

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 0 2 / 2 0 2 3 / IV

Datum:
15.11.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat IV, Amt für Soziales und Senioren

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
e ehemaliges Pflegeheim St. Michael Handschuhsheim
– Erlass einer Veränderungssperre**

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Februar 2024

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Handschuhsheim	30.11.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	01.02.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim, der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information der Verwaltung zum Antrag Drucksache Nummer 0065/2023/AN „Vorhabenbezogener Bebauungsplan ehemaliges Pflegeheim St. Michael Handschuhsheim – Erlass einer Veränderungssperre“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Um eine bestimmte Nutzung im Sinne des Antrags planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Wenn davon auszugehen ist, dass in der Zeit bis zum Beschluss des Bebauungsplans als Satzung Vorhaben zugelassen werden müssten, die die Umsetzung der Planungsziele gefährden, kann der Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Satzung für eine Veränderungssperre beschließen. Alternativ kann bei Erforderlichkeit die Zurückstellung gemäß Paragraph 15 Baugesetzbuch angewandt werden. Aufgrund der aktuell geplanten Anmietung sieht die Verwaltung keinen dringenden Bedarf, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 30.11.2023

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.01.2024

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2024

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

Mit Antrag vom 16.03.2023 beantragt die SPD-Fraktion, das ehemalige Pflegeheim St. Michael in Handschuhsheim als Anlage für soziale Zwecke wie etwa altersgerechten Wohnraum und Betreutes Wohnen zu sichern.

1. Sachstand

Die Landesheimbauverordnung ist am 01.09.2009 in Kraft getreten. Die Einrichtung St. Michael wurde bislang noch nicht entsprechend den neuen Vorgaben umgestaltet. Die bisher dort betreuten Personen sind in das neue Caritashaus Katharina Labouré in Neuenheim umgezogen.

Da das Haus Philippus in Handschuhsheim saniert werden muss, plant die Stadtmission zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs das Haus St. Michael für die Dauer der Sanierung anzumieten.

In Bezug auf die Erkenntnisse der Pflegebedarfsplanung bis 2030 und aufgrund der integrierten Lage ist es Ziel des Amtes für Soziales und Senioren, am Standort weiter stationäre Pflegebetten zu betreiben. Nur wenn dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, ist aus Sicht des Fachamtes eine artverwandte Nutzung wie solitäre Kurzzeitpflege gegebenenfalls gekoppelt mit barrierefreiem Altenwohnen vorstellbar.

2. Planungsrechtliche Instrumente zur Sicherung einer Nachnutzung im Sinne des Antrags

Die planungsrechtliche Sicherung einer speziellen Nutzungsart kann nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Aktuell liegt die Immobilie im unbeplanten Innenbereich, in dem sich eine (Nach-) Nutzung in die im Umfeld vorhandenen Nutzungen einfügen muss. Im konkreten Fall ist das Spektrum potenzieller Nutzungen verhältnismäßig groß. Bei Einschränkung der aktuell zulässigen Nutzungsoptionen durch einen Bebauungsplan kann vonseiten des Eigentümers ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch geltend gemacht werden.

Eine Veränderungssperre dient als Planungssicherungsinstrument und bedarf daher des Auslösens einer Planung; der Erlass einer Veränderungssperre kann also nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Die Ziele der Planung müssen zu Planungsbeginn benannt werden.

Neben der Veränderungssperre steht das Instrument der Zurückstellung nach Paragraph 15 Baugesetzbuch zur Verfügung. Mit diesem kann (auch ohne eine Veränderungssperre) die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten aussetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele durch das Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert würde.

Da die Immobilie zumindest übergangsweise weiter als Heim betrieben werden soll, besteht kein dringender Bedarf einer planungsrechtlichen Sicherung. Aufgrund der aktuell geplanten Anmietung sieht die Verwaltung kein Erfordernis, derzeit ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Beteiligung des Beirates für Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen eventueller Beschlüsse erfolgen, bei denen Belange des Beirates betroffen sind.

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:
WO 7	+	Betreutes Wohnen in allen Stadtteilen anbieten
WO 8	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur
		Begründung: Die Information erläutert, wie über planungsrechtliche Mittel das ehemalige Pflegeheim St. Michael als Anlage für soziale Zwecke gesichert werden könnte.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck