

Erläuterung zum Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Neubau Wohnheim für 72 Bewohner, Flurstück 649/1

ZfP Emmendingen, Neubronnstraße 25, 79312 Emmendingen

I Begründung zum Wohnbedarf

Für das neue Wohnheim ergibt sich ein gesamtter Bedarf an **72 Wohngruppenplätzen**. Dieser teilt sich in 60 Bewohner in 4 offenen/beschützten Wohngruppen und 12 Bewohner in einer geschlossenen therapeutischen Wohngruppe auf. Dieser Wohnraumbedarf wird derzeit auf dem Gelände des ZfP in Emmendingen mit Räumlichkeiten gedeckt.

Auf Grund der **Landesheimbauverordnung**, die zum 01.09.2009 in Kraft trat und eine 10 - jährige Übergangsfrist beinhaltet, war der Heimbereich des ZfP Emmendingen mit den Häusern 16 und 17 aufgefordert dieselbe umzusetzen. **Wesentliches Kriterium sind die Einzelzimmervorgabe mit eigenen Bädern**, welche in den derzeit genutzten Gebäuden nicht erfüllt ist.

II Begründung zur Standortwahl

Beschreibung Bewohner

Bei der Zielgruppe für den Neubau handelt es sich um Menschen mit chronisch psychischer Erkrankung/demenziellen Veränderungen und erheblichem Pflegebedarf, sowie um Menschen mit geistiger Behinderung und ebenfalls erheblichem Pflegebedarf.

Eine Wohneinheit wird zusätzlich für chronisch psychisch kranke Menschen mit komplexem Hilfebedarf angeboten.

Für die Bewohner des neuen Wohnheims ist es wichtig eine eigene Adresse zu haben. Der räumlichen Trennung zum Kern des Zentrums für Psychiatrie wurde deshalb eine große Bedeutung beigemessen. Ziel des Bauherrn ist es, die neuen Wohngruppenplätze außerhalb des Krankenhausesgeländes, jedoch in unmittelbarer Nähe dessen zu realisieren.

Hierdurch können die bisherigen und zukünftigen Bewohner, die ihrer Erkrankung entsprechende Pflege erhalten und an Angeboten auf dem Gelände des ZfP teilhaben.

Folgende optionale Grundstücke wurden geprüft:



1. Grundstück südlich Haus 16/17, Sanierung und Neubau

Im Zuge einer Variantenbetrachtung wurden zwei Konzepte planerisch untersucht:

- a. Der Anbau eines zweigeschossigen Flügels in Ergänzung zu einer L Form – wurde vom Denkmalamt abgelehnt, insbesondere wegen der angrenzenden historischen forensischen Gebäude.
- b. Daraufhin wurden zwei eingeschossige Flügel in Ergänzung zu einer U-Form geplant. Hier hätte der gesamte Altbaumbestand im Garten gefällt werden müssen. Eine weitere Konsequenz wäre die Verlegung der Straße zu Haus 16/17 und die Schaffung neuer Parkplätze gewesen. Bei dieser Maßnahme hätten auch die in der Straße liegenden Hauptleitungen verlegt werden müssen.
Die Arbeitssituation der Mitarbeiter im neuen Baukörper wäre durch ineffiziente, weite Wege belastet gewesen.
Auch das Referat 14, Beteiligungen, Bauen und Vergabestelle vom KVJS hat die damit verbundene Gesamtmaßnahme von Haus 16/17, d.h. Sanierung des Bestandsgebäudes sowie den Anbau von zwei Flügeln als unwirtschaftlich bewertet und für einen Neubau an einem anderen Standort plädiert.

2. Grundstück (westlich Haus 125), Neubau

Das Grundstück befindet sich westlich des Gebäudes 125, einem ehemaligen Schweinestall, der unter Denkmalschutz steht. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zum Gebäude 125 steht nur eine begrenzte bebaubare Fläche zur Verfügung, die in ihrer Geometrie einem spitzwinkligen Dreieck entspricht. Auf Grundlage der eingeschränkten Grundfläche dieses Grundstücks wären mehr Stockwerke als bisher geplant erforderlich gewesen, welche die betrieblichen Abläufe ineffizient gestaltet hätten. Ebenso wirkt sich die dreieckige Gebäudegeometrie nachteilig auf die betriebsorganisatorischen Prozesse aus. Die Wirtschaftlichkeit stellte sich als nicht gegeben dar. Zudem hätte der neue Baukörper die Sichtachse in östliche Richtung auf die denkmalgeschützte Bausubstanz des Gebäudes 125 stark beeinträchtigt.

