

Bauvorhaben: Umbau DG in Praxis, Anbringung einer Außendämmung

Bauort: Christofstraße 16, Flst. 3500, Besigheim

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.04.2025	Beschlussfassung	öffentlich

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Christofstraße 16 soll umgebaut und im Dachgeschoss eine Praxis für Physiotherapie eingerichtet werden.

Die Baugesuchsplanung liegt als Anlage vor.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Allerdings gibt es eine Baulinienfestsetzung „Bollbaum, Schimmfeld“ vom 10.08.1933.

Für die Umnutzung ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Zunächst war ebenfalls eine freistehende Atelierbox, wie in den Plänen dargestellt, geplant. Diese Atelierbox überschreitet jedoch die festgesetzte Baulinie. In dem Gebiet wurden bislang keine Befreiungen für eine Überschreitung der Baulinie mit einem Aufenthaltsgebäude zugelassen. Von Seiten der Verwaltung wurde eine Umnutzung angeregt. Das Architekturbüro teilte daraufhin mit, dass die Atelierbox zurück gestellt wird und nicht zur Ausführung kommt.

Zudem soll das Gebäude eine Außendämmung erhalten. Dabei wird im EG-Bereich der öffentliche Gehweg zum Teil überbaut.

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Ziff. 2d) der LBO sind Maßnahmen der Wärmedämmung baurechtlich verfahrensfrei. Da der Gehweg sich im Eigentum der Stadt Besigheim befindet, obliegt die Entscheidung über die Überbauung öffentlicher Gehwege der Stadt. Abzuwägen ist hier das Thema Klimaschutz im Gebäudesektor mit dem Thema Verkehrssicherung.

Die aktuell vorhandene Breite des Gehwegs beträgt 1,45 m. Nach dem Fassadenaufbau verbleiben 1,20 m Lichtraumprofil auf einer Länge von ca. 7,33 m.

Bei der Dimensionierung von straßenbegleitenden Gehwegen ist bei einer Neuanlage grundsätzlich eine Regelbreite von 2,50 m für einen innerörtlichen, straßenbegleitenden Gehweg zu berücksichtigen. Grundsätzlich steht für den Erdgeschossbereich auf der Straßenseite aus energetischer Sicht auch die Möglichkeit einer innenseitigen Dämmung zur Verfügung. Allerdings ist diese in der Regel technisch aufwändiger und damit kostenintensiver. Zudem reduzieren innenseitige Dämmschichten den zur Verfügung stehenden Wohnraum. Im vorliegenden Fall soll eine Dämmung mit nachwachsenden Rohstoffen aufgebracht werden, deshalb ist keine innenseitige Dämmung möglich.

Im Hinblick auf den Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vor allem für Kinder und ältere Menschen, sollte beim Überbau von öffentlich-rechtlicher Fläche für energetische Sanierungsmaßnahmen für Gehwege eine Mindestbreite von 1,50 m, im Einzelfall von 1,20 m verbleiben. Im vorliegenden Fall befindet sich weder eine Kindertagesstätte noch eine Seniorenanlage in unmittelbarer Nähe und die Christofstraße ist auch nicht als Schulweg (jedoch als Radschulweg) ausgewiesen, so dass in diesem Einzelfall die Zustimmung zur geplanten Außendämmung vorgeschlagen wird.

Künftig soll bei ähnlich gelagerten Fällen gleich verfahren werden, also eine Mindestbreite von 1,50 m, im Einzelfall von 1,20 m verbleiben.

Es wird vorgeschlagen dem Bauvorhaben samt der geplanten Fassadendämmung zuzustimmen.