

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0050/2019/BV

Datum:
06.02.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften Kirchheim „Pflegetwohnheim
Schlosskirschenweg“
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	26.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Kirchheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pflegehahnheim Schlosskirschenweg“ und den örtlichen Bauvorschriften abgegebenen Stellungnahmen – wie in Anlage 01 zur Beschlussvorlage vorgeschlagen – zu.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 26.06.2017 (Anlage 04 zur Beschlussvorlage) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchheim „Pflegehahnheim Schlosskirschenweg“ mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 05 zur Beschlussvorlage) gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Paragraph 74 Landesbauordnung (LBO) als Satzung. Die gemäß Paragraph 9 Absatz 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung mit Stand vom 06.12.2018 (Anlage 06 zur Beschlussvorlage) wird ebenfalls beschlossen.*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.12.2018 (Anlage 05) gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Kosten trägt der Vorhabenträger	
• Einnahmen:	
• Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 47055 liegt in einem im wirksamen Bebauungsplan „Im Bieth“ (Datum der Rechtskraft 12.07.2006) festgesetztem Gewerbegebiet. Das Vorhaben zur Errichtung eines Pflegehahnheimes 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 und einem Grünzug wird die geplante Nutzung als städtebaulich verträglich erachtet und das Planungsrecht soll entsprechend geändert werden.

Begründung:

1. Planungsanlass und -erfordernis:

Der Bebauungsplan setzt im vorliegenden Fall ein Gewerbegebiet fest. Um die vom Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung mit einer Pflegeeinrichtung und einem Betreutem Wohnen zu ermöglichen, war die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich.

2. Städtebauliches Konzept

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Pflegewohnheimes mit 100 Betten und 10 Seniorenwohnungen. Die bauliche Struktur ergänzt das Stadtraumgefüge und die geplante Nutzung fügt sich an der Nahtstelle zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung gut ein und ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

3. Verfahren

3.1. Einleitung des Verfahrens, frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Stadt Heidelberg auf Antrag des Vorhabenträgers vom 06.05.2013 mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.10.2013 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bezirksbeirat Kirchheim wurde einmal zum Offenlagebeschluss am 29.09.2015 beteiligt. Eine Beteiligung zum Satzungsbeschluss ist vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 24.07.2017 bis 03.09.2014 durchgeführt. In diesem Zeitraum lagen die Planungen zur Einsichtnahme aus. Zusätzlich bestand im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 30.07.2014 die Möglichkeit zur Information und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte im „stadtblatt Nr. 29“ vom 16.07.2014.

3.2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, Durchführungsvertrag, Planreifeerklärung und Baugenehmigung

Am 05.10.2017 wurde durch den Gemeinderat der Offenlagebeschluss über den Planentwurf gefasst. Die Planungsunterlagen wurden einschließlich der wesentlichen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten und den zur Planung erstellten Gutachten in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 nach Paragraph 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden während der Offenlage nicht abgegeben.

Eine Baugenehmigung ist beantragt und kann nach Paragraph 33 BauGB noch vor Abschluss des Planverfahrens beurteilt werden.

4. Beschreibung des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept des geplanten Pflegewohnheimes greift die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Baulinie auf und modifiziert diese. Es nimmt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie dadurch auf, dass in einem Abstand von

4,00 m zukünftig eine durchgehende Raumkante den Straßenraum der Pleikartsförster Straße begrenzen wird.

Entlang der Pleikartsförster Straße sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung zweier Gebäudeteile mit einer jeweiligen Länge von ca. 36 m (einschließlich Fluchttreppen) vor. Der leicht zurückversetzte Gebäudeteil mit Therapiebereich und Nebeneingang verbindet diese und stellt damit einen, die Gebäudekubatur gliedernden transparenten Zwischenbau dar. Von diesem Gelenk aus wird ein dritter Gebäudeteil in westliche Richtung, mit einer Gesamtlänge von 29,50 m, angeordnet.

Vorgesehen ist die Ausgestaltung eines viergeschossigen Gebäudes. Hierbei verspringt das Obergeschoss, in dem sich die Seniorenwohnungen befinden, um ca. 1,70 m bzw. 2,70 m nach innen, so dass durch diese horizontale Gliederung des Baukörpers das Gesamtgebäude deutlich an Dominanz verliert.

Der Haupteingang und die Zufahrt zum Pflegeheim befindet sich am Schlosskirschenweg. Nur so ist es möglich, eine Vorfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste zu schaffen. Auch die Andienung des Gebäudes für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über den Schlosskirschenweg. Das Kupplungsteil zwischen den zwei Gebäudeflügeln an der Pleikartsförster Straße ist lediglich als Nebeneingang ausgebildet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Struktur des Vorhabens dem bestehenden Rahmenplan entspricht und gleichzeitig, durch den geplanten Querbau, dem Einfahrts- und Eingangsbereich die erforderliche räumliche Begrenzung gibt. Darüber hinaus ermöglicht das Konzept für Teile der Bewohner die Anlage eines großzügig bemessenen Demenzgartens, abseits der öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Abwägung der zum Bebauungsplanentwurf abgegebenen Stellungnahmen

Die zum Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Stellungnahmen sind in Anlage 1 zur Begründung mit einer Abwägungsempfehlung seitens der Verwaltung aufgeführt.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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

7. Durchführungsvertrag

Am 01.03.2018 stimmte der Gemeinderat dem Durchführungsvertrag zu. Der Durchführungsvertrag wurde am 14.06.2018 seitens der Stadt und am 17.05.2018 seitens des Vorhabenträgers unterzeichnet.

8. Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens.

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
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, Stand vom 06.12.2018
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 und 2
03	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Planentwurf gemäß § 3 Absatz 1
04	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand vom 26.06.2017
05	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mit Stand vom 06.12.2018
06	Begründung mit Stand vom 06.12.2018
07	Schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 10.06.2015 und Fortschreibung vom 26.09.2016