

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0055/2016/BV

Datum:
25.02.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen
„Pflegeheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6,,
Hier: Zustimmung zum Antrag der Vorhabenträgerin,
Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß
§ 12 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-------------------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Bezirksbeirat Ziegelhausen | 16.03.2016 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Bau- und Umweltausschuss | 05.04.2016 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 28.04.2016 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Ziegelhausen und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 01) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 02) gekennzeichneten Bereich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---------------------------------|---------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| keine | |
| | |
| Einnahmen: | |
| keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| keine | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Pflegeheims geschaffen werden. Ein Ziel der Stadt ist es, in jedem Stadtteil eine Pflegeeinrichtung für die Bürger anzubieten.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Projektentwickler Gregor Erhard und Daniel Stern (E&S Real Estate GmbH), im weiteren Vorhabenträgerin genannt, haben das Areal „Schwarzer Adler“ (Kleingemünder Straße 6 / Ziegelhausen) mit dem Ziel erworben, auf der Basis des bestehenden Bauvorbescheides Geschosswohnungsbau im südlichen Bereich des Grundstücks zu verwirklichen.

Von Seiten der Stadt wurde der Wunsch geäußert auf dem Areal ein Pflegeheim für Ziegelhausen zu errichten. Die Vorhabenträgerin folgt dem Wunsch und möchte ein Pflegeheim auf dem Areal errichten.

Zurzeit handelt es sich bei dem Grundstück um einen unbeplanten Innenbereich, der gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird. Gemäß § 34 Baugesetzbuch fügt sich die Kubatur, die zur Verwirklichung eines Pflegeheims benötigt wird, nicht in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher beantragt die Vorhabenträgerin, mit Schreiben vom 20. November 2015, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens um das Pflegeheim realisieren zu können.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag der Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion entspricht die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da es sich nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 abgesehen.

Die Stadt Heidelberg unterstützt die Vorhabenträgerin in ihrem Bestreben ein Pflegeheim in Ziegelhausen zu errichten.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin wurde bereits im Antrag auf

Einleitung zugesichert und wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag abschließend geregelt werden.

2. Erste Konzeption für das Pflegeheim

Das Grundstück hat eine Größe von circa 3600 m² und liegt im historischen Ortszentrum von Ziegelhausen. Im Norden, entlang der Kleingemünder Straße ist das Grundstück mit den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ bebaut. Im Laufe der Zeit wurden diese Gebäude durch Anbauten in Richtung Süden ergänzt, die Erweiterungen fallen nicht unter den Denkmalschutz. Südlich in Richtung Neckar schließt ein Garten mit altem Baumbestand an. Die südliche Grundstücksgrenze bildet die Landesstrasse L 534.

Städtebauliches Konzept

Das historische Gasthaus wird saniert und erhalten. Der denkmalgeschützte Saalbau ist einsturzgefährdet und kann nicht erhalten werden. Er wird durch einen Neubau in gleicher Kubatur ersetzt. An der nordwestlichen Grenze wird die Brandwand des Nachbarn mit einem Anbau ergänzt. Im Bereich des jetzigen Parkplatz und Garten soll ein in zwei Baukörper gegliederter, freigestellter Neubau errichtet werden.

Die Größe des Neubaus ergibt sich aus dem Raumprogramm für ein zeitgemäßes und wirtschaftlich zu betreibendes Pflegeheim. Zusätzlich sind zum jetzigen Zeitpunkt zwei Obergeschosse für betreutes Wohnen vorgesehen. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob beim östlichen Baukörper des Neubaus auf das zweite Obergeschoss verzichtet werden kann. Zwischen der Bebauung an der Straße und den Neubauten im Garten entsteht ein multifunktionaler Eingangshof. Östlich und südlich des Neubaus wird der bestehende Garten soweit wie möglich erhalten und zum grünen Sinnesgarten des Pflegeheimes weiterentwickelt.

Freiraumkonzept

Der vorhandene Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten. Jedoch müssen für den Neubau mehrere große Bäume gefällt werden. Zur Kompensation sollen Neupflanzungen entlang der Landstraße erfolgen. Höfe und Gartenbereiche werden im weiteren Verfahren durch einen qualifizierten Freiraumplaner intensiv als Lebensraum für die Bewohner und Besucher gestaltet.

Raum- und Funktionskonzept

Es soll ein Altenpflegeheim mit 72 bis 80 Bewohnerplätzen realisiert werden. Die endgültige Gestaltung ist vom zukünftigen Betreiber des Pflegeheims abhängig und wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Vorhabenträgerin wird nicht der Betreiber des Pflegeheims sein.

Die Einrichtung wird entsprechend der Heimmindestbauverordnung konzipiert. Umgesetzt werden soll ein Wohngruppenmodell mit fünf bis sechs Gruppen zu je 12 bis 15 Bewohnern. Pro Etage sollen zwei Wohngruppen untergebracht werden. Die Bewohnerzimmer sind mindestens 16 m² große Einzelzimmer zuzüglich eines barrierefreien Bads. Jede Gruppe verfügt über eigene Wohn- und Therapiebereiche mit eigener Küche und Außenterrasse. Im Erdgeschoss sollen zusätzliche zentrale Einrichtungen wie ein Foyer und ein Café untergebracht werden. Die Verwaltung soll in den Obergeschossen des ehemaligen Gasthauses untergebracht werden. Der Sinnes-/Therapiegarten im Süden ist ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts.

In den beiden Dachgeschossen des Neubaus sollen dreißig bis vierzig altengerechte Wohnungen mit optionaler Betreuung realisiert werden. Die zentrale Lage in Ziegelhausen mit

fußläufig erreichbaren Geschäften des täglichen Bedarfs ist hierfür ideal. Die Wohnungen werden über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug separat erschlossen.

Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit maximal vierzig Stellplätzen gebaut werden. Die Garage wird über eine in den westlichen Neubau integrierte Rampe erschlossen und wird natürlich belichtet und belüftet.

Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100). In Überschwemmungsgebieten des hundertjährigen Hochwassers ist die Ausweisung von Baufeldern nicht zulässig. Jedoch kann die Untere Baurechtsbehörde, im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde, abweichend in Abstimmung mit der Kommune gemäß § 78 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 65 Absatz 3 und § 84 Absatz 2 Wassergesetz eine Ausnahme zulassen. Im Fall des hundertjährigen Hochwassers soll die Tiefgarage des Pflegeheims als Retentionsraum dienen.

3. Mitgestaltende Bürgerbeteiligung gemäß Heidelberger Leitlinien vor Einleitungsbeschluss

Gemäß § 10 der Satzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 2012 über Verfahrensregeln für Bürgerbeteiligung bei Vorhaben im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats fand am 15. Dezember 2015 im Gasthaus des Klosterhofs Stift Neuburg, Stiftweg 4 eine Bürgerbeteiligung zum Vorhaben statt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Planungsabsichten informiert und hatten Gelegenheit, vorzeitig Fragen zu stellen und Anregungen zu äußern. Die Veranstaltung im Gasthaus des Klosterhofs Stift Neuburg, Stiftweg 4 war gut besucht und dauerte circa zwei Stunden. Das Protokoll zu den Inhalten der Bürgerbeteiligung ist dieser Vorlage als Anlage 03 beigelegt. Das Vorhaben wurde von dem Großteil der anwesenden Bürger begrüßt. Die Befürchtungen der direkten Anwohner waren, dass sich durch die Errichtung des Pflegeheims, die bereits angespannte Verkehrssituation in der Kleingemünder Straße weiter verschärft. Es wurden außerdem Befürchtungen geäußert, dass es zu einer Verschlechterung der Parkplatzsituation kommt.

4. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit ist ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wird der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| | | |
|------|---|--|
| QU 5 | + | Ziel/e: Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen |
| | | Begründung: Mit einem Pflegeheim und angeschlossenen betreuten Wohnen wird die Möglichkeit eröffnet den Lebensabend im eigenen Stadtteil zu verbringen |

- SL 3 + **Ziel/e:**
Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
- Begründung:**
Aufgrund der zentralen Lage in Ziegelhausen können auch ältere Menschen noch am aktiven Leben des Stadtteils teilhaben und es bieten sich Synergieeffekte
- SL 10 + **Ziel/e:**
Barrierefrei bauen
- Begründung:**
Das Pflegeheim und seine Einrichtungen werden barrierefrei errichtet
- SOZ 10 + **Ziel/e:**
Geeignete Infrastruktur für alte Menschen
- Begründung:**
Das Pflegeheim und seine Einrichtungen liegen zentral und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden
- WO 8 + **Ziel/e:**
Betreutes Wohnen in allen Stadtteilen anbieten
- Begründung:**
Betreutes Wohnen gibt es bisher in Ziegelhausen nicht und ist Bestandteil des Projekts

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

In Vertretung

Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|--|
| 01 | Antrag der E&S Real Estate GmbH vom 20. November 2015 |
| 02 | Lageplan / Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Plan vom 10.Dezember 2015 |
| 03 | Protokoll der Veranstaltung zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung am 15.Dezember 2015 vom Büro GRiPS, Gesellschaft für intelligente Projektsteuerung |
| 04 | Power Point Präsentation des Büros GRiPS, Gesellschaft für intelligente Projektsteuerung mit Datum 15.Dezember 2015, hergestellt für die Veranstaltung zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung |