

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0050/2019/BV**

Datum:  
06.02.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften Kirchheim „Pfleghwohnheim  
Schlosskirschenweg,,  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	26.02.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ und den örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen – wie in Anlage 01 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen – zu.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 26.06.2017 (Anlage 04 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 05 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 06 zur Beschlussvorlage) wird ebenfalls beschlossen.*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.12.2018 (Anlage 05) gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Kosten trägt der Vorhabenträger	
• <b>Einnahmen:</b>	
• <b>Finanzierung:</b>	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 47055 liegt in einem im wirksamen Bebauungsplan „Im Bieth“ (Datum der Rechtskraft 12.07.2006) festgesetztem Gewerbegebiet. Das Vorhaben zur Errichtung eines Pflegewohnheimes kann deshalb nicht unter Anwendung des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden. Wegen der Lage des Grundstücks in Nachbarschaft zu Wohngebieten, einem Gewerbegebiet, einer Sportanlage, einer Versorgungsfläche und einem Grünzug wird die geplante Nutzung als städtebaulich verträglich erachtet und das Planungsrecht soll entsprechend geändert werden.

## Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 26.02.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 26.02.2019

### 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Kirchheim „Pfleghwohnheim Schlosskirschenweg“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Beschlussvorlage 0050/2019/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Die stellvertretende Vorsitzende Frau Greßler stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Dieringer vom Stadtplanungsamt geht anhand einer Power-Point-Präsentation auf den Inhalt der Vorlage ein und stellt das Vorhaben anhand der Pläne vor. Sie führt aus, in dem jetzt vorliegenden Entwurf seien die Außenbereiche besser strukturiert als im ursprünglichen Plankonzept. Im Anschluss beantwortet Frau Dieringer die Fragen der Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräte.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Hasse, Bezirksbeirat Engbarth-Schuff, Bezirksbeirat Hoffmann, stellvertretender Kinderbeauftragter Kratzer, Bezirksbeirat Müller, Bezirksbeirätin Heldner, Bezirksbeirätin Hörner, Bezirksbeirätin Beust

#### Folgende Haupt-Themen und Argumente werden vorgetragen:

- Die Gebäudefront werde teilweise als zu massiv angesehen. Auch sei nach wie vor zu wenig Grünfläche vorhanden.
- Eine Ausweitung der Tempo-30-Zone nach Norden bis hinter das Pfleghwohnheim wäre wünschenswert.
- Die Ausweisung der Tempo-30-Zone sei – zumindest derzeit – rechtlich nicht möglich. Nach dem Bau des Pfleghwohnheims könnten gegebenenfalls andere Voraussetzungen vorliegen und unter Umständen ein solches Anliegen Berücksichtigung finden.
- Die vorgesehene Stellplatzanzahl für die Besucherinnen und Besucher wird als zu gering angesehen.
- Bezüglich des angrenzenden Sportplatzes sei es wichtig, dass gewährleistet sei, dass der Sportverein weiterhin uneingeschränkt seine Sportveranstaltungen durchführen könne. Es dürfe nicht heißen, aufgrund von Lärmschutz können oder dürfen beispielsweise über die Mittagszeit oder an Sonn- und Feiertagen keine, oder nur eingeschränkt, Veranstaltungen durchgeführt werden.
- Das Fazit der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 07 zur Drucksache 0050/2019/BV, Seite 40) halte fest, dass durch die Geräuscheinwirkungen des Sportlärms am Bauvorhaben keine Immissionskonflikte zu erwarten seien. Somit sollte es für den Sportverein keine Einschränkungen geben.
- Die Vorlage sei sehr gut und enthalte zu allen relevanten Themen umfangreiche Aussagen.

Die Frage, ob das Dach nur begrünt oder auch mit einer Photovoltaik-Anlage versehen werde, kann nicht explizit beantwortet werden. Frau Dieringer sagt zu, diese Information nachzureichen.

Nach dieser Aussprache gibt es keine weiteren Wortmeldungen und die stellvertretende Vorsitzende stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pfleghwohnheim Schlosskirschenweg“ und den örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen – wie in Anlage 01 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen – zu.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 26.06.2017 (Anlage 04 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pfleghwohnheim Schlosskirschenweg“ mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 05 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 06 zur Beschlussvorlage) wird ebenfalls beschlossen.*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.12.2018 (Anlage 05) gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

**Außerdem wird folgender Arbeitsauftrag festgehalten:**

***Die Information, ob auf dem Dach des Pfleghwohnheims eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen sei, wird nachgereicht.***

**gezeichnet**

Isolde Greßler

stellvertretende Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Nein 1*

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2019**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 3*

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass und -erfordernis:**

Der Bebauungsplan setzt im vorliegenden Fall ein Gewerbegebiet fest. Um die vom Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung mit einer Pflegeeinrichtung und einem Betreutem Wohnen zu ermöglichen, war die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Pflegewohnheimes mit 100 Betten und 10 Seniorenwohnungen. Die bauliche Struktur ergänzt das Stadtraumgefüge und die geplante Nutzung fügt sich an der Nahtstelle zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung gut ein und ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

### **3. Verfahren**

#### **3.1. Einleitung des Verfahrens, frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf**

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Stadt Heidelberg auf Antrag des Vorhabenträgers vom 06.05.2013 mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.10.2013 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde einmal zum Offenlagebeschluss am 29.09.2015 beteiligt. Eine Beteiligung zum Satzungsbeschluss ist vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 24.07.2017 bis 03.09.2014 durchgeführt. In diesem Zeitraum lagen die Planungen zur Einsichtnahme aus. Zusätzlich bestand im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 30.07.2014 die Möglichkeit zur Information und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte im „stadtblatt Nr. 29“ vom 16.07.2014.

