

Bürger 1

G1.4

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Dienstag, 13. September 2016 23:31
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: geplantes Pflegeheim in Ziegelhausen

Sehr geehrte Damen und Herren -

Bei soviel Schwierigkeiten für einen geeigneten Standort ist nun endlich zu hoffen und zu wünschen, dass der offen liegende Bebauungsplan baldigst zur Durchführung kommen kann !!!

Als gebürtige „Ziegelhäuserin“
bin ich in großer Erwartung und Vorfreude -

E

61 - Sekr. Amtsleitung

Bürger 2

61.41

Von:**Gesendet:****An:****Betreff:**

Donnerstag, 29. September 2016 13:09

61 - Sekr. Amtsleitung

Stellungnahme "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - Pflegewohnheim Ziegelhausen, Kleingemünder Straße 6"

H. R. Wolf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleingemünderstraße 6, meine Bedenken äußern.

1. Ein Pflegeheim dieses Ausmaßes, dessen Hauptaugenmerk auf der Pflege immobiler Patienten beruht, muss nicht zentrumsnah errichtet werden, da die Patienten dies eh nicht nützen können. Ich habe selbst einen pflegebedürftigen Vater und wäre froh, dessen Heim wäre mit großzügigem Parkraum auf der "grünen Wiese". An dieser Stelle wäre eine Altenheim mit mobilen Patienten weitaus sinnvoller.
2. Die Kubatur des Gebäudes fügt sich mit seinen fünf Stockwerken nicht in das Ortsbild ein.
3. Die Tiefgarage ist bei dieser Größe mit 30 Stellplätzen nicht ausreichend berechnet.
4. Der verkehrsberuhigte Bereich der Kleingemünder Straße, der sowieso schon über Gebühr belastet ist, trotz Kita und Schulweg, wird in Zukunft noch mehr belastet werden.
5. Der Wegfall von Gastronomie mitten im Ortszentrum ist eine Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner, (das aber nur am Rande)

Von daher bitte ich Sie, den Bebauungsplan nochmals zu überdenken.

Bürger 3

61 - Sekr. Amtsleitung

61.4.

Von:
Gesendet: Freitag, 30. September 2016 11:00
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Cc: bau.wissing@arcor.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegewohnheim
Ziegelhausen - Kleingemünder Str. 6" Nr. 61.32.14.41.00.
Anlagen: Stellungnahme_Pflegewohnheim_30_09_2016.pdf

Ans. R. W. Hoff

u. 10.10

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend Stellungnahme zu og. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Kornmarkt

69117 Heidelberg
Stadtplanungsamt@heidelberg.de

Heidelberg, 30.09.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Str. 6“ Nr. 61.32.14.41.00.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. offengelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Str. 6“ Nr. 61.32.14.41.00 nehme ich fristgerecht Stellung:

1. Allgemein:

als direkter Angrenzer an das geplante Baugrundstück möchte ich feststellen, dass ich nicht grundsätzlich gegen ein Pflegewohnheim oder eine sinnvolle Bebauung des genannten Grundstückes bin.

Die vorliegende Planung geht jedoch weit über den genehmigungsfähigen Rahmen nach § 34 BauGB hinaus, wie Sie selbst in der Begründung unter Punkt 1.3 feststellen.

Punkt 3.3 Stadtteilrahmenplan

„die historische Qualität des Ortskerns gilt es zu bewahren“

Der Ortskern von Ziegelhausen entlang der Kleingemünder Str. wird durch 1-3 geschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Entscheidend für das Ortsbild ist die städtebaulich wirksame Traufhöhe der Gebäude und nur untergeordnet die Dach-, Firsthöhen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhen, z.B. Ansicht Nord und Ansicht Süd nehmen Bezug mit Ausnahme Gebäude „Schwarzer Adler“ auf die Firsthöhe. Bei einem Gebäude mit Flachdach ist jedoch die absolute Höhe gleichbedeutend mit der Traufhöhe.

Das geplante 5-geschossige Gebäude überschreitet die vorhandenen ortsbildprägenden Traufhöhen um ca. 7-9 m, die Firsthöhe „Schwarzer Adler“ immer noch um ca. 3 m. Es muß festgestellt werden, dass die historische Qualität des Ortsbildes durch diese Höhenentwicklung massiv gestört wird.

In den Plänen wird irreführend vom EG, 1. OG, 2. OG und zwei Staffelgeschossen geredet.

-2-

Die Landesbauordnung kennt nach § 2, Abs. 6, Punkt 2 den Begriff von **Vollgeschossen** und **oberste** Geschosse mit der dreiviertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Nach dieser Definition kann höchstens von vier Geschossen und einem Dachgeschoss geredet werden, sofern die $\frac{3}{4}$ Regel nachgewiesen ist. Die gewählten Begriffe sollen offensichtlich die Planung verniedlichen.

Punkt 6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Der östliche Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ soll abgebrochen werden und durch einen traufständigen dreigeschossigen Neubau ersetzt werden. Dieser steht jedoch ohne Abstandsfläche auf der Grunze zum Grundstück Kleingemünder Str. 8.

Nach Landesbauordnung § 5 wären hier Abstandsflächen einzuhalten. Der Straßenraumcharakter wird durch die Blickbeziehung zur 17 m hohen Wand und das deutliche Überragen des Neubaus im Vergleich zu den Altbauten empfindlich gestört.

Punkt 6.3 Belange des Verkehrs...

Die Verkehrssituation in der Kleingemünder Str. ist tagsüber bereits heute weitgehend chaotisch.

Bis zum Schwarzen Adler ist der westliche Teil der Kleingemünder Str. in beiden Richtungen befahrbar. Danach in östliche Richtung nur als Einbahnstraße. Die Fahrbahnbreite ohne die Fußwege und ausgewiesene Stellplätze vor den bestehenden Geschäften (Apotheke, Bäckerei, Metzgerei usw.) beträgt ca. 3 m.

Eine gleichzeitige Befahrbarkeit von zwei Fahrzeugen in beiden Fahrtrichtungen ist nur möglich, wenn ein Fahrzeug auf den Gehweg ausweicht und abwartet, bis das andere Fahrzeug vorbeigefahren ist.

Anlieferfahrzeuge blockieren trotzdem fast täglich die Fahrbahn, sodass es keine Möglichkeit zum Ein- und Ausfahren gibt, bis die Anlieferfahrzeuge weitergefahren sind

Der Betrieb der geplanten Betreuungseinrichtung mit 75 Plätzen, zusätzlich bis zu 23 Wohnungen und Betrieb von Cafeteria werden die Verkehrssituation weiter erheblich verschlechtern.

Hier stellt sich die Frage, ob die Erschließung durch die Kleingemünder Str. als gesichert angesehen werden kann.

Punkt 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Abstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung

Die Abstandsflächen nach § 5 LBO-BW zu den Grundstücken Neckarweg 1, 3, sowie Kleingemünder Str. 8 werden nach den Festsetzungen maximal zulässige Gebäudehöhe Teilfläche 4 und 5, sowie „Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften“ „A. PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen:“ bei einem Grenzabstand von 4 m nicht eingehalten.

Zusätzlich stellt sich die Frage, weshalb der Zusatz aufgenommen wurde: „Geländer sind auf die Höhnfestsetzung nicht anzurechnen“. Bei den geplanten Terrassen erhöhen Geländer (mit möglichen Füllungen) die Wandhöhe um weitere bis zu 1 m, zusätzlich kommen verfahrensfreie Markisen, Terrassenüberdachungen usw.

-3-

-3-

Abschließend ist zu bemerken, dass einer dreigeschossigen Bebauung unter Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen nichts entgegenzusetzen wäre. Der Betrieb des Pflegewohnheimes würde nicht mehr erfordern.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 4

61.4 A

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 30. September 2016 11:18
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen
Anlagen: Stellungnahme_voBeBau_01.pdf; Ans_Uebergabe_US

Hr. R

1f

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie vorab meine Stellungnahme per Email, sowie ein Anschreiben der Nabarninitiative.

Die Anschreiben werden in Urform beim Technischen Bürgeramt abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 4

Heidelberg, den 29.09.2016

An
Stadt Heidelberg
- Stadtplanungsamt -

Palais Graimberg - Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegerwohnheim Ziegelhausen -
Kleingemünder Straße 6“
Nr. 61.32.14.41.00

Datei: Stellungnahme_voBeBau_01.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum offengelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Adlerareal in Heidelberg-Ziegelhausen, Kleingemünderstraße 6, Flst. Nr.: 50150 nehme ich form- und fristgerecht wie folgt Stellung:

Allgemeine Anmerkungen:

Für die gewünschte Errichtung eines Altenpflegeheims im Ortsteil sind nur die unteren 3 Geschosse vorgesehen und erforderlich.

Es ist grundsätzlich fraglich, ob die in der Offenlage zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen und der erläuternde Begründungsentwurf für eine rechtlich verbindliche Anhörung geeignet sind, da sie unübliche Begrifflichkeiten verwenden, die dazu dienen, das Bauvorhaben zu verniedlichen. Es werden nicht übliche oder nicht beurteilungsrelevante Maßangaben gegeben, Maßangaben sind nicht eindeutig bezeichnet, wesentliche fehlen und in der zeichnerischen Darstellung sind beurteilungsrelevante Fehler enthalten.

In den Planungsunterlagen ist von Staffelgeschoss 1 und 2 die Rede, korrekt wäre gemäß LBO Staffelgeschoss 1 als 4. Geschoss zu bezeichnen. Es fehlt eine Aussage dazu, ob das 5. Geschoss - Staffelgeschoss 2 - weniger als 75% der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfasst, und somit auch als Vollgeschoss zu bewerten ist.

Darüber hinaus erscheint auch das Garagengeschoss nicht korrekt klassifiziert zu sein, da es anhand der zur Verfügung gestellten Bemaßung mehr als 1,4 m über den Baugrund hinausragt und somit als Geschoss zu werten ist. Somit ist die Baumaßnahme insgesamt **sechs geschossig** geplant, zumindest vom niedrigen Gelände vom Neckar her.

Als wesentlicher Darstellungsfehler ist z.B. zu werten, dass in der Ansicht von Süden das im Grenzbau zum Gebäude Kleingemünderstraße 4 neu zu errichten beabsichtigte Gebäude vergessen wurde. Dieses überragt das Gebäude Kleingemünderstraße 4 ohne bauliche Notwendigkeit (unübliches funktionsloses Spitzdach gemäß Schnitt). Die fehlende Darstellung suggeriert einen großzügigen Abstand zur bisherigen Bebauung.

Mir als unmittelbarem Angrenzer ist der Bescheid zur Bauvoranfrage der Vorbesitzerin mit Datum vom 21.06.2012 bekannt. Hier wird von Seiten der Stadt Heidelberg festgestellt, welche Art Baukörper sich von Größe und Charakter in die Umgebung einfügen.

Ich halte es für unredlich, in der Beplanungsbegründung nur die Kubatur anzuführen und alle anderen Vorgaben, die sämtlich im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden, den Entscheidern, **dem Gemeinderat**, nicht mitzuteilen. Erst in Kenntnis derer wird klar, in welchem Maß die geplante Bebauung objektiv, ohne nachbarliche Betroffenheit, die Umgebung auch unter städtebaulichen Aspekten belastet und in welchem Umfang gegenüber den bisherigen Bauvorhaben der Bürger **privilegiert** wird.

Hier sind besonders anzuführen:

1. Genehmigungsfähig waren 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, die jetzige Planung weist zumindest 5 Vollgeschosse aus.
2. Genehmigungsfähig waren Gebäude, die sich dem denkmalgeschützten Gebäude von der Höhenentwicklung unterordnen, die jetzige Planung überragt das Gebäude um ca. 4 m (incl. 80 cm technischer Einrichtungen auf den Dächern).
3. Die in der östlichen Bebauung bestehende Bauflucht war einzuhalten, die jetzige Planung überschreitet diese Vorgabe im Westen, ohne sich an die deutlich niedrigere Bezugsbebauung im Westen anzugleichen. Der in den Unterlagen bei der Initiierung noch diskutierte Verzicht auf ein 5. Geschoss auf einem Baukörper wird nicht mehr erwähnt.
4. Bei der vorgegebenen Geschossentwicklung waren 2 Gebäudekörper von je 300 m² Grundfläche vorstellbar. Die jetzige Planung sieht nach überschlägiger Berechnung Geschossflächen von ca. 450 m² und knapp 500 m² vor. Konkrete Zahlen fehlen.
5. Unter der Fragestellung „Planentwurf Altenpflegeheim“ wurde ein Verbindungsbau zwischen den Baukörpern aus städteplanerischen Gründen - Bezug zum ortsbildprägenden Hauptgebäude „schwarzer Adler“ - abgelehnt. Die Güterabwägung „Stadtplanung“ versus „Notwendigkeit Altenpflegeheim“ muss also stattgefunden haben. Die aktuelle Planung sieht einen 4-geschossigen Verbindungsbau vor.
6. Im Bescheid heißt es: „Flachdächer und..... sind nicht ortsbildtypisch,, deshalb sind diese Dachformen **ortsbildbeeinträchtigend**. **Ortsbildtypisch prägend und zulässig sind geneigte Satteldächer.**“ Die vorliegende Planung enthält **ortsbildbeeinträchtigende** Flachdächer.

Die vorliegende Planung übersteigt im Bauvolumen die in das Ortsbild passende um annähernd das 2,5 fache. Keine der weiteren Bauvorgaben wird berücksichtigt. Hier muss man zusammenfassend die Frage stellen, wann denn die Schmerzgrenze für das Gemeinwesen erreicht ist oder ob sie nicht längst überschritten ist.

Aus dem Vergleich der im Bescheid hinsichtlich einer zum Ortsbild und Umgebung passenden Gestaltung gemachten Feststellungen und der aktuellen Planung muss man anders als in der Begründungsvorlage zum Schluss kommen, dass sich die Baumaßnahme **hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und Landschaft nicht einfügt**. Sie stellt ein städtebauliches Solitär dar, das ausnahmslos von nicht in der Umgebung zu findenden baulichen Charakteristika geprägt wird. Daher verstößt die Planung gegen das „Landesentwicklungsprogramm Baden - Württemberg“.

Auch wegen der erst in jüngerer Zeit erfolgten Bebauung im direkten Bezug und der Vielzahl der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der näheren Umgebung, die die Bauvorgaben nach §34 BBauG mit verursachen, ist mit einer mittel- und langfristigen Anpassung der baulichen Erscheinung an das Neubauvorhaben nicht zu rechnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Bebauung zu groß und zu dicht für das Areal ist und die Umgebung um 4 m bis 6 m überragt. Die Höhenentwicklung in diesem Ausmaß wäre nicht notwendig, wenn mit normalen Geschosshöhen von 2,75 m anstelle von 3,0 m und 3,15 m geplant würde. So könnten ca. 1,4 m Höhenentwicklung vermieden werden. Die kleinen Zimmer lassen vielfältig Tragwände zu und erfordern technisch keine große Spannweiten. Diese werden nur dann erforderlich, wenn man in der Gestaltung frei, auch für andere Nutzungen, bleiben will.

Die geplante Bebauung erzeugt weitere Probleme, die durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden hinsichtlich Verkehr, Abstellplätze, Lärm, und Hochwasserschutz.

Verkehr:

Die erforderliche Andienung soll über den kleinen Wirtschaftshof abgewickelt werden. Dort ist, gut für den Größenvergleich, der einzige Besucherparkplatz in der Planung ausgewiesen. Die Zufahrt zum kleinen Wirtschaftshof wird an der engsten Stelle der Kleingemünderstraße geplant, die Einfahrt ist gegenüber der bisherigen Zufahrt an deutlich ungünstigerer Stelle und kleiner.

Es ist nicht vorstellbar, dass über diese Zufahrt in diesem kleinen Wirtschaftshof die für die Andienung von Wäsche, Essen üblicherweise verwendeten Kleinlaster sowie Kranken- und Rettungswagen, etc. problemlos verkehren - anfahren, rangieren - können. Es ist davon auszugehen, dass diese Fahrzeuge außerhalb des Wirtschaftshofs zum Andienen parken und den Verkehr behindern.

Die geplanten 30 Stellplätze in der Tiefgarage sind für den zu erwartenden Parkraumbedarf für Bewohner, Angestellte und Besucher zu knapp dimensioniert und wird die ohnehin prekäre Parkraum- und Verkehrssituation in diesem Bereich der Kleingemünderstraße weiter verschärfen.

Das Verkehrsaufkommen und seine Bewältigung sind mit einer verkehrsberuhigten Zone mit nur 3 m Fahrbahnbreite nicht in Einklang zu bringen.

Der in der Begründungsvorlage angeführte Verweis, dass das Anwesen bisher als Hotel sowie als Speisegaststätte genutzt wurde, sich durch die Umnutzung kein grundlegend erhöhtes Verkehrsaufkommen ergäbe, greift nicht.

Die bisherige Zufahrt, mit weitem zurückgezogenem Einfahrtsmaul, war so gestaltet, dass auch Busse und LKWs in den großräumigen Parkplatz einfahren und sogar wenden konnten. Der Verkehr konnte problemlos auf dem Anwesen abgewickelt werden.

Demgegenüber ist selbst die Zufahrt zur Tiefgarage, die bis an die Straßengrenze vorgezogen wird, schlechter anzufahren, als meine danebenliegende Einfahrt, weil die Straße dort enger ist und zusätzlich die Zufahrt dichter an der Straße liegt.

Fahrradstellplätze:

In der Planvorlage sind keine Fahrradstellplätze ausgewiesen.

Lärm:

Ausweislich des Lärmgutachtens in den Unterlagen, ist das Gelände wegen seiner Lärmbelastung für ein Altenpflegeheim nicht geeignet.

Hochwasserschutz:

Auch der Hochwasserschutz erscheint durch die Planungsunterlagen nicht geklärt. So wird in den „**Planungsrechtlichen Festsetzungen**“ unter 4.1 die Flutbarkeit der Tiefgarage aufgegeben, in den Plänen finden sich zwar Flutungsöffnungen im Plan der Tiefgarage, es fehlen aber Höhenangaben und korrespondierende Weiterführungen in den Ansichten und Schnitten, wie auch in den Grünflächen - vgl. Vorhalt mangelhafte Planungsunterlagen -.

Bei einer überbauten Grundfläche von ca. 1200 m² im Überschwemmungsgebiet - genaue Flächenangaben fehlen - und Überflutungshöhen von bis zu 1,30 m erscheint ein Rückhaltevolumen von mindestens 980 m³ als knapp bemessen.

Ausweislich der Pläne für die Tiefgarage, werden die Kellerräume und die flutbare Tiefgarage über dasselbe Treppenhaus erschlossen. Eine Schleuse soll das Eindringen von Wasser aus der Tiefgarage in die Keller verhindern. Bekannt ist, dass technische Einrichtungen, die nur in 10 jährigen oder noch längeren Intervallen zum Einsatz kommen, mangelhaft gewartet werden und im Einsatzfall meist versagen. So kann Wasser, das zurückgepumpt werden soll, mit Lagerware aus den Kellern kontaminiert werden. Ein angemessener Schutz kann nur durch Erschließung von Tiefgarage und Kellerräumen durch separate Treppenhäuser gewährleistet werden.

Auswirkungen gegenüber Nachbarn:

Im Bestand besteht mit dem Gebäude Kleingemünderstraße 8b Flst. 50151 - Hintergebäude - 2-geschossiger Grenzbau. Im Bebauungsplan wird im Bereich des bisherigen Grenzbaus Grenzabstand eingehalten. Damit wird jegliche weitere bauliche Entwicklung auf dem sehr schmalen Flurstück unmöglich gemacht. Eine bauliche Sanierung durch Neubau gemäß »Landesentwicklungsprogramm BaWü« wird so unmöglich. Das Flurstück wird entwertet.

So kann man verantwortungsvoll nicht mit Bürgern umgehen. Dies verstößt gegen die elementaren Regeln des Anstands.

Auch erscheint eine Baulinie auf der Grenze gegenüber dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus, das zuvor Grenzabstand eingehalten hat, problematisch. So ein Grenzbau war zu keiner Zeit rechtens, es sei den der Nachbar hatte zugestimmt und es wurde im Grundbuch eingetragen.

An der Kleingemünderstraße wird zum Gebäude Kleingemünderstraße 4 Flst.:15149/1 Grenzbau geplant. Das funktionslose und dort gestalterisch unübliche Spitzdach des Grenzbaus überragt ohne baulichen Grund das Gebäude Kleingemünderstraße 4 und könnte somit die dort auf dem Dach und dem Terrassengeländer installierte PV-Anlage verschatten.

Ebenso ist davon auszugehen, dass der 6-geschossige westliche Gebäudekörper die PV-Anlage verschattet.

Gegenüber dem Gebäude Kleingemünderstraße 4 Flst.: 15149/1 und dem Gebäude Neckarweg 1 Flst.: 15149/3, dessen Belichtung nach Osten hin ausgerichtet ist, wirkt die ca. 30 m lange Bebauung - genau Maßangaben fehlen - entlang der Ostgrenze wie ein erdrückender Riegel. Der Charakter der Einmauerung besteht auch gegenüber der Südseite des Gebäudes Kleingemünderstraße 4, deren Bewohner dann in einen langen Kanal schauen.

Der erdrückende Charakter wird auch dadurch verstärkt, da zwischen dem neu zu errichtenden hohen Grenzbau und dem westlichen 6-geschossigen Gebäudekörper anscheinend keine ausreichende Abstandsfläche eingehalten wird - genaue Maßangaben fehlen-. Wie bereits oben ausgeführt, ist die geplante Geschosshöhe von 3,0 m bzw. 3,15 m nicht erforderlich. Es könnten 1,4 m in der Höhenentwicklung vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn in diesem Umfang ist nicht zumutbar.

Die im Bebauungsplan - ausweislich Lageplan - vorgegebene Baugrenze mit einem Abstand von 4 m zu den Grenzen der Flst. 15149/1 und 15149/3 löst die Abstandsflächenproblematik zum westlichen 6-geschossigen Gebäudekörper nicht. Gleiches gilt im Osten gegenüber Flst.: 50151.

Ein ungelöstes Abstandsflächenproblem besteht auch im Bereich der Tiefgarage und deren Zufahrt entlang der Grenze zu Flst. 15149/1.

Heidelberg-Ziegelhausen, den 29.09.2016

Heidelberg, den 30.09.2016

An
Stadt Heidelberg
- Stadtplanungsamt -

Palais Graimberg - Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bürgeraktion zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegewohnheim Ziegelhausen -
Kleingemünder Straße 6“
Nr. 61.32.14.41.00
Datei: Ans_Uebergabe_US01.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Ende der Offenlegungsfrist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Adlerareal in Heidelberg-Ziegelhausen, Kleingemünderstraße 6, übergebe ich Ihnen im Auftrag der Anwohnerinitiative von

über 200 Unterschriften.

Die Unterzeichner unterstützen uns in unserer Forderung nach einer „**vernünftigen Planung**“ für dieses Areal.

In Anerkennung des Bedarfs für ein Altenpflegeheim in Ziegelhausen und Schlierbach teilen die Unterzeichner mit uns die Auffassung,

dass die vorliegende Planung:

- im Vergleich zur Umgebung zu dicht ist für das Areal. Hier wird das maximal Machbare auf die Fläche gepresst.
- mit der Umgebung und dem Landschaftsbild nicht verträglich ist, da sie mit **5 Etagen bei 3 m Geschosshöhe und einem Sockelgeschoss**, die Nachbarbebauung **um 4 bis 6 m** überragt.
- mit begrünten **Flachdächern** nicht in die Umgebung passt.
- dazu führen wird, dass **wildes Parken** und somit das **Verkehrschaos** in der Umgebung zunimmt. Die ausgewiesenen 30 Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher bei 72 Pflegeplätzen und 23 Seniorenwohnungen reichen nach unserer Ansicht nicht aus.
- durch Anlieferung und Besucher, so viel Verkehr in die Kleingemünderstraße zieht, wie es mit einer verkehrsberuhigten Zone nicht vereinbar ist.
- mit der Einfahrt an der **engsten Stelle** der Kleingemünderstraße, für den Lieferverkehr und Rettungsdienst ungeeignet ist.

Mit der Unterschriftenaktion wurde am 15.09.2015 begonnen und wir haben bis zum Abend des 29.09.2016 ohne große Anstrengung 205 Unterschriften gesammelt.

Wir Initiatoren können feststellen, dass durch unsere Information zum Thema, in Form von Beilagen in der „Stadtteil Rundschau Ziegelhausen - Peterstal“ und in „Schlierbach aktuell“ erstmals wahrnehmbare Aufmerksamkeit für das Vorhaben und eine vielschichtige Diskussion zum Bauvorhaben entstanden ist, die weit über das hinaus geht, was es im Rahmen eines Bebauungsplans zu klären gilt.

So werden auch Themen wie altengerechtes Wohnen, am Beispiel der Größe der Zimmer und der Größe der Parkflächen angesprochen, die nicht primärer Gegenstand unserer Initiative sind.

Durch ausnahmslos positive Kontakte bestärkt, wollen wir den Meinungsbildungsprozess in den Stadtteilen und bei den Gemeinderäten weiter begleiten, denn letztlich steht eine politische Entscheidung an.

Im Auftrag der Initiative

Hochachtungsvoll

US-Blatt Nr.	Anzahl Unterschriften
US_SC01	5
US_SC02	14
US_SC03	15
US_SC04	9
US_SC05	15
US_SC06	15
US_SC07	15
US_SC08	15
US_SC09	15
US_SC10	12
US_SC11	12
US_SC12	9
US_SC13	8
US_SC14	4
US_SC15	1
US_SC16	6
US_SC17	6
US_SC18	2
US_SC19	1
US_SC20	15
US_SC21	8
US_SC22	3
Summe	205

Bürger 6

61.4

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 30. September 2016 14:11
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Pflegewohnheim - Stellungnahmen

A.P. 16

Stellungnahme zum geplanten Pflegewohnheim Ziegelhausen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ortsansicht von Ziegelhausen von Süden bzw. vom Neckar, also von der Schauseite, hat in den letzten Jahrzehnten schon stark gelitten durch unförmige und zu groß dimensionierte Baukörper. Der Adlergarten ist eine einmalige Grünanlage am Neckar im Ortskern und sollte so groß wie möglich erhalten bleiben. Sie ist der letzte Rest der Parkhotels in Ziegelhausen. Der alte, mächtige Baumbestand zeugt noch von der großartig angelegten Parkanlage, die ihren Höhepunkt, nach Abbildungen zu schließen, gegen Ende des 19. Jahrhunderts hatte.

Der Park sollte zur Erhaltung des alten Baumbestandes, zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erholung weitgehend erhalten bleiben. Der vorgesehene Baukörper würde in der Breite des Grundstücks alle Lücken ausfüllen und wäre wesentlich mächtiger als die benachbarten Gebäude. Im Winterhalbjahr wäre er ohne das Laub der Bäume in vollem Umfang zu sehen. Auch die Kleingemünder Straße würde optisch stark eingeengt.

Weiterhin befürchte ich einen spürbaren Einfluß auf das Kleinklima.

Wurde denn die Möglichkeit geprüft, in einen Teil der bald frei werdenden Orthopädischen Klinik in Schlierbach ein Pflegewohnheim für die beiden Stadtteile einzurichten? Die Gebäude liegen in einer harmonischen Umgebung, in der man sich wohlfühlen kann. Sie sind bereits behindertengerecht ausgestattet, gut an den Nahverkehr angeschlossen, vom S-Bahnhof und dem Parkhaus barrierefrei mit dem Fahrstuhl zu erreichen, es ist genügend Park-Gelände zur Einbeziehung vorhanden. Ziegelhausen liegt im Blickfeld und in guter Erreichbarkeit.

Meine Mutter, 76 Jahre alt, würde bei Bedarf ins Heim ziehen, wenn es nur ein Gebäude wäre und ein großer Teil vom Park übrig wäre und die Zimmer Balkon hätten. So wie geplant, würde sie sich nicht wohlfühlen und lieber außerhalb von Ziegelhausen einen Platz suchen.

Mir geht es genauso, wenn ich in wenigen Jahrzehnten betroffen wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 7

61 - Sekr. Amtsleitung

61.4

Von:**Gesendet:**

Freitag, 30. September 2016 23:50

An:

61 - Sekr. Amtsleitung

Betreff:

Ziegelhausen - Pflegewohnheim, Kleingemünder Str.

H

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Offenlegung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften" zu dem oben genannten Projekt möchte ich mit folgenden Anregungen Stellung nehmen:

1.) Wurden die gemeinschaftlich nutzbaren Räume ausreichend groß dimensioniert, um ein soziales / kulturelles / therapie-begleitete Leben der Bewohner zu ermöglichen? Hierzu wären ggf. die dafür ausgewiesenen Flächen mit entsprechenden Werten anderer Pflegeheime zu vergleichen (Wohn- / Essbereiche wegen Verpflegungsbetrieb nicht mit aufgelistet):

EG (24 Bewohner):

Cafeteria / Multiraum

NGF: 53,52 m²**OG1 (24 Bewohner):**

Multifunktionsraum

NGF: 24,86 m²

Multifunktionsraum

NGF: 14,38 m

OG2 (24 Bewohner):

Multifunktionsraum

NGF: 14,38 m

Staffelgeschoss 1 (10 Wohnungen):

Aufenthaltsraum

NGF: 36,44 m²**Staffelgeschoss 2 (7 Wohnungen):**

(kein Gemeinschaftsraum)

2.) Könnte bei der Ausführung der Gebäudehülle und der Haustechnik etwas Beispielhaftes für den Stadtteil umgesetzt werden? Hülle: KfW-Effizienzhaus / Passivhaus; Technik: mit Nutzung erneuerbarer Energien, vielleicht Wärmepumpe mit Erdsonden / Grundwasser als Wärmequelle?

Mit guten Wünschen für die weitere Planung und Ausführung und mit freundlichen Grüßen