



## STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.1 / Stadtentwicklung  
5.1 / Frau Rothas  
Tel.: 84-368

Vorlage Nr.	51/2020
-------------	---------

Aktenzeichen:	623.61
---------------	--------

**6**

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Mühlstraße/Kirchengrund" in Baiertal;  
Aufstellungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baiertal	16.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	17.06.2020	nichtöffentlich
Gemeinderat	01.07.2020	öffentlich

### Vorangegangene Beratungen:

Ortschaftsrat Baiertal	12.05.2020	nichtöffentlich
Gemeinderat	27.05.2020	nichtöffentlich

### Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Mühlstraße/Kirchengrund“ in Baiertal (Geltungsbereich Stand 29.05.2020) nach § 13 a BauGB, mit der Zielsetzung, Planungsrecht für ein Pflegeheim bzw. für betreutes Wohnen zu schaffen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

- Presseveröffentlichung
- Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc.)
- Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen
- Info-Veranstaltung
- Bürgerbeteiligung durch:  
Bebauungsplanverfahren

Nein

Begründung:

### INSEK-Maßnahme:

Ja  Nein

**Finanzierung:** Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wird mit dem Investor ein Planungskostenvertrag geschlossen. Die Personalkosten für die fachliche Begleitung der Verfahren und die Durchführung der formellen Verfahrensschritte trägt die Fachgruppe 5.1.

## Begründung:

Auf einer Fläche im Ortskern von Baiertal von insgesamt ca. 4.280 m<sup>2</sup> im Bereich südlich des Gauangelbachs zwischen Mühlstraße, Kirchengrundstraße und der Straße Zum Wilhelmsblick, soll ein Pflegeheim bzw. betreutes Wohnen durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden. Die Hauptnutzung soll je nach zukünftiger Trägerschaft durch Nutzungen wie Tagespflege, Kurzzeitpflege und eine Demenz-WG ergänzt werden. In den Sitzungen des Ortschaftsrates Baiertal am 12.05.2020 und des Gemeinderats am 27.05.2020 wurden das Vorhaben und Varianten der ersten Konzeptentwürfe vorgestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bebauungsplans und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Derzeit ist das Plangebiet entlang der Mühlstraße geprägt durch weitestgehend leerstehende Wohngebäude und deren untergenutzte Freiflächen im rückwärtigen Bereich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Pflegeheims und/oder optional betreutes Wohnen zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlstraße/Kirchengrund“ erforderlich.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Mühlstraße/Kirchengrund“ im Einzelnen sind:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für

- die Realisierung eines Pflegeheims für Senioren und/oder einer Einrichtung für betreutes Wohnen,
- weitere ergänzende Nutzungen wie Tagespflege, Kurzzeitpflege, Demenz-WG,
- die erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen.

Nachdem das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und durch das Projekt die Wiedernutzbarmachung von Flächen in deren rückwärtigem Bereich vorsieht, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan, der aktuell gemischte Baufläche darstellt, ist bei Bedarf im Wege der Berichtigung anzupassen. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,47 ha auf und umfasst die Flurstücke Nr. 23, 24, 25, 26, 27, 27/1, 28 und 29 ganz sowie die Flurstücke 53, 1978, 3631 jeweils teilweise und wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Mühlstraße (Flst. Nr. 53) und den dahinter verlaufenden Gauangelbach,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Flst. Nrn. 30, 31, 32 und von dort lotrecht auf die südliche Grenze des Flst. Nr. 54 und durch die nördliche und westliche Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 1962 sowie die westliche Grenze des Flst. Nr. 1963. Dann weiter entlang der südlichen Grenze des Flst. Nr. 1963 und der westlichen Grenze des Flst. Nr. 3750/1 und entlang der Linie ab südwestlicher Ecke des Flst. Nr. 3750/1 zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 1977/4 und entlang von dessen östlicher Grundstücksgrenze,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Wilhelmsblick“ (nördliche Grundstücksgrenzen der Flst. Nrn. 1977/4, 1977/1, 1978/1 und ab dem Knick der nördlichen Grenze hin zur südöstlichen Ecke des Flst. Nr. 1991/5 und weiter an der nordöstlichen Kante),
- im Westen durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Flst. Nrn. 21, 22, 22/1 und dann lotrecht auf die südliche Grenze des Flurstücks 54.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Abbildung 1 dargestellt:



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Mühlstraße / Kirchgrund“, Stand 29.05.2020, ohne Maßstab

Durch die derzeit in Umsetzung befindliche Maßnahme zum hochwassersicheren Ausbau des Gauangelbachs befindet sich das Plangebiet künftig außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Zur Übernahme der anfallenden Kosten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zwischen Stadt und Vorhabenträger bis zum Aufstellungsbeschluss erste städtebauliche Verträge abgeschlossen. Das Baulandmanagement kommt nicht zur Anwendung, da durch den Bebauungsplan kein Wohnbauland entwickelt wird.

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. Die Planungsunterlagen werden auf der Internetseite der Stadt bereitgestellt. Ebenso wird die Einsicht in die Planunterlagen im Rathaus ermöglicht. Von einer öffentlichen Informationsveranstaltung wird voraussichtlich aufgrund der aktuellen Pandemiesituation abgesehen.

Auf der Grundlage des Rücklaufs aus diesem ersten Beteiligungsschritt wird der konkrete Planentwurf erarbeitet. Dieser Planentwurf wird dem Gemeinderat vor Durchführung des zweiten Verfahrensschritts (öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung) erneut zum Beschluss vorgelegt werden. Ein Energiekonzept nach den im Gemeinderat festgelegten energetischen Standards (vgl. Vorlage 65/2020) ist im weiteren Verfahren zu erstellen. Zum Offenlagebeschluss wird zudem bei Bedarf ein zweiter Städtebaulicher Vertrag mit Regelungen u.a. zur Erschließung abgeschlossen.

Sachbearbeitende Fachgruppe:	5.1	Handzeichen: <i>Rot</i>	Datum: 29.05.2020
Mitzeichnung durch FB:	5	Handzeichen: <i>gez. HS</i>	Datum: 29.05.2020
Zustimmung Gleichstellungsstelle:		Handzeichen: <i>[Signature]</i>	Datum: 02.06.2020
Zustimmung BM:		Handzeichen: <i>[Signature]</i>	Datum: 02.06.2020
Zustimmung OB:		Handzeichen:	Datum: