

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. November 2015

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 29.09.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 29.09.2015

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

Beschlussvorlage 0288/2015/BV

Stadtteilvereinsvorsitzender Fuchs erklärt sich zu diesem Thema befähigt und verlässt den Sitzungssaal.

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne aus.

Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt erläutert den Inhalt der Vorlage und steht anschließend für Fragen zur Verfügung.

Aus dem Gremium melden sich zu Wort: die Bezirksbeiräte Engbarth-Schuff, Hoffmann und Müller, die Bezirksbeirätinnen Beust und Veit-Schirmer sowie der ebenfalls anwesende Stadtrat Pfeiffer. Folgende Anmerkungen und Anregungen werden vorgetragen:

- In Bezug auf die verkehrliche Anbindung spielen der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine kaum wahrnehmbare Rolle.
- Die vorgesehenen Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder erscheinen zu gering.
- Angaben dazu, ob das Vorhaben mit einer Ablöse gemäß Landesbauordnung verknüpft werden soll, fehlen.
- Die in der Vorlage beschriebenen Grün- und Erholungsflächen im Umkreis des Pflegeheims, die von den künftigen Bewohnern genutzt werden sollen, erscheinen für diese ungeeignet und unzureichend. Ebenso wird der eingezeichnete Garten für Demenzerkrankte auf dem Grundstück als zu klein betrachtet.
- Das Stadtbild im Bereich des Ortseingangs Kirchheim werde durch das neue Gebäude nicht unbedingt aufgewertet, da dessen rückwärtiger Bereich (inclusive Anlieferung und Müllplatz) zur Pleikartsförster Straße hin liege.
- In der Dokumentation zur Schalltechnischen Untersuchung sei nachzulesen, dass die Geräuschbelastung in Zimmern zur Pleikartsförster Straße hin sehr hoch sei. Um dem entgegenzutreten, wäre eine Ausdehnung der 30-Kilometer-Zone vom Ortskern in Richtung Speyerer Straße bis zum Kreisel am Allgemeinen Deutschen Automobilclub (ADAC) wünschenswert.
- Welche Schlussfolgerungen ergäben sich bezüglich des Schallgutachtens, falls die zugrunde gelegten Trainingszeiten der angrenzenden Sportvereine sich an Wochenenden und in den Abendstunden ausweiten sollten?
- Sei die Umwidmung des Grundstücks, das ursprünglich als Gewerbefläche ausgewiesen worden sei, vertretbar oder fehle später diese Fläche im Bereich Gewerbe?

Grundsätzlich begrüße man das Bauvorhaben, das eine sinnvolle Ergänzung zum bisherigen Angebot im Bereich Pflegeeinrichtungen im Stadtteil darstelle. Allerdings hätte man sich seitens der Stadt im Vorfeld mehr Mitspracherecht in Bezug auf die Gestaltung des Wohnheims sowie der Außenanlagen gewünscht.

Frau Sachtlebe verweist hierzu auf die vorangegangenen schwierigen Verhandlungen mit dem Bauhabenträger. Dieser habe in Bezug auf die Errichtung eines Pflegeheims Rahmenbedingungen, die es einzuhalten gelte. Zum Beispiel sei die innere Struktur des Gebäudes den Organisationsabläufen geschuldet. Daher könne durch die Stadt keine Umorganisation des Grundrisses gefordert werden. Man habe noch auf die Gestaltung der Zufahrt zur Tiefgarage und auf die Gestaltung des Müllplatzes, der eingehaust werde, einwirken können. Mehr Gartenfläche als die derzeit ausgewiesene könne nicht verlangt werden. Das Grundstück sei hinsichtlich der baulichen Ausnutzung nicht zu hoch ausgenutzt und die Fassadengestaltung ansprechend. Der nun vorliegende Plan sei ein Kompromiss, den Stadt und Vorhabenträger letztendlich ausgehandelt haben. Eine Ablöse gemäß Landesbauordnung sei nicht vorgesehen.

Oben an das Grundstück angrenzend (in Verlängerung der Stettiner Straße) schließe sich ein Grünstreifen an, der nicht als Bauland ausgewiesen sei. Hier solle ein Geh- und Radweg durchgeführt werden. Dieser Bereich stehe in Zukunft tatsächlich als Grünfläche zur Verfügung und könne von den Bewohnern des Heimes genutzt werden. Zur Frage nach dem Gewerbeflächenverlust antwortet sie, dass durch dieses Bauvorhaben an der Pleikartsförster Straße eine Schnittstelle zwischen Gewerbe und Wohnen entstehe. Dies sei zu begrüßen. Produzierendes Gewerbe sei für diesen Standort nicht vorgesehen gewesen, allenfalls ein Bürogebäude.

Die Anregung, die 30-Kilometer-Zone vom Ortskern am künftigen Pflegeheim vorbei weiter in Richtung Kreisel zur führen, werde sie an das zuständige Amt für Verkehrsmanagement geben. Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung durch angrenzende Sportvereine und deren künftige Trainingszeiten könne Frau Sachtlebe beim zuständigen Amt für Sport und Gesundheitsförderung und beim Gutachter nachhaken.

Zur Nachfrage bezüglich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder erklärt sie, dass diese vom zuständigen Amt für Baurecht und Denkmalschutz nicht beanstandet worden seien. Trotzdem wird sie dort um Prüfung des Stellplatznachweises bitten.

Bezirksbeirat Engbarth-Schuff formuliert abschließend folgende **Anträge**, über die die stellvertretende Vorsitzende Magin abstimmen lässt:

- Der Bezirksbeirat Kirchheim fordert die Stadt Heidelberg auf, darauf zu achten, dass eine zufriedenstellende Anbindung des Pflegeheims an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet wird.
- Für die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist Sorge zu tragen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

- Der vorgesehene eingezäunte Garten für Demenzzranke auf dem Grundstück wird als zu klein angesehen. Der Vorhabenträger soll aufgefordert werden, eine andere Lösung zu erarbeiten, die den Bewohnern mehr Bewegungsfreiheit im Außenbereich einräumt.
- Die 30-Kilometer-Zone in der Pleikartsförster Straße soll vom Ortskern bis hin zum Kreisverkehr am ADAC erweitert werden, um die Lärmbelastung für Bewohner des Pflegeheims zu verringern.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Anschließend lässt Frau Magin über den modifizierten Beschlussvorschlag abstimmen:

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Kirchheim (*Ergänzungen fett dargestellt*)

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).*

Die Zustimmungsbewilligung erfolgt unter der Maßgabe folgender Punkte:

- **Eine zufriedenstellende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist zu gewährleisten. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist Sorge zu tragen.**
- **Für den vorgesehenen eingezäunten Garten für Demenzkranke soll eine andere Lösung erarbeitet werden, die den Bewohnern mehr Bewegungsfreiheit im Außenbereich einräumt.**
- **Die 30-Kilometer-Zone in der Pleikartsförster Straße soll vom Ortskern bis hin zum Kreisverkehr am ADAC erweitert werden, um die Lärmbelästigung für Bewohner des Pflegeheims zu verringern.**

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:2:3 Stimmen

gezeichnet

Angelika Magin

Stellvertretende Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Ja 11 Nein 2 Enthaltung 3

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2015

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

Beschlussvorlage 0288/2015/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, der Bezirksbeirat Kirchheim habe die von der Verwaltung vorgeschlagene Beschlussempfehlung folgendermaßen modifiziert:

- Eine zufriedenstellende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist zu gewährleisten. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist Sorge zu tragen.
- Für den vorgesehenen eingezäunten Garten für Demenzzranke soll eine andere Lösung erarbeitet werden, die den Bewohnern mehr Bewegungsfreiheit im Außenbereich einräumt.
- Die 30-Kilometer-Zone in der Pleikartsförster Straße soll vom Ortskern bis hin zum Kreisverkehr am ADAC erweitert werden, um die Lärmbelästigung für Bewohner des Pflegeheims zu verringern.

