

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Ge		<b>24/022/03</b>		31.10.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	12.11.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	26.11.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Pflegeheim Rappertshofen', Gemarkung/Flur Reutlingen - Satzungsbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 18/063/01; 23/084/01; 24/022/01; 24/022/02				

### Beschlussvorschlag

1. Die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeheim Rappertshofen“, Gemarkung/Flur Reutlingen mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.02.2024 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter Beschlussvorschlag aufgeführt, behandelt.
2. Der Durchführungsvertrag (Anlage 5) vom 02.10.2024 wird gebilligt
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“ vom 02.10.2024 wird mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 01.08.2023/19.02.2024 als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 02.10.2024 festgestellt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
-/-					

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) plant in Reutlingen-Rappertshofen, am nördlichen Rand des Flurstücks 7662, den Neubau eines Pflegeheims mit 60 Pflegezimmern und einen Annexbau mit Wohngruppenräumen, Räumen für tagesstrukturierende Angebote und acht Wohnungen für betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (mit Pflegegrad und/oder anerkannter Behinderung). Die Pflegeeinrichtung mit der Bezeichnung Quartiers.Wohn.Haus wird von der Habila GmbH betrieben werden.

Das bisherige Pflegeheim auf der südlich angrenzenden Fläche erfüllt die Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) nicht mehr und wird nur noch mit befristeter

Ausnahmegenehmigung betrieben. Eine Modernisierung der bestehenden Gebäude zur Erfüllung der Vorgaben ist aus wirtschaftlichen sowie technischen Gründen nicht umsetzbar, weswegen ein Neubau zwingend notwendig ist.

Am 16.05.2024 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 10.06. bis 12.07.2024 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt. Von den beteiligten Behörden und übergeordneten Planungsebenen gingen ausschließlich zustimmende Stellungnahmen mit Anmerkungen oder Hinweisen ein. Aufgrund der Stellungnahmen von terranets BW sowie der Bundesnetzagentur wurde nochmals geprüft, dass durch das Bauvorhaben keine Konflikte mit den umgebenden Bestandsleitungen sowie dem Richtfunk entstehen. Der Landesnaturschutzverband brachte in seiner Stellungnahme besonders Anmerkungen zum Ausgleich des Streuobstbestandes sowie der Parkierung ein. Diese wurden im persönlichen Austausch abgestimmt und ergänzende Neupflanzungen von Streuobstbäumen vorgesehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen Planänderungen geführt, die die Grundzüge der Planung betreffen.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Pflegeheim Rappertshofen‘ läuft die Gesamtentwicklung des Gebietes Rappertshofen in dem Bebauungsplanverfahren „Orschel-Hagen West“ (GR-Drs 18/063/01). Hierfür hat der Gemeinderat am 27.02.2024 die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen (GR-Drs 24/022/01). Aufgrund der Dringlichkeit des Pflegeheim-Neubaus ist es erforderlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Rappertshofen“ vorab aufzustellen, um das dringend notwendige Bauvorhaben sobald als möglich umsetzen zu können.

## **2. Planungskonzeption**

Der Entwurf sieht einen aus drei Volumen gestaffelten Baukörper vor. Die beiden westlichen Baukörper fassen räumlich, gemeinsam mit dem bestehenden Kulturpark, einen neuen Quartiersplatz, an den auch die südliche Quartiersentwicklung angebunden werden soll. Nach Norden entsteht zwischen den Baukörpern ein geschützt liegender Gartenbereich mit Blick nach Rommelsbach.

Diese beiden Baukörper nehmen um jeweils einen Lichthof gruppiert, je Geschoss eine eigenständige Wohngruppe auf. Im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers sind Verwaltungs- und Nebenräume sowie ein Multifunktionsraum untergebracht. In den beiden Obergeschossen werden, wie auch im gesamten mittig gelegenen Baukörper, die fünf Wohngruppen mit jeweils 12 Bewohnern angeordnet. Zurückgesetzt im östlichen Baukörper befinden sich eigenständige, barrierefreie Microapartments, weitere Teile der Verwaltung sowie die Räumlichkeiten für das tagesstrukturierende Angebot.

Der Gesamtbaukörper besitzt südseitig (zum Quartier) eine durchgängige Dreigeschossigkeit. Die Nutzungen Pflegeheim und freies Wohnen sind in eigenen dreigeschossigen Volumen gegliedert und werden stadträumlich ablesbar. Ebenfalls wird eine konstruktive Unabhängigkeit der Nutzungen Pflege und Wohnen, sowie eine reduzierte Gebäudehöhe erreicht. Die Anlieferung mit den kompakt angeordneten Versorgungsräumen ist auf der Westseite des Gebäudes platziert. So werden die bestehende Anlieferung des Kulturparks und die des neuen Pflegeheims optimiert zusammengefasst.

Das oben beschriebene Planungskonzept berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates. So wurden u.a. das Bauvolumen und die visuelle Sichtbarkeit zum nördlichen Landschaftsraum reduziert, die Anlieferung mit dem Kulturcafé zusammengelegt, die Belichtungssituation der Innenhöfe verbessert, die eingeschränkt nutzbare Dachterrasse in ihrer

Funktion als geschützter Gartenbereich auf der Nordseite weiterentwickelt sowie die Platzgestaltung überarbeitet.

Aufgrund des besonderen hohen Anspruchs an den Brandschutz durch die besondere Bewohnerschaft und Nutzung des Gebäudes ist die ursprünglich geplante und vom Gestaltungsbeirat begrüßte Holzfassade nicht umsetzbar. Die Planungen sehen daher nun eine Putzfassade vor. Die überarbeitete Fassadengestaltung wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat Empfehlungen zur Fassadengestaltung formuliert, insbesondere hinsichtlich der Farbwahl, um eine möglichst gelungene Einbettung der Gebäude in die Hangsituation und die Landschaft zu sichern. Diese Empfehlungen wurden im Durchführungsvertrag (Anlage 5) aufgenommen, um die Umsetzung einer stimmigen Fassadengestaltung zu sichern.

Im Bebauungsplanentwurf wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Intensivpflegeheim“ festgesetzt, da es sich um ein unmittelbar umsetzungsorientiertes, konkretes Vorhaben handelt, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll.

Zusätzlich zum vorgesehenen Geltungsbereich wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens externe Flächen und Maßnahmen für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Ausgleich zum Eingriff in die im Plangebiet befindliche Streuobstwiese festgelegt. Diese sind dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugeordnet und in den Geltungsbereich einbezogen. Die östlich des Plangebiets verortete Ausgleichsfläche wurde erweitert, um weitere Neupflanzungen von Streuobstbäumen als Ausgleichsmaßnahme zu ermöglichen.

### **3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Von besonderer Bedeutung im Rahmen der Bauleitplanung ist der Klimaschutz sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Sowohl aus klimatischen Gründen als auch zur Zwischenspeicherung von Regenwasser ist auf sämtlichen Dachflächen Dachbegrünung vorgesehen, explizit auch unter dort installierten Solaranlagen. Da aufgrund der geologischen Gegebenheiten im Plangebiet keine nennenswerte Versickerung möglich ist, müssen ausreichende Rückhalteräume für anfallendes Niederschlagswasser zur Verdunstung geschaffen werden, zudem wird Regenwasser gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet. Um insbesondere in der Bauphase die Bodenerosion im Falle von Starkregenereignissen zu minimieren, werden im Bodenschutzkonzept verschiedene Maßnahmen definiert, bspw. der Einsatz von Strohballen in Abflussbahnen nach Rekultivierung.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Die Kombination mit der Nutzung von Solarenergie ist die Grundlage zur Schaffung eines energetisch nachhaltigen Quartiers. Zum Ausgleich der abgängigen Streuobstbestände werden in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf zwei Flächen Neupflanzungen und aufwertende Pflegemaßnahmen an Streuobstbeständen vorgenommen. Zudem werden im Plangebiet 24 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Ergänzt durch Großstrauchpflanzungen und blütenreiche Wiesenflächen entstehen ökologisch hochwertige Grünanlagen. Gemeinsam mit der extensiven Dachbegrünung wird so ein positiver kleinklimatischer Effekt begünstigt.

### **4. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB durchgeführt.

Zwischen der Stadt Reutlingen und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB) ein Durchführungsvertrag auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VE-Plan) geschlossen, indem sich dieser u.a. zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet und auch zeitliche Vorgaben bis

zur Realisierung der Planung definiert werden. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 5 bei. Dieser wird vom Vorhabensträger bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Der im Eingriffsgebiet befindliche Streuobstbestand erfüllt mit einer Fläche >1.500 qm die Tatbestandsvoraussetzungen des §33a NatSchG BW. Die Inanspruchnahme von Streuobstbeständen ist nur dann möglich, wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW vorliegt. Grundlage für diese Umwandlungsgenehmigung sind die in der Umweltprüfung definierten Kompensationsmaßnahmen auf zwei externen Flächen in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet. Westlich des Kulturparks erfolgt die Aufwertung eines überalterten und sehr lückigen Streuobstbestandes durch Pflege und Nachpflanzung. Auf einer Fläche entlang der Rommelsbacher Straße wird eine zweite Streuobstfläche durch Pflegemaßnahmen aufgewertet sowie durch Neupflanzungen ergänzt. Insgesamt entfallen durch die Baumaßnahme 17 Streuobstbäume auf einer Fläche von ca. 2.400 qm. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen 31 neue Streuobstbäume auf ca. 9.000 qm sowie eine Wiederherstellungspflege eines teilweise stark verbuschten und verdichteten Streuobstbestandes auf ca. 8.500 qm.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Genehmigung (siehe Anlage 6) bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht und mit dieser bereits abgestimmt. Auch die Umweltverbände wurden in die Planungen einbezogen und haben ihre Zustimmung zur Umwandlung ebenso signalisiert, wie die Naturschutzbehörde. Das Vorliegen der Umwandlungsgenehmigung ist Voraussetzung für die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans.

gez.  
Stefan Dvorak

### **Anlagen**

- 1.1. Planverkleinerung BPlan Pflegeheim Rappertshofen Stand 02.10.2024
- 1.2. Textteil BPlan Pflegeheim Rappertshofen Stand 02.10.24
2. Begründung mit Umweltbericht vom 02.10.2024
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit Stand 02.10.2024
4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.08.2023/19.02.2024
5. Durchführungsvertrag vom 02.10.2024
6. Antrag auf Umwandlung Streuobst gem. § 33a Abs. 2 NatSchG BW von September 2024

Nur digital:

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Februar 2024
8. Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom September 2024
9. Geruchsgutachten von April 2023
10. Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2023
11. Geotechnischer Bericht vom 31.01.2023
12. Bodenschutzkonzept vom 21.02.2024