

Vorlage Nr.: 2024/0062

Verantwortlich: Dez. 6  
Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Medizinisches Kompetenzzentrum Palmbach

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	09.02.2024		Ö	Beratung

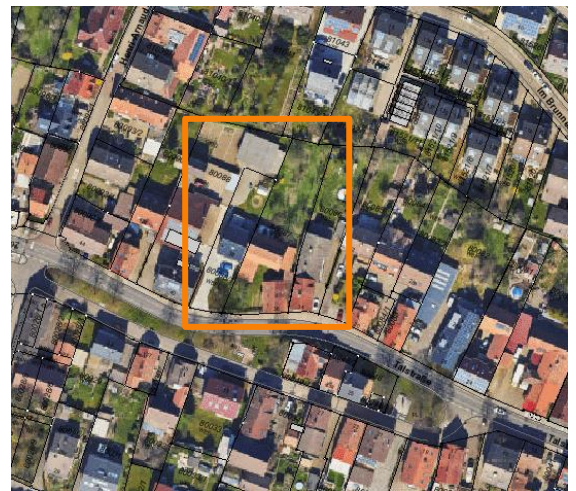
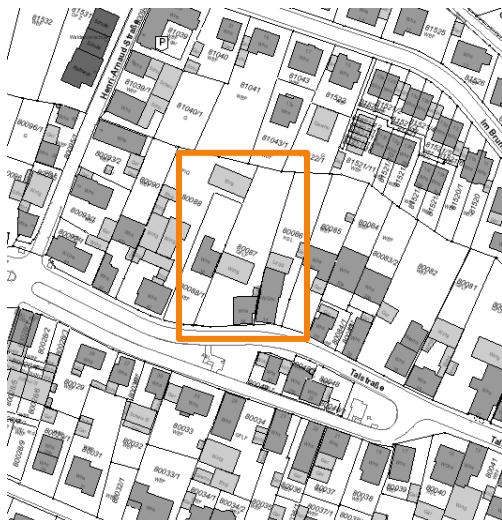
### Kurzfassung

#### Lage

Das Grundstück liegt zentral an einem Dorfanger in Palmbach.

Die Umgebung ist des Weiteren geprägt von zweigeschossigen, giebelständigen, einseitig an die Grundstücksgrenze angebauten Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Durch seine wichtige Funktion zur Sicherung der medizinischen Versorgung in Palmbach und seine zentrale Lage im Ort, hat das Vorhaben stadtbildprägende Wirkung.



## Vorhaben

Das Bauvorhaben dient der Sicherung der medizinischen Versorgung in Palmbach und soll teilweise bereits ortsansässigen Praxen die Möglichkeit geben größere und bedarfsgerechtere Räumlichkeiten zu nutzen. Entstehen sollen eine Apotheke, Praxen für Gynäkologie und Physiotherapie sowie eine internistische Praxis, Räume für eine Hebamme und drei Wohneinheiten. Es wird derzeit von elf notwendigen Stellplätzen ausgegangen. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück wurde bereits abgebrochen. Der Bauherr legt drei Varianten vor.

In der Umgebung der geplanten Bebauung findet sich ein dörflicher Charakter mit heterogener Bebauung. Weitestgehend vorherrschend sind giebelständige Wohngebäude, die einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut sind. Die Bestandsgebäude sind in der Regel zweigeschossig mit einem Satteldach. Teilweise wurde bereits in zweiter Reihe gebaut. Es besteht dennoch eine große zusammenhängende Grünzone im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Die Talstraße verschwenkt im Bereich des Vorhabengrundstücks. Es befindet sich dort eine Art Dorfanger.

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Baufluchtenplans 577 aus dem Jahr 1941. Dieser setzt an der Talstraße eine abgetreppte Baulinie fest. Hiervon wurde im weiteren Straßenverlauf teilweise abgewichen. Aus der Umgebung ergibt sich eine zulässige Bautiefe von ca. 40 m. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das umgebende Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) eingestuft. Dort sind sowohl Räume, als auch Gebäude für freie Berufe zulässig.

In der letzten Sitzung wurden in Form einer Variantenstudie mehrere Varianten vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat hatte empfohlen:

- Stärke Auseinandersetzung mit den Typologien vor Ort
- Einfache Gebäude mit ausreichender Tiefe
- 2-3 Einzelgebäude
- An einer Grundstücksgrenze angebaut
- Durch hochwertige Freiräume voneinander getrennt
- Das Potenzial der rückwärtigen Streuobstwiese sollte genutzt werden
- Bei der Parkierung sollten auch Stapellösungen geprüft werden.