

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0150/2016/BV**

Datum:  
06.06.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Ziegelhausen	15.06.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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, Ludwigshafen, 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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 gesonderten 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 angeschlossenem 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