

Bezugspunkt:

## **PFLEGEHEIM / BETREUTES WOHNEN**

9070

9071  
6

9071  
7

bei Grenzbebauung:  
• H = max. 1,00 m  
über vorhandenem  
Gelände entlang west-  
licher Grenze des  
Gefügebereiches

H = max. 9,50 m  
über Bezugspunkt

**GRZ 0.5**

9069

# VORHABENBEZOGER BEBAUUNGSPLAN

„NEUBAU PFLEGEHEIM ALTWIESLOCH“

-SATZUNGSFASSUNG-

Fertigung Nr. 1/4  
02.08.2006

Große Kreisstadt Wiesloch  
Rhein-Neckar-Kreis



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU PFLEGEHEIM ALTWIESLOCH“**

## **RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (GBl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

## **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Pflegeheim Altwiesloch“**

als Satzung beschlossen.

### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich anhand der Festsetzung im zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

### **Bestandteile der Satzung:**

#### **Bebauungsplan:**

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.
3. Durchführungsvertrag

Als Anlage zu der Satzung sind Hinweise und eine Begründung beigefügt.

### **Inkrafttreten:**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPANS

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim/Betreutes Wohnen“ festgesetzt.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.

##### 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil

#### 3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche zulässig.

## HINWEISE

### 1 Bodenschutz

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, etwa 2/3 des Vorhabenbereichs betreffend, wird der überplante Bereich vom großflächigen Altstandort Grubenbezirk Hessel, Obj. Nr. 03870 tangiert. Der Altstandort ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster in B, d. h. Belassen zur Wiedervorlage wg. Entsorgungsrelevanz eingestuft. Nach einer Untersuchung auf Schwermetallbelastung des Büros BDU aus Wiesloch sind der überschüssige Aushub und belastete Oberböden mit Bauschutt als Z3-Material einzustufen und entsprechend zu entsorgen. Das Entsorgungskonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht abzustimmen.

### 2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Abwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 (GBl. Nr. 15, S. 668) das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.

Wegen der Kleinräumigkeit des Gebiets werden bezüglich der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vom Wasserrechtsamt des Landkreises nur einzelne zusätzliche Vorgaben bzw. Empfehlungen vorgeschlagen, die zu einem geringeren Abflussbeiwert führen:

- Durchlässiges Pflaster für PKW-Stellplätze und Fußwege (z.B. Dränplaster, Fugenplaster, wasserdurchlässiger Fugenmörtel)
- Begrünung von flach geneigten Dächern (z. B. bis zu 15 Grad) zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist gegebenenfalls getrennt abzuleiten. Drainagen sind bei entsprechender Gestaltung der Keller (weiße Wanne) entbehrlich.

### 3 Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

### 4 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Heidelberg, Tel. (06221) 55-6744, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.



## BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Grundlage für das aktuelle Projekt des Neubaus eines Alten- und Pflegeheimes in Altwiesloch ist der von der Haus Kurpfalz gGmbH im Oktober 2004 ausgelobte Architektenwettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens.

Im Jahr 2001 ging dem eine umfangreiche Sanierungsplanung des bestehenden 'Haus Kurpfalz' voraus. Diese zeigte, dass der Baukörper in seiner jetzigen Beschaffenheit den Erfordernissen zeitgemäßer Pflege nicht entsprechen könne.

Da eine vollständige Sanierung des Bestandes aus wirtschaftlichen Gründen ausscheide, wurde der Neubau eines Pflegeheimes beschlossen. Im bestehenden 'Haus Kurpfalz' wird voraussichtlich ein Umbau der Pflegebedürfe hin zu Betreutem Wohnen stattfinden.

Derzeit befinden sich im betrachteten Gebiet ein katholischer Kindergarten (Baiertaler Str. 56), ein evangelischer Kindergarten (Baiertaler Str. 68), ein als Gemeindehaus genutztes Gebäude (Baiertaler Str. 68) sowie ein leerstehendes Wohnhaus mit anschließenden Nebengebäuden (Baiertaler Str. 62).

Nach der Fertigstellung der Kindergartenneubauten an anderer Stelle sollen die bestehenden Gebäude bis spätestens Ende Juli 2006 geräumt sein. Da eine Integrierung der bestehenden Gebäude in die zukünftige Nutzung nicht möglich ist, es sich um teils sehr schlechte Bausubstanz handelt sowie kein Bestandsschutz vorliegt, soll nach der Räumung mit den Abbrucharbeiten sämtlicher auf dem Gesamtgrundstück vorhandener Gebäude begonnen werden.

Als Ziel des Gutachterverfahrens wurde von der Haus Kurpfalz gGmbH folgender Grundgedanke der Konzeption definiert: "Wohnen für alte und pflegebedürftige Menschen im städtischen Kontext", in "nachbarschaftlichem, generationsübergreifendem Umfeld".

Im Jannuar 2005 wurde das Architekturbüro Körkel beauftragt, seinen eingereichten Entwurf zu überarbeiten.

### 2 Lage/Geltungsbereich/vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung

Das betrachtete Gesamtgrundstück liegt im Osten der Stadt Wiesloch an der Baiertaler Straße, im Ortsteil Altwiesloch und entsteht aus der Vereinigung der Flurstücke Flur 9069, Flur 9070, Flur 9071/6 und Flur 9071/7. Die Baiertaler Straße ist eine stark befahrene Landesstraße (547), die zu den einige Kilometer entfernten Ortsteilen Baiertal und Schatthausen führt. Das Areal zwischen Baiertaler Straße und Dielheimer Straße fiel ursprünglich stark nach Süden ab. Der Höhenunterschied zwischen den Straßen beträgt ca. 8,0 m. Aufschüttungen auf dem Baugrundstück, gehalten durch Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenzen, haben eine nahezu ebene Fläche entstehen lassen, nur das Gartengrundstück Flurstück Nr. 9069 liegt ca. 2,0 m tiefer.

Westlich des Baugrundstücks im Gabelungsbereich der Baiertaler und der Dielheimer Straße liegt ein monolithisches 1-4 geschossiges Wohngebäude aus den 70-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Der ehemalige Schalterraum der Sparkasse ist an der Baiertaler Straße als 1-geschossiger Kubus vorgelagert.

Auf der nördlichen Straßenseite, gegenüber dem Baugrundstück, ist die Bebauung nahezu geschlossen. Die meist 2-geschossigen Wohnhäuser mit Nebengebäuden werden teilweise auch gewerblich genutzt. Östlich des Baugrundstücks schließt an der Baiertaler Straße ein Doppelhaus mit Nebengebäuden an. Der rückwärtige Bereich (Flurstücke Rr. 11674 bis 11680) wird über eine kleine Stichstraße von der Weiherstraße aus erschlossen. Die dort entstandenen Reihenhäuser stellen eine Nachverdichtung der Bebauung in dem ehemals als Gartenland genutzten Bereich dar. Südlich grenzt die tieferliegende Bebauung der Dielheimer Straße mit ihren rückwärtigen Gärten und teilweise zu Wohnzwecken umgebauten Nebengebäuden an das Baugrundstück.

### 3 Planungsrecht

Das derzeit gültige Planungsrecht basiert auf dem Bebauungsplan für den "Stadtteil Altwiesloch", rechtskräftig seit dem 23.7.1973.

#### Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt derzeit für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" und "Kindergärten" fest. Die Zweckbestimmung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in "Pflegeheim / Betreutes Wohnen" abgeändert werden (ebenfalls in einer "Fläche für den Gemeinbedarf").

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch:

- a) die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Nutzungsänderung bedingt eine Erhöhung von derzeit 0,3 um 0,2 auf eine GRZ von 0,5.

- b) die Festlegung einer maximalen Firsthöhe

Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über Eingangsniveau festgelegt. Bezugshöhe ist die Höhe über NN der Gehweghinterkante im Bereich des Haupteingangs.

Durch die Nachverdichtung des Gebietes kann eine Nahversorgung des städtischen Kernbereiches mit etwa 100 Pflegeplätzen erzielt werden.

### 4 Städtebau/aktuelle Planung

Die geplante zweigeschossige Bebauung entlang der Baiertaler Straße fasst den Straßenraum, folgt dem Verlauf der Straße jedoch nicht parallel, sondern öffnet sich zu einem kleinen baumbestandenen Platz. Die geschlossene, traufständige, nach Funktionen differenziert ausgebildete Bebauung bildet das Gegenüber der Bebauung nördlich der Baiertaler Straße.

Der als Sonderkörper ausgebildete Bauteil des Mehrzweckraumes mit anschließendem Andachts-/Kapellenraum schließt den Vorplatz im Osten räumlich ab und nimmt mit seiner, zum Straßenverlauf parallel verlaufenden, nördlichen Außenwand die Straßenflucht auf. Somit wird eine städtebauliche Anknüpfung an die im Osten anschließende Bebauung erreicht.

Die Wohnbereiche des Pflegeheimes selbst liegen auf der Gartenseite. Sie sind damit vor den Emissionen der stark befahrenen Straße geschützt. Die leichte Hanglage des Grundstücks macht es möglich, ein Gartengeschoss auszubilden, das ein Geschoss unter Straßenniveau liegt.

Die beiden orthogonal zur Straßenbebauung angeordneten Wohngruppen orientieren sich nach Süden in den Garten und bestehen jeweils aus zwei gegeneinander versetzt angeordneten Baukörpern. Somit wird, trotz insgesamt großer Nutzfläche, eine Kleinteiligkeit erzielt, welche sich an die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung anpasst.

### 5 Erschließung

Fahrerschließung: Das Gebiet wird direkt von der Baiertaler Straße aus erschlossen. Im Nord-Westen liegt die Einfahrt zum Parkplatz. Vor dem zentral liegenden Haupteingang ist eine Vorfahrt zum Absetzen und Abholen von Bewohnern / Gästen geplant.

Ruhender Verkehr: Für die Organisation des ruhenden Verkehrs sind insgesamt 20 Stellplätze vorgesehen. Westlich des Vorplatzes ist ein Parkplatz mit 13 Stellplätzen geplant. Weitere 5 Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Verwaltung vorgelagert. Östlich des den Platz einfassenden Baukörpers (Mehrzweckraum und Kapelle) schließt der Wirtschaftshof an. Über diesen erfolgt die Ver- und Entsorgung des Pflegeheimes. Weitere zwei Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze werden hier vorgehalten.



Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Bushaltestellen, sowohl stadtein- wie stadtauswärts, liegen in etwa 50m Entfernung östlich des Grundstückes in der Baiertaler Straße.

Abwasser: Die Gartenwege schließen im Südosten an das öffentliche Wegenetz an. Da das Gartengeschoss unter der Rückstauebene der Baiertaler Straße liegt, somit sämtliche Abwässer, zumindest die aus dem Gartengeschoss, über eine zentrale Hebeanlage gehoben werden müssten, ist zu prüfen, ob an die Kanalisation der an den Garten anschließenden Straße angeschlossen werden kann.

## 6 aktuelle Planung/Funktionsbereich

Prinzipiell kann der Entwurf in drei Bereiche unterteilt werden:

- der dem Straßenraum zugewandte öffentliche Bereich (Vorplatz, Haupteingang/Foyer, Verwaltung, Mehrzweckraum/Kapelle, Küche, Therapierräume, Friseur, etc.),
- der mittlere Funktionsbereich (dienende Räume, Treppenhaus, Aufzugsanlagen), welcher den öffentlichen vom privaten Teil trennt und letzteren vor Emissionen des Straßenraumes schützt,
- der private Wohnbereich welcher sich mit insgesamt etwa 100 Pflegeplätzen nach Süden in den Garten orientiert.

In jedem Geschoss (Gartengeschoss, Erd- bzw. Eingangsgeschoss und Obergeschoss) befindet sich ein Wohnbereich mit jeweils insgesamt 32 Betten, der in 2 Wohngruppen mit jeweils 16 Betten gegliedert ist. Pro Wohngruppe sind 2 Doppelzimmer mit ca. 25,0 m<sup>2</sup>, 4 Einzelzimmer mit ca. 16,0 m<sup>2</sup> sowie 8 Einzelzimmer mit ca. 18,50 m<sup>2</sup> geplant.

Breite, sich nach Süden öffnende Flure bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. In jeder Wohngruppe liegt zentral ein Aufenthaltsraum mit Küchenzeile. Die Wohngruppen sind im Gartengeschoss und im Eingangsgeschoss über einen gartenseitigen Verbindungsgang, der im Obergeschoss als offener Übergang ausgebildet ist, verbunden.

