

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0288/2015/BV

Datum:
11.08.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim,
„Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“; Zustimmung
zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	29.09.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	12.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3 zur Drucksache) in der Fassung vom 28.08.2015 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung (Anlagen 1 und 2 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 28.08.2015.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung (Anlagen 1, 2, 3 zur Drucksache), des Schallgutachtens (Anlage 4 zur Drucksache) und des „Leitfadens Heidelberger Dachgärten“ (Anlage 5 zur Drucksache) gemäß Paragraph (§) 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nachdem die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat, wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Planentwurf hergestellt. Die Entwurfsunterlagen sollen beschlossen und gemeinsam mit dem Schallgutachten und dem Leitfaden Heidelberger Dachgärten öffentlich ausgelegt werden. Eine Notwendigkeit, Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten öffentlich auszulegen besteht nicht, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt wird.

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. 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. Obwohl soziale Anlagen im GE4 allgemein zugelassen sind, ist das geplante Pflegeheim als Unterart in Anwendung des § 15 Abs.1 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit der festgesetzten Gebietsart (Gewerbegebiet) unverträglich, 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.

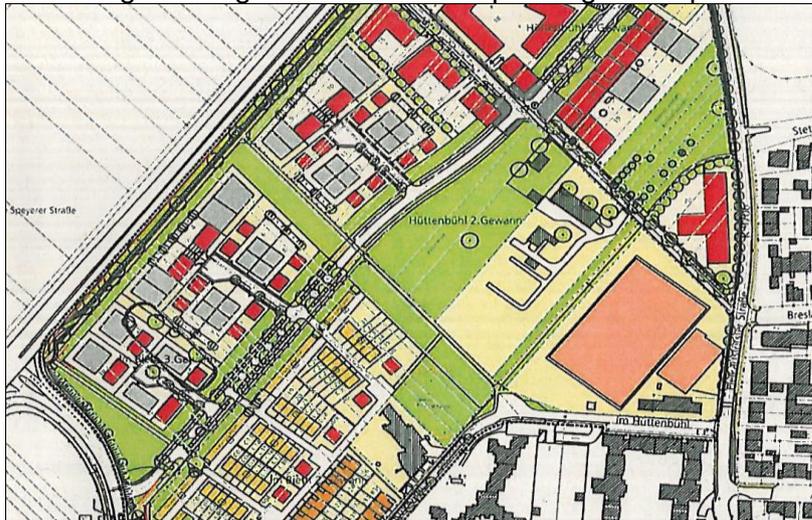
2. Beschreibung des Vorhabens; Nutzungskonzept

Geplant ist eine Pflegeeinrichtung mit 99 Plätzen sowie 10 Seniorenwohnungen. Bei den im Dachgeschoss gelegenen Wohnungen handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 65 bis 70qm. Diese werden ausschließlich als Eigentumswohnungen angeboten. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die Käufer selbst genutzt werden. Die Pflegeappartements mit 22 bis 25 qm werden über ein Kapitalanlagemodell finanziert. Die Appartements werden von der Paritätische Sozialdienste gGmbH Heidelberg angemietet und vergeben. Im Falle von Wartelisten werden Erwerber vor Mietern berücksichtigt. Im Erdgeschoss wird es einen abgeschlossenen Bereich für Demenzkranke geben. Bezüglich des Wunsches nach größeren Gartenbereichen wird vom Vorhabenträger auf die Nähe zu den öffentlichen Grünanlagen Im Bieth hingewiesen. Im Pflegewohnheim wird es einen Andachtsraum (Kapelle) geben, einen Speisesaal, der auch als Cafe oder für Veranstaltungen genutzt werden kann, und einen Friseur. Die Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu den Straßen Schlosskirschenweg und Pleikartsförster Straße berücksichtigt das generelle Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeheimen, durch eine Verweilmöglichkeit nahe der Straßenzüge noch am öffentlichen Leben teilnehmen zu können.

3. Städtebaulicher Entwurf

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Im Bieth liegt ein Rahmenplanungskonzept zu Grunde, nach welchem auf dem Baugrundstück, Flurstück Nr. 47055, ein zur Pleikartsförster Straße orientierter Gebäuderiegel entstehen sollte. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan Im Bieth eine Baulinie zur Pleikartsförster Straße festgesetzt.

Abbildung: Auszug aus dem Rahmenplanungskonzept Im Bieth



Durch das vom Vorhabenträger geplante Gebäude wird das Rahmenplanungskonzept modifiziert. Das Gebäude wird in einen Bauteil A und einen Bauteil B gegliedert. Die Gliederung der Baumasse in zwei Gebäudeteile ist in Anbetracht der Gebäudelänge und Gebäudehöhe für den Straßenraum Pleikartsförster Straße richtig. Allerdings konnte mit dem Vorhabenträger keine höherwertige Nutzung im Erdgeschoss entlang der Pleikartsförster Straße bzw. im Hofbereich verhandelt werden. Dazu war das Konzept schon zu verfestigt.

Abbildung: Lageplan Pflegewohnheim



4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.07.2014 im „Mathilde-Vogt-Haus“ in Heidelberg-Kirchheim die Gelegenheit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren. Darüber hinaus lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet in der Zeit vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim bestätigte, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist und deshalb keine Berichtigung des FNP erforderlich ist. Bedenken äußerte die Industrie- und Handelskammer, bezüglich der Nutzung einer Gewerbegebietsfläche für das geplante Vorhaben. Außerdem werden Nutzungskonflikte zu den benachbart gelegenen gewerblichen Nutzungen befürchtet. Hier wird durch die Verwaltung darauf hingewiesen, dass auch nach dem derzeit noch wirksamen Planungsrecht die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke ermöglicht werden sollte und für die umgebenden gewerblichen Nutzungen lediglich von einem mischgebietstypischen Gewerbegebietslärm ausgegangen wird. Im Schallgutachten wird auch bei der Pflegeheimnutzung von einem Schutzanspruch wie in einem Mischgebiet ausgegangen, somit sind Nutzungskonflikte aus der Sicht des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung verlangt und die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung von Orientierungswerten durch Verkehrslärm. Dem Anliegen wurde entsprochen, ein entsprechendes Gutachten ist als Anlage der Drucksache beigelegt.

Das Baurechtsamt wünschte ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von technischen Dachaufbauten.

Der Naturschutzbeauftragte empfahl Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten (Niststeine, alternativ Nistkästen in den Grünanlagen).

Bedenken wurden von einer Familie geäußert, die in der Schwarzwaldstraße wohnt. Die Baumassen wurden als erdrückend und die Überbauung als zu hoch empfunden. Außerdem wurde eine Zunahme des Parkplatzdefizits bzw. des Parkierungsdrucks im öffentlichen Raum befürchtet. Auch in der Informationsveranstaltung wurde der Wunsch nach mehr Freiflächen auf dem Grundstück geäußert. Es wurde auch der Wunsch geäußert, im Pflegewohnheim ein kleines Nahversorgungsangebot vorzuhalten.

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, das Gebäude zu verkleinern, da durch das Bauvorhaben bezüglich Gebäudehöhe und Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans im Bieth nicht überschritten werden.

In die Textfestsetzungen wurde die Zulässigkeit eines Ladengeschäfts aufgenommen, um hier eine zukünftige Option zur Unterbringung eines Nahversorgungsangebots im Gebäude oder die Unterbringung eines Ladenhandwerks planungsrechtlich offen zu halten.

5. Barrierefreiheit

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Konzept zur Barrierefreiheit verhandelt, dieses wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt. Die Notwendigkeit der Herstellung von Bordsteinabsenkungen, ebenso deren exakte Lage, ist noch nicht abschließend bestimmt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat wird am 14.09.2015 über das Vorhaben und das Konzept zur Barrierefreiheit informiert.

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
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 28.08.2015
02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 28.08.2015
03	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Datum vom 28.08.2015
04	Schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH mit Datum vom 10.06.2015
05	Leitfaden „Heidelberger Dachgärten“ mit Datum vom 15.09.2011