#### **3.2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, Durchführungsvertrag, Planreifeerklärung und Baugenehmigung**

Am 05.10.2017 wurde durch den Gemeinderat der Offenlagebeschluss über den Planentwurf gefasst. Die Planungsunterlagen wurden einschließlich der wesentlichen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten und den zur Planung erstellten Gutachten in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 nach Paragraph 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden während der Offenlage nicht abgegeben.

Eine Baugenehmigung ist beantragt und kann nach Paragraph 33 BauGB noch vor Abschluss des Planverfahrens beurteilt werden.

### **4. Beschreibung des Bebauungsplans**

Das städtebauliche Konzept des geplanten Pflegewohnheimes greift die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Baulinie auf und modifiziert diese. Es nimmt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie dadurch auf, dass in einem Abstand von 4,00 m zu-

künftig eine durchgehende Raumkante den Straßenraum der Pleikartsförster Straße begrenzen wird.

Entlang der Pleikartsförster Straße sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung zweier Gebäudeteile mit einer jeweiligen Länge von ca. 36 m (einschließlich Fluchttreppen) vor. Der leicht zurückversetzte Gebäudeteil mit Therapiebereich und Nebeneingang verbindet diese und stellt damit einen, die Gebäudekubatur gliedernden transparenten Zwischenbau dar. Von diesem Gelenk aus wird ein dritter Gebäudeteil in westliche Richtung, mit einer Gesamtlänge von 29,50 m, angeordnet.

Vorgesehen ist die Ausgestaltung eines viergeschossigen Gebäudes. Hierbei verspringt das Obergeschoss, in dem sich die Seniorenwohnungen befinden, um ca. 1,70 m bzw. 2,70 m nach innen, so dass durch diese horizontale Gliederung des Baukörpers das Gesamtgebäude deutlich an Dominanz verliert.

Der Haupteingang und die Zufahrt zum Pflegeheim befindet sich am Schlosskirschenweg. Nur so ist es möglich, eine Vorfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste zu schaffen. Auch die Andienung des Gebäudes für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über den Schlosskirschenweg. Das Kupplungsteil zwischen den zwei Gebäudeflügeln an der Pleikartsförster Straße ist lediglich als Nebeneingang ausgebildet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Struktur des Vorhabens dem bestehenden Rahmenplan entspricht und gleichzeitig, durch den geplanten Querbau, dem Einfahrts- und Eingangsbereich die erforderliche räumliche Begrenzung gibt. Darüber hinaus ermöglicht das Konzept für Teile der Bewohner die Anlage eines großzügig bemessenen Demenzgartens, abseits der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **5. Abwägung der zum Bebauungsplanentwurf abgegebenen Stellungnahmen**

Die zum Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Stellungnahmen sind in Anlage 1 zur Begründung mit einer Abwägungsempfehlung seitens der Verwaltung aufgeführt.

## **6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde beteiligt. Dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit entsprechend, wurde ein Konzept zur Barrierefreiheit Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **7. Durchführungsvertrag**

Am 01.03.2018 stimmte der Gemeinderat dem Durchführungsvertrag zu. Der Durchführungsvertrag wurde am 14.06.2018 seitens der Stadt und am 17.05.2018 seitens des Vorhabenträgers unterzeichnet.

## **8. Kosten**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 12		Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> Bei dem Gebiet „Im Bieth“ handelt es sich nicht um ein monostrukturiertes Gebiet. Arbeiten, Wohnen und Versorgungsangebote sollen in verträglicher Art und Weise zueinander zugeordnet werden.
SOZ 10		<b>Ziel/e:</b> Geeignete Infrastruktur für alte Menschen <b>Begründung:</b> Der Stadtteil Kirchheim verfügt mit dem Mathilde-Vogt-Haus bereits über ein Haus mit 100 vollstationären Pflegeplätzen und ist damit gut versorgt. Eine zweite Einrichtung ist aber deshalb nicht abzulehnen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand vom 06.12.2018
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 und 2
03	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Planentwurf gemäß § 3 Absatz 1
04	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand vom 26.06.2017
05	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mit Stand vom 06.12.2018
06	Begründung mit Stand vom 06.12.2018
07	Schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 10.06.2015 und Fortschreibung vom 26.09.2016
08	Beantwortung der Fragen aus dem Bezirksbeirat Kirchheim vom 26.02.2019