

<b>Beschlussvorlage</b>			<b>Vorlagennummer 10.6/199/2020</b>	
<b>Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Pflegeheim“ Oberöwisheim mit örtlichen Bauvorschriften Billigung der Planentwürfe und Beschluss zur erneuten Offenlage</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Status</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>TOP</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>09.12.2020</b>	<b>Ö</b>		<b>3</b>

<b>Anlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Übersichtsplan Geltungsbereich vom 30.01.2020</li> <li>2. Satzungen</li> <li>3. Zeichnerischer Teil vom 02.07.2020</li> <li>4. Entwurf Bebauungsplan mit schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 26.11. 2020</li> <li>5. Vorhaben- und Erschließungsplan             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Erdgeschoss-Gesamtplan vom 17.03.2020, zuletzt geändert am 23.11.2020</li> <li>b. Grundriss Untergeschoss vom 04.03.2020, zuletzt geändert am 23.11.2020</li> <li>c. Grundriss Erdgeschoss vom 15.07.2020, zuletzt geändert am 23.11.2020</li> <li>d. Grundriss 1. Obergeschoss vom 22.10.2020</li> <li>e. Grundriss 2. Obergeschoss vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 22.10.2020</li> <li>f. Schnitt A-A vom 03.06.2020, zuletzt geändert am 22.10.2020</li> <li>g. Nordansicht vom 12.10.2020, zuletzt geändert am 22.10.2020</li> <li>h. Westansicht vom 30.06.2020, zuletzt geändert am 22.10.2020</li> <li>i. Südansicht vom 12.10.2020</li> <li>j. Ostansicht vom 22.10.2020</li> </ol> </li> <li>6. Fachbeitrag Schall vom 30.06.2020</li> <li>7. DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau</li> <li>8. Fachbeitrag Artenschutz vom 25.06.2020</li> <li>9. Synopse zur Offenlage (10.08.2020 – 11.09.2020) vom 26.11.2020</li> </ol>
----------------	---

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden gebilligt.
2. Der Gemeinderat würdigt die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und wägt diese untereinander und gegeneinander, wie in der beiliegenden Synopse dargestellt, ab.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Offenlage des Planentwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch. (Beschluss zur erneuten Offenlage)

## I. Sachverhalt und Begründung

Bedingt durch die Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (HeimMindestbauverordnung-HeimMindBauV) werden höhere Anforderungen an Pflegeheime gestellt. Änderungen betreffen u.a. die Umwandlung von Zweibettzimmern zu Einbettzimmern und die Mindestgröße der Wohnfläche pro Wohnplatz. Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Altenpflegeheims 'Haus am Wiesengrund' ist der Umbau und die Erweiterung durch einen neuen Gebäudeteil auf der rückwärtigen Garten- bzw. Parkfläche geplant. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planerische und rechtliche Grundlage für die langfristige Entwicklung und Sicherung des Pflegeheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Gebiet unter Berücksichtigung des Bestands, städtebaulich und funktional weiterentwickelt, die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert. Hierbei sollen sich die Festsetzungen an den bestehenden zu ersetzenden Bebauungsplan orientieren, diese fortschreiben, der Lage am Ortseingang gerecht werden und Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung nehmen.

### Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Offenlage wurden vom Gemeinderat am 22.07.2020 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wurde hiermit eingeleitet. Nach der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 31 vom 30.07.2020 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die während der Offenlagefrist eingegangenen Stellungnahmen sind der beiliegenden Synopse zu entnehmen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind 21 Stellungnahmen eingegangen. So wurde aufgrund der Stellungnahme des **Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiet Naturschutz** ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt, dass zur Vermeidung von Tötungstatbeständen bei sehr warmen Temperaturen die Errichtung der Kleintierzäune bereits vor April notwendig sein kann.

Weiter wurde aufgrund der Stellungnahme des **Baurechtsamtes beim Landratsamt Karlsruhe** der Vorhaben- und Erschließungsplan um die Grundrisse aller Geschosse sowie aller Ansichten (außer Westansicht) ergänzt. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe kann von dem in der Stellungnahme geforderten Lageplan mit zeichnerischem und schriftlichem Teil abgesehen werden. Ebenso wird aufgrund der Stellungnahme des Baurechtsamtes die DIN-Vorschrift 4109-1 nicht mehr als Hinweis aufgeführt sondern ist nun Bestandteil der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die DIN-Vorschrift 4109-1 kann der Anlage entnommen werden und wird ebenfalls während der Offenlage ausgelegt sein.

Seitens der Bürger ist eine Stellungnahme eingegangen. **Private Stellungnahme 1** beanstandet in der eingereichten Stellungnahme unter anderem die Dreigeschossige Ausführung, die maximal zulässigen Dach- und Traufhöhen, die nicht verbindliche Festlegung der maximalen Bauhöhe der gesamten Anlage inklusive der Aufbauten und Anlagen auf dem Dach sowie die Parkplatzsituation im Wohngebiet. Es wird aufgeführt, dass die dreigeschossige Ausführung zu einer erheblichen Benachteiligung derer führe, die den Bebauungsplan „Wohngebiet Mühlhalden“ mit einer maximalen Firsthöhe von 9,2 m und Traufhöhe von 4,2 m eingehalten haben. Weiter wird aufgeführt, dass durch die in den planerischen Festsetzungen festgesetzten Dach- und Traufhöhen eine erhebliche Verschattung des Grundstücks sowie des Wohnhauses insbesondere im Herbst, Winter und Frühjahr zu rechnen sei. Weiter wird hierzu aufgeführt, dass durch vermutlich zusätzliche RTL-Anlagen auf dem Dach, eine weitere Erhöhung des Bauwerks miteinherginge. Die im Teil a-5 „Hinweise“ besonders hervorgehobenen und empfohlenen Photovoltaik-Anlagen würden abermals zu einer Erhöhung von 2 bis 3 Metern führen.

