

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-301

Datum: 08.11.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbautrakt an best. Pflegeheim, Umbau vorh. Pflegeheim, Abbruch von Bestandsgebäuden sowie Herstellung einer Parkierungsanlage,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 928 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 05.12.2019 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Der Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin liegt das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet Neckarta II-Eberbach.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Anbau eines Pflegetraktes südwestlich angrenzend an das Bestandgebäude des dortigen Pflegeheimes sowie der Umbau des vorhandenen Pflegeheimes.

Weiterhin sollen im Bereich der Gesamtanlage vorhandene Gebäude abgebrochen werden.

Darüber hinaus soll südlich des Hauptzugangs eine Parkierungsanlage hergestellt werden.

- Anbautrakt:

Im Erdgeschoss des Anbautraktes sollen neben dem Hauptzugang Stellplätze für Transporter und Behinderte hergestellt werden.

In den beiden darüber liegenden Geschossen sollen je 14 Pflegezimmer errichtet werden.

Weiterhin soll in dem Gebäudeteil ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugsanlage sowie eine Verbindung zum bestehenden Pflegeheim hergestellt werden.
Das Dach des Anbautrakts soll als Flachdach mit extensiver Dachbepflanzung hergestellt werden.

- Vorhandenes Pflegeheim

Das vorhandene Pflegeheim soll beginnend ab dem Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss zu Einzelzimmern umgebaut werden. Insgesamt sollen 69 Pflegezimmer nach dem Umbau entstehen.

Der westlich an das bestehende Pflegeheim an der Bergseite angrenzende Anbau (Sozialtrakt) soll in seinem Bestand neben geringen Umbaumaßnahmen als solcher erhalten bleiben.

Insgesamt sollen die bisher in Einzel- und Doppelzimmern vorhandenen 118 Betten gemäß den Heimbaurichtlinien künftig in Einzelzimmer mit 97 Plätzen umgebaut werden.

- Abbruch von Bestandsgebäuden

Auf dem Betriebsgelände befinden sich südlich des vorhandenen Pflegeheimes 4 Bestandsgebäude.
Diese sollen im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden.

- Herstellung Parkierungsanlage

Südlich des Hauptzugangs soll nach dem erfolgten Abriss eines Garagengebäudes eine Parkierungsanlage mit ca. 50 Stellplätzen hergestellt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

In der am 29.08.2011 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vVG Eberbach Schönbrunn sind die Flächen als Sonderbauflächen „Pflegeheim“ dargestellt.

Die beantragte Nutzung zeigt sich somit planungskonform. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Naturschutzfachliche Bewertung

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II-Eberbach.

Der Schutzzweck dient u.a. dem Erhalt der landschaftlichen Eigenart prägende Gestaltungsmerkmale entlang des Neckars.

Gemäß der Planung soll der mit 2 Vollgeschossen beantragte Anbautrakt in das parkartige Grundstück, teilweise durch das vorh. Pflegeheim verdeckt, ausgeführt werden.

Ein Ausstrahlungseffekt, der den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes beeinträchtigen könnte, ist nicht zu erkennen.

Das beantragte Vorhaben soll der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Prüfung vorgelegt werden.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3