

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung  
Mannheimer Straße 280/282 hier:  
- Ergebnis der Planauslegung  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	21.11.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	07.12.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Gemeinderat stimmt der in der Vorlage enthaltenen Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Fachbehörden zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*
2. *Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage A1A - A1-L zur Drucksache) zu.*
3. *Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282 zu.*
4. *Der Gemeinderat stimmt der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282 in der Fassung vom 24.10.2006 zu.*
5. *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282 in der Fassung vom 24.10.2006, gemäß §10 BauGB als Satzung.*
6. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 24.10.2006, bestehend aus
A 1.1	Außenanlagenplan
A 1.2	Lageplan
A 1.3	Schnitte A-A und B-B
A 1.4	Schnitte C-C
A 1.5	Ansichten Nord und Ost
A 1.6	Ansichten Süd und We
A 1.7	Grundriss Untergeschoss
A 1.8	Grundriss Erdgeschoss
A 1.9	Grundriss 1. Obergeschoss
A 1.10	Grundriss 2. Obergeschoss
A 1.11	Grundriss Dachgeschoss
A 2	Stellungnahmen der Bürger
A 3	Stellungnahmen der Fachbehörden
A 4	Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 24.10.2006
A 5	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 24.10.2006

## 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 5	+	Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Diesem Ziel kann mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan gefolgt werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8.000 - 10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Mit dem Vorhaben können Wohnungen für Senioren hergestellt werden. Damit werden in diesem speziellen Segment die Anforderungen erfüllt.
WO 6	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten <b>Begründung:</b> Die Wohnlage ist als ideal zu bezeichnen, da im Ortsteil Wieblingen Einkaufs- wie auch Freizeitmöglichkeiten in großer Zahl vorhanden sind und Naherholungsgebiete auf kurzem Weg erreichbar sind.
MO 7	+	<b>Ziel/e:</b> Stadt der „kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Durch die Lage des Vorhabens im Wieblinger Zentrum können alle Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Der ÖPNV ist mit den Buslinien in der Mannheimer Straße und dem OEG-Haltepunkt Wieblingen Taubenfeld als gut zu bezeichnen.
QU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens verursacht keine Kosten für die Stadt Heidelberg.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Verein „Alt werden in Wieblingen“ verfolgt seit geraumer Zeit das Ziel, altengerechte Wohnungen im Ortskern von Wieblingen zu erstellen. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden verschiedene Grundstücke in Wieblingen für diese Nutzung überprüft, konnten aber zumeist auf Grund baurechtlicher Bedenken nicht weiter verfolgt werden.

Seit Januar 2001 liegen erste Entwürfe für das Grundstück Mannheimer Straße 280/282 vor. Eine Bauvoranfrage wurde im Juli 2002 eingereicht. Der nachfolgende Bauantrag vom August 2002 konnte nicht genehmigt werden, da die erforderlichen Nachbarzustimmungen nicht vollständig vorlagen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wieblingen „Westlich der Falkengasse“, für den der Gemeinderat am 27.02.1997 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Ziel des Bebauungsplans war es, die Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich zu überprüfen. Ausgangspunkt war eine Planung für das Grundstück Mannheimer Straße 280/282, die eine Wohnbebauung im Blockinnenbereich vorsah. Auf einer im März 1997 zum Bebauungsplan durchgeführten Bürgerveranstaltung wurde überwiegend eine weitere bauliche Verdichtung des Blockinnenbereichs abgelehnt. In der Folge wurde das Verfahren für den Bebauungsplan nicht weiter verfolgt. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich zu bewerten.

Das Vorhaben umfasst eine Kombination aus einem Pflegeheim und einem Anteil Seniorenwohnungen. Die Pflegeeinrichtung soll voraussichtlich durch den Arbeiter-Samariter-Bund betrieben werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt zusätzlich das straßenseitige Flurstück 30324/1 mit ein, da die Pflegeeinrichtung über dieses Grundstück an die Mannheimer Straße angeschlossen werden soll.

Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Fritz-Bender-Stiftung in München, bei einem Grundstück ist die Stiftung Erbbauberechtigte. Im Rahmen des noch zu schließenden Durchführungsvertrags muss der Vorhabenträger bestätigen, dass er „bereit und in der Lage“ ist, das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu verwirklichen. Hierzu gehört auch der Nachweis, dass er zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über das Grundstück verfügt.

### **2. Verfahren**

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Einleitungsbeschluss</b> (§ 2 Abs.1 BauGB)	13.10.2005
Öffentliche Bekanntmachung	09.11.2005
<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> (§ 3 Absatz 1 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung	12.04.2006
Erörterungstermin	18.04.2006
Öffentlichkeitsbeteiligung	18.04.2006 bis 08.05.2006

<b>Beteiligung der Fachbehörden</b>	13.04.2006
<b>Auslegungsbeschluss</b> (§ 3 Absatz 2 BauGB)	06.07.2006
Öffentliche Bekanntmachung	12.07.2006
Planoffenlage	24.07.2006 bis 25.08.2006
<b>TÖB-Information</b>	
Schreiben vom	10.07.2006

Aus der Planoffenlage und der TÖB-Information sind Anregungen eingegangen, die nachfolgend behandelt werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Als nächster Schritt steht nun der Satzungsbeschluss an, der Gegenstand dieser Vorlage ist. Nach dem Satzungsbeschluss muss der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bekannt gemacht werden. Nach Erteilung der Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig.

### **Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde zum Einleitungsbeschluss in der Sitzung am 6.10.2005 beteiligt.

## **3. Prüfung der Anregungen aus der öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im folgenden wird auf die während des bisherigen Verfahrens vorgebrachten Anregungen mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen eingegangen. Dabei wird auf die als Anlage beigefügten Kopien der Originalstellungen Bezug genommen.

### **3.1 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2006 lag nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 12.07.2006 in der Zeit vom 24.07.2006 bis einschließlich 25.08.2006 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### **3.1.1 Bürger 1**

**Schreiben vom 21.08.2006**

**Anlage 3.1**

### **Zusammenfassung der Stellungnahmen**

#### **1. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und 3)**

Die genehmigten Stellplätze auf dem Grundstück im Nordhof werden durch die Feuerwehrezufahrt um 2 Stellplätze reduziert. Hierzu ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich. Die vom Investor angebotene Ersatzfläche auf dem Grundstück 30324 ist als Wendehammer vorgesehen und kann nicht für Parkzwecke verwendet werden.

#### **2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2)**

Die genehmigten Stellplätze auf dem Grundstück im Südhof werden durch die Feuerwehrezufahrt und den geplanten Baum in derzeit unbekannter Größe reduziert. Hierzu ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich. Das Wegerecht sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der vorgegebene Baum (Einzelbaum mit Baumscheibe 3m x 3m) kann so nicht realisiert werden. Eine Begrünung und Entsiegelung der Freiflächen wird aber grundsätzlich vom Eigentümer angestrebt. Baumpflanzungen scheinen aber nur an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flurstücksnummer 30321 möglich zu sein. Dazu müsste das Wegerecht GFL 2 deutlich eingeschränkt werden.

### 3. Hausnummern

Das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Nr. 30324/1 mit 2 Hauseingängen hat die Hausnummern 282 und 284. Dies ist bei der Vergabe der Hausnummer für das Seniorenzentrum zu berücksichtigen.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Zu 1.)

Die Funktion des PKW–Wendehammers, der im nordöstlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen war, kann auch durch die freigehaltene Fläche im Bereich des Eingangs der Seniorenpflegeanlage erfüllt werden. Die vorgeschlagenen Parkplätze nordwestlich der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung können folglich als Ersatzfläche genutzt werden.

**Vorschlag:** Die Anregung wird berücksichtigt, der Eintrag "Wendehammer" aus dem Bereich der vorgeschlagenen Ersatzparkplätze wird im Bebauungsplan gestrichen.

Zu 2)

In direkter Absprache mit den zuständigen Behörden und dem Eigentümer wurden die Geh- Fahr- und Leitungsrechte so weit wie möglich (auf 3,50m) reduziert und entsprechend den Wünschen des Eigentümers auf dem Grundstück positioniert. Das Pflanzgebot für den Einzelbaum wird entsprechend dem Vorschlag des Eigentümers geändert. (Siehe nächster Abschnitt)

Das Pflanzgebot für einen großkronigen Baum im Südhof des Grundstückes wird durch ein Pflanzgebot für zwei kleinkronige Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze ersetzt. Die Absichtserklärung des Eigentümers zu einer möglichen Begrünung und Entsiegelung der Freiflächen wird begrüßt und wird einen wichtigen Faktor für das Wohlbefinden der Bewohner der Seniorenpflegeeinrichtung darstellen.

**Vorschlag:** Die Anregungen werden berücksichtigt

Zu 3)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Vorschlag:** Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan, wird aber im weiteren Verfahren berücksichtigt

### **Beschlussvorschlag**

Der Bebauungsplan wird wie unter Punkt 4. beschrieben geändert, die grundsätzliche Plankonzeption wird aufrecht erhalten.

## 3.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.07.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. In der Tabelle im Anhang werden die Stellungnahmen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

### 3.2.1 Fachbehörde 1 Naturschutzbeauftragter

Schreiben vom 25.8.2006

Anlage 4.1

#### **Zusammenfassung der Stellungnahme**

Durch die vorgesehenen Planungen werden die derzeit als Wohngebiet genutzten, vollständig versiegelten Flächen einer landschafts- und umweltverträglicheren Nutzung zugeführt. Die Entsiegelung, die Anlage von Grünflächen mit Bepflanzung einheimischer Baum- und Straucharten sowie die extensive Dachbegrünung wird das Gelände als Lebens- und Aufenthaltsraum für Menschen, Tiere und Pflanzen aufwerten. Demnach sind positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten. Dies ist aus Sicht des Naturschutzes sehr zu begrüßen.

Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen und -ansprüche wird vorgeschlagen die *Sorbus aria* (Mehlbeere) durch *Sorbus aucuparia* (Eberesche) im vorgesehenen Außenanlagenplan zu ersetzen.

Ebenso sollte geprüft werden, ob der im Plan als Einzelstrauch/-baum dargestellte *Crataegus monogyna* (Weissdorn) nicht in eine am gleichen Standort zu pflanzende Hecke integriert werden kann. Da blütenreiche und beerentragende Hecken für viele Tierarten von großer ökologischer Bedeutung sind und sich durch ihre vielen Beobachtungsmöglichkeiten ganzjährig positiv auf die Stimmung von Menschen auswirken, sollte gerade bei diesem Vorhaben die Anlage einer solchen berücksichtigt werden.

Grundsätzliche Zustimmung, da es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation führt.

#### **Behandlung der Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorschlag bezüglich der Baumarten wird als sinnvoll erachtet.

**Vorschlag:** Die Anregung wird berücksichtigt.

In der Umgebung bzw. im Unterwuchs des Weissdorns ist die Pflanzung von mehreren einheimischen Sträuchern vorgesehen, was der Funktion dieses Bereiches als Lebensraum für Tiere entgegen kommt.

Der kleinkronige und säulenförmige Weissdorn ist als räumlicher Akzent zur Eingrünung des Gebäudes konzipiert. Eine Hecke, die aufgrund der räumlichen Verhältnisse niedriger ausfallen müsste, könnte dies nicht leisten.

**Vorschlag:** Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

## **4. Änderungen des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **4.1 Änderungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Entwurfsstand in folgenden Punkten geändert:

- Die beiden Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 wurden in der Breite von 4,5 auf 3,5 m reduziert, die südliche Fläche wurde nach Norden verschoben.
- Das Pflanzgebot Einzelbaum im Hofbereich Grundstück 30324/1 entfällt und wird durch ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an der südlichen Grundstücksgrenze ersetzt.
- Änderung der Baugrenzen. Von der Änderung betroffen sind die Baugrenzen, die die beiden südlichen Gebäudeflügel zum Innenhof hin begrenzen. Die Baugrenzen wurden jeweils um ca. 1,0 m zum Innenhof hin verschoben. Die Bautiefe wird dabei von 14,0 auf 15,0 m vergrößert, die festgesetzte Grundfläche bleibt unverändert. Weiterhin wird ein vorspringendes Bauteil durch eine Änderung der Baugrenzen im Bereich des westlichen Gebäudeflügels berücksichtigt.
- Die Linie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen B1 zu B2 wurde um 0,75m nach Osten erschoben.

### **4.2 Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Der betroffene Grundstückseigentümer und die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 15.08.2005 über die Änderungen in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen dieser Beteiligung ist von Seiten des Eigentümers eine zustimmende Stellungnahme eingegangen

## **5. Kosten**

Durch die Bebauungsplanung werden keine Kosten zu Lasten der Stadt Heidelberg verursacht.

## **6. Antrag**

Es wird beantragt,

- den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und den Änderungen des Bebauungsplans zuzustimmen und
- der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282 in der Fassung vom 24.10.2006 zuzustimmen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.10.2006 und
- den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2006

zur Satzung zu beschließen.

**gez.**

**Beate Weber**