

**Sitzungsvorlage Nr. 2563/2022**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.05.2022	öffentlich

**Neubau Pflegeheim mit Wohngemeinschaften, Bronnwiesenweg, Flst. Nr. 567/1 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für den beantragten Neubau eines Pflegeheims mit Wohngemeinschaften auf Flst. Nr. 567/1 Bronnwiesenweg in Rudersberg wird hergestellt.
2. Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch nachzureichen.

**Sachverhalt**

Am 21.09.2021 hat der Gemeinderat Rudersberg den Bebauungsplan „Hofäcker, 7. Änderung“ beschlossen. Für die Fortführung der Betriebserlaubnis des derzeitigen Pflegeheimes, Rathausstraße 7 in Rudersberg war die Umsetzung der Landesheimbauverordnung erforderlich. Das dies aufgrund des derzeitigen Konzeptes nicht möglich war, wurden mit dem Bebauungsplan „Hofäcker, 7. Änderung“ die Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheimes mit Wohngemeinschaften, Mitarbeiterappartements und einem Café als Begegnungsmöglichkeit geschaffen. Das bestehende Pflegeheim wird zu betreuten Wohnungen mit einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut.

Ein entsprechendes Baugesuch zur Errichtung des Pflegeheimes auf dem Flst. Nr. 567/1 wurde nun eingereicht.

Der Hauptflügel des Gebäudes hat eine Grundfläche von 47,18 m x 15,00 m, der Westflügel eine Grundfläche von 20,50 m x 15,00 m. Der Ostflügel, welcher erst ab dem 2. Obergeschoss beginnt, hat eine Größe von 15,80 m x 15,00 m. Das Gebäude erhält ein Flachdach mit einer Gebäudehöhe von 16,80 m. Im 2. und 3. Obergeschoss des Ostflügels befinden sich Balkone sowie im 4. Obergeschoss eine Dachterrasse. Der 2. Rettungsweg ist auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich insbesondere Abstell-, Lager- und Technikräume sowie im südlichen Teil des Gebäudes ein 225,55 m<sup>2</sup> großer Bereich für eine gewerbliche Nutzung. Im 1. Obergeschoss sind weitere Lagerräume sowie Büroräume für Heim- und Pflegedienstleitung, Personal-, Therapie- und Aufenthaltsräume untergebracht. Des Weiteren befinden sich im 1. Obergeschoss 5 Mitarbeiter-Appartements.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die Pflegegruppen 1 und 2 für insgesamt 23 Bewohnerinnen und Bewohner und im 3. Obergeschoss die Pflegegruppen 3 und 4 ebenfalls jeweils für insgesamt 23 Bewohnerinnen und Bewohner inklusive der dazugehörigen Aufenthalts- und Sozialräume. Im 4. Obergeschoss befinden sich die Wohngruppen 1 und 2 für insgesamt 16 Bewohnerinnen und Bewohner.

19 offene Stellplätze sowie Fahrradstellplätze befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Hofäcker, 7. Änderung“. Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit dem Vorhaben werden insgesamt 46 moderne Pflegeplätze sowie die Räumlichkeiten für zwei betreute Wohngemeinschaften für insgesamt 16 Personen geschaffen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofäcker, 7. Änderung“.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist noch entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten, 2 Fotoansichten