

Betreff:

**Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Kirchheim, "Pflegewohnheim
Schlosskirschenweg"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.10.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Absatz 3 der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats vom 25.07.2012 von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch vor der Fassung eines Einleitungsbeschlusses abzusehen.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag (Anlage 2) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 BauGB für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.*
- 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Kirchheim, „Pfliegewohnheim Schlosskirschenweg“.*
- 4. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Durchführung der Umweltprüfung durchgeführt.*
- 5. Da auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung noch vor der Fassung eines Einleitungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 Satz 1 oder 2 der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats vom 25.07.2012 verzichtet wird, soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Kosten trägt der Antragsteller	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Vorhaben wird durch die Stadtverwaltung befürwortet, da dieses dem städtebaulichen Konzept für das Gebiet Im Bieth entspricht, wonach auf diesem Grundstück zwar eine gewerbliche Nutzung entstehen soll, aber Anlagen für soziale Zwecke im wirksamen Bebauungsplan bewusst allgemein zugelassen wurden, da solche Einrichtungen geeignet sind ein entsprechendes städtebauliches Umfeld in der Nähe zum Quartierplatz zu schaffen.

Begründung:

1. Antrag auf Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit Datum vom 06.05.2013 beantragte Architekt Dipl.-Ing.(FH) Günther Eppler für die Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau eines Pflegeheims im Schlosskirschenweg, Grundstück Flurstück Nr. 47055, Grundstücksgröße ca. 4.000 m². Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG. Geplant ist eine Pflegeeinrichtung mit 99 Plätzen sowie 10 Seniorenwohnungen, welche für einen Kurzzeitpflegeaufenthalt für Ehepaare, bei welchen der eine Ehepartner den anderen pflegt, vorgesehen sind. Hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung im konzeptionellen Bereich hat die Aktiv Wohnbau GmbH mit dem PARITÄTISCHEN, (Paritätischer Wohlfahrtsverband, Landesverband Baden-Württemberg e.V.) Kontakt aufgenommen. Die Paritätische Sozialdienste gGmbH Heidelberg (PSD) wurde von dem PARITÄTISCHEN mit der weiteren Projektbegleitung beauftragt mit dem Ziel, die Betriebsträgerschaft für die geplante Pflegeeinrichtung zu übernehmen. Der Antrag ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben soll auf einer an der Pleikartsförster Straße und dem Schlosskirschenweg gelegenen Fläche, im wirksamen Bebauungsplan „Im Bieth“ als Gewerbegebiet Teilbereich GE 4 festgesetzten Fläche realisiert werden.



Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan

Im Teilbereich GE 4 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Obwohl soziale Anlagen im GE4 allgemein zugelassen sind, ist das geplante Pflegeheim als Unterart in Anwendung des § 15 Abs.1 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gebietsunverträglich, da es sich um eine wohnähnliche Unterbringung handelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss BVerwG 4 B 86.01 vom 13.Mai 2002 Leitsätze zum Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets durch hinzutretende Vorhaben und zur Unzulässigkeit von Seniorenpflegeheimen in Gewerbegebieten entwickelt. Da im Gewerbegebiet nicht gewohnt werden soll, sind in ihm Seniorenpflegeheime typischerweise wegen der wohnähnlichen Unterbringung unzulässig.

Deshalb ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich. Als einzige Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Planungsrecht über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Lärmsituation

Das Grundstück liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Schallquellen. Konkret handelt es sich um Lärmeinwirkungen vom Umspannwerk, durch vorhandene benachbart gelegene oder planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe, Sportlärm von einem Sportplatz und Straßenverkehrslärm. Dies war auch der Grund, für das Grundstück eine Gewerbegebietsnutzung festzusetzen. Das damals zum Bebauungsplan erstellte Lärmgutachten ist auf Grund des zwischenzeitlichen Austauschs der Transformatoren in diesem Punkt nicht mehr aktuell. Die Trafoleistung der Transformatoren hat sich dabei zwar nicht verändert, jedoch sind die Schallemissionen der neuen Transformatoren gegenüber den alten Geräten erheblich reduziert. Trotzdem ist weiterhin davon auszugehen, dass das Vorhaben im Einwirkungsbereich von Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm liegen wird und die Lärmsituation erneut zu untersuchen ist.

4. Städtebaulicher Entwurf

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Im Bieth liegt ein Rahmenplanungskonzept zu Grunde, nach welchem auf diesem Grundstück ein zur Pleikartsförster Straße orientierter Gebäuderiegel entstehen sollte. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan eine Baulinie zur Pleikartsförster Straße festgesetzt.

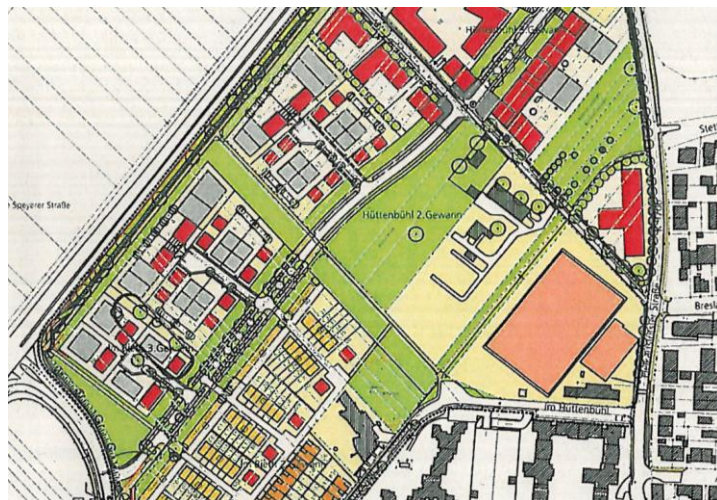


Abbildung: Auszug aus dem Rahmenplan

Die Planung des Vorhabenträgers sieht ein in 2 Bauteile gegliedertes Gebäude vor, welche mit einem Verbinder zusammengefügt sind. Die städtebauliche Figur des Vorhabens folgt nicht dem Rahmenkonzept. Die davon abweichende Planung des Vorhabenträgers kann den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden, wenn in wesentlichen Details eine Überarbeitung vorgenommen wird, die den Intensionen des Bebauungsplans eher entspricht. Die Tiefgaragenzufahrt ist in das Gebäude zu integrieren, Parkplätze, Mülleinhausung und Anlieferung sind nicht zur Pleikartsförster Straße hin auszurichten.

5. Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag auf Einleitungsbeschluss

Das Vorhaben wird durch die Stadtverwaltung befürwortet, da dieses dem städtebaulichen Konzept für das Gebiet Im Bieth durchaus entspricht. Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, auf eine Beteiligung der Bürgerschaft noch vor dem Beschluss, ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll, in diesem Fall zu verzichten (§ 10 Absatz 3 der Satzung über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats vom 25.07.2012) . Hierzu liegen sachliche Gründe vor:

Das Grundstück befindet sich heute bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchheim – Im Bieth“, der eine bauliche Nutzung als „GE“ zulässt. Eine unmittelbare Nachbarschaft ist diesseits der Pleikartsförster Straße noch nicht vorhanden. Eine vorzeitige Beteiligung, in der ermittelt werden soll, ob eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben ist, erübrigt sich demnach.

Die Verfahrensschritte des BauGB, in denen eine Beteiligung der Bürgerschaft im VEP-Verfahren vorgesehen ist, bleiben hiervon selbstverständlich unberührt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 12	+	Ziel/e: Stärkere Funktionsmischung Begründung: 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	+	Ziel/e: Geeignete Infrastruktur für alte Menschen Begründung: Der Stadtteil Kirchheim verfügt zwar 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

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Antragsschreiben mit Datum vom 06.05.2013
A 02	Lageplan
A 03	Ansichten
A 04	Grundrisse