

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0014/2018/BV**

Datum:  
10.01.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim  
"Pflegewohnheim Schlosskirschenweg"  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. März 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	01.03.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Schlosskirschenpark GmbH & Co. KG Neckarsulm beabsichtigt die Errichtung eines PflEGEwohNheims in Kirchheim, Schlosskirschenweg, und hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dazu ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.01.2018**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 02 Enthaltung 00*

## Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2018:

**4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kirchheim  
„Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“  
hier: Durchführungsvertrag  
Beschlussvorlage 0014/2018/BV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Auf Nachfrage von Stadträtin Deckwart-Boller, wer das Pflegewohnheim betreibe, sagt der Oberbürgermeister zu, ihr diese Information nachzureichen.

Mit diesem Arbeitsauftrag stellt er die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages zu.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 2 Enthaltung 1*

## **Begründung:**

Die Schlosskirschenpark GmbH & Co. KG Neckarsulm hat mit Schreiben vom 06.05.2013 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.10.2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Nach Behandlung des Bebauungsplanentwurfs am 13.10.2015 im Bau- und Umweltausschuss wurde die Vorlage zum 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. Inzwischen wurde ein neuer Entwurf erstellt, der den aktuell geltenden Ermessenlenkenden Richtlinien zur Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg entspricht. In seiner Sitzung am 05.10.2017 hat der Gemeinderat den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pflegerwohnheim Schlosskirschenweg“ gefasst.

Geplant ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit 100 Plätzen sowie 10 barrierefreie Seniorenwohnungen. Jede Wohngruppe wird über eigene Gemeinschaftsräume und Therapieplätze verfügen. Vorgesehen sind ein Demenzgarten mit einer Fläche von ca. 700 qm sowie Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im Bereich des Haupteingangs am Schlosskirschenweg. Das Vorhaben umfasst drei miteinander verbundene viergeschossige Gebäudekomplexe, eine Tiefgarage sowie Fahrradabstellplätze. Die Müllsammelstelle befindet sich in der Tiefgarage, der Wirtschaftsverkehr fährt über den Schlosskirschenweg an.

Das derzeit unbebaute Grundstück mit der Flurstücknummer 47055 umfasst 4020 qm. Es befindet sich im Einmündungsbereich des Schlosskirschenwegs in die Pleikartsförster Straße. Das Grundstück liegt in einem im wirksamen Bebauungsplan „Im Bieth“ festgesetzten Gewerbegebiet. Das Vorhaben kann deshalb nicht unter Anwendung des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden. Wegen der Lage des Grundstücks in der Nachbarschaft zu Wohngebieten, wird die geplante Nutzung als städtebaulich verträglich erachtet. Das Planungsrecht soll entsprechend geändert werden. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Dazu muss ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet. Darüber hinaus enthält der Vertragsentwurf im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Kostentragung durch die Vorhabenträgerin
- Planung, Umsetzung und Kostentragung von verkehrlich notwendigen Maßnahmen, hier Bordsteinabsenkung
- Einhaltung des Passivhausstandards
- Vereinbarung einer Bemusterung der Fassaden und der Freiflächengestaltung vor Baubeginn

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

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

## 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:  
QU 1 Solide Haushaltswirtschaft  
Begründung:  
Die Kosten des Verfahrens und der Erschließungsanpassung trägt die Vorhabenträgerin

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	1 Entwurf des Durchführungsvertrages <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!</b>
02	1.1 Lageplan
03	1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2017
04	1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.06.2017
05	1.4 Werbekonzept vom 20.11.2017
06	1.5 Freianlagenplan vom 27.03.2017
07	1.6 Konzept zur Barrierefreiheit vom 20.12.2017
08	1.7 Handlungsleitfaden zur Dachbegrünung in Heidelberg vom 15.09.2012
09	1.8 Skizze zum Standort Bordsteinabsenkung vom 27.07.2017