Letztlich wird aufgeführt, dass die maximale Bauhöhe der gesamten Anlagen inklusive der Aufbauten und Anlagen nicht verbindlich festgelegt seien, sondern lediglich eine sehr weitgefaste Beschreibung mit erheblichem Spielraum zur teilweisen Erhöhung des Gebäudes unter Teil B-1, Punkt 6.5.2 vorzufinden sei.

Es wird in der Stellungnahme weiter dargestellt, dass keine verbindliche Verpflichtung zur Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Bebauungsplan festgelegt sei. Die Ausweisung des über das Wohngebiet erschlossenen Parkplatzes als Mitarbeiterparkplatz verschärfe zudem die ohnehin angespannte Parksituation auf den schmalen Straßen im Wohngebiet. Weiter wird aufgeführt, dass eine klare Verpflichtung zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen fehle. Hierzu wird angeführt, dass im privaten Bereich für jede Wohneinheit mindestens zwei Parkplätze nachgewiesen sein müssen und im vorliegenden Bebauungsplan über 50 Pflegeplätze ohne zusätzlichen Parkplätze entstehen sollen.

Die Anregung der Privaten Stellungnahme 1 wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Zunächst soll klargestellt werden, dass der geplante Anbau insbesondere der Bestandssicherung für das bestehende Pflegeheim dient. Der benötigte Anbau resultiert aus erhöhten Anforderungen aus der Umsetzung der 'Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige'. Mit der Planung wird nur eine moderate Vergrößerung der Bettenzahl des Pflegeheims bezweckt. Mit der Gesamtplanung ist eine Erhöhung der Bettenzahl um 6 (von 149 auf 155) geplant.

Auch für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen (§ 37 Abs. 1 LBO). Diese richten sich nach 'Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)'. Demnach müssten bei 155 Betten und bei einem Stellplatz pro 10-15 Betten, d.h. im Mittel ein Stellplatz pro 12 Betten, 13 notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Die aktuelle Pflegeheimplanung sieht mit insgesamt 34 Stellplätzen (12 oben, 22 unten) die Deckung des Stellplatzbedarfs vollständig auf dem Baugrundstück selber vor.

Zusätzlich werden aktuell weitere bahnseitige Stellplätze gepachtet, was den nordseitigen Parkplatz entlasten soll. Da Pflegebedürftige in der Regel selber kein Auto mehr fahren, wird für diese regelmäßig anders als in bestimmten Wohngebieten kein zusätzlicher Stellplatz für ein zweites KFZ benötigt, zumal die Landesbauordnung eine erhöhte Stellplatzverpflichtung nur für Wohnungen (nicht die Unterbringung von Pflegebedürftigen im Heim) erlaubt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass nur eine geringe Steigerung der Pflegeplätze geplant ist und der Stellplatzbedarf sehr deutlich gedeckt ist, selbst falls es in der Zukunft noch geringe Verschiebungen geben sollte.

Die Überschreitungsmöglichkeiten von Solaranlagen und weiteren technischen Dachaufbauten werden in städtebaulich verträglichem Umfang in der Festsetzung 1.3.3 genauer als bisher geregelt, um den Nachbarn hierzu Planungssicherheit zu geben.

Die Anbaumöglichkeit bleibt hinsichtlich ihrer Größe umgebungsverträglich. Die planungsrechtlich zulässige maximale Gebäudehöhe orientiert sich im Bereich des geplanten Anbaus sehr eng am Vorhaben. Das Wohnhaus des angeführten Grundstücks Nr. 6547 wurde mit einer Traufhöhe von 142,8 m, einer Firsthöhe von 145,12 m und Geländehöhe am Haus (Richtung Pflegeheim) von 136,20 m vermessen. Der Anbau des Pflegeheims, der über 20 Meter von dem betroffenen Wohnhaus entfernt stehen wird, ragt mit ca. 5,5 Meter über die Geländehöhe südlich am Wohngebäude hinaus. Die ist städtebaulich verträglich und zumutbar, auch falls noch in begrenztem Umfang wie zugelassene Dachaufbauten realisiert werden. Regelmäßig ist bereits von einer ausreichenden Besonnung bzw. dem Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall, zumal das Pflegeheim auf deutlich tieferliegendem Gelände hinter Bäumen errichtet wird und daher in der Geschossigkeit angemessen bleibt. Dort ist mit der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen mit der Zweckbestimmung 'B2' eine Eingrünung festgesetzt, obwohl auf den Erhalt der Aussicht kein Rechtsanspruch besteht.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind inhaltliche Änderungen am Entwurf vorzunehmen. Der Bebauungsplan muss aufgrund dessen erneut offengelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen, wie in der beiliegenden Synopse dargestellt, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die erneute Offenlage des Planentwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

Seitens der Vorhabenträger wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan inzwischen unterzeichnet und zurückgegeben.

## **II. Finanzielle Auswirkung**

Die Verfahrenskosten werden durch den Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag getragen.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig       mit Stimmenmehrheit       laut Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss: .....