

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Örtlichen Bauvorschriften**

„Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“

Stadtteil Kirchheim

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

(Fassung vom 26.06.2017)

	Seite
1. Allgemeine Angaben	
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
1.2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	4-5
2. Planungsrechtliche Situation	
2.1. Bebauungsplan	5-6
2.2. Flächennutzungsplanung/Landschaftsplan	6
3. Städtebauliches Konzept	6-7
4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7-8
5. Schalltechnische Untersuchung	8-9
6. Belange der Erschließung	10
7. Grünordnerische Integration und Ausgestaltung des Projektes	10-11
8. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
8.1. Art der baulichen Nutzung	11
8.2. Maß der baulichen Nutzung	12
8.2.1 Grundflächenzahl	12
8.2.2 Gebäudehöhe	12
8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
8.4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	13
8.5. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.5.1 Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen	13
8.5.2 Dachbegrünung	14
8.5.3 Schadstoffe	14
8.6. Pflanz- und Erhaltungsgebote	14
8.7. Artenschutz	14

9.	Örtliche Bauvorschriften	15
10.	Barrierefreiheit	15
11.	Energieeffizienz des Vorhabens	16
12.	Verfahren	
12.1.	Form des Verfahrens	16
12.2.	Verfahrenseinleitung	16
12.3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	16
12.4.	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	16-22
12.5.	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22-25
13.	Durchführung und Kosten	25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Schlosskirschenpark GmbH & Co. KG, Neckarsulm, beabsichtigt, zur Ergänzung des vorhandenen Pflegeangebotes für Senioren, auf dem Flurstück Nr. 47055 in der Stadt Heidelberg, Stadtteil Kirchheim, eine weitere Pflegeeinrichtung mit 100 Plätzen sowie 10 Senioren-Wohnungen zu errichten.

Vorgesehen ist der Bau eines 4-geschossigen Gebäudes mit ca. 4.500 m² Nutzfläche für die Pflege und ca. 700 m² Wohnfläche für ein seniorenrechtliches Wohnen im oberen Geschoss.

Das Vorhaben ist, mit dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, als Ergänzung der im Stadtteil Kirchheim bereits vorhandenen Pflegeeinrichtung (Mathilde-Vogt-Haus) anzusehen und soll dazu beitragen, den stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen in der Stadt Heidelberg auch mittelfristig abzudecken.

Darüber hinaus sollen barrierefreie Senioren-Wohnungen, eingebunden in ein ganzheitliches Konzept, das örtliche Angebot für diesen Bevölkerungskreis abrunden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Bieth“ aus dem Jahr 2006 setzt für dieses Grundstück ein Gewerbegebiet fest. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes nicht möglich. Aufgrund dieses Sachverhaltes hat der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens beantragt. Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen werden, andererseits dient der Bebauungsplan der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der angestrebten Gestaltungsqualität und der Durchführung des Vorhabens entsprechend den konkreten Vorhabenplänen.

1.2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Es ist vorgesehen, das Pflegewohnheim auf dem Flurstück Nr. 47055, im Einmündungsbereich des Schlosskirschenweges in die Pleikartsförster Straße, zu errichten.



Der zu diesem Zweck aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine Fläche von 0,402 ha auf.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten, getrennt durch die Pleikartsförster Straße, unmittelbar an das Wohnquartier Stettiner Straße – Königsberger Straße – Breslauer Straße an.

Süd-westlich des Plangebietes befindet sich, auf der gegenüberliegenden Seite des Schlosskirschenweg, die Sportanlage der Freie Turner Kirchheim, im Westen ein Umspannwerk der Stadtwerke Heidelberg AG.

Die nord-westlich des geplanten Pflegewohnheimes vorhandene Fläche ist Bestandteil einer das Gebiet „Im Bieth“ durchziehenden öffentlichen Grünanlage mit einer Geh- und Radwegverbindung sowie einem Obstbaum-Bestand, der auch Standort für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen wird verwiesen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bieth“ der Stadt Heidelberg, der am 12.07.2006 in Kraft getreten ist.



In diesem Bebauungsplan ist die für die Pflegeeinrichtung nunmehr vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet, Teilbereich 4 ausgewiesen.

Allgemein zulässig sind derzeit folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Für das Grundstück wird darüber hinaus die Aussage getroffen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Da Senioren-Pflegeheime typischerweise eine wohnähnliche Nutzung darstellen, ist das geplante Pflegewohnheim auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Aufgestellt wird somit ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird mit Blick auf das Umfeld die städtebauliche Verträglichkeit aufgezeigt.

2.2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Fläche des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Inhalte des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben, insbesondere aufgrund der Art der Nutzung sowie der geringen Größe des Plangebietes, keine Auswirkungen auf die Grundzüge des bestehenden Flächennutzungsplanes.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes an das Vorhaben auf dem Wege der Berichtigung ist möglich und wird als sinnvoll angesehen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 47055 hat keinerlei Auswirkungen auf den Landschaftsplan, da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits rechtskräftig ausgewiesene Siedlungsfläche handelt.

Die im Bebauungsplan „Im Bieth“ rechtskräftig ausgewiesene, angrenzende Grünfläche bleibt uneingeschränkt erhalten. Ihre Funktion wird durch die Inhalte des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3. Städtebauliches Konzept

Die dem Bebauungsplan „Im Bieth“ zugrunde liegende Rahmenplanung sieht die Errichtung eines Gebäuderiegels entlang der Pleikartsförster Straße vor. Das städtebauliche Konzept des geplanten Pflegewohnheimes greift die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit diesem Hintergrund festgesetzte Baulinie auf und modifiziert diese.

Entlang der Pleikartsförster Straße sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung zweier Gebäudeteile mit einer jeweiligen Länge von ca. 36 m (einschließlich Fluchttreppen) vor. Der leicht zurückversetzte Therapiebereich und Nebeneingang verbinden diese und stellen damit einen, die Gebäudekubatur gliedernden transparenten Zwischenbau dar. Von diesem „Gelenk“ aus wird ein dritter Gebäudeteil in westliche Richtung, mit einer Gesamtlänge von 29,50 m, angeordnet.

Vorgesehen ist die Ausgestaltung eines viergeschossigen Gebäudes. Hierbei „verspringt“ das Obergeschoss, in dem sich die Seniorenwohnungen befinden, um ca. 1,70 m bzw. 2,70 m nach innen, so dass durch diese horizontale Gliederung des Baukörpers das Gesamtgebäude deutlich an Dominanz verliert.

Die Planung nimmt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie auf, indem, in einem Abstand von 4,00 m, zukünftig eine durchgehende Raumkante den Straßenraum der Pleikartsförster Straße begrenzen wird.

Trotz dieser städtebaulichen Dominanz befinden sich der Haupteingang sowie auch die Zufahrt des Pflegeheimes am Schlosskirschenweg. Nur so ist es möglich, eine Vorfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste zu schaffen.

Auch die Andienung des Gebäudes für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über den Schlosskirschenweg.

Das „Kupplungsteil“ zwischen den zwei Gebäudeflügeln an der Pleikartsförster Straße ist als zweiter Zugangsbereich ausgebildet, fungiert jedoch für das Pflegewohnheim nicht als Haupteingang.

Die gewählte Stellung der Gebäudeteile geht zum einen auf die städtebauliche Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bieth“ ein und ermöglicht in seiner Ausformung im Nordwesten des Grundstückes die Anlage eines ca. 700 m² großen Demenzgartens.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Struktur des Vorhabens dem bestehenden Rahmenplan entspricht und gleichzeitig, durch den geplanten Querbau, dem Einfahrts- und Eingangsbereich die erforderliche räumliche Begrenzung gibt. Darüber hinaus ermöglicht das Konzept für Teile der Bewohner die Anlage eines großzügig bemessenen Demenzgartens, abseits der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die vorgesehene Gliederung in drei Gebäudeflügel, verbunden über ein gliederndes „Gelenk“, und die geplante vertikale und horizontale Gliederung der Fassaden lassen eine Gesamtbebauung entstehen, die dem städtebaulichen Umfeld, insbesondere der Lage an der Nahtstelle zwischen einem gewachsenen Wohngebiet und einem gewerblich geprägten Bereich, entspricht.

Das geplante Pflegewohnheim fügt sich hinsichtlich seiner Nutzung in die dem Baugebiet „Im Bieth“ zugrunde liegende Gliederung der zulässigen Nutzungen ein. Ausgehend von den vorhandenen Wohnquartieren des Altbestandes beinhaltet der Bebauungsplan weitere Wohnbauflächen, die Ausweisung von Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die Ausweisung öffentlicher Grünbereiche. Die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebiete sind gebietsverträglich angeordnet und haben ihren Schwerpunkt entlang der Speyerer Straße.

Das nunmehr vorgesehene Altenpflegeheim auf dem Flurstück Nr. 47055 ordnet sich diesen planerischen Grundgedanken unter. Es wird durch die im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigte Nutzung zukünftig weder für die bestehende Wohnbebauung östlich der Pleikartsförster Straße, noch für die nord-westlich gelegenen gewerbliche Bauflächen eine Beeinträchtigung bzw. Nutzungs-Einschränkung darstellen bzw. bewirken.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flurstück handelt es sich um eine rechtskräftig ausgewiesene Baufläche.

Die bei Durchführung der Maßnahme entstehenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter wurden im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung „Im Bieth“ in die Abwägung eingestellt. Die hieraus entwickelten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Gesamtheit bereits Bestandteil des bestehenden Planungsrechtes.

Die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen planungsrechtlichen Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Gebietes „Im Bieth“.

Diese Aussage wird wie folgt begründet:

- Der Umfang und die Größe der Baufläche, d. h. die Abgrenzung zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, ändern sich nicht.
- Obwohl das vierte Geschoss nach den Vorgaben der Landesbauordnung ein Vollgeschoss darstellt, hat die entstehende Gebäudekubatur, bedingt durch den Rücksprung der Fassaden, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild.

- Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird durch das konkrete Vorhaben nicht überschritten.
- Der im Bebauungsplan „Im Bieth“ mit einem Erhaltungsgebot versehene Einzelbaum wird in die Planung des Pflegewohnheimes einbezogen und steht damit auch weiterhin unter Schutz.

Mit Hinweis auf die vorhandene rechtskräftige Ausweisung der Fläche kann für den Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, im Zuge des Bauleitplanverfahrens, verzichtet werden.

Aufgrund dieser Umstände und der Tatsache, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird des Weiteren von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes abgesehen.

Mit Blick auf die vorhandene Vegetationsstruktur und die Lage des Plangebietes kann die Annahme getroffen werden, dass von dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan arten- und naturschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen sind. Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ist jedoch vor Beginn der Baumaßnahme sicherzustellen, dass sowohl das Tötungsverbot, als auch das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population eingehalten werden und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten keine Beschädigung oder Zerstörung erfahren werden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommene grünordnerische Vorgaben sollen dazu beitragen, das Projekt noch besser in das städtebauliche Umfeld zu integrieren. Auf den Freiflächenplan zum Vorhaben wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Er beinhaltet verbindlich einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der Anzahl und der Art der zu verwendenden Pflanzen. Auf die Darstellungen unter der Ziffer 7. dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert mit Blick auf die Belange des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes einzelne Festsetzungen. So sind die zu befestigenden Zufahrten und PKW-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszugestalten. Die Dachflächen des Gebäudes werden, abgesehen von den Flächen, wo dieses funktional nicht möglich ist, extensiv begrünt. Auf die Ziffer 8.5. dieser Begründung wird verwiesen.

5. Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bieth“ wurden durch das Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen, mit den Daten vom 01.03.2004 und 27.04.2005 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Als Konfliktpotentiale herausgearbeitet wurden:

- die überregionalen Verkehrsstrassen
- die internen Erschließungsstraßen
- die vorhandenen Sportfelder
- ein sich im Gebiet befindendes Umspannwerk
- sowie die vorhandenen bzw. aus den Ausweisungen des Bebauungsplanes heraus zulässigen Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen

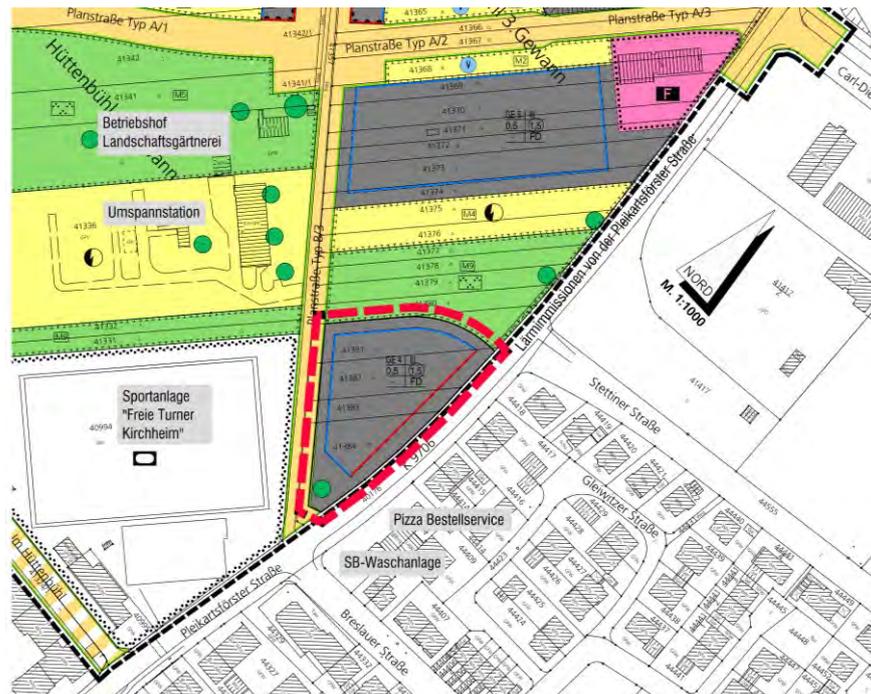
Der Betrieb der im Umspannwerk vorhandenen Transformatoren hatte auch für das nunmehr neu überplante Grundstück erhebliche Lärmimmissionen zur Folge.

