

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0417
601 - Fachbereich Planung			Datum: 26.08.2021
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Stadtvertretung	14.09.2021	Entscheidung

Ausnahme von der Verpflichtung zur Errichtung von sozial geförderten Wohnungen in neuen Bebauungsplänen für Alten- und Pflegeheime

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind Alten- und Pflegeheime, die nach Wohnraumförderungsgesetz nicht förderfähig sind, von Regelungen (derzeit der Beschluss A 19/0576 vom 22.10.2019, 50% Sozialwohnungen) zur Schaffung eines Mindestanteils von sozial gefördertem Wohnungsbau ausgenommen. Sie sind zukünftig vornehmlich durch vorhabenbezogene Bebauungspläne zu realisieren.

Sachverhalt:

Bauplanungsrechtlich gilt ein Alten- und Pflegeheim in der Regel als Wohnimmobilie. Damit unterscheidet sich ein Alten- und Pflegeheim von Gewerbebetrieben, die dem nur temporären Aufenthalt dienen, z.B. Hotels und Beherbergungsbetriebe oder auch Ferienwohnungen, oder von Krankenhäusern, die über medizinische Diagnose und Behandlung unter dauerhafter ärztlicher Begleitung verfügen.

Problematisch ist, dass die bauplanungsrechtlich als Wohngebäude geltenden Alten- und Pflegeheime im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht förderfähig sind (Wohnraumförderrichtlinien (WoFöRL) des Landes Schleswig-Holstein, Ziffer 3.2 Allgemeine Förderbedingungen in Abs. 1 Satz 2 Nr. 2: Nicht gefördert wird Wohnraum, der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich von den Wohnbedürfnissen der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung nach § 1 Abs. 5 und 6 SHWoFG abweicht.)

Soll nun über einen Bebauungsplan ausschließlich ein Alten- und Pflegeheim ermöglicht werden, ist damit die Planung unter den aktuellen Beschlussbedingungen (A 19/0576) nicht umsetzbar. Auch in einem Baugebiet, das sowohl ein Alten- und Pflegeheim als auch Wohngebäude enthalten soll, müssten die Wohneinheiten den geförderten Anteil komplett auffangen.

Aus diesem Grund ist der Beschluss der Stadtvertretung A 19/0576 vom 22.10.2019 zur Schaffung von 50% Sozialwohnungen in neuen Baugebieten speziell für die Nutzungsart Alten- und Pflegeheime gem. o.g. Beschluss zu ergänzen.

Hinweis: Verschiedene Formen des Wohnens oder des betreuten Wohnens, z.B. durch unabhängige Anbieter (Betreuungsträger als Dienstleister), Seniorenresidenzen (Wohnraum und Pflege aus einer Hand) und in Eigenregie sind weiterhin als Wohnnutzung zu bewerten und bei entsprechender Förderfähigkeit von diesem Beschluss nicht betroffen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	---------------------