## 7 Auswirkungen auf die Umwelt/Umgebung

### Umweltbericht:

Mit der Neufassung des BauGB vom 20.07.2004 ist eine Umweltprüfung grundsätzlich bei allen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei dem Projekt auf Grund des bereits gültigen Baurechts nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beteiligte Naturschutzbehörde der Auffassung, dass das Vorhaben den Eingriffstatbestand nach den §§ 10 ff. Naturschutzgesetz nicht erfüllt und somit Belange des Naturschutzes nicht berührt sind.

### Flächenverbrauch:

Durch die Nachverdichtung des Gesamtgrundstückes wird ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch, z. B. am Stadtrand, vermieden.

### Verkehrsaufkommen:

Generell ist durch die Errichtung eines Pflegeheimes, im Vergleich zu den heutigen Kindergärten, mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Begrünung:

Neben der Gestaltung und Begrünung des rückwärtigen Gartens wird eine Gliederung des Platzes durch eine Baumreihe geschaffen.

Garten/Regenwassernutzung:

Befestigte Gartenflächen werden wasserdurchlässig ausgebildet. Als Ergänzung zur Versorgung mit Trinkwasser ist eine Sammlung des Regenwassers in Zisternen geplant. Dieses soll zur Spülung der WCs sowie zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Heizung:

Die Beheizung des Pflegeheimes und die Warmwasserzubereitung erfolgt mittels gasbefeueter Brennwertkessel. Eine Erdgas-Versorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg in ausreichender Dimensionierung liegt in der Baiertaler Straße.

Altlasten:

Im Rahmen der Vorbereitung des Gutachterverfahrens wurde durch das "Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz (BDU)", Dr. Ludwig H. Hildebrandt (Dipl.-Geologe), Im Köpfle 7, 69168 Wiesloch eine Untersuchung bezüglich einer Schwermetallbelastung und Bergbauresten auf den Grundstücken der Baiertaler Straße 56-68 durchgeführt.

Hieraus geht hervor, dass der tiefere Untergrund aus nach Süden abfallendem Muschelkalk besteht, welcher einen guten Baugrund biete, aber bei Bedarf, so er nicht auf dem Grundstück selbst wieder eingebaut wird, als Z3-Material entsorgt werden müsse. Die mit Abstand größten Aushubmengen beständen aber aus "so gut wie unbelastetem" Löß. Kleinere Bereiche seien oberflächennah durch eine "lehmerfüllte Rinne und die Vermischung von Oberböden mit Bauschutt" mit Schwermetallen belastet. Diese seien als Z3-Material zu entsorgen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/  
Einleitung des Satzungsverfahrens:  
Bekanntmachung hierzu am:

26.10.2005  
19.11.2005

frühzeitige Bürgerbeteiligung:  
Bekanntmachung hierzu am:  
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

28.11.2005 – 27.12.2005  
19.11.2005  
30.11.2005 – 30.12.2005

Offenlage des Planentwurfs:  
Bekanntmachung hierzu am:  
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange  
über die Offenlage:

06.03.2006 – 05.04.2006  
25.02.2006  
03.03.2006

Beschluss über den Durchführungsvertrag:  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:

14.06.2006  
26.07.2006

Wiesloch, den 02.08.2006



*Widmann*

Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 02.08.2006



*Widmann*

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses am 07.08.2006 in Kraft.

Wiesloch, den 07.08.2006



*Widmann*

Oberbürgermeister

# **Neubau Pflegeheim 'Altwiesloch'**

**Baiertaler Straße, 69168 Wiesloch**

**Bauherr: Haus Kurpfalz gGmbH  
Kurpfalzstraße 51, 69168 Wiesloch**

**Geltungsbereich:  
Flurstück-Nr. 9069, 9070, 9071/6, 9071/7**

# vorhabenbezogener Bebauungsplan [1:500]

architekturbüro körkel gbr

klaus körkel . dipl.-ing. freier architekt bda

guldo körkel . dipl.-ing. [fh] freier architekt

rohrbacher straße 160 . 69128 heidelberg

fon 06221 / 4564-0 . fax 06221 / 4564-26

[www.koerkel.com](http://www.koerkel.com)

22/02/06 mh

02 AUG 2006

