

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0337/2016/BV**

Datum:  
28.09.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen  
"Pfleghwohnheim Ziegelhausen -  
Kleingemünderstraße 6"  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 02. November 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	11.10.2016	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	27.10.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Durchführungsvertrages zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die E&S Real Estate GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Pflegewohnheims in Zielgelhausen, Kleingemünderstraße 6, und hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dazu ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.10.2016**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 12 Nein 00 Enthaltung 01*

## Sitzung des Gemeinderates vom 27.10.2016

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 2*

## Begründung:

Die E&S Real Estate GmbH hat mit Schreiben vom 20.11.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen (Drucksache 0055/2016/BV). In seiner Sitzung am 21.07.2016 hat der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen (Drucksache 0150/2016/BV).

Geplant ist die Errichtung eines Pflegewohnheims. Es soll ein Altenpflegeheim mit etwa 75 Bewohnerplätzen realisiert werden. Es wird ein Wohngruppenmodell mit Gruppen zu je 12 bis 14 Bewohnern entstehen. Jede Gruppe verfügt über eigene Wohn- und Therapiebereiche mit eigener Küche und Außenterrasse. Im Erdgeschoss werden zusätzliche zentrale Einrichtungen wie ein Foyer und ein Café untergebracht. Die Verwaltung ist in den Obergeschossen des ehemaligen Gasthauses vorgesehen. In den beiden Dachgeschossen des Neubaus sollen bis zu 23 altengerechte Wohnungen mit optionaler Betreuung realisiert werden. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen gebaut werden.

Das Grundstück 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. Das historische Gasthaus wird - mit Ausnahme des nach Mitteilung der VT einsturzgefährdeten Saalbaus - saniert und erhalten. Der Saalbau wird durch einen Neubau in gleicher Kubatur ersetzt. An der nordwestlichen Grenze wird die Brandwand des Nachbarn mit einem Anbau ergänzt. Im Bereich des jetzigen Parkplatzes und Garten soll ein optisch in zwei Baukörper gegliederter Neubau errichtet werden. Die Größe des Neubaus ergibt sich aus dem Raumprogramm für ein zeitgemäßes und wirtschaftlich zu betreibendes Pflegewohnheim.

Zwischen der Bebauung an der Straße und den Neubauten im Garten entsteht ein multifunktionaler Eingangshof. Östlich und südlich des Neubaus wird ein Teil des Gartens erhalten und zum grünen Sinnesgarten des Pflegewohnheimes weiterentwickelt. Der vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten, für den Neubau müssen mehrere große Bäume gefällt werden. Zur Kompensation erfolgen Neupflanzungen entlang der Landstraße.

Das Vorhaben der VT bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Dazu muss ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet. Darüber hinaus enthält der Vertragsentwurf im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Regelungen für die Bauzeit,
- energetische Vorgaben,
- Hinweise zur Verkehrssicherheit bei Anliefervorgängen,
- Kostentragung durch die Vorhabenträgerin.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde beteiligt. Dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit entsprechend, ist ein Konzept der Barrierefreiheit Bestandteil des Durchführungsvertrages.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Kosten des Verfahrens und der Erschließungsanpassung trägt die Vorhabenträgerin

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

Keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	1 Entwurf des Durchführungsvertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	1.1 Lageplan
03	1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung mit Stand vom 09.05.2016
04	1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung mit Stand vom 13.05.2016
05	1.4 Werbekonzept
06	1.5 Zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit in der Fassung mit Stand vom 10.08.2016