Diese Aussage ist aufgrund des zwischenzeitlich stattgefundenen Austausches der Transformatoren nicht mehr aktuell, da sich die Schallimmissionen durch die Maßnahme erheblich reduziert haben.

Darüber hinaus hat sich gegenüber der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2005 durch die Aufgabe der ehemals im Einmündungsbereich der Breslauer Straße in die Pleikartsförster Straße vorhandene Tankstelle das Konfliktpotential, insbesondere innerhalb des Nachzeitraumes, deutlich reduziert.

Aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen hat der Vorhabenträger, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“, eine hierauf abgestimmte aktualisierte schalltechnische Untersuchung (aufgestellt durch das Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen mit Datum vom 10.06.2015) erarbeiten lassen. Diese Berechnung wurde während des Verfahrens aufgrund einer Planänderung sowie der Novellierung der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) durch das Fachbüro mit Schreiben vom 26.09.2016 nochmals überarbeitet.

Die nachfolgende Karte zeigt die im Umfeld des Standortes vorhandenen Lärmquellen:



Gemäß der aktuellen Ausarbeitung werden aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte für ein Mischgebiet an den direkt zur Pleikartsförster Straße zugewandten Ost-, Nord- und Südfassaden überschritten.

An den übrigen Fassaden des Bauvorhabens in Richtung Schlosskirschenweg werden diese eingehalten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zielführend sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend realisiert.

Für die gutachterlich festgestellten Lärmpegelbereiche IV und V (Fassaden an der Pleikartsförster Straße) wird mit diesem Hintergrund der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen verbindlich festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die gewerblichen Anlagen im Baugebiet „Im Bieth“ durch den Pizza-Service, durch die SB-Autowaschanlage sowie den ADAC-Verkehrsübungsplatz eingehalten bzw. unterschritten werden. Zugrunde gelegt wird bei dieser Aussage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI).

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Sportlärms, verursacht durch die Sportanlagen der Freien Turner Kirchheim und des SG-Kirchheim, sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung weder an Werk- noch an Sonntagen zu erwarten.

6. Belange der Erschließung

Die hauptsächliche Erschließung des Pflegewohnheimes erfolgt über den Schlosskirschenweg. Hier befinden sich zukünftig sowohl der Haupteingang mit einzelnen oberirdischen Parkplätzen für Besucher, als auch die Zufahrt zur Tiefgarage, in der sich ein ausreichend großer Parkraum für die Mitarbeiter befindet. Der Zugang in die Erdgeschossenebene wird von hier aus barrierefrei ausgestaltet. Auf die weiteren Aussagen unter der Ziffer 10. dieser Begründung wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

Die am Schlosskirschenweg bereits ausgebildeten Ein- und Ausfahrten werden für das Vorhaben genutzt. Diese waren ursprünglich hinsichtlich der gewählten Breite und Kurvenradien für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes konzipiert, können jedoch auch ohne aufwändige Umbaumaßnahmen in die Konzeption eingebunden werden.

Die Belieferung des Pflegewohnheimes sowie die Abfallentsorgung erfolgen ebenfalls über die Tiefgaragenzufahrt und damit über den Schlosskirschenweg. Der diesbezügliche Umfang an Fahrbewegungen für den Zulieferbetrieb ist mit 2-4 Stück am Tag zu beziffern.

Die Pleikartsförster Straße sowie der Schlosskirschenweg sind ausreichend dimensioniert, um die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Das „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ wird zukünftig mit etwa 50 Angestellten, die im Wechsel die Betreuung in drei Schichten übernehmen, betrieben. Hinzu kommen die von den Besuchern sowie Dienstleistern verursachten Verkehrsbewegungen. Diese werden auf das Verkehrsnetz der näheren und weiteren Umgebung nur unwesentliche Auswirkungen haben. Die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens wird aufgrund des vom Pflegewohnheim ausgehenden geringen Individualverkehrs daher als nicht erforderlich angesehen.

An der Pleikartsförster Straße befinden sich im Umfeld des Projektes zwei gut frequentierte Bushaltestellen mit einer direkten Anbindung an die Stadtmitte.

Hinsichtlich dem Vorhandensein barrierefreier Querungshilfen ist festzustellen, dass ein Fußgängerüberweg über die Pleikartsförster Straße in einer Entfernung von ca. 80 m südlich des Knotenpunktes Pleikartsförster Straße – Schlosskirschenweg vorhanden und damit eine sichere Zuwegung vom Pflegeheim zu den o. g. Haltestellen gegeben ist.

Um auch eine barrierefreie Querung des Schlosskirschenweg zu gewährleisten werden im Zuge der Errichtung des Pflegewohnheimes, in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement, punktuelle Absenkungen an den Bordsteinen und die damit in Verbindung stehenden Anpassungen der Gehwegoberflächen vorgenommen. Ein entsprechender Passus wird Inhalt des im Zuge dieses Planungsprozesses abzuschließenden Durchführungsvertrages.

7. Grünordnerische Integration und Ausgestaltung des Projektes

Die Planung sieht vor, die Eingrünung des Pflegewohnheimes von der Pleikartsförster Straße aus durch einen mindestens 4,00 m breiten Grünstreifen, der lediglich durch den hier vorhandenen Zugang unterbrochen wird, vorzunehmen. Auf diesem soll eine den Straßenraum begrenzende Baumreihe angepflanzt werden. Sie wird zukünftig, neben der entstehenden Raumkante der Neubebauung, den Straßenraum in diesem Bereich prägen.

Um einen harmonischen und ruhigen Gesamt-Eindruck zu erhalten, ist entlang der Erschließungsstraßen, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, das Versetzen zweier Baumarten geplant. An der Pleikartsförster Straße werden Winterlinden verpflanzt. Beim Schlosskirschenweg sollen auf Höhe des Bauvorhabens die gefüllt blühenden Vogelkirsch-Bäume zukünftig die Begrünung des Straßenraumes prägen.

Grundsätzlich ist bei der Standortwahl zu berücksichtigen, dass durch die zu versetzenden Einzelbäume keine Beeinträchtigungen durch Abschattung in der öffentlichen Beleuchtung entstehen. Zudem ist aufgrund der geringen Abstände (kleiner/gleich 2,50 m) entlang der Pleikartsförster Straße ein Wurzelschutz vorzusehen.

Der im Einmündungsbereich des Schlosskirschenweg in die Pleikartsförster Straße bestehende Einzelbaum bleibt erhalten und wird hier, integriert in die Grünanlage, weiterhin als Solitär seine Wirkung entfalten.

