

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Durchführungsvertrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Wieblingen-Seniorenpflegeeinrichtung  
Mannheimer Straße 280/282"**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 11. Dezember 2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	21.11.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	07.12.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:  
Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Durchführungsvertrages zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wieblingen - Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer  
Straße 280/282“ mit der JHL Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG. in der vorliegenden  
Fassung zu.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Durchführungsvertrag <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 1.1	Lageplan <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 1.2	Bebauungsplanentwurf <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 1.3	A – F Vorhaben- und Erschließungsplan <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 1.4	Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>

**Sitzung des Bauausschusses vom 21.11.2006**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

**Sitzung des Gemeinderates vom 07.12.2006**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## 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	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Ein bisher unter- und fehlgenutztes Grundstück wird einer hochwertigeren Nutzung zugeführt. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 8	+	Betreutes Wohnen in allen Stadtteilen anbieten <b>Begründung:</b> Mit dem Vorhaben werden Wohnungen für Senioren und Demenzkranke geschaffen. <b>Ziel/e:</b>
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und der erforderlichen Gutachten.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

### Begründung:

Seit längerer Zeit wird in Wieblingen das Ziel verfolgt, Seniorenwohnungen zu errichten. Verschiedene Immobilien wurden auf ihre Nutzbarkeit untersucht, kamen jedoch aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht.

Im Anwesen Mannheimer Straße 280/282 wurde inzwischen eine geeignete Immobilie gefunden. Der hierfür in 2002 eingereichte Bauantrag scheiterte an der fehlenden Zustimmung der Nachbarn. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wieblingen - Westlich der Falkengasse“, dessen Verfahren nach einer in 1997 durchgeführten Bürgerversammlung aufgrund der überwiegenden Ablehnung nicht mehr weitergeführt wurde.

Die JHL Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG, Neckarsulm hat für die betreffenden Grundstücke die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, der auch das Grundstück Flst. Nr. 30324/1 mit einschließt, weil die zu bebauenden Grundstücke sogenannte gefangene Grundstücke sind und das Vorhaben über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Mannheimer Straße hin erschlossen wird.

Das Vorhaben umfasst zwei Hausgemeinschaften für Demenzkranke im Erdgeschoss, eine klassische Pflegeheimstation im 1. Obergeschoss und betreute Seniorenwohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sowie die erforderlichen Nebenräume, Personalräume, Küche und auch eine Tiefgarage im Untergeschoss.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Veränderungen in der Gesellschaft bedingt durch den demografischen Wandel ist das Vorhaben zu begrüßen. Zweifelsohne besteht - auch in Zukunft - ein Bedarf für betreutes Wohnen, für Pflegeheimstationen und auch für Betreuungseinrichtungen für demenzkranke Menschen.

Die gewählten Grundstücke befinden sich in integrierter Lage mit guter Verkehrsanbindung. Nachdem das Areal bisher schon baulich genutzt war, stellt die Bebauung keinen nennenswerten ökologischen Eingriff dar. Der JHL Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG liegen unwiderrufliche notariell beurkundete Kaufangebote für die Grundstücke vor, so dass die Gesellschaft berechtigt und auch in der Lage ist, das Vorhaben dort zu realisieren.

Wir bitten um Zustimmung.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**