

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
Ziegelhausen

„Pflegerwohnheim Ziegelhausen - Kleinge-
münder Straße 6“

Nr. 61.32.14.41.00

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellung-
nahmen

Stand: Fassung vom 17.01.2017
(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Form des Verfahrens

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben „Pflegehochhaus Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ geschaffen werden.

Die Vorhabenpläne des Architekten werden, einschließlich des Freiflächenplans, feste Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und müssen nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags verbindlich umgesetzt werden.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan kann – falls erforderlich – im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die maßgebenden Umweltbelange sind in der redaktionellen Form eines Umweltberichts dargelegt.

1.2 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.11.2015 in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2016 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) am 01.06.2016.

1.3 Mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung

Die mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informations- und Dialogveranstaltung am 15.12.2015 im Klosterhof Neuburg, Stiftweg 4, Heidelberg-Ziegelhausen statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von der teilnehmenden Öffentlichkeit der Bedarf für eine Pflegeeinrichtung in Ziegelhausen unterstrichen. Zugleich wurde jedoch die Höhe der geplanten Einrichtung kritisch hinterfragt. Weiterhin wurden Befürchtungen geäußert, dass sich die angespannte Verkehrssituation in Ziegelhausen weiter verschärft und dass es zu einer Verschlechterung der Parkplatzsituation kommt.

1.4 Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25. August 2016 bis einschließlich 30. September 2016. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Schallgutachten lag in dieser Zeit im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 17.08.2016 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 25. August 2016 bis einschließlich 30. September 2016 im Internet veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

1.4.1 Bürger 1 mit Schreiben vom 13.09.2016

Es ist zu hoffen und zu wünschen, dass der Bebauungsplan baldigst zur Durchführung kommt.

Erläuterung:

Der Planung wird zugestimmt.

1.4.2 Bürger 2 mit Schreiben vom 29.09.2016

1. Ein Pflegeheim dieses Ausmaßes mit Hauptaugenmerk auf der Pflege immobiler Patienten muss nicht zentrumsnah errichtet werden. Ein Altenheim mit mobilen Patienten wäre an dieser Stelle weitaus sinnvoller
2. Die Kubatur des Gebäudes fügt sich mit seinen fünf Stockwerken nicht in das Ortsbild ein.
3. Die Tiefgarage ist mit 30 Stellplätzen nicht ausreichend berechnet.
4. Der verkehrsberuhigte Bereich der Kleingemünder Straße wird in Zukunft noch mehr belastet.
5. Der Wegfall der Gastronomie mitten im Ortszentrum ist eine Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

zu 1. *Der vorgesehene Standort eignet sich insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, da eine Teilhabe der künftigen Bewohner am sozialen Leben in Ziegelhausen gegenüber einem Standort auf der „grünen Wiese“ ermöglicht wird. Soziale Teilhabe beschränkt sich dabei nicht allein auf die Möglichkeit der künftigen Bewohner, selbst in Ziegelhausen mobil sein zu können, sondern auch auf die Möglichkeit, durch eine gute Erreichbarkeit bisherige soziale Kontakte z.B. durch Besuche aufrecht erhalten zu können.*

Die innerörtliche Lage ergibt sich auch aus § 2 Abs. 3 der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) vom 18. April 2011: „Die Standorte stationärer Einrichtungen sollen möglichst zentral in der Gemeinde oder im Stadtteil liegen, sicher und barrierefrei erreichbar und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein.“

zu 2. *Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Ortsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbildes können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.*

zu 3. Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.

zu 4. Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Eine Mehrbelastung, die die Ausweisung der Kleingemünder Straße als „verkehrsberuhigten Bereich“ in Frage stellen würde, ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen des Pflegehochhauses im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.

zu 5. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.4.3 Bürger 3 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Die vorliegende Planung geht weit über den genehmigungsfähigen Rahmen nach § 34 BauGB hinaus.
2. Die Planung widerspricht der Aussage „die historische Qualität des Ortskerns gilt es zu bewahren“ des Stadtteilrahmenplans. Prägend sind 1-3 geschossige Gebäude mit geneigten Dächern. Entscheidend für das Ortsbild sind die städtebaulich wirksamen Traufhöhen und nur untergeordnet die Firsthöhen. In den Planunterlagen wird jedoch auf die Firsthöhen Bezug genommen, die bei Flachdachgebäuden gleich der Traufhöhe ist. Das historische Ortsbild werde durch die Höhenentwicklung massiv gestört.
3. In den Plänen werde irreführend vom EG, 1. OG, 2. OG und zwei Staffelgeschossen geredet.
4. Der Ersatzneubau für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ steht ohne Abstandsflächen auf der Grenze zum Grundstück Kleingemünder Straße 8. Nach LBO wären hier Abstandsflächen einzuhalten.
5. Der Straßenraumcharakter werde durch die Blickbeziehung zur 17 m hohen Wand und das deutliche Übertreten des Neubaus im Vergleich zu den Altbauten empfindlich gestört.
6. Die Verkehrssituation in der Kleingemünder Straße sei bereits heute weitgehend chaotisch. Der Betrieb der geplanten Betreuungseinrichtung werde die Verkehrssituation weiter erheblich verschlechtern. Es stelle sich die Frage, ob die Erschließung durch die Kleingemünder Straße als gesichert angesehen werden kann.
7. Die Abstandsflächen nach § 5 LBO würden zu den Grundstücken Neckarweg 1 und 3 sowie Kleingemünder Straße 8 nach den maximal zulässigen Gebäudehöhen bei einem Grenzabstand von 4 m nicht eingehalten.
8. Es stelle sich die Frage, warum der Zusatz, dass Geländer auf die Höhenfestsetzung nicht anzurechnen sind, aufgenommen wurde. Bei den geplanten Terrassen erhöhen Geländer die Wandhöhe um weitere bis zu 1 m, zusätzlich kommen verfahrensfreie Markisen, Terrassenüberdachungen usw.
9. Einer dreigeschossigen Bebauung unter Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen wäre nichts entgegen zu setzen. Der Betrieb eines Pflegehochhauses würde nicht mehr erfordern.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

zu 1. *Der Stadt ist bewusst, dass das geplante Vorhaben den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen überschreitet. Daher wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens geschaffen.*

zu 2. *Der Stadteilrahmenplan enthält Zielaussagen zu verschiedenen Themen, die nicht grundsätzlich konfliktfrei zueinander stehen. Sofern Zielkonflikte auftreten, wird eine Abwägung der konkurrierenden Belange erforderlich. Dabei ist ein Ausgleich der konkurrierenden Belange anzustreben, so wie dies im vorliegenden Fall durch eine Sicherung des Straßenraumcharakters der Kleingemünder Straße durch einen Erhalt der bestehenden Gebäude bzw. durch straßenseitige Ersatzbauten in der bisherigen Gebäudekubatur gelungen ist.*

