

**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 Entwurf  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	13.06.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.07.2006	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 dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A1A - A1-F zur Drucksache) zu.*
2. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
3. *Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wieblingen Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282 einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 18. Mai 2006 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>A 1</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 18.05.2006, bestehend aus</b>
A 1 a	Lageplan
A 1 b	Ansichten Nord Ost
A 1 c	Ansichten Süd Wes
A 1 d	Grundriss Erdgeschoss
A 1 e	Grundriss Obergeschoss
A 1 f	Außenanlagenplan
<b>A 2</b>	<b>bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen:</b>
A 2 a	Stellungnahme RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 03.05.2006
A 2 b	Stellungnahme BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden- Württemberg, Kreisgruppe Heidelberg, vom 30.04.2006
A 2 c	Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden bei Amt 31 (untere Immissions-schutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Natur-schutzbehörde und Gewerbeaufsicht, vom 02.05.200
<b>A 3</b>	<b>Planzeichnung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 18.05.2006</b>
<b>A 4</b>	<b>Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 18.05.2006 mit Anlagen</b>

## 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	+	<p>Bauland sparsam verwenden Innen- vor Außenentwicklung</p> <p><b>Begründung:</b> Diesem Ziel kann mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan gefolgt werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.</p>
WO 1	+	<p><b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8.000 - 10.000 Wohnungen mehr</p> <p><b>Begründung:</b> Mit dem Vorhaben können Wohnungen für Senioren hergestellt werden. Damit werden in diesem speziellen Segment die Anforderungen erfüllt.</p>
WO 6	+	<p><b>Ziel/e:</b> Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten</p> <p><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.</p>
MO 7	+	<p><b>Ziel/e:</b> Stadt der „kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern</p> <p><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.</p>
Q 1	+	<p><b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft</p> <p><b>Begründung:</b> Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens verursacht keine Kosten für die Stadt Heidelberg.</p>

### 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 nach dem derzeitigen Stand der Planungsüberlegungen eine Kombination aus einem Pflegeheim und einen Anteil Seniorenwohnungen. Die Pflegeeinrichtung soll voraussichtlich durch den Arbeiter-Samariter-Bund betrieben werden. Das Konzept ist wie folgt aufgebaut:

Das Erdgeschoss umfasst zwei Hausgemeinschaften mit 12 bis 13 Plätzen vorzugsweise für demenzkranke Bewohner. Jeweils mit eigenem Aufenthalts-/Essbereich, Rundlaufmöglichkeit und direktem Zugang zum geschützten Außenbereich. Im 1. Obergeschoss ist eine klassische Pflegeheimstation für 27 Bewohner mit gemeinsamem Aufenthalts-/Essbereich geplant. Im 2. Obergeschoss sind circa 13 betreute Seniorenwohnungen unterschiedlicher Größe, alle mit Balkon sowie ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Im 3. Obergeschoss sind circa 7 betreute Seniorenwohnungen, alle mit Balkon sowie ein Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse geplant. Bei Bedarf kann ein Seniorentreff für den Verein „Alt werden in Wieblingen“ integriert werden. Im Untergeschoss befinden sich Nebenräume, Personalräume, Küche und eine Tiefgarage. Im Außenbereich werden eine Terrasse sowie ein Demenzgarten angeordnet.

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

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Beteiligungen erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 24.04.2005. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Während der Erörterung wurde von Bewohnern und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke vorgebracht, dass sie die Bebauung als zu massiv und zu hoch empfinden und die Gebäude zu nahe an die angrenzenden Grundstücke heranrücken. Städtebaulich ergab sich die Anregung, das Bauvolumen zu reduzieren.

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich beim Zusammentragen des Abwägungsmaterials Nutzungs- oder Interessenkollisionen ergeben, was hier der Fall ist, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Folgende Belange sprechen für das Vorhaben:

- Auf Grund des demographischen Wandels ist es unumstritten, dass künftig ein erhöhter Bedarf an Wohnungen und Pflegemöglichkeiten für ältere Menschen bestehen wird.
- Es ist unbestritten, dass durch die Bebauung der hinteren Grundstückbereiche mit einer vier- bzw. dreigeschossigen Bebauung eine neue Situation geschaffen wird. Ein gewisses Einfügen des neuen Baukörpers in das Ortsbild kann neben der Dachform auch durch andere architektonische Mittel wie der Gliederung des Baukörpers bzw. der Fassade und der Materialität des Baukörpers erreicht werden. Die - wenn auch geringe - Eingrünung des Baukörpers (Demenzgarten) trägt ebenfalls zur Integration des Baukörpers in die Umgebung bei und stellt gegenüber dem augenblicklichen Zustand eine Verbesserung des Ortsbildes dar. Durch die Spiegelung des Baukörpers wird eine bessere Verträglichkeit mit dem Konzept eines grünen Blockinnenbereiches erreicht und die Aufenthaltsqualität des Demenzgartens erhöht.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Innenentwicklung eines der wesentlichen, übergeordneten Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Heidelberg ist. Damit soll der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Die neu projektierte Seniorenpflegeeinrichtung ist ein solches Beispiel der Innenentwicklung.
- Aus Umweltgesichtspunkten stellt das Vorhaben keinen Eingriff dar, da das in Anspruch genommene Areal gegenwärtig voll versiegelt ist.
- Das Vorhaben wird in einer integrierten Lage errichtet, das Grundstück verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.

Die vorgenannten Belange sprechen aus Sicht der Verwaltung dafür, das Vorhaben weiterzuführen.

Die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind der Drucksache als Anlage 2 beigefügt, sie sind nach den neuen Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen. Die vom BUND geforderte Regenwasser-Versickerung auf dem Grundstück lässt sich nicht umsetzen.

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Ergänzend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger erforderlich. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- Das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen.
- Die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Kosten der externen Ausgleichsflächen zu übernehmen
- Die gesamten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**