Die internen Parkierungs- und Freiflächen des Pflegehochheimes werden durch eine anzupflanzende Strauch- und Heckenstruktur von den öffentlichen Flächen des Schlosskirschenweges räumlich getrennt. Die Pflanzflächen verdeutlichen damit auch die Ein- und Ausfahrten zum Pflegehochheim und verhindern das Entstehen von nicht klar definierten Übergangszonen.

Gegenüber den nord-westlich an das Plangebiet anschließenden Freiflächen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern geplant, die im Bereich des Demenzgartens unterbrochen ist. Die dort vorgesehene Zaunanlage wird durch Kletterpflanzen begrünt.

Die Grünflächen, die das Gebäude umgeben sollen extensiv mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Gräsern bepflanzt werden. Im geschützten Gartenbereich für Demenzkranke werden zusätzlich solitäre Sträucher und Stauden eingesetzt, welche die Sinne der Menschen optisch und durch ihren Duft ansprechen.

Die Bepflanzung der Freianlage erfolgt auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes, erarbeitet durch das Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, mit Datum vom 14.04.2015, überarbeitet am 27.09.2016 / 27.03.2017.

Die vorgesehene Bepflanzung wird auch zukünftig den öffentlichen Straßenraum der Pleikartsförster Straße sowie des Schlosskirschenweges prägen. Vorgesehen sind auch mit diesem Hintergrund Sträucher, die über große Teile der Vegetationsperiode einen Blühaspekt bieten.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

8.1. Art der baulichen Nutzung

Gestützt auf die Vorgaben des § 12 BauGB erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine Zuordnung gemäß den Baugebiets-Bezeichnungen der Baunutzungsverordnung.

Für das abgegrenzte Quartier wird vorhabenbezogen folgende zulässige Nutzung formuliert:

- *Fläche zur Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreuten Seniorenwohnheimes: Das Grundstück dient der Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. der Errichtung betreuter Seniorenwohnungen. Zulässig sind alle hiermit im direkten Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebennutzungen, einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Café- und Mensa-Betriebes sowie ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden.*

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird projektbezogen festgesetzt. Zulässig sein sollen sämtliche Haupt- und Nebennutzungen, die mit dem Wohnen und der Unterbringung pflegebedürftiger, älterer Menschen in Verbindung stehen.

Die Festsetzung soll ermöglichen, dass sich das Pflegehochheim auch für die Bevölkerung öffnen kann und generationsübergreifende öffentliche Veranstaltungen in einem angemessenen Rahmen möglich sind.

Das konkrete Vorhaben sieht derzeit nicht die Errichtung eines Ladens zur Versorgung der Bewohner und des unmittelbaren Umfeldes mit den Gütern des täglichen Bedarfes vor. Dennoch soll die Option hierfür ein fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Angabe einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe definiert.

8.2.1 Grundflächenzahl

Abgestimmt auf die Grundstücksgröße des Geltungsbereiches (ca. 4.020 m²) und der im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche wird die Grundflächenzahl mit 0,50 festgesetzt.

Des Weiteren wird festgesetzt:

- *Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die im § 19 (4) Satz 1, Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang überschritten werden.*

Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Terrassen und sonstige Gemeinschaftsanlagen darf die hierdurch entstehende Überschreitung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan mehr als 50 % betragen. Sie beträgt für das konkrete Projekt rechnerisch ca. 68 %.

Aufgrund der teilweise zur Anwendung kommenden wasserdurchlässigen Oberflächen sind die Auswirkungen dieser Überschreitung auf die natürliche Funktion des Bodens als „gering“ zu bezeichnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 50 % des durch die Dachbegrünung nicht gespeicherten bzw. zurückgehaltenen Niederschlagswassers in die angrenzende Grünfläche entwässert wird.

Die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird beachtet.

8.2.2 Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Höhe der Bebauung wird mit 122,15 m, gemessen über „normal Null“, festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante First bzw. Oberkante Attika).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Anzahl zulässiger Vollgeschosse von bisher drei auf vier erhöht. Die ergänzende Vorgabe einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe gewährleistet jedoch, dass über dem vierten Vollgeschoss keine weitere nutzbare Ebene in Form eines Staffelgeschosses entsteht. Vorgesehen ist die Errichtung eines ca. 13,50 m hohen Gebäudes, welches letztendlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine höhere Gebäudekubatur aufweisen wird.

- *Die zulässige Gebäudehöhe darf für Aufzüge, Kamine, Lüftungsgeräte u. ä. auf eine Fläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,25 m überschritten werden.*

Die Überschreitung in dem genannten Rahmen wird als nicht erlebbar angesehen und belässt für die Ausführungsplanung des Projektes, insbesondere hinsichtlich der technischen Ausrüstung, die erforderlichen Spielräume.

Aus optischen Gründen sind technische Geräte auf Dachflächen grundsätzlich mittels einer Ständerkonstruktion einzuhausen. Die Außenhaut einer Einhausung darf gemäß den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften kein spiegelndes oder reflektierendes Material aufweisen.

Die Farbgestaltung muss in Anlehnung an den Farbton der Hauptfassade gewählt werden.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze formuliert, abgestimmt auf das Vorhaben, die überbaubare Fläche des Grundstückes.

Abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) darf die Gebäudelänge das Maß von 50,00 m in dem Umfang überschreiten, wie es die auf das konkrete Projekt abgestimmte Ausweisung der überbaubare Grundstücksfläche zulässt.

Der Eingangsbereich gliedert das Gebäude entlang der Pleikartsförster Straße in zwei ca. 36 m lange „Gebäudeflügel“, getrennt durch den zurückspringenden Eingangs- und Therapiebereich. Auf den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ergänzend verwiesen.

Die geplante Länge der Gebäudeabwicklung fügt sich hierdurch, aber auch durch weitere Elemente einer horizontalen und vertikalen Gliederung, in die Struktur des städtebaulichen Umfeldes ein.

8.4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung des Pflegewohnheimes (im Rampen- und Tiefgaragenbereich), die PKW- und Fahrradabstellplätze, die Zufahrten und Zugänge sowie die Terrassenbereiche projektbezogen fest. Sie sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Fahrrad-Abstellplätze werden sowohl für die Mitarbeiter, als auch für die Besucher in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Neben den 3 oberirdisch zu errichtenden Parkplätzen für Besucher, werden weitere 25 PKW-Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes angeordnet.

Die Lage der Zufahrtsrampe an der Westseite des Gebäudes wird verbindlich vorgegeben und ist fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die dem Schlosskirschenweg zugewandte Gebäudevorfläche soll, neben den hier zu erfüllenden Funktionen, eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter aufweisen. In Süd-Richtung ausgerichtete Sitzgelegenheiten sowie vielfältige Begrünungselemente sollen hierzu beitragen.

Hauptbegrünungselement ist eine u. a. mit Feldahorn sowie Solitärsträuchern bepflanzte „Dreiecksfläche“, welches diese Aufenthaltsqualität stärken und das Entre des Gebäudes wohltuend ausgestaltet soll.

8.5. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit der Bodenbeläge bei der Ausgestaltung der Freianlage sowie zu einer Begrünung der Dachflächen getroffen.