Im rückwärtigen Bereich sind Baukörper vorgesehen, die - wie andere bereits realisierte Bauten in der näheren Umgebung - den historischen Maßstab der Bebauung in Ziegelhausen überschreiten. Mit einem Pflegehochhaus erfolgt jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung eine Ergänzung des infrastrukturellen Angebots in Ziegelhausen um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein. Der Standort ist zudem insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, geeignet. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegehochhauses Vorrang eingeräumt.

zu 3. *Eine Irreführung ist bei den Geschossbezeichnungen nicht zu erkennen. Die oberen beiden Geschosse sind gegenüber den darunter liegenden Geschossen eingerückt. Ob es sich bei den eingerückten Geschossen um Vollgeschosse oder Nicht-Vollgeschosse im Sinne der LBO handelt, ist für die städtebauliche Beurteilung nicht von Belang. Dieser Fragestellung kann allenfalls bei der baurechtlichen Beurteilung Bedeutung zukommen, wobei jedoch der Bebauungsplan bewusst auf Vorgaben zur zulässigen Geschossigkeit verzichtet und stattdessen maximal zulässige Gebäudehöhen, die die Kubatur eines Gebäudes wesentlich klarer begrenzen, festsetzt.*

zu 4. *§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestattet die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen. Dies erfolgt für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ durch die Festsetzung einer Baulinie an der bisherigen Gebäudekante, die damit bei einem Neubau wieder aufzunehmen ist.*

zu 5. *Der Ersatzneubau für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ entspricht in seiner Kubatur dem bisherigen Gebäude. Insofern wird der bisherige Straßenraumcharakter nicht verändert, sondern gesichert. Die rückwärtigen Neubauten sind vom Straßenraum aus nur untergeordnet wahrnehmbar.*

zu 6. *Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen des Pflegehochhauses im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen sowie den erforderlichen Lieferverkehr konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.*

Einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Amt für

Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegehochhauses Vorrang eingeräumt.

- zu 7. *Aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht geschlossen werden, dass diese überall voll ausgeschöpft werden können. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, kann aufgrund der zu beachtenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein Zurückweichen der Gebäude von den überbaubaren Grundstücksflächen oder eine Ausbildung mit geringeren Höhen erforderlich sein. Die Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet die landesrechtlichen Abstandsvorgaben.*
- zu 8. *Die Ausbildung der Geländer ist in der im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerten Form so gewählt, dass diese gestalterisch nicht die Kubatur der geplanten Baukörper bestimmen werden. Vielmehr haben die Geländer eine klar untergeordnete Wirkung, so dass eine Nicht-Anrechnung auf die maximal zulässigen Höhen gerechtfertigt ist. Gleiches gilt auch für Markisen. Etwaige Terrassenüberdachungen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den maximal zulässigen Höhen einhalten.*
- zu 9. *Ein Pflegehochhaus benötigt laut Angaben der potenziellen Betreiber (nicht der Investoren) eine Mindestgröße, um eine wirtschaftliche Auslastung der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Mindestgröße kann im Bereich des Planungsgebiets nicht mit einer dreigeschossigen Bebauung umgesetzt werden.*

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.4.4 Bürger 4 mit Schreiben vom 29.09.2016

1. Für die gewünschte Errichtung eines Altenpflegeheims seien nur die untersten drei Geschosse vorgesehen und erforderlich.
2. Es stelle sich die Frage, ob die offen gelegten Planunterlagen und der Begründungsentwurf für eine rechtlich verbindliche Anhörung geeignet waren, da sie unübliche Begrifflichkeiten verwenden. Es werden nicht übliche oder nicht beurteilungsrelevante Maßangaben angegeben, diese seien nicht eindeutig oder würden fehlen. Zudem seien in der zeichnerischen Darstellung beurteilungsrelevante Fehler enthalten.
 - Die Geschosse seien nicht richtig klassifiziert.
 - In der Ansicht von Süden sei das im Grenzanbau zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 neu zu errichtende geplante Gebäude vergessen. Dieses übertrage das Gebäude Kleingemünder Straße 4 ohne bauliche Notwendigkeit
3. Im Bescheid zur Bauvoranfrage der Vorbesitzerin vom 21.06.2012 wird von der Stadt Heidelberg festgestellt, welche Art Baukörper sich von Größe und Charakter in die Umgebung einfügen. Es sei unredlich, die Vorgaben, die sämtlich im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden würden, dem Gemeinderat nicht mitzuteilen.

4. Die vorliegende Planung übersteige im Bauvolumen das in das Ortsbild passende um annähernd das 2,5-fache.
5. Die Baumaßnahme füge sich hinsichtlich Art und Umfang nicht in die Siedlungsstruktur und Landschaft ein.
6. Wegen der erst in jüngerer Zeit erfolgten Bebauung in direktem Bezug und der Vielzahl der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der näheren Umgebung ist mittel- bis langfristig nicht mit einer Anpassung der baulichen Erscheinung an das Neubauvorhaben zu rechnen.
7. Die geplante Bebauung sei zu dicht und zu hoch für das Areal und überrage die Umgebung um 4 m bis 6 m. Die Höhenentwicklung sei in diesem Ausmaß nicht notwendig, wenn mit normalen Geschosshöhen von 2,75 m anstelle von 3,0 m und 3,15 m geplant würde. Die Geschosshöhen würden nur dann erforderlich, wenn man in der Gestaltung frei, auch für andere Nutzungen, bleiben wolle.
8. Der für die Andienung vorgesehene Wirtschaftshof sei zu klein, zumal die Einfahrt an der engsten Stelle in der Kleingemünder Straße geplant sei. Es sei nicht vorstellbar, dass dort die üblicherweise verwendeten Kleinlaster sowie Kranken- und Rettungswagen problemlos verkehren – anfahren, rangieren – können. Es sei davon auszugehen, dass diese Fahrzeuge außerhalb des Wirtschaftshofs parken und den Verkehr behindern.
9. Die Tiefgarage sei zu klein dimensioniert.
10. Das Verkehrsaufkommen sei mit einer verkehrsberuhigten Zone mit nur 3 m Fahrbahnbreite nicht in Einklang zu bringen.
11. Der Verweis auf das bisherige Hotel und die Gaststätte greife nicht, da die bisherige Einfahrt so gestaltet war, dass auch Busse und LKWs in den großräumigen Parkplatz einfahren und wenden konnten.
12. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei schlechter anzufahren als die daneben liegende Einfahrt, da die Straße dort schmaler und die Zufahrt dichter an der Straße liege.
13. Es seien keine Fahrradstellplätze ausgewiesen.
14. Ausweislich des Lärmgutachtens sei das Gelände wegen seiner Lärmbelastung für ein Altenpflegeheim nicht geeignet.
15. Der Hochwasserschutz sei in den Planunterlagen nicht geklärt.
16. Das Rückhaltevolumen sei knapp bemessen.
17. Die Tiefgarage und die Kellerräume werden über dasselbe Treppenhaus erschlossen. Die vorgesehene Schleuse sei unzureichend, da technische Einrichtungen, die nur in 10-jährigen oder selteneren Intervallen zum Einsatz kommen, im Einsatzfall meist versagen. So könne Wasser mit Lagerware aus dem Keller kontaminiert werden. Ein angemessener Schutz sei nur mit einer Erschließung von Tiefgarage und Kellerräumen durch separate Treppenhäuser gewährleistet.
18. Mit dem Gebäude Kleingemünder Straße 8b (Flurstück 50151) - Hintergebäude bestehe ein zweigeschossiger Grenzbau. Im Bebauungsplan wird im Bereich des bisherigen Grenzbaus der Grenzabstand eingehalten. Damit werde jegliche weitere bauliche Entwicklung auf dem sehr schmalen Grundstück unmöglich gemacht. Das Grundstück werde entwertet.
19. Eine Baulinie auf der Grenze gegenüber dem denkmalgeschützten Fachwerkhause, das zuvor den Grenzabstand eingehalten habe, sei problematisch. Ein solcher Grenzanbau sei ohne Nachbarzustimmung zu keiner Zeit rechtens gewesen.
20. Zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1) werde ein Grenzbau

geplant. Das funktionslose und gestalterisch unübliche Spitzdach überrage ohne baulichen Grund das Gebäude Kleingemünder Straße 4 und könnte damit die dort auf dem Dach und dem Terrassengeländer installierte PV-Anlage verschatten.

21. Ebenso sei davon auszugehen, dass der 6-geschossige westliche Baukörper die PV-Anlage verschatte.
22. Gegenüber dem Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1) und dem Gebäude Neckarweg 1, dessen Belichtung nach Osten ausgerichtet ist, wirke die Bebauung wie ein erdrückender Riegel.
23. Der Charakter der Einmauerung bestehe auch gegenüber der Südseite des Gebäudes Kleingemünder Straße 4.
24. Der erdrückende Charakter werden dadurch verstärkt, da anscheinend keine ausreichende Abstandsfläche eingehalten werden.
25. Die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze in 4 m Abstand zu den Grenzen Flurstücke 15149/1 und 15149/3 löse die Abstandsflächenproblematik zum westlichen 6-geschossigen Baukörper nicht. Gleiches gelte im Osten gegenüber Flurstück 50151.
26. Ein ungelöstes Abstandsflächenproblem bestehe auch im Bereich der Tiefgarage und der Zufahrt entlang der Grenze zu Flurstück 15149/1.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

- zu 1. *Ziel des Vorhabens ist nicht nur die Schaffung eines Pflegeheims. Vielmehr soll auch dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen entsprochen werden.*

Ein Pflegehochheim benötigt zudem laut Angaben der potenziellen Betreiber eine Mindestgröße, um eine wirtschaftliche Auslastung der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Mindestgröße kann im Bereich des Planungsgebiets nicht mit einer dreigeschossigen Bebauung umgesetzt werden.

- zu 2. *Die Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans lassen alle beurteilungsrelevanten Inhalte erkennen. Eine fehlerhafte Geschossbezeichnung ist nicht zu erkennen. Ob es sich bei den eingerückten Geschossen um Vollgeschosse oder Nicht-Vollgeschosse im Sinne der LBO handelt, ist für die städtebauliche Beurteilung nicht von Belang. Dieser Fragestellung kann allenfalls bei der baurechtlichen Beurteilung Bedeutung zukommen, wobei jedoch der Bebauungsplan bewusst auf Vorgaben zur zulässigen Geschossigkeit verzichtet und stattdessen maximal zulässige Gebäudehöhen, die die Kubatur eines Gebäudes wesentlich klarer begrenzen, festsetzt.*

In der Ansicht von Süden ist das im Grenzanbau zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 neu zu errichtende geplante Gebäude nicht dargestellt, da dieses Gebäude erst ca. 33 m nördlich der Südfassade beginnt und daher bei der Ansicht von Süden allenfalls untergeordnet von Relevanz ist.

- zu 3. *Der Bescheid zur Bauvoranfrage vom 21.06.2012 legt den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen dar. Der Stadt ist bewusst, dass das geplante Vorhaben den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen überschreitet. Daher wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens geschaffen.*

- zu 4. *siehe zu 3.*

- zu 5. *Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschafts-*

bildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.

zu 6. Der Stadt ist bewusst, dass mittel- bis langfristig nicht mit einer Anpassung der baulichen Erscheinung in der Umgebung an das Neubauvorhaben zu rechnen ist. Dies ist auch nicht Zielsetzung der Stadt. Die Zulassung einer über das umgebende Maß hinausgehenden baulichen Kubatur leitet sich aus der spezifischen Nutzung des geplanten Vorhabens ab.

zu 7. Der Stadt ist bewusst, dass die geplante Bebauung die Nachbarbebauung in Teilen deutlich überragt. Die bauliche Dichte bleibt demgegenüber in einem Rahmen, der auch von der Umgebungsbebauung ausgeschöpft wird. Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch einige in der näheren Umgebung vorhandene Gebäude ähnliche Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.

Die geplanten Geschoßhöhen von 3,00 m sind für die geplanten Nutzungen erforderlich, da unterhalb der Rohdecke noch Raum für technische Installationen vorhanden sein muss. Die Geschoßhöhe im ersten Staffelgeschoss von 3,15 m ergibt sich aus den Anforderungen eines barrierefreien Zugangs zur Dachterrasse in Verbindung mit den Anforderungen des Wärmeschutzes.

zu 8. Die Anordnung der geplanten Gebäude und damit in der Folge die Größe des Eingangs- und Andienungsbereichs ergibt sich einerseits insbesondere aus den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, die entlang der Kleingemünder Straße eine Erhaltung bzw. Wiederherstellung der bisherigen Bebauungsstrukturen erfordern und andererseits aus den Belangen des Hochwasserschutzes und der Gestaltung des Siedlungsrandes, die eine weitergehende Ausdehnung der Bebauung Richtung Süden entgegen stehen. Daher besteht keine Möglichkeit, den Eingangs- und Andienungsbereichs grundlegend größer auszugestalten.

Die Anfahrbarkeit für die zu erwartenden Lieferfahrzeuge und Klein-Lkw ist nachgewiesen (Schleppkurvennachweis). Dennoch führt die räumlich enge Situation im Eingangs- und Andienungsbereich dazu, dass einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Das Amt für Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegehochheims Vorrang eingeräumt.

zu 9. Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.

zu 10. Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Eine Mehrbelastung, die die Ausweisung der Kleingemünder Straße als „verkehrsberuhigten Bereich“ in

Frage stellen würde, ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.

zu 11. Eine Anfahrbarkeit mit Bussen und LKW ist für die geplante Einrichtung nicht erforderlich.

zu 12. In die Tiefgarage kann mit allen Pkw uneingeschränkt zu- und ausgefahren werden. Die erforderlichen Schleppkurven wurden seitens des Architekten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement geprüft. In der Folge wurde die Anordnung der Tiefgaragenrampe geringfügig angepasst.

zu 13. In Plan 4 des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Fahrradstellplätze an der Grenze zum Flurstück Kleingemünder Straße 4 dargestellt.

zu 14. Der Stadt ist bewusst, dass unter Berücksichtigung einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 10 dB am Tag und bis zu 12 dB in der Nacht überschritten werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Dimensionierung der Außenbauteile wird jedoch gewährleistet, dass die Innenwohnbereiche bei geschlossenen Fenstern ausreichend geschützt werden. Auch bei geschlossenen Fenstern kann angesichts der ergänzend getroffenen Vorgaben zu Belüftungsanlagen eine ausreichende Be- und Entlüftung gewährleistet werden.

Der Stadt ist zugleich bewusst, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche nicht gegeben ist. Dem steht jedoch die innerörtliche Lage des Vorhabens entgegen, die den künftigen Bewohnern eine Teilhabe am sozialen Ziegelhausens ermöglicht.

zu 15. Der Hochwasserschutz wird - wie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann - durch eine flutbare Ausbildung der Tiefgarage gewährleistet.

zu 16. Das in der Tiefgarage bereit gestellte Rückhaltevolumen reicht zum Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens aus.

zu 17. Es ist nicht gerechtfertigt, alleine aufgrund der seltenen Inanspruchnahme der vorgesehenen Schleusen auf deren Funktionsuntüchtigkeit zu schließen. Selbst in dem Fall, dass die Schleusen funktionsuntüchtig wären und es zu einer Flutung der Kellerräume kommt, kann den Belangen des Gewässerschutzes beim ohnehin erforderlichen Auspumpen der Tiefgarage Rechnung getragen werden. Eine getrennte Erschließung der Tiefgarage und der Kellerräume ist nicht erforderlich.

zu 18. Das Hintergebäude des Anwesens Kleingemünder Straße 8b (Flurstück 50151) genießt Bestandsschutz. Eine bauliche Entwicklung wäre jedoch auch bislang an die Zustimmung des westlich angrenzenden Nachbarn gebunden (Übernahme einer Baulast) gewesen. Da auf diese Zustimmung auch bislang nicht vertraut werden konnte, ergibt sich im Umkehrschluss keine Entwertung des Flurstücks 50151.

zu 19. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestattet die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen. Dies erfolgt für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ durch die Festsetzung einer Baulinie an der bisherigen Gebäudekante, die damit bei einem Neubau wieder aufzunehmen ist.

zu 20. Das an der Grenze zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1)

geplante Gebäude hält in Hinblick auf die für die Wirkung auf den Straßenraum maßgebende Traufe die Höhe des Nachbargebäudes ein. Die Überschreitung der Höhe des Nachbargebäudes am First beträgt weniger als 0,8 m und lässt daher keine relevante Verschattung der angrenzenden Terrasse und Dachfläche befürchten.

zu 21. Die Höhe des Anwesens Kleingemünder Straße 4 beträgt 125,38 mNN; die höchste Höhe der geplanten Gebäude beträgt 129,20 mNN. Somit ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 3,80 m bei einem Abstand von minimal 11 m. Bei diesem Abstands-/Höhenverhältnis ist mit keiner relevanten Verschattung der Photovoltaik-Anlage auf dem Anwesen Kleingemünder Straße 4 zu rechnen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Verschattungsanalyse erstellt. Demnach ergeben sich Verschattungen der Dachfläche des Hauses Kleingemünder Straße 4 nur im Zeitraum vom 03. November bis zum 12. Februar und nur für maximal wenige Stunden (selbst am ungünstigsten Tag, 21.12., nur bis maximal 12:00 Uhr mittags). Diese geringfügige Einschränkung der Nutzbarkeit der Solaranlage ist im Rahmen der Abwägung aller Belange hinzunehmen.

zu 22. Mit Einhaltung der gemäß Landesbauordnung geforderten Abstandsmaße ist davon auszugehen, dass keine erdrückende Wirkung vorliegt. Im Übrigen ist die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung gestuft, um die gestalterische Wirkung der Fassade zu mindern.

zu 23. siehe zu 22.

zu 24. Die gemäß Landesbauordnung geforderten Abstandsmaße werden eingehalten.

zu 25. Aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht geschlossen werden, dass diese überall voll ausgeschöpft werden können. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, kann aufgrund der zu beachtenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein Zurückweichen der Gebäude von den überbaubaren Grundstücksflächen oder eine Ausbildung mit geringeren Höhen erforderlich sein. Die Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet die landesrechtlichen Abstandsvorgaben.

zu 26. Tiefgaragen in der geplanten Höhe sind entlang von Grundstücksgrenzen zulässig.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.4.5 Bürger 5 mit Unterschriftenliste vom 30.09.2016.

1. Im Vergleich zur Umgebung sein die Bebauung zu dicht für das Areal. Es werde das maximal Machbare auf die Fläche gepresst
2. Die vorliegende Planung sei mit der Umgebung und dem Landschaftsbild nicht verträglich, da sie mit 5 Geschossen die Nachbarbebauung um 4 bis 6 m überragt.
3. Das Vorhaben passt sich mit begrünten Flachdächern nicht in die Umgebung ein.
4. Das Verkehrschaos werde durch wildes Parken in der Umgebung zunehmen. Die 30 Parkplätze reichen nicht aus.
5. Das Vorhaben ziehe durch Anlieferung und Besucher so viel Verkehr in die Kleingemünder Straße, dass dies mit einer verkehrsberuhigten Zone nicht vereinbar ist.
6. Die geplante Bebauung sei mit der Einfahrt an der engsten Stelle der Kleingemünder Straße für den Lieferverkehr und Rettungsdienst ungeeignet.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

- zu 1. *Es wird bei einer Grundstücksgröße von 3.630 m² eine maximale Grundfläche von 1.700 m² zugelassen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,47. In einem Mischgebiet, das dem umgebenden Gebietscharakter entspricht, wäre gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächen von bis zu 0,6 zulässig. Die Bebauung beidseits des Neckarwegs weist zudem deutlich höhere Überbauungsgrade auf.*
- zu 2. *Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.*
- zu 3. *siehe zu 2.. Zudem werden die begrünten Flachdächer im Straßenraum der Kleingemünder Straße nicht wahrnehmbar sein.*
- zu 4. *Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.*
Durch die Standortwahl ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Zugleich ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls sehr gut. Damit sind auf Verkehrsmeidung ausgerichtete Strukturen vorhanden.
- zu 5. *Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.*
Einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Amt für Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.
- zu 6. *Die Kleingemünder Straße weist im Zufahrtsbereich eine Breite, gemessen von Hauswand zu Hauswand, von ca. 5,50 m auf. Damit ist eine ausreichende Anfahrbarkeit gewährleistet. In die Tiefgarage kann mit allen Pkw uneingeschränkt zu- und ausgefahren werden. Die erforderlichen Schleppkurven wurden seitens des Architekten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement geprüft.*

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.4.6 Bürger 6 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Die Ortsansicht von Ziegelhausen von Süden bzw. vom Neckar habe in den letzten Jahrzehnten durch unförmige und zu groß dimensionierte Baukörper schon stark gelitten.
2. Der Adlergarten sei eine einmalige Grünanlage im Ortskern. Die Parkanlage solle zur Erhaltung des alten Baumbestands, zur Wahrung des Ortsbilds und zur Erholung weitgehend erhalten bleiben.
3. Der vorgesehene Baukörper wäre wesentlich mächtiger als die benachbarten Gebäude und wäre im Winterhalbjahr in vollem Umfang zu sehen.
4. Auch die Kleingemünder Straße würde optisch stark eingeengt.
5. Es wird ein spürbarer Einfluss auf das Kleinklima befürchtet.
6. Es wird angeregt zu prüfen, ob in einem Teil der bald frei werdenden Orthopädischen Klinik ein Pflegehochhaus eingerichtet werden könnte.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

zu 1. Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.

zu 2. In Ziegelhausen besteht der dringliche Bedarf für eine Pflegeeinrichtung für ältere Mitbürger, da diese ansonsten den Stadtteil verlassen müssten. Der Standort Kleingemünder Straße 6 ist für dieses Vorhaben aufgrund seiner innerörtlichen Lage sehr gut geeignet. Die Eingriffe in die Parkanlage sind vor diesem Hintergrund gerechtfertigt, zumal wesentliche Teile des alten Laubbaumbestandes erhalten bleiben.

zu 3. siehe zu 1.

zu 4. Die Bebauung entlang der Kleingemünder Straße wird erhalten bzw. passt sich an die bislang gegebenen Trauf- und Firsthöhen an. Die rückwärtige Neubebauung weist ausreichende Abstände zur Kleingemünder Straße auf. Der Straßenraumcharakter der Kleingemünder Straße wird nicht nachteilig verändert.

zu 5. Gegenüber dem heutigen Bestand kommt es zu einer Ausweitung der Gebäudegrundflächen um bis zu 910 m². Betroffen sind allerdings überwiegend Flächen, die bereits bislang versiegelt waren. Zugleich kommt es im südlichen Teil zu einem Rückbau von Asphalt und Pflasterflächen. In der Summe wird die Versiegelung insgesamt geringfügig verringert. Zudem sind die Flachdächer zu mindestens 66 % zu begrünen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima sind daher nicht zu erwarten.

