

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0150/2016/BV

Datum:
30.05.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen
„Pfleghwohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder
Straße 6,, Hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Ziegelhausen	15.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	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 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 13.05.2016 zu.*
- *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhausen – Pflegewohnheim Ziegelhausen/ Kleingemünder Straße 6“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 09.05.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigs- hafen, vom 01.04.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.05.2016 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Ziegelhausen vom 15.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Ziegelhausen vom 15.06.2016

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ Hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung Beschlussvorlage 0150/2016/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Die Vorsitzende Frau Greßler stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt erläutert zunächst kurz den Inhalt der Vorlage. Danach beantwortet er ausführlich die Vorlage betreffenden Verständnisfragen seitens des Gremiums.

Den Mitgliedern des Bezirksbeirates Ziegelhausen sind folgende Punkte **besonders wichtig**:

- In der Vorlage stehe, dass eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen gebaut werden solle. Es werde jedoch befürchtet, dass diese Anzahl nicht ausreichend sei. Schon in der letzten Sitzung des Bezirksbeirates Ziegelhausen seien grundsätzliche Bedenken wegen der Parkplatzsituation geäußert worden. Das Gremium bittet daher dringend darum, zu prüfen, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden könne.
- Bald solle die Baumaßnahme zur Herstellung eines neuen Fahrbahnbelags (Teerung) in der Kleingemünder Straße beginnen. Sei diese Maßnahme mit dem Bau des Pflegewohnheims abgestimmt? Seitens der Bezirksbeiräte werden Bedenken geäußert, durch den Einsatz schwerer (Bau-)Maschinen bestehe das Risiko, dass der neue Fahrbahnbelag beschädigt werden könnte.

Herr Rudolf informiert, wenn öffentliche Flächen durch einen Vorhabenträger beschädigt würden, sei er verpflichtet, diese wieder ordnungsgemäß herzustellen (Verursacherprinzip).

Auf Nachfrage ergänzt er, die Bedienung der Baustelle solle hauptsächlich über die unten am Neckar verlaufende Hauptverkehrsstraße (L534) erfolgen.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde sagt Frau Greßler auf nachdrücklichen Wunsch des Gremiums zu, den Arbeitsauftrag hinsichtlich der Erhöhung der der Stellplatzanzahl weiterzugeben und sich zu erkundigen, ob die in Kürze bevorstehende Erneuerung des Fahrbahnbelags in der Kleingemünder Straße zurückgestellt werden könnte, bis der Bau des Pflegewohnheims abgeschlossen sei.

Mit der Maßgabe der **zugesagten Arbeitsaufträge** stellt sie den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Ziegelhausen (Arbeitsaufträge **fett** markiert):

Der Bezirksbeirat Ziegelhausen empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 13.05.2016 zu.*
- *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhausen – Pflegewohnheim Ziegelhausen/ Kleingemünder Straße 6“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 09.05.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigs- hafen, vom 01.04.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.05.2016 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

Es ergehen folgende Arbeitsaufträge:

Die Verwaltung prüft,

- **ob eine Erhöhung der Stellplatzanzahl möglich ist.**
- **ob die in Kürze bevorstehende Erneuerung des Fahrbahnbelags in der Kleingemünder Straße zurückgestellt werden kann, bis der Bau des Pflegewohnheims abgeschlossen ist.**

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen „Pfleghwohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“; Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorlage 0150/2016/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Bezirksbeirates vom 15.06.2016 teilt Herr Bürgermeister Erichson mit, dass eine Verschiebung der Straßenbaumaßnahme in der Kleingemünder Straße nicht mehr möglich sei, da sich die Stadt bereits gegenüber der Baufirma verpflichtet habe. Der neue Asphalt sei aber so beschaffen, dass er dem Baustellenverkehr Stand halten werde. Weiter führt er aus, die Straßenbaumaßnahme, sei nur sehr bedingt für die "Mitverlegung" von Telekommunikationstrassen (TK) geeignet. Es werde nur sehr oberflächennah und nur in der Fahrbahn gebaut. TK's befänden sich üblicherweise außerhalb von diesem Bereich am Straßenrand, der von der Straßenbaumaßnahme nicht betroffen sei. Träger einer TK-Maßnahme wäre in keinem Fall das Tiefbauamt, sondern der jeweilige Netzanbieter. Er erteilt Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, zur Frage der Erhöhung der Anzahl der Stellplätze das Wort. Frau Friedrich erläutert, dass eine Erweiterung nur nach Süden möglich wäre. Dadurch würde die Gartenfläche kleiner werden, man käme in den Hochwasserbereich und der Kronenbereich der Bäume würde berührt. Aus diesen Gründen solle man die Anzahl der notwendigen Stellplätze belassen.

Es melden sich zu Wort:

Frau Dr. Ziegler, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadtrat Wetzel; Stadtrat Föhr;

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Bestehe die Möglichkeit, die Einfahrt generell von der Hauptverkehrsstraße (L534) vorzusehen? Dies wird von der Leiterin des Stadtplanungsamtes und dem Leiter des Amtes für Verkehrsmanagement verneint. Die Rettungsfahrzeuge dürfen allerdings von der Landstraße einfahren.
- Das geplante Objekt sei viel zu groß und füge sich nicht in die Umgebung ein. Andere Projekte dieser Größe seien schon abgelehnt worden. Altersgerechte Wohnungen müssten dort nicht gebaut werden.
- Dieses Projekt sei groß, aber notwendig. Altersgerechtes Wohnen passe in die Ortsmitte. Es handle sich um eine sinnvolle Verwertung des Geländes. Man sei jedoch irritiert, dass Rettungsfahrzeuge von der Landesstraße aus einfahren dürften. Von einer erhöhten Verkehrsbelastung könne man angesichts des kurzen Straßenabschnitts von der Landstraße nicht ausgehen.
- Endlich sei eine gute Lösung gefunden worden. Es handle sich um ein tolles Projekt, das von den Leuten in Ziegelhausen begrüßt werde. Die Verkehrssituation bereite den Anwohnern, den Gewerbetreibenden sowie mit Blick auf die Schulwege noch Kopfschmerzen. Gegebenenfalls könnten Kurzzeitparkplätze auch an der Landstraße vorgesehen werden. Bezüglich der möglichen Zufahrt der Rettungsfahrzeuge von der Landstraße aus wird auf die funktionierende Zufahrt der nahegelegenen Feuerwehr hingewiesen.

Im weiteren Verlauf stellt Herr Bürgermeister Erichson den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 13.05.2016 zu.*
- *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhausen – Pfliegewohnheim Ziegelhausen/Kleingemünder Straße 6“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 09.05.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigs- hafen, vom 01.04.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.05.2016 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:00:01 Stimmen

gezeichnet
Wolfgang Erichson
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 14 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016

**16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen
„Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0150/2016/BV**

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Im Bau- und Umweltausschuss am 28.06.2016 wurde das Thema zusätzliche Besucherstellplätze für das Pflegewohnheim angesprochen.

Der Oberbürgermeister ergänzt hierzu, dass Herr Roth, Landschaftsarchitekt, beauftragt worden sei, eine Außenanlagenplanung anzufertigen und die Ansiedelung von zwei Besucherstellplätzen im Innenhof vorzusehen.

Unter **Berücksichtigung dieser Ergänzung** ruft er den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 13.05.2016 zu.*
- *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhausen – Pflegewohnheim Ziegelhausen / Kleingemünder Straße 6“ (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache), jeweils in der Fassung vom 09.05.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie der schalltechnischen Untersuchung der Firma Genest, Ludwigs-hafen, vom 01.04.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.05.2016 gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Enthaltung 2

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. Die Kubatur, die zur Verwirklichung eines Pflegeheims benötigt wird, fügt sich gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung ein. Somit ergibt sich für die Verwirklichung des Projekts ein Planerfordernis. Die Vorhabenträgerin hat daher gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Diesem Antrag stimmte der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28. April mehrheitlich zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird 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 wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da es sich nicht um ein UVP-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 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wurde jedoch durchgeführt.

2. Konzeption für das Pflegewohnheim

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 kann aufgrund von Bauschäden 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.

Richtung Süden entsteht ein Neubau, der so ausgeformt werden soll, dass optisch zwei eigenständige Gebäude entstehen. Dies wird erreicht in dem der Verbindungsbau sowohl in der Höhe als auch in der Bauflucht zurück weicht. Die Größe des Neubaus ergibt sich aus dem Raumprogramm für ein zeitgemäßes und wirtschaftlich zu betreibendes Pflegeheim. Zusätzlich sind zwei Obergeschosse für betreutes Wohnen vorgesehen. Der Verzicht auf das zweite Obergeschoss beim östlichen Gebäudeteil wurde vom zukünftigen Betreiber aus wirtschaftlichen Gründen verneint. 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 soll die Baumreihe entlang der Landstraße ergänzt werden und eine Dachbegrünung wird festgesetzt. 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 75 Bewohnerplätzen realisiert werden. Die Vorhabenträgerin wird nicht der Betreiber des Pflegeheims sein. Als Betreiber konnte die ASB (Arbeiter-Samariter-Bund) gewonnen werden.

Die Einrichtung wird entsprechend der Landesheimbaubauverordnung konzipiert. Umgesetzt werden soll ein Wohngruppenmodell mit sechs Gruppen zu je 12 bis 14 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 bis zu 23 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 30 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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Bebauungsplan sind über Baugrenzen und –linien die Flächen festgesetzt in denen das künftige Pflegewohnheim errichtet werden soll. Die Grundfläche ist mit maximal 1.700 m² festgesetzt. Darüber hinaus sind dezidierte Höhenfestsetzungen getroffen worden. Diese ergeben sich aus den verschiedenen Abstufungen des Gebäudes.

Des Weiteren werden Maßnahmen zum Schallschutz und zum Baumerhalt beziehungsweise Pflanzgebot (u.a. Dachbegrünung) festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu möglichen Dachaufbauten und Werbeanlagen getroffen.

4. 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 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.

5. Übersicht vorliegender umweltrelevanter Informationen

- Stadtbild – Silhouette aus Blickrichtung Neckar/ Schlierbach
- Böden – Flächenversiegelung
- Gewässerhaushalt – Retentionsvolumen - Kanalauslastung
- Klima – Veränderung Kleinklima
- Vegetation und Fauna – Bäume – Dachbegrünung
- Kultur- und Sachgüter – denkmalgeschützte Bauten
- Immissionen – Schall durch motorisierten Individualverkehr und Schienenverkehr
- Luftschadstoffbelastung

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wird derzeit zusammengestellt und anschließend mit dem Vorhabenträger verhandelt. Er wird dem Gemeinderat mit einer geson-

dernten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen sollen bislang zu folgenden Punkten Bestandteil des Vertrags werden:

- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, innerhalb einer definierten Frist,
- Vereinbarung einer detaillierten Abstimmung der Fassaden nochmals vor Baubeginn,
- Vereinbarung eines angefügten Werbekonzepts,
- Festlegung des energetischen Standards,
- Konzept der Barrierefreiheit

7. 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.

8. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt, die Planungskosten werden vom Investor getragen.

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

In Vertretung
gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.05.2016
02	Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 09.05.2016
03	Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 09.05.2016
04	Schalltechnische Untersuchung, Firma Genest, vom 01.04.2016