

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0277/2017/BV

Datum:
21.08.2017

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:
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.10.2017	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 03 zur Drucksache) in der Fassung vom 26.06.2017 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 26.06.2017.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf (§) 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Entwurfs der örtlichen Bauvorschrift, des Entwurfs der Begründung (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache), des Leitfadens Heidelberger Dach(g)arten (Anlage 04 zur Drucksache) und der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 05 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Nach Behandlung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses am 29.09.2015 im Bezirksbeirat Kirchheim und am 13.10.2015 im Bau- und Umweltausschuss wurde die Vorlage von der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 12.11.2015 abgesetzt, da die Planung nicht mehr den aktuellen Richtlinien für die Planung von Pflegeheimen entsprach. Es wurde ein gänzlich neuer Entwurf erstellt, der nunmehr den Richtlinien entspricht, einen deutlich größeren und besser gelegenen Demenzgarten vorsieht und insgesamt zu einem besseren städtebaulichen Ergebnis führt.

Begründung:

1. Planungskonzept und Planungsrecht

Auf dem circa 4.000 m² großen Grundstück Schlosskirschenweg, Flurstück Nummer 47055 ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit 100 Plätzen sowie von 10 Seniorenwohnungen geplant. Damit soll das in Kirchheim vorhandene Pflegeangebot für Senioren (Mathilde-Vogt-Haus) ergänzt und ausgebaut werden.

Notwendige Kfz- und Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in einer Tiefgarage und oberirdisch in der Nähe des Eingangsbereichs vorgesehen (rechnerischer Bedarf 20 Kfz-Stellplätze, nachgewiesen 28 Kfz-Stellplätze). Der Hauptzugang liegt am Schlosskirschenweg, ein Nebeneingang ist an der Pleikartsförster Straße vorgesehen.

Das Grundstück liegt in einem im wirksamen Bebauungsplan „Im Bieth“ (Datum der Rechtskraft 12.07.2006) festgesetztem Gewerbegebiet. Das Vorhaben 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 (Umspannwerk) und einem Grünzug wird die geplante Nutzung als städtebaulich verträglich erachtet und das Planungsrecht soll entsprechend geändert werden. Es wird von einer Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber möglichen Lärmemissionen aus benachbarten Nutzungen analog eines Mischgebiets ausgegangen.

Am 09.10.2013 wurde durch den Gemeinderat über den Antrag des Vorhabenträgers, der Schlosskirschenweg GmbH & Co. KG Neckarsulm, entschieden und ein Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat im Jahr 2014 stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Änderung des Planungskonzeptes nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nach Behandlung des Bebauungsplanentwurfs am 29.09.2015 im Bezirksbeirat Kirchheim und am 13.10.2015 im Bau- und Umweltausschuss wurde die Vorlage Entwurfs- und Offenlagebeschluss von der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 12.11.2015 abgesetzt, da die Planung nicht mehr den aktuellen Richtlinien für die Planung von Pflegeheimen entsprach. Im Jahr 2015 wurden die „Ermessenslenkenden Richtlinien“ (ELR) zur Landesheimbauverordnung vom Sozialministerium Baden-Württemberg veröffentlicht, die die Ermessensausübung und somit die einheitliche Handhabung der Landesheimbauverordnung regeln. In die zu bildenden Wohngruppen sollen höchstens 15 Bewohner aufgenommen werden. Beim Pflegewohnheim Schlosskirschenweg lag nach altem Entwurf die Gruppengröße um bis zu 6 Bewohner über diesem Wert. Auch die gemeinschaftlich zu nutzenden Aufenthaltsbereiche wurden als nicht ausreichend angesehen.

Mit dem neuen Entwurf wird dieser Mangel behoben. Der Demenzgarten kann auf circa 700 m² vergrößert werden und liegt damit im Bereich vergleichbarer Angebote von Pflegeheimen in der Stadt Heidelberg. Die Anordnung des Gebäudes mit seinen drei Gebäudeflügeln, welche an einem zentralen Verbinder liegen, folgt jetzt dem städtebaulichen Konzept aus der Rahmenplanung „Im Bieth“ und betont den Straßenverlauf der Pleikartsförster Straße. Die Müllsammelstelle wurde in die Tiefgarage verlegt. Wirtschaftsverkehr fährt über den Schlosskirschenweg an. Im Haupteingangsbereich werden Freiflächen mit Aufenthaltsqualität angeboten.

3. Einbeziehung des Bezirksbeirats Kirchheim

Der Bezirksbeirat Kirchheim war bisher erst einmal zum Verfahren beteiligt (am 29.09.2015 zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss). In der Regel soll der Bezirksbeirat zweimal am Verfahren beteiligt werden. Deshalb müsste zwingend eine weitere Beteiligung des Bezirksbeirats zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen. Wegen der bisherigen Dauer des Verfahrens und zur Beschleunigung der Abläufe soll auf eine Beteiligung des Bezirksbeirats Kirchheim zum Offenlagebeschluss über das geänderte Planungskonzept verzichtet werden. Alle vom Bezirksbeirat Kirchheim vorgetragene Anregungen wurden aufgegriffen und berücksichtigt. Der vom Bau- und Umweltausschuss beschlossene Arbeitsauftrag, für den Demenzgarten eine andere Lösung zu erarbeiten, wurde umgesetzt.

Eine gute Anbindung des Pflegewohnheims an den Öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet. Das Angebot an Einstellplätzen für Kfz und Fahrräder entspricht den baurechtlichen Vorschriften. Eine Erweiterung der 30-Kilometer-Zone in der Pleikartsförster Straße vom Ortskern bis zum Kreisverkehr ist nicht möglich.

4. Barrierefreiheit

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Konzept zur Barrierefreiheit verhandelt, dieses wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung zur Herstellung von Bordsteinabsenkungen geregelt werden. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde am 14.09.2015 über das Vorhaben und das Konzept zur Barrierefreiheit informiert.

5. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche §12 BauGB). Er wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Bestandteil des Vertrages sind voraussichtlich folgende Punkte:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch die Vorhabenträgerin,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Planung, Umsetzung und Kostentragung von verkehrlich notwendigen Maßnahmen (Bordsteinabsenkungen),

- energetische Fragen,
- Vereinbarung einer Bemusterung der Fassaden und der Freiflächengestaltung vor Baubeginn,
- Konzept der Barrierefreiheit.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat wurde 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 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
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Entwurf einer Örtlichen Bauvorschrift mit Datum vom 26.06.2017
02	Entwurf der Begründung mit Datum vom 26.06.2017
03	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Datum vom 26.06.2017
04	Leitfaden Heidelberger Dach(g)arten mit Datum vom 15.09.2012
05	Schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 10.06.2015 und Fortschreibung vom 26.09.2016