Die Luftleitbahn entlang des Neckars wird angesichts der umgebenden Bebauung und des Baumbestandes nicht über die heutige Situation hinaus weitergehend eingeschränkt. Zudem entwickeln gemäß der Fortschreibung des Stadtklimagutachtens 2015 die Talabwinde aus dem Odenwald, die im Neckartal zum Neckartälchen kanalisiert werden, eine große Dynamik, so dass der Neckartälchen auch nach dem Überströmen der Siedlungsbereiche weiter Bestand hat. Nachteilige Auswirkungen auf die Kaltluftströmung sind daher ebenfalls nicht zu befürchten.

zu 6. Es ist zwar richtig, dass seitens des Universitätsklinikums Überlegungen zum

Standort der Orthopädischen Klinik angestellt werden. Entscheidungen sind jedoch noch nicht gefallen. Gemäß Mitteilung des Universitätsklinikums wird allerdings mit Sicherheit innerhalb der nächsten drei Jahre kein Umzug der orthopädischen Klinik stattfinden. Die orthopädische Klinik steht damit nicht als Alternativstandort nicht zur Verfügung.

Ohnehin könnte mit einem Standort an der orthopädischen Klinik die städtebaulich Zielsetzung einer Bedarfsdeckung innerhalb der zentralen Ortslage nicht umgesetzt werden. Die innerörtliche Lage ergibt sich auch aus § 2 Abs. 3 der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeim-BauVO) vom 18. April 2011: „Die Standorte stationärer Einrichtungen sollen möglichst zentral in der Gemeinde oder im Stadtteil liegen, sicher und barrierefrei erreichbar und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein.“

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

1.4.7 Bürger 7 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Es wird die Frage aufgeworfen, ob die gemeinschaftlich nutzbaren Räume ausreichend groß dimensioniert sind, um ein soziales / kulturelles /therapiebegleitetes Leben der Bewohner zu ermöglichen. Die dafür ausgewiesenen Flächen wären mit entsprechenden Werten anderer Pflegeheime zu vergleichen.
2. Es wird die Frage aufgeworfen, ob bei der Ausführung der Gebäudehülle (KfW-Effizienzhaus / Passivhaus) und der Haustechnik (Nutzung erneuerbarer Energien, Wärmepumpe mit Erdsonden / Grundwasser als Wärmequelle) etwas Beispielhaftes für den Stadtteil umgesetzt werden könnte.

Erläuterung:

zu 1. Die Größe der Gemeinschaftsräume ergibt sich aus den Anforderungen der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) und ist im Übrigen mit der Heimaufsicht der Stadt Heidelberg abgestimmt.

zu 2. In einem Bebauungsplan können nur Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Vorgaben zu Energieeffizienzwerten lässt das Planungsrecht nicht zu. Technische Maßnahmen im Bereich der Haustechnik unterliegen einer stetigen Innovation und sind daher für – starre – Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht geeignet.

Aus den vorgetragenen Fragen leitet sich keine Erforderlichkeit für Änderungen am Bebauungsplanentwurf ab.

1.5 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen	X		19.09.2016	8.5.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		21.09.2016	8.5.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		13.09.2016	8.5.3
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31.1)	X		15.09.2016	8.5.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht - Abteilung Energie	X		06.10.2016	8.5.5
Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		24.08.2016	8.5.6
Baurechtsamt (Amt 63)	X		10.10.2016	8.5.1
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)	X		05.09.2016	8.5.7
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)				
Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	28.09.2016	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		22.08.2016	8.5.8

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V., Olgastr. 19, 70182 Stuttgart (gemeinsam mit BUND, Kreisgruppe Heidelberg und Naturschutzbund Deutschland e.V.)	X		28.09.2016	8.5.9
Naturschutzbeauftragter über Amt 31, Sigrid Ruder, Gartenstraße 2, 69181 Leimen	X		20.09.2016	8.5.10
terraneis bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	24.08.2016	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	30.08.2016	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		22.09.2016	8.5.11
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim	X		27.09.2016	8.5.12
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		X	05.09.2016	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		X	25.08.2016	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		20.09.2016	8.5.13
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim		X	27.09.2016	
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				

1.5.1 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 19.09.2016

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

Es ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es wird eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart im Vorfeld der Erschließung angeregt.

Notwendige Rettungsgrabungen können gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Es wird auf die Mitteilungspflichten bei der Feststellung archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat sich mit Schreiben vom 10.10.2016 der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.09.2016 angeschlossen.

Erläuterung:

Dem Vorhabenträger wurde mitgeteilt, dass das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart eine archäologische Voruntersuchung im Vorfeld der Erschließung empfiehlt. Es liegt jedoch im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers, ob er diese durchführen lässt oder die Risiken einer möglichen späteren Bauverzögerung trägt.

1.5.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.09.2016

Der Untergrund besteht aus Gesteinen des kristallinen Grundgebirges, welches von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der sehr harte Fels kann zu Erschwernissen beim Aushub führen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die im Internet zur Verfügung stehenden Kartierungen zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und zu Geotopen hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 13.09.2016

Keine Einwände

Sollten sich im Zuge der Planungs- und oder Baumaßnahmen hygienisch relevante Bereiche ergeben, wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

Bei der Beurteilung des entstehenden Pflegeheimes ist die Heimaufsicht Heidelberg anzuhören.

Erläuterung:

Das Gesundheitsamt und die Heimaufsicht werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.4 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde), Schreiben vom 15.09.2016

Das Vorhaben befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten verboten. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme sind nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde aus rein wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfüllt. Zuständige Behörde für die Ausnahme ist jedoch die Baurechtsbehörde.

Erläuterung:

Das Baurechtsamt hat mit Schreiben vom 21.12.2016 bestätigt, dass die Baugenehmigung hinsichtlich der Hochwasserproblematik und der damit verbundenen Fragestellung erteilt werden wird. Es ist jedoch noch ein mit den Fachämtern abgestimmter Notfallplan für den Hochwasserfall mit Evakuierungskonzept und ein ergänztes Brandschutzkonzept mit Hinweis auf diesen Notfallplan bis zur Nutzungsaufnahme vorzulegen.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.5.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, sonstige Fachämter, Schreiben vom 06.10.2016

Immissionsschutz:

Den vorgesehenen Maßnahmen wird zugestimmt.

Naturschutz:

Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Der Vorhabenträger hat baldmöglichst, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten, eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Arten durch ein Fachbüro erstellen zu lassen. Insbesondere sind die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sowie Bestandsbäume auf Vorkommen von Lebensstätten bzw. Individuen von Fledermäusen, Vögel, Käfer und Eidechsen zu überprüfen. Entsprechend den festgestellten Artenvorkommen sind im Artenschutzgutachten (saP) geeignete Vermeidungs- und gegebenenfalls Funktionssicherungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu benennen und rechtzeitig durch eine Fachfirma umzusetzen. Die Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahmen ist vom VT nachzuweisen.

Es ist eine Umweltbaubegleitung einzuplanen.

Es werden Hinweise zur Begründung in Hinblick auf Brutstätten von Vogelarten, auf den Umgang mit Fledermäusen sowie auf das Zeitfenster zur Umsiedlung von Eidechsen gegeben.

Energie und Klimaschutz:

Es sind neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen. In der Begründung sind Aussagen zum Masterplan 100 % Klimaschutz zu ergänzen.

Erläuterung:

zu Naturschutz:

Der bislang geforderte Anteil von 66 % Dachflächenbegrünung bei Flachdächern berücksichtigt die vorgesehenen Dachterrassen und Flächenanteile für technische Auf-

bauten. Eine Ausweitung des Umfangs der Dachflächenbegrünung wird daher nicht vorgesehen.

zu den artenschutzrechtlichen Belangen:

In den textlichen Festsetzungen ist verankert, dass Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abbruch durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Die im Falle eines Vorkommens streng geschützter Arten resultierenden Maßnahmenanforderungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedürfen daher keiner gesonderten, zusätzlichen Verankerung im Bebauungsplan. Eine ergänzende rechtliche Sicherung kann durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Hinweise zur Begründung in Hinblick auf Brutstätten von Vogelarten, auf den Umgang mit Fledermäusen sowie auf das Zeitfenster zur Umsiedlung von Eidechsen sind eingearbeitet.

zu Energie und Klimaschutz:

In einem Bebauungsplan können nur Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Vorgaben zu Energieeffizienzmaßnahmen lässt das Planungsrecht nicht zu.

In der Begründung sind Aussagen zum Masterplan 100 % Klimaschutz ergänzt.

1.5.6 Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 24.08.2016

Es werden Anregungen zu den Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung vorgetragen.

Erläuterung:

Die Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung sind entsprechend den Anregungen angepasst.

1.5.7 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 05.09.2016

Das Amt für Verkehrsmanagement hat bzgl. des Vorhabens keine Bedenken und stimmt der Einrichtung einer Notzufahrt an der L534 zu, die im Einsatzfall durch Rettungskräfte befahren werden kann und im Alltag nicht genutzt wird. Zur temporären Erschließung als Baustellenzufahrt wird diese Zufahrt nur als Einfahrt von Osten kommend und als Ausfahrt nur nach Westen zugelassen.

Es werden redaktionelle Hinweise zur Bezeichnung von Straßen gegeben.

Erläuterung:

Der Planung wird zugestimmt.

Die redaktionellen Anmerkungen sind in die Begründung eingearbeitet.

1.5.8 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 07.09.2016

Es ist für den Hochwasserfall sowohl für die Bauphase als auch für den Betrieb ein Ansprechpartner/Verantwortlicher zu benennen.

Es werden die Anforderungen an die Abwasserbeseitigungsanlagen bei gastronomischen Betrieben dargelegt. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zum Hochwasserschutz, zu den Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.5.9 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland und Naturschutzbund Deutschland, Schreiben vom 28.09.2016

Vogelschlag

Die Fassade und die Verbindung der beiden Häuser lassen aufgrund der großen Glasflächen befürchten, dass hier eine typische Vogelfalle entsteht. Es wird empfohlen, zur Gestaltung der Fenster einschlägige Literatur zum Vogelschutz heranzuziehen.

Verkehr

Durch Ver- und Entsorgung, Krankenfahrten und den Personal- und Besucherverkehr wird sich das Verkehrsaufkommen in der Kleingemünder Straße wesentlich erhöhen. Die Straße solle als ausgewiesene Spielstraße ihren verkehrsberuhigten Charakter behalten. Es wird eine Prüfung alternativer Zufahrtswege empfohlen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es wird auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 hingewiesen. Der im Bebauungsplan verankerte Ausgleich der Rodung von 15 Bäumen durch zwei Ersatzpflanzungen widerspreche den Regelungen der Baumschutzsatzung. Die Dachbegrünung sei kein angemessener Ausgleich für die zu rodenden Bäume.

Vogelarten:

Die zu entfernenden Gebäude sowie Baumbestände sind geeigneter Brutlebensraum für besonders geschützte Vogelarten. In mindestens 3 zu rodenden Bäumen sind Höhlen nicht auszuschließen. Brutvorkommen gebäudebrütende Vogelarten an den abzureißenden Gebäuden sind ebenfalls wahrscheinlich.

Die Prüfung von Gebäuden und Bäumen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vor Abriss und Rodung vermeidet lediglich das Tötungsverbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Die mögliche Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird dadurch nicht betrachtet. Es wird eine fundierte artenschutzrechtliche Betrachtung in Bezug auf höhlen-/halbhöhlenbrütenden Vogelarten gefordert. Alternativ kann eine Potenzialabschätzung erstellt werden in Verbindung mit dem Anbringen entsprechender Nisthilfen für den Verlust von Fortpflanzungsstätten.

holzbewohnende Käferarten:

Ein Baum enthält stehendes Totholz, welches für diese Artengruppe geeignet ist. Eine entsprechende Prüfung auf mögliche Vorkommen durch einen sachkundigen Gutachter ist erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Es wird die Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzungen für Dachbegrünung sowie Baumbestand gefordert.

Klima

Das Stadtklimagutachten der Stadt Heidelberg (2015) ist zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Kaltluftströmung durch das Vorhaben beeinträchtigt wird (Hinderniswirkung).

Erläuterung:zum Vogelschlag:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Verwendung von Vogelschutzglas ergänzt.

Die Verbindung zwischen den beiden Gebäudeflügeln im obersten Geschoss ist nicht verglast, sondern nur überdacht.

zum Verkehr

Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegehochhauses im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.

Der verkehrsberuhigte Charakter der Kleingemünder Straße wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Eine alternative Zufahrtsmöglichkeit von der L 534 ist nur richtungsgebunden gegeben. Sie würde zudem einen verstärkten Eingriff in den vorhandenen Baumbestand bedingen und wäre bei Hochwasserereignissen nicht nutzbar.

An der Verkehrsanbindung über die Kleingemünder Straße wird daher festgehalten.

zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Baumschutzsatzung gilt unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans.

zu den Vogelarten

In den textlichen Festsetzungen ist verankert, dass Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abbruch durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Die im Falle eines Vorkommens streng geschützter Arten resultierenden Maßnahmenanforderungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedürfen daher keiner gesonderten, zusätzlichen Verankerung im Bebauungsplan.

Bei durch einen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gilt gemäß § 44 BNatSchG das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Angesichts des Umfangs der zu erhaltenden Bäume ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung wird auf der Planungsebene des Bebauungsplans nicht als erforderlich erachtet.

zu holzbewohnenden Käferarten

Der Bebauungsplan forderte eine Kontrolle der Bäume vor einer Rodung auf holzbewohnende Käferarten und trifft Regelungen zu den im Fall eines Vorkommens zu treffenden Maßnahmen.

zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubbäume gefordert. Bezüglich der Dachflächenbegrünung wird auf den „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 verwiesen. Der Anregung ist Rechnung getragen.

zum Stadtklima

Durch das Vorhaben wird die Luftleitbahn entlang des Neckars angesichts der umgebenden Bebauung und des Baumbestandes nicht über die heutige Situation hinaus weitergehend eingeschränkt. Zudem entwickeln gemäß der Fortschreibung des Stadtklimagutachtens 2015 die Talabwinde aus dem Odenwald, die im Neckartal zum Neckartäler kanalisiert werden, eine große Dynamik, so dass der Neckartäler auch nach dem Überströmen der Siedlungsbereiche weiter Bestand hat. Nachteilige Auswirkungen auf die Kaltluftströmung sind daher nicht zu befürchten.

In der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens wird den Freiflächen des Planungsgebiets nur eine mittlere bioklimatische Bedeutung zugemessen. Eine Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

Aus dem Stadtklimagutachten ergeben sich somit keine Hinweise auf Änderungserfordernisse an der Planung.

1.5.10 Naturschutzbeauftragte, Schreiben vom 20.09.2016

Es liegen große Bedenken vor, da der teilweise sehr alte und größtenteils gesunde Baumbestand doch erheblich beeinträchtigt wird. Der geplante Neubau sei in Grundfläche und Außenansicht nur unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu tolerieren:

1. unbedingte Erhaltung der Baumgruppe Ahorn, Platane und Rosskastanie (Nummer 20, 21 und 22 im Vorhaben- und Erschließungsplan)
2. Während der Bauphase ist in der Nähe des Wurzelbereiches nur mit Handaus-schartung zu arbeiten um größere Schäden zu vermeiden.
3. Ausgleichspflanzungen von Linden und Platane (Nummer 16 und 17 im Vorhaben- und Erschließungsplan)
4. geplante Hecke zu Grundstück Flst. Nr. 50151 und 50152 muss als Buchenhecke und nicht als Kirschlorbeer ausgeführt werden.
5. Auf dem gesamten Grundstück ist bei der Neuanlage des Gartens auf einheimische Pflanzen zu achten.
6. Fassade in gedeckten Farbtönen, keine Verwendung von auffälligen Farben oder Materialien
7. keine weitere zusätzliche Versiegelung durch Terrassen oder Stellplätze

Erläuterung:

zu 1. Der Anregung wird nicht Folge geleistet, da eine Erhaltung der Baumgruppe Ahorn, Platane und Rosskastanie (Nummer 20, 21 und 22 im Vorhaben- und Erschließungsplan) der Realisierung eines Pflegehahnheims am vorgesehenen Standort grundlegend entgegen steht. Mit einem Pflegehahnheim erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung eine Ergänzung des infrastrukturellen Angebots in Ziegelhausen um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein. Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, geeignet. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegehahnheims Vorrang eingeräumt.

zu 2. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.

zu 3. Die Ausgleichspflanzungen von je einer Linde und einer Platane sind im Vorhaben- und Erschließungsplan unter den Nummern 16 und 17 verankert und damit verbindlich umzusetzen.

zu 4. Der Anregung wurde Rechnung getragen; der Vorhaben- und Erschließungsplan

Plan 15 wurde entsprechend geändert.

zu 5. *Der Anregung wird nicht Folge geleistet. Für Baumpflanzungen ist die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten vorgegeben. Für Strauchpflanzungen erscheint dies nicht erforderlich und kann gegebenenfalls den Belangen einer auf Sinneswahrnehmungen ausgerichteten Gartengestaltung für die im Pflegehochheim Wohnenden entgegenstehen.*

zu 6. *Die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Fassadengestaltung berücksichtigt diese Vorgaben.*

zu 7. *Die maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist im Bebauungsplan flächenmäßig begrenzt. Die Anlagen zur Gartengestaltung und die damit verbundenen baulichen Anlagen ergeben sich überdies abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.*

1.5.11 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 22.09.2016

Elektrizität

Es wird auf bestehende Niederspannungsfreileitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen hingewiesen. Der Abriss ist rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Die Versorgung um Gas und Wasser besteht und ist auch weiterhin möglich. Fernwärme steht nicht zur Verfügung.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen und Anschlussmöglichkeiten sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.5.12 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 27.09.2016

Es wird auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.5.13 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 20.09.2016

Aufgrund des bestehenden Stadtbusbetriebs der Stadtbuslinie 36 entlang der Kleingemünder Straße wird auf die üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren (insbesondere Schall, Erschütterung und Abgase) hingewiesen. Von zu- und abgehenden sowie an der Haltestelle (Altes Rathaus) wartenden Fahrgästen können auch zu Ruhezeiten akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Busverkehr zu rechnen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so zu gestalten, dass die ein- und ausfahrenden Pkw den Stadtbusbetrieb nicht gefährden bzw. negativ beeinträchtigen.

Erläuterung:

Der Hinweis auf die üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so gestaltet, dass die ein- und ausfahrenden Pkw den Stadtbusbetrieb nicht gefährden bzw. negativ beeinträchtigen.