8.5.1 Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen

- *Zufahrten und Stellplätze dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden.*

In der Abwägung zwischen den funktionalen Erfordernissen, der zu befestigenden Flächen und den Belangen des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes werden die genannten Freiflächen um das Pflegewohnheim mit wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet.

8.5.2 Dachbegrünung

- *Die entstehenden Dachflächen auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind gemäß dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung der Stadt Heidelberg auszubilden.*

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet die Verpflichtung, einen Großteil der entstehenden Dachflächen, gemäß dem Handlungsleitfaden (verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes), als extensiv zu pflegende, begrünte Fläche auszubilden. Gefordert wird eine durchschnittliche Substrathöhe von 10 cm.

In Abhängigkeit der konkret gewählten Substrathöhe wird ein Spektrum an geeigneten Pflanzenarten vorgegeben, die längere Trockenphasen, höhere Temperaturen sowie Frost vertragen. Die Artenverwendungslisten 1 und 2 sind dem Handlungsleitfaden zu entnehmen.

Durch die Formulierung der Festsetzung erhalten die im Handlungsleitfaden getroffenen Empfehlungen für das konkrete Projekt einen verbindlichen Charakter und werden Anwendung finden. Begründet wird diese verbindliche Vorgabe mit den klimatischen, bioökologischen und abwassertechnisch positiven Wirkungen.

Durch die extensive Begrünung der Dachflächen mit der genannten Substrathöhe wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes geleistet. Durch diese Maßnahme kann ein Großteil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus die Vorgabe, dass 50 % des von den Dachflächen bei einem Sturzregenereignis abfließenden Oberflächenwassers in der angrenzenden Grünfläche zur Versickerung gebracht werden muss.

Aufgrund der Speicherfähigkeit der begrünten Dachflächen kann, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, bei der Dachentwässerung der anderen Bauteile auf diese Vorgabe verzichtet werden.

8.5.3 Schadstoffe

- *Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink) sind unzulässig.*

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und in den Boden wird für sonstige Dachflächen ein Verwendungsverbot für unbeschichtete Metalle festgesetzt.

8.6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die im aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Ein- und Durchgrünung des Projektes wird durch die formulierten Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen konkretisiert. Die Artenverwendungsliste repräsentiert standortgerechte, heimische Straucharten, die als Gruppenanpflanzung Anwendung finden sollen.

8.7 Artenschutz

Für Nischen- und Höhlenbrüter werden Niststeine in die Außenfassade des Gebäudes integriert. Falls dieses aus gestalterischen oder technischen Gründen nicht möglich ist bzw. architektonisch nicht sinnvoll erscheint, werden alternativ in der Grünanlage, nach deren Fertigstellung, Nistkästen angebracht.

9. Örtliche Bauvorschriften

Im aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird die geplante äußere Gestaltung der baulichen Anlage dargestellt und erhält damit eine planungsrechtliche Verbindlichkeit.

Ergänzend bzw. erläuternd werden folgende Kernaussagen Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften:

- Ausbildung von Flachdächern (größtenteils begrünt)
- Ausbildung von verputzten Außenfassaden

Um eine Störung durch Blendwirkung und Reflektion, aber auch Dominanz zu vermeiden, wird die Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, nach der die auf den Dachflächen aufgetragenen, die zulässige Gebäudehöhe überragenden baulichen Anlagen keine spiegelnden bzw. reflektierenden Materialien aufweisen dürfen.

10. Barrierefreiheit

Das „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ wird barrierefrei nach der gültigen Landesbauordnung (LBO) erstellt.

Der Zugang und die Nutzung der Einrichtung werden für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise und ohne fremde Hilfe grundsätzlich möglich sein. Grundlage für die diesbezügliche Detailplanung bildet die gültige DIN-Norm.

Darüber hinaus werden die besonderen Bedürfnisse von geh-, seh- und hörbehinderten Menschen berücksichtigt.

Neben ausreichend breiten Fluren und Türöffnungen weisen die entwickelten Grundrisse die erforderlichen Bewegungsflächen auf.

Je Stockwerk ist ein Behinderten-WC vorgesehen.

Die Balkonübergänge werden schwellenlos ausgebildet.

Für den Pflegebereich und insbesondere im Demenzbereich wird ein funktionales Farbkonzept zur Orientierung der Bewohner erarbeitet und umgesetzt.

Für die Seniorenwohnungen im Obergeschoss beinhaltet die Planung jeweils einen, barrierefrei zu erreichenden PKW-Stellplatz.

In der Tiefgarage sowie auf der Freifläche werden Behinderten-Stellplätze in der erforderlichen Breite ausgewiesen.

Mit dem Blick auf die überwiegend älteren Parkplatznutzer weisen die Parkplätze nutzbare Breiten von mehr als 3,00 m auf.

Die für die Fußgänger vorgesehenen Flächen im Außenbereich werden mit einem rutschsicheren und bei jeder Witterung begehbaren Pflaster- bzw. Plattenbelag ausgeführt, welcher auch den besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Gehhilfen (Rollatoren, Rollstühle) entgegenkommt.

Im unmittelbaren Umfeld des Pflegewohnheimes soll, in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg, darüber hinaus an der Pleikartsförster Straße durch Bordsteinabsenkungen an häufig frequentierten und sicheren Querungsstellen die Zugänglichkeit und Bewegungsmöglichkeit für gehbehinderte Menschen verbessert werden.

Der erforderliche Umbau erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers und wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

11. Energieeffizienz des Vorhabens

Das Pflegewohnheim wird im KFW 40plus-Standard errichtet und orientiert sich damit am Passivhaus-Standard.

Der verbleibende Wärmeenergiebedarf wird durch die Inanspruchnahme von Fernwärme abgedeckt. Das Vorhaben liegt im Fernwärmesetzungsgebiet „Im Bieth“.

12. Verfahren

12.1. Form des Verfahrens

Mit einem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt, soll eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ geschaffen werden.

Die Vorhabenpläne des Architekten werden, einschließlich des Freiflächenplanes, feste Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und müssen nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages verbindlich umgesetzt werden.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Er erfordert keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB, weil die festgesetzte Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt.

Darüber hinaus handelt es sich **nicht** um ein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht ebenfalls nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan, falls überhaupt erforderlich, auf dem Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden.

12.2. Verfahrenseinleitung

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Heidelberg auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Mit Beschluss vom 10.09.2013 hat der Bauausschuss dem Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ empfohlen.

Der Gemeinderats-Beschluss erfolgt am 09.10.2013.

12.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.07.2014 im „Mathilde-Vogt-Haus“ in Heidelberg-Kirchheim die Gelegenheit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren.

Darüber hinaus lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg in der Zeit vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

12.4. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben, ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen, der Planung zugestimmt:

- Metropolregion Rhein-Neckar, Schreiben vom 25.08.2014
- Kabel BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 18.08.2014
- Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 31.07.2014
- Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH, Mannheim, Schreiben vom 20.08.2014
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Schreiben vom 04.08.2014

Die nachfolgend genannten, am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg
- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU – Naturschutzverband Deutschland e.V.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 03.09.2014

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,25 m für Aufzüge, Kamine, Lüftungsgeräte u. ä. zu.
- Da es keine Vereinbarung in einem Durchführungsvertrag zur Gestaltung der technischen Dachaufbauten gibt, sollte unter der Ziffer 1.1. der Örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung hinsichtlich der Ausgestaltung technischer Dachaufbauten in die Planung aufgenommen werden.

Entscheidung:

Die Örtliche Bauvorschrift wird ergänzt.

Für die hier zulässigen, überwiegend technischen Anlagen werden Materialien mit einer Spiegel- und Reflektionswirkung ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird eine Vorgabe formuliert, dass technische Geräte, welche die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, mittels einer Ständerkonstruktion einzuhausen sind und von der Außenwand des darunterliegenden Dachgeschosses um mindestens 2,00 m abrücken müssen. Die Farbgestaltung muss in Anlehnung an den Farbton der Hauptfassade vorgenommen werden.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 03.09.2014

Unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Niederschlagswasser
Zumindest bei dem Bauteil „B“ ist das nicht von der Dachbegrünung zurückgehaltene Niederschlagswasser in die angrenzende Grünfläche zu entwässern.
Die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

Entscheidung:

Der Forderung hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers beim Bauteil „B“ wird durch eine Ergänzung der Festsetzungen entsprochen.

- Lärm
Sollte es durch den Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen, werden Schallschutz-Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollten daher entsprechende Nachweise erarbeitet sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz konkretisiert werden.

Entscheidung:

Mit Datum vom 10.06.2015 hat das Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen, die schalltechnischen Belange des Vorhabens gutachterlich dargestellt.

Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund von Immissionen durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs ein geringes Konfliktpotential besteht. Grundsätzlich ist die vorgesehene Nutzung mit den umliegenden schalllimitierenden Anlagen jedoch verträglich.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden, auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilung, passive Schallschutz-Maßnahmen ergänzend aufgenommen.

Die für die Außenfassade einzuhaltenden erforderlichen Schalldämmmaße ergeben sich aus den festgestellten Lärmpegelbereichen.

Gemäß dem Gutachten werden entlang der Pleikartsförster Straße überwiegend Lärmpegelbereiche IV, entlang des Schlosskirschenweg Lärmpegelbereich II Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anmerkung :

Unabhängig von der Ausarbeitung plant der Investor den Einbau einer Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung, so dass ein Öffnen der Fenster nichtzwingend erforderlich und ein ungestörter Schlaf möglich ist.



- Dachbegrünung
 Die Festsetzung 5.2. ist wie folgt zu ergänzen:
 „Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % gemäß dem „Leitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu begrünen.“

Entscheidung:

Der Festsetzung der Ziffer 5.12. wird, wie vorgeschlagen, ergänzt.

Naturschutzbeauftragter – Herr Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 26.08.2014

- Es bestehen keine Bedenken, sofern die Angaben des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg umgesetzt werden.
 Es wird begrüßt, dass ein Großteil der Dachflächen eine extensive Begrünung erhält. Das Anpflanzen von 17 standortgerechten Bäumen sowie die Schaffung von Strauch- und Heckenzone sind nicht nur als ökologische Aufwertung anzusehen, sondern gewährleisten den künftigen Bewohnern ein „ansprechendes Wohnen“.

Angeregt wird der Einbau von Neststeinen für höhenbrütende Vogelarten, incl. Mauersegler in die Gebäudefronten. Sollte dies nicht möglich sein, sollten nach der Bauphase entsprechende Nistkästen in den Grünflächen aufgehängt werden.

Entscheidung:

Über die mögliche Integration von Niststeinen in die Fassade des Gebäudes kann erst im Zuge der Detailplanung entschieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um folgende Festsetzung ergänzt:

- „Nisthilfen
 Für Nischen- und Höhlenbrüter sind Niststeine in die Außenfassade des Gebäudes zu integrieren bzw. Nistkästen in der Grünanlage des Pflegewohnheimes anzubringen.“

Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 31.07.2014

- Gemäß § 12 der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg sind auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.
 Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Entscheidung:

Die Entwässerung der Küchenbereiche erfolgt über einen Fettabscheider.

Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt/Gesundheitsschutz, Schreiben vom 30.07.2014

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan-Entwurf keine Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft, Klima“, „Landschaft“ und „biologische Vielfalt“ bzw. keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur und sonstige Sachgüter haben darf.
 Sollten sich im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen hygienisch relevante Bereiche ergeben, bittet das Gesundheitsamt um rechtzeitige Benachrichtigung.

Entscheidung:

Die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bieth“ vorgenommenen planungsrechtlichen Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Gebietes.

Diese Aussage wird wie folgt begründet:

- Der Umfang und die Größe der Baufläche, d. h. die Abgrenzung zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen, ändern sich nicht.
- Die vorgesehene Gebäudekubatur hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird durch das konkrete Vorhaben nicht überschritten.
- Der im Bebauungsplan „Im Bieth“ mit einem „Erhaltungsgebot“ versehene Einzelbaum wird in die Planung des Pflegewohnheimes einbezogen und steht damit auch weiterhin unter Schutz.

Ergänzend wird auf die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

Ggf. aufkommende Detailfragen hinsichtlich hygienisch relevanter Bereiche werden im weiteren Planungsprozess mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.08.2014

- Geotechnik
 Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EB 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
 Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

<p>Entscheidung: Die hier aufgeworfenen Fragen werden durch ein Baugrundgutachten detailliert untersucht. Das Ergebnis wird eine Grundlage der statischen Berechnungen und der hierauf aufbauenden Ausführungsplanung sein.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.
<p>Entscheidung: Auf die Lage des Grundstückes innerhalb eines Wasserschutzgebietes wird sowohl auf der Planzeichnung, als auch in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen. ▪ Allgemeiner Hinweis Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk im Internet entnommen werden.
<p>Entscheidung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 29.07.2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prävention Beim vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen ist speziell darauf hinzuweisen, dass eine verlässliche Zugangskontrolle gewährleistet wird, um das Ausnutzen der hilfsbedürftigen Lage der Bewohnerinnen und Bewohner durch potenzielle Straftäter zu erschweren. Des Weiteren wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten „Arbeitskreis Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet wird. Die Checkliste und weitere Informationen können auf Wunsch über das Referat Prävention des Polizeipräsidioms Mannheim angefordert werden.
<p>Entscheidung: Die Checklisten zur städtebaulichen Kriminalprävention sind dem Vorhabenträger bekannt und finden, wo es möglich ist, in der weiteren Detailplanung Berücksichtigung.</p>
<p>IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 15.08.2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die IHK Rhein-Neckar sieht die vorliegende Bauleitplanung kritisch. Einerseits besteht in Heidelberg ein erhöhter Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Kurz- und mittelfristig stehen kaum noch Flächen zur Verfügung. Das Wirtschaftlichkeitskonzept der Stadt belegt, dass bis zum Jahr 2025 in Heidelberg 113 ha Fläche benötigt werden. Es besteht somit ein Defizit an Wirtschaftsflächen von ca. 70 ha. Durch die vorgelegte Planung würde es zu einem weiteren Verlust von planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen kommen. Andererseits befinden sich in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben gewerbliche Nutzungen, die in ihrem Bestand und ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten zu schützen sind. Durch die vorgesehene Planung ist zu befürchten, dass potenzielle Nutzungs-Konflikte geschaffen werden.
<p>Entscheidung: Der gewählte Standort für das geplante Pflegewohnheim liegt unmittelbar an der Nahtstelle zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Wohngebieten. Im Umfeld der überplanten Fläche befinden sich somit ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, welche auch in einem „Mischgebiet“ zulässig wären. Der seit dem Jahr 2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Im Bieth“ der Stadt Heidelberg lässt auf der nunmehr neu überplanten Fläche derzeit ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zu. Auf diese bereits bestehende einschränkende Nutzung ist im Hinblick auf die Anmerkungen der IHK Rhein-Neckar hinzuweisen.</p>

Die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ erarbeitete schalltechnische Untersuchung macht deutlich, dass sich im Umfeld des Standortes derzeit kein stark imitierender Betrieb befindet und eine solche Nutzung aufgrund der in den angrenzenden Quartieren vorhandenen Wohnbebauung auch rechtlich nicht zulässig wäre.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine, im Umfeld derzeit vorhandene gewerbliche Nutzung durch die vorgesehene Errichtung eines Pflegewohnheimes eine Einschränkung erfahren wird.

Die vorgesehene Bebauung löst, wie die gutachterliche Betrachtung dokumentiert, keinen Konflikt mit angrenzenden Nutzungen aus.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 02.09.2014

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“ bestehen keine Einwände, sofern sich an folgende Vorgaben gehalten wird:

- **Elektrizität**
Die Versorgung des Neubaus mit elektrischer Energie wird aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH erfolgen.
Für die Versorgung ist ggf. eine Heranführung im Gehweg aus dem Umspannwerk Hüttenbühl notwendig.
Der Hausanschlussraum (Strom) sollte sich demzufolge im Schlosskirschenweg befinden.

Entscheidung:

Die hier angesprochene Frage ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen den Stadtwerken Heidelberg und dem Vorhabenträger zu erörtern.

Nach der derzeitigen Planung befindet sich der Raum für den Elektroanschluss auf Höhe der Einmündung des Schlosskirschenweg in die Pleikartsförster Straße.

Die Einführung der Stromleitung in diesem Bereich wird als „unproblematisch“ angesehen.

- Im Gehwegbereich der Pleikartsförster Straße befinden sich Lichtmasten und Kabelanlagen der öffentlichen Beleuchtung.
Die entlang dieser Straße geplanten Baumstandorte sind so zu wählen, dass bei stärker werdendem Bewuchs der Bäume keine Beeinträchtigung durch Abschattung an der öffentlichen Beleuchtung entsteht.
Zudem ist ein Wurzelschutz notwendig, wenn die geplanten Baumstandorte entlang der Pleikartsförster Straße einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (Gehweg) unterschreiten.

Entscheidung:

Die Einzelbäume werden in einem Abstand von ca. 2,00 m bis 2,50 m zur Gehwegaußenkante versetzt.

In der Detailplanung sind die hier genannten Belange zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die Vermeidung einer zukünftigen Beeinträchtigung der Ausleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, als auch für den hier genannten Wurzelschutz.

- **Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme**
Die Versorgung des Neubaus mit Wasser und Fernwärme ist von der im Schlosskirschenweg vorhandenen Versorgungsleitung aus möglich.
Der Hausanschlussraum sollte sich deshalb im Schlosskirschenweg befinden.
Mit den geplanten Baumstandorten entlang der Pleikartsförster Straße ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den Anschlussleitungen einzuhalten – wird dieser unterschritten, ist ein zusätzlicher Wurzelschutz einzubauen.

Entscheidung:

Der Hausanschlussraum befindet sich auf der Höhe der Einmündung des Schlosskirschenweg in die Pleikartsförster Straße.

- Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen“ der Stadtwerke Heidelberg GmbH zu beachten.

Entscheidung:

Die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen“ findet Beachtung.

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 18.08.2014</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Bauarbeiten ggf. gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
<p>Entscheidung: Durch die Maßnahme wird nicht in den öffentlichen Gehwegbereich eingegriffen. Die Hinweise sind somit für das Vorhaben nicht relevant.</p>

12.5. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Ergebnis der Informationsveranstaltung kann wie folgt zusammengefasst werden:	
Themenfeld	Argumentation und Entscheidung
<p>Fragen nach dem Bauträger und der Gesellschaftsform sowie dem Träger der Einrichtung, Fragen nach den Eigentumswohnungen, deren Größe und voraussichtlichen Kaufpreisen, Fragen nach den Möglichkeiten, ein Pflegeappartement zu erhalten und wie eine Unterbringung von Demenzkranken vorgesehen ist. Nachgefragt wurde, ob die vorgesehenen Gartenbereiche nicht sehr klein wären und ob Räumlichkeiten für einen Gottesdienst vorgesehen sind. Nachgefragt wurde außerdem, warum das Foyer und insbesondere der Speisesaal nicht u der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche ausgerichtet wurden.</p>	<p>Bei den Wohnungen im Dachgeschoss handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 65 bis 70qm. Diese werden ausschließlich als Eigentumswohnungen angeboten. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die Käufer selbst genutzt werden. Die Pflegeapartements mit 22 bis 25 qm werden über ein Kapitalanlagemodell finanziert. Die Appartements werden von der Paritätische Sozialdienste gGmbH Heidelberg angemietet und vergeben. Im Falle von Wartelisten werden Erwerber vor Mietern berücksichtigt. Zu Kaufpreisen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Auskunft gegeben werden. Im Erdgeschoss wird es einen abgeschlossenen Bereich für Demenzkranke geben. Bezüglich des Wunsches nach größeren Gartenbereichen wird auf die Nähe zu den öffentlichen Grünanlagen Im Bieth hingewiesen. Im Pflegehahnheim wird es einen Andachtsraum (Kapelle) geben, einen Speisesaal, der auch als Cafe oder für Veranstaltungen genutzt werden kann. Es wird auch einen Friseur geben. Das Gebäude wird über eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung verfügen, um den typischen Pflegeheimgeruch zu verhindern.</p> <p>Die Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu den Straßen Schlosskirschenweg und Pleikartsförster Straße berücksichtigt das generelle Bedürfnis der Bewohner von Pflegeheimen, durch eine Verweilmöglichkeit nahe der Straßenzüge noch am öffentlichen Leben teilnehmen zu können.</p> <p>Entscheidung: Zustimmung, kein Handlungsbedarf</p>

