



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/042

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	13.02.2020
Sachgebiet:	Amtsleitung		
Bearbeiter:	Thomas Feick	Az.:	621.4135

Beratungsfolge: Gemeinderat	Termin: 26.02.2020	Behandlung: öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altenpflegeheim Haus St. Konrad -
Teiländerung"
- Vorstellung Konzeptentwürfe**

I. Sachverhalt:

1. Vorgeschichte

Die Stiftung Liebenau ist Eigentümerin und Betreiberin des Seniorenpflegeheims St. Konrad an der Ottenberghalde. Das Seniorenpflegeheim wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen „Bebauungsplanes Altenpflegeheim St. Konrad“ erstellt. Ursprünglich stand das Seniorenpflegeheim auf der westlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets. Errichtet wurde es Ende der 1950er-Jahre. Die St. Anna-Hilfe betrieb das Haus St. Konrad als ein Alten- und Pflegeheim mit 90 Pflegeplätzen. Durch einen grundlegenden Wandel in den Anforderungen bezüglich Betreuung und Pflege älterer Menschen und der Situation, dass die Gegebenheiten nicht mehr den Vorstellungen von Wohnen, Betreuung und Pflege älterer Menschen in Altenpflegeheimen entsprach sowie dem Zustand, dass das Altenpflegeheim an seine organisatorischen, funktionalen und baulichen Grenzen gestoßen war, war ein Tätigwerden erforderlich. Auch die Bausubstanz war nicht mehr sanierungsfähig, sodass nur ein Neubau als richtige Lösung in Frage kam. 2007 wurde dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, welcher das Altenpflegeheim auf der östlichen Hälfte und somit

an heutiger Stelle vorgesehen hatte. Die Umsetzung eines wohnortnahen Konzepts orientierte sich in erster Linie am Bedarf des Gemeinwesens. Da ein Altenpflegeheim den Bedarf von Kressbronn a. B. abdecken sollte, wurde die zu schaffende Pflegeplatzzahl angepasst. Somit wurden die damals 90 Pflegeplätze auf mehrere Standorte verteilt, um weitere kleinere Pflegeeinrichtungen mit wohnortnahen Konzepten zu verwirklichen. 60 Pflegeplätze und 10 heimgelundene Wohnungen sind in Folge dessen am heutigen Standort des Pflegeheims erstellt worden. Das ehemalige Altenpflegeheim wurde in Folge dessen abgebrochen und anstelle dessen auf der westlichen Fläche des Baugebiets eine Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die Ausgleichsfläche für den Eingriff wurde südlich der Ottenberghalde vorgesehen.

2. Vorhaben „Betreutes Wohnen plus“ bzw. „ServiceWohnen“

Auch zwischenzeitlich haben sich die Ansprüche älterer Menschen wieder geändert. Die Stiftung Liebenau will darauf reagieren. Ältere Menschen sollen in einer Umgebung leben können, die sowohl sicher ist als auch ihren persönlichen Präferenzen und ihren sich ändernden Fähigkeiten angepasst ist. Grundlage der Überlegungen der Stiftung ist der 7. Altenbericht der Bundesregierung von 2016, wo formuliert ist, dass *„die sozialräumliche Ungleichheit sowie die Vielfalt von Lebensentwürfen ein neues Verständnis von Daseinsvorsorge erfordert. Heutzutage wünscht sich ein Großteil der Seniorinnen und Senioren ein selbstbestimmtes Älterwerden. Den Menschen sollte ermöglicht werden, ein gutes Leben eigenständig und selbstbestimmt zu führen, in Selbst- und Mitverantwortung am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und dieses mitzugestalten“*.

In der Sitzung vom 22.11.2017 hatte der Geschäftsführer der Stiftung Liebenau, Herr Dr. Lahl, die Konzeption „BETREUTES WOHNEN plus“ vorgestellt. Die Bezeichnung wurde später in „ServiceWohnen“ abgeändert, beinhaltet aber den gleichen Grundgedanken und verfolgt das gleiche Ziel. Beabsichtigt ist die Erstellung weiterer Gebäude am Standort an der Ottenberghalde. Dazu wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Konzeptentwürfe

Nachdem sich der Gemeinderat in der damaligen Sitzung nach eingehender Beratung für das Konzept ausgesprochen hatte und in der Sitzung vom 16.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Überplanung des westlichen Bereichs fasste, hat die Stiftung Liebenau Konzeptentwürfe erstellt bzw. weiter ausgearbeitet. Diese sollen dem Gremium vorgestellt werden. Ziel ist auf Grundlage eines dieser Konzeptentwürfe weiterzuarbeiten und einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Die Konzeptentwürfe sehen fünf Gebäude vor, wobei ein Gebäude als Gemeinschaftsraum für Begegnungen in der Mitte dienen soll. Das Gebäude des Gemeinschaftsraumes ist in allen Varianten eingeschossig. Die anderen Gebäude variieren je nach Entwurf bis zu vier Vollgeschossen und in der Gebäudehöhe. Das bestehende Altenpflegeheim hat zum weiteren Vergleich eine maximale Höhe von 14,60 m. Vorgesehen sind in den vier geplanten Gebäuden bis zu 60 Wohneinheiten (WE) mit Ein- oder Zwei-Personenhaushalten. Im Folgenden werden die vier Varianten vorgestellt.

