

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0058/2017/BV**

Datum:  
16.02.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhausen  
"Pflgewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder  
Straße 6"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 04. April 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	07.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	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 der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ziegelhausen „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 04 zur Drucksache) in der Fassung vom 16. Dezember 2016 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ziegelhausen „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ in der Fassung vom 17. Januar 2017 (Anlage 05 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 17. Januar 2017 (Anlage 06 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17. Januar 2017 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.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.03.2017**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 09 Nein 01 Enthaltung 00*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2017**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Nein 2*

## **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, das Areal für ein Pflegeheim für Ziegelhausen zu nutzen. 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 2016 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 ein Verbindungsbau sowohl in der Höhe als auch in der Bauflucht zurückweicht. 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. 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.

### **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 Gemeinde, 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 (unter anderem Dachbegrünung) festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu möglichen Dachaufbauten und Werbeanlagen getroffen.

### **Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage**

Im Nachgang zur Offenlage wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft punktuell ergänzt beziehungsweise konkretisiert. Außerdem wurden Hinweise zum Vogelschlag sowie zu Energie und Klimaschutz aufgenommen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Freiflächenplanung qualifiziert und ein Werbekonzept aufgenommen.

## 4. Verfahren

### 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.

### Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.11.2015 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 28.04.2016 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 01.06.2016 im Heidelberger „stadtblatt“.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2016, nach Vorberatung im Bezirksbeirat Ziegelhausen am 15.06.2016 und im Bau- und Umweltausschuss am 28.06.2016, dem Entwurf des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 17.08.2016 in der Zeit vom 25.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) einsehbar.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 02 beigefügt.

### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 03 beigefügt.

## **5. Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche § 12 Baugesetzbuch). Der Vertrag wurde bereits mit Zustimmung des Gemeinderates abgeschlossen. Wesentliche Regelungen sind folgende Punkte:

- 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,
- Regelung zum energetischen Standard,
- Regelungen zur Erschließung und Anlieferung
- Konzept der Barrierefreiheit

## **6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Barrierefreiheit war ein Konzept der Barrierefreiheit als Anlage des Durchführungsvertrages zu vereinbaren. Bei der Erstellung des Konzepts wurde der Beirat von Menschen mit Behinderungen einbezogen.

## **7. Beteiligung des Bezirksbeirats Ziegelhausen**

Eine zweimalige Beteiligung des Bezirksbeirats Ziegelhausen ist erfolgt, am 16.März 2016 zum Einleitungsbeschluss, am 15.Juni 2016 zum Offenlagebeschluss.

## **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

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 5	+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen <b>Begründung:</b> Mit einem Pflegeheim und angeschlossenen 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

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen vom 17.01.2017
02	Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf
03	Stellungnahmen Behördenbeteiligung zum Planentwurf
04	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 16.12.2016
05	Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 17.01.2017
06	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 17.01.2017
07	Schalltechnische Untersuchung, Firma Genest, vom 01.04.2016