

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: Zustimmung zum Antrag des
Vorhabenträgers und Einleitung des
Bebauungsplanverfahrens für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung
Mannheimer Straße 280/282**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Wieblingen	06.10.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Wieblingen empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs
A 2	Antrag der Firma Arts auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
SL 2	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren. Begründung: Mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan soll die für Wieblingen typische städtebauliche Situation mit einer verdichteten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen und grüengeprägten rückwärtigen Bereichen übernommen und neu interpretiert werden.
SL 5	Ziel/e: Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Diesem Ziel kann mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan gefolgt werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
WO 1 WO 2	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000 - 10.000 Wohnungen mehr Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt. Begründung: Mit dem Vorhaben können Wohnungen für Senioren hergestellt werden. Damit werden in diesem speziellen Segment die Anforderungen erfüllt.
WO 6	Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: 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	Ziel/e: Stadt der „kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch die Lage des Vorhabens im Wieblingener 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.
Q 1	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens verursacht keine Kosten für die Stadt Heidelberg.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
	(keine)
	Begründung:
	(keine)

Begründung:

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 Bebauungsplanes Wieblingen „Westlich der Falkengasse“ für den der Gemeinderat am 27.02.1997 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Ziel des Bebauungsplanes 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 BauGB als Innenbereich zu bewerten.

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers 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 Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 BauGB 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 ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Mit Schreiben vom 31.08.2005 beantragte der Vorhabenträger, die Fa. Bau Arts GmbH die Einleitung des Verfahrens. Mit der Durchführung der Planung soll das Architekturbüro Holfelder aus Bad Wimpfen beauftragt werden. Die im Antrag dargestellte Bebauung entspricht noch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen und soll im weiteren Verfahren überarbeitet werden.

Das Vorhaben umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planungsüberlegungen eine Kombination aus einem Pflegeheim und einen Anteil Seniorenwohnungen. Gegenüber den bisherigen Überlegungen soll der Pflegebereich überwiegen und die betreuten Wohnungen nur einen kleineren Teil des Vorhabens umfassen. Die Pflegeeinrichtung soll durch den Arbeiter Samariter Bund betrieben werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft die Flurstücke 30324 und 30290. 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.

Die Bebauung soll auf dem rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden, auf dem sich derzeit noch Gebäude befinden und das vollflächig versiegelt ist. Das Grundstück wird teilweise als Kfz-Werkstatt und Lagerplatz genutzt. Straßenseitig ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden, das von dem Vorhaben nicht betroffen ist. Die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Die geplanten Gebäude nehmen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen einen Bereich in Anspruch, der bislang durch eingeschossige Schuppen und Nebengebäude bzw. durch Gartenflächen geprägt wird. Das Planverfahren kann eine Vorbildwirkung für die Bebauung der Nachbargrundstücke auslösen und somit auch zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden.

Hinsichtlich der Notwendigkeit der Pflegeeinrichtung wird vom Amt für Soziale Angelegenheiten und Altenarbeit darauf hingewiesen, dass das Landespflegegesetz den Kommunen die Bedarfsprüfung stationärer Pflegeplätze als Pflichtaufgabe zu weist. Vor dem Betrieb eines Pflegeheimes sind daher Bedarf, Finanzierung und Pflegekonzeption vom zuständigen Amt für Soziale Angelegenheiten und Altenarbeit zu prüfen. Das Amt berichtet hierüber den gemeinderätlichen Gremien bzw. dem Gemeinderat. Diese Prüfung hat bei dem Vorhaben „Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282“ bislang noch nicht stattgefunden.

gez.

Beate W e b e r