Hierzu erläutert Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung durch den ÖPNV nicht Aufgabe des Vorhabenträgers sei und daher dem Vorhabenträger nicht auferlegt werden könne. Außerdem sei die vorhandene Erschließung durch den ÖPNV bereits ausreichend gesichert, es seien mehrere Haltestellen in einer Entfernung zwischen 200 und 350 Metern vorhanden. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werde bereits durch die Landesbauordnung (LBO) geregelt. Die gesetzlichen Vorgaben würden eingehalten. Bezüglich des Demenzgartens erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass es sich nicht um einen öffentlich-rechtlichen Belang handle, der Vorschlag des Bezirksbeirats aber als Empfehlung ausgesprochen werden könne. Ein Beschluss als aufschiebende Bedingung sei nicht möglich, da die Gestaltung des Demenzgartens dem Vorhabenträger obliege. Bezüglich der 30-Kilometer-Zone in der Pleikartsförster Straße könne ebenfalls keine Beschlussfassung erfolgen, da dies eine verkehrsrechtliche Anordnung betreffe. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamt, erklärt, der Vorhabenträger habe die Kritik am Demenzgarten bereits aufgegriffen und das Konzept überarbeitet. Anhand eines Planauszugs erklärt sie die vorgesehene Erweiterung des Demenzgartens.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadtrat Mumm; Stadträtin Dr. Meißner; Stadtrat Wetzel; Stadtrat Jakob; Frau Dr. Ziegler (bmb)

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die vorgesehene Erweiterung des Demenzgartens sei sehr gering und nicht ausreichend.
- Insgesamt sei das Pflegeheim sehr randständig und auch bezüglich Einkaufsmöglichkeiten nicht gut in den Stadtteil eingebunden.

- Die Gestaltung zur Pleikartförster Straße sei mit Anlieferung und Müllplatz nicht gut.
- Es werde dringend ein Pflegeheim in Kirchheim benötigt.
- Sei eine Verlängerung der 30-Kilometer-Zone bis zum Kreisverkehr nicht doch möglich?
- Der Standort sei für ein Pflegeheim nicht optimal.
- Die Bushaltestelle in der Pleikartförster Straße sei für die Bewohner des Pflegeheims zu weit entfernt. Könne man diese nicht verlegen?

Herr Jonas, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung, erklärt, hier zeige sich der Nachteil der Umwandlung eines für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücks, indem in der Folge eine Verlangsamung des Verkehrs gefordert werde. Dies sehe er kritisch. Für die vorhandenen Gewerbetreibenden sei eine zügige An- und Abfahrt von Lieferanten nötig. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, die Verwaltung werde den Anregungen nachgehen. Er sagt zu, das Thema, Verlängerung der 30-Kilometer-Zone vom Ortskern bis zum Kreisverkehr am ADAC, zu prüfen und den Bezirksbeirat Kirchheim über das Ergebnis zu informieren. Im weiteren Verlauf stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den modifizierten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschuss (Änderungen sind **fett** dargestellt)

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).*
- ***Es wird dem Vorhabenträger empfohlen, für den vorgesehenen eingezäunten Garten für Demenzkranke eine andere Lösung zu erarbeiten, die den Bewohnern mehr Bewegungsfreiheit im Außenbereich einräumt.***

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:04:01 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag

Ja 8 Nein 4 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 12.11.2015

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

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.

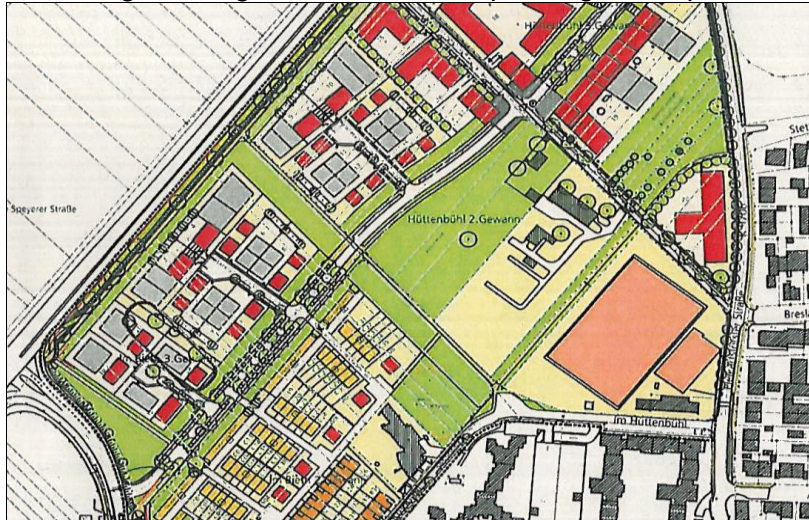
2. Beschreibung des Vorhabens; Nutzungskonzept

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 Demenzzranke 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 beigefügt.

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 beigefügt. 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		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