3. Grundstück südlich Parkweg, Neubau

Das Grundstück liegt an der Peripherie des ZfP Geländes mit bereits vorhandenem Parkplatz. Der vorhandene Baumbestand ist durch den Neubau nicht gefährdet und eine gute Anbindung an die Infrastruktur des Zentrums ist gewährleistet.
Für die Zielgruppe des neuen Wohnheims ist es wichtig eine eigene Adresse zu haben (Parkweg), die sich von der Adresse des ZfP (Neubronnstraße) unterscheidet. Die räumliche Trennung zum Kern des ZfP ist aus sozialpsychiatrischer Sicht von großer Bedeutung und kann an diesem Standort optimal umgesetzt werden.

Als Standort für den zukünftigen Ersatzbau wurde mit Bedacht das zuvor benannte Grundstück südlich des Parkweges (3.) am nord-östlichen Rand des Geländes ZfP Emmendingen gewählt, abseits der historischen Parkanlage. Die Fläche liegt zum einen in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Parkplatz (Hochburgerstraße/Parkweg) und bietet dadurch eine gute Verkehrsanbindung. Auch sind die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Erschließung an der gewählten Stelle gut und wirtschaftlich umzusetzen. Durch die gewählte Lage im Anschluss zum vorhandenen Parkplatz wird eine größere Bodenversiegelung durch zusätzliche Verkehrsflächen und Stellplatzbedarfe vermieden.

Mit Rücksicht auf den historischen Kern der Anlage, der überwiegend aus denkmalgeschützter Bausubstanz besteht und von einem dichten Baumbestand umgeben ist, wurde gegen einen Eingriff in die bestehenden gewachsenen Strukturen entschieden.

Derzeit wird die Fläche zu landwirtschaftlichen Zwecken (Monokulturen) genutzt, Eingriffe in geschützte Biotope sowie Beeinträchtigungen von Vogelschutzgebieten sind an dieser Stelle nicht zu erwarten und deshalb gegenüber einem Eingriff in den Grünbestand des Zentrums zu bevorzugen.

Durch die neue Planung an gewählter Stelle werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt.

III Begründung zur Gebäudedimension

Das neue Wohnheim soll vier Wohngruppen mit jeweils fünfzehn Plätzen und eine therapeutische Wohngruppe mit zwölf Plätzen beherbergen. Dazu kommen die notwendigen Verwaltungs- und Sozialräumlichkeiten.

Die Gebäudeabmessungen ergeben sich aus dem Flächenbedarf dieser insgesamt 72 Wohngruppenplätzen, die unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesheimbauverordnung geplant wurden.

Die Grundfläche des Gebäudes (einschl. Innenhof) beträgt ca. 1.760 m², es sind jeweils zwei Wohngruppen pro Geschoss angeordnet, wodurch eine hohe Wirtschaftlichkeit bei der Nutzung der Nebenräume erzielt wird. Durch Synergieeffekte konnten so auch Personal- und Rettungswege verkürzt und optimiert werden.

Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen mit einem Flachdach. Das Flachdach wird, bis auf die aufgestellten technischen Anlagen, nicht genutzt. Die Bruttogeschossfläche (einschl. Flachdach) hat insgesamt ca. 6.360 m² und der umbaute Raum beträgt ca. 17.275 m³.

Das Erdgeschoss, mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.542 m², beinhaltet die therapeutische Wohngruppe für 12 Bewohner, Technikräume, Büros der Verwaltung und soziale Räumlichkeiten wie Umkleiden, Therapieräume und einen großen Aufenthaltsraum. Die Geschoße 1. und 2., mit einer Bruttogeschossfläche von jeweils ca. 1.563 m², beinhalten je 2 Wohngruppen mit 15 Bewohnerplätzen und allen dazugehörigen Nebenräumlichkeiten.

Bei einer Nettogeschossfläche von ca. 4.006 m² entfallen somit ca. 56 m² auf einen Wohngruppenplatz.

Das Gebäude ist in seiner Dimension auf die minimalen Flächen gemäß der aktuellen LHeimBauVO geforderten Raumprogramms optimiert ausgelegt und kann nicht weiter verkleinert werden. Auch im Hinblick auf die Kosten wurden die Flächen, von Beginn an, auf das Notwendigste reduziert.

Die gewählte Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundfläche ergibt eine ausgewogene Gebäudeproportion, der Neubau fügt sich an der gewählten Stelle gut in die Landschaft ein.

Das Gebäude wird nicht unterkellert, Einwirkungen auf Grundwasserströme sind deshalb ausgeschlossen.