a) Variante 01

- Geschossanzahl: Alle Gebäude III+D
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Alle Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Je Gebäude 15 WE → insges. 60 WE

b) Variante 02

- Geschossanzahl: Alle Gebäude III+D
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Das südlichste Gebäude 11,20 m; das zweitsüdlichste 12,40 m; das drittsüdlichste 12,00 m und das nördlichste 11,65 m
- Anzahl WE: Je Gebäude 15 WE → insges. 60 WE

c) Variante 03

- Geschossanzahl: Die beiden südlichen Gebäude II+D und beide nördlichen Gebäude IV
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Die beiden südlichen Gebäude 9,20 m; die beiden nördlichen Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Die beiden südlichen Gebäude 11 WE; die beiden nördlichen Gebäude 16 → insgesamt 54 WE

d) Variante 04

- Geschossanzahl: Das südlichste Gebäude II, das zweitsüdlichste Gebäude III und beiden nördlichen Gebäude IV
- Dachgeschoss und Dachform: Ausführung als Attika mit Flachdach
- Gebäudehöhen: Das südlichste Gebäude 6,20 m; das zweitsüdlichste Gebäude 9,05 m; die beiden nördlichen Gebäude 12,00 m
- Anzahl WE: Das südlichste Gebäude 8 WE; das zweitsüdlichste Gebäude 12 WE; die beiden nördlichen Gebäude 16 → insges. 52 WE

Die Stiftung Liebenau hat mitgeteilt, dass die Variante 01 die wirtschaftlichste ist. Die Variante 04 hält sie am unwirtschaftlichsten und würde sich dagegen aussprechen. Außerdem würden die beiden nördlichen Häuser klobig und das südlichste Haus bungalowartig wirken. Die Varianten 02 und 03 würden einen Kompromiss zwischen den Varianten 01 und 04 darstellen. Für die Variante 03 spricht, dass das südlichste Gebäude zur Straße hin mit 2 Vollgeschossen plus Dach weniger wuchtig wirkt, da dieses nur 2,5 m von der Straße entfernt ist.

e) Fazit

Die Variante 3 ist ein guter Kompromiss aus Wirtschaftlichkeit und einer Einfügung in das Landschaftsbild. Die ersten beiden Gebäude stehen sehr nahe an der Straße. Die Wirkung der Gebäude wäre problematisch, wenn diese mehr als zwei Vollgeschosse hätten. Im Gegenzug kann dafür bei den hinteren beiden Gebäuden ein viertes Vollgeschoss verträglich errichtet werden. Der Abzug von sechs Wohneinheiten bei Variante 3 wäre sowohl finanziell als auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum vertretbar.

f) Stellplätze

Auf dem Baugrundstück ist neben den dargestellten Gebäuden eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen vorgesehen und weiteren 10 Stellplätzen oberirdisch, sodass insgesamt 30 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das sind 3 Stellplätze mehr als baurechtlich gefordert sind. Diese sollen insbesondere Besuchern zur Verfügung stehen. Soweit sich die Anzahl der Wohneinheiten von bisher gerechnet 60 WE reduziert, reduziert sich natürlich auch die Anzahl der Stellplätze.

4. Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag ist noch aufzusetzen. Darin sind Belegungsrecht o. ä. durch die Gemeinde zu regeln. Hierdurch soll die Gemeinde mitbestimmen können, wem die Wohneinheiten zugeteilt werden. Dies soll eine Bevorzugung Kressbronner Bürger, so weit wie rechtlich zulässig, ermöglichen. Ebenfalls soll über den Durchführungsvertrag die Miethöhe näher bestimmt werden, sodass sich nicht nur finanziell stärkere Personen eine entsprechende Pflegeunterbringung leisten können.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Stiftung Liebenau beabsichtigt am Standort Ottenberghalde, eine besondere Wohnform für Seniorinnen und Senioren anzubieten. Dazu wird die Erstellung weiterer Gebäude erforderlich. Für den Bereich gibt es den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenpflegeheim St. Konrad“. Dieser muss zur Realisierung des Konzepts bzw. für die Erstellung weiterer Gebäude geändert und das erforderliche Planungsrecht hergestellt werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, für die neue Planung, den bestehenden Bebauungsplan in der westlichen Hälfte neu zu überplanen, wie es durch den Geltungsbereich Teiländerung dargestellt wird.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden auf den Vorhabenträger umgelegt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Finanzierungsvertrag) wurde erarbeitet und ist mittlerweile von beiden Parteien unterzeichnet worden. Der städtebauliche Vertrag findet auch mit seiner Regelung Eingang in den später aufzusetzenden Durchführungsvertrag, der Bestandteil eines geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Entwurfsplanung mit der Variante 03 weiterzuverfolgen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs auf dieser Grundlage.
3. Der Gemeinderat beschließt, Rechtsanwalt Dr. Kohnke mit der Erarbeitung eines Durchführungsvertrages zu beauftragen.

V. Anlagen:

458_vBP_StKonrad_TÄ_Geltungsbereich
Altenpflegeheim Haus St. Konrad
Altenpflegeheim Haus St. Konrad_TT
Entwurfsvarianten vom 14.02.2020 - V01, V02, V03, V04

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.