<p>Bemängelt wurde, dass im Baugebiet Im Bieth kein Nahversorgungsmarkt errichtet wurde und angeregt wurde die Unterbringung eines kleinen Nahversorgungsangebots wie das „Bridis“ am Mathilde-Vogt-Haus (Kiosk) im Pflegewohnheim. Weiter wird nach der ärztlichen Versorgung und einer Apotheke gefragt.</p>	<p>Die Einzelhändler wünschen regelmäßig die Errichtung von Märkten mit 800qm Verkaufsfläche und mehr, deshalb wird seitens der Stadt regelmäßig darauf orientiert, diese Märkte in den Stadtteilzentren unterzubringen und nicht peripher. Leider ist ein Trend zurück zu kleineren Ladengeschäften in Heidelberg nicht zu verzeichnen. Auch, wenn derzeit keine Option gesehen wird, einen Kiosk im Pflegeheim unterzubringen, wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Unterbringung eines Ladengeschäfts planungsrechtlich zugelassen.</p> <p>Herr Fuchs sagt in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Stadtteilvereins zu, das Gespräch mit Einzelhändlern zu suchen, wie die Versorgung älterer Menschen organisiert werden kann. Die Anzahl der niedergelassenen Ärzte sei ausreichend, eine ärztliche Versorgung im Haus sei umfassend gewährleistet. Wichtiger als eine Apotheke vor Ort sei, auch am Abend und am Samstag eine liefernde Apotheke zu haben.</p> <p>Entscheidung: Zustimmung, kein Handlungsbedarf</p>
<p>Bemängelt wurde, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan des Dachgeschoss nicht dargestellt ist, die genaue Anzahl der Geschosse wird erfragt.</p>	<p>Entscheidung: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um die Darstellung des Dachgeschosses ergänzt.</p>
<p>Diskutiert wurde der Stallplatzbedarf und das Stellplatzangebot des Pflegewohnheims sowie nach der Lage der nächsten Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs gefragt.</p> <p>* Grundlage für die Erörterung war das Plankonzept vom Juli 2014, welches zwischenzeitlich grundsätzlich fortgeschrieben wurde.</p>	<p>Vorgesehen ist nunmehr nach dem aktuellen Projektstand die Errichtung von 3 oberirdischen Stellplätzen und von 25 Stellplätzen in einer Tiefgarage für Bedienstete und Bewohner der Eigentumswohnungen.</p> <p>Nach den Berechnungen ergibt sich für das Pflegepersonal und die Besucher ein Bedarf von 10 PKW-Stellplätzen (1 Stellplatz je 10-15 Betten). Für die 10 Seniorenwohnungen sind 10 PKW-Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Die vorgesehenen 28 PKW-Stellplätze übertreffen diese Bedarfszahlen und gewährleisten, dass eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum nicht zu befürchten ist.</p> <p>Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Pleikartsförster Straße in Höhe der freiwilligen Feuerwehr, bzw. gegenüber der Albert-Fritz-Straße.</p> <p>Entscheidung: Zustimmung, kein Handlungsbedarf</p>
<p>Es wird darum gebeten, die Verkehrsabläufe am Knoten Schlosskirschenweg Richtung Breslauer Straße zu überprüfen. Es gebe häufig Irritationen über die Vorfahrtsregelungen, die Ecke sei unübersichtlich. Es solle auch geprüft werden, ob ein Fußgängerüberweg oder Bordsteinabsenkungen möglich sind.</p>	<p>Entscheidung: Der Hinweis wird an das Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg weitergeleitet. Durch das Vorhaben ist keine Zunahmen des Verkehrsaufkommens zu erwarten.</p>

<p>Gefragt wurde nach einem möglichen Baubeginn.</p>	<p>Entscheidung: Der mögliche Baubeginn ist abhängig vom weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens.</p>
<p>Bürger 1 Schreiben vom 04.08. 2014 und vom 04.09.2014</p>	
<p>Der Bürger lehnt das Vorhaben aufgrund der ihm zu massiv erscheinenden Kubatur auf einem viel zu kleinen Baugrundstück ab.</p> <p>Befürchtet werden darüber hinaus aufkommende Verkehrsprobleme. Es wird darauf hingewiesen, dass die umliegenden Straßen schon jetzt gefüllt sind mit Dauerparkern – diese werden bei der Errichtung dieses „Mammut-Projektes“ dem zu erwartenden Ansturm nicht mehr gerecht werden können. Die Anzahl der Besucher und die Bewohner der hier geplanten 109 Wohneinheiten erfordert Parkplätze, welche nicht vorhanden sind. Die Tiefgarage wird als „zu klein“ bezeichnet.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Das Vorhaben sieht vor, im Außenbereich 10 Parkplätze anzuordnen. Darüber hinaus sind 19 weitere PKW-Stellplätze in der Tiefgarage ausgewiesen.</p> <p>Eingehalten werden die Vorgaben der Stellplatzverordnung. Erfahrungen mit ähnlich gelagerten Projekten zeigen, dass die angebotene Anzahl an Stellplätzen in der Regel ausreichend sein wird, den Bedarf sowohl für die Mitarbeiter, als auch für die Bewohner (Dachgeschoss) und Besucher abzudecken. Die Anzahl an PKW-Stellplätzen gewährleistet, dass eine Verlagerung des Stellplatz-Bedarfes in den öffentlichen Straßenraum hinein nicht zu befürchten ist.</p> <p>Entscheidung: kein Handlungsbedarf</p>
<p>Kritisiert wird, dass für die Wohnbetreuung und die Pflegestätte (im Freien) kein weiterer Raum für Ruhezeiten angeboten wird. Dieses kann nicht im Sinne der Pflege und Betreuung von Senioren sein. Bei dem Bauvorhaben stehen wirtschaftliche Gründe im Vordergrund.</p> <p>Die kommunalen Entscheidungsträger werden aufgefordert, das Vorhaben abzulehnen. Der Standort wird für dieses Bauvorhaben als „nicht geeignet“ angesehen. Vernunft und Einsicht sollten vor wirtschaftlichem Gewinn stehen.</p>	<p>Die auf dem Grundstück angebotenen Grün- und Freiflächen sind für eine Anlage dieser Art bedarfsgerecht. Berücksichtigt wird bei der Konzeption das generelle Bedürfnis der Bewohner von Pflege-wohnhäusern, durch eine Verweilmöglichkeit nahe den Straßenzügen am öffentlichen Leben teilnehmen zu können.</p> <p>Für längere Spaziergänge und Aufenthalte im Grünen stehen Bewohnern und Besuchern die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Verfügung.</p> <p>Entscheidung: kein Handlungsbedarf</p>

<p>In seinem Schreiben vom 04.09.2014 bekräftigt der o. g. Bürger nochmals seine ablehnende Haltung zu dem Vorhaben. Die Kubatur und die Ausgestaltung des Vorhabens werden mit einem „monotonen Kasernengebäude“ verglichen.</p>	<p>Die entstehende Baumasse entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zwar beinhaltet dieser die Beschränkung auf maximal 3 Vollgeschosse (nunmehr 4 Geschosse), jedoch sieht der Entwurf des Pflegewohnheimes ein zurückