadtsatzung. Desweiteren müssen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Befreiungen bezüglich der Baugrenze, GRZ/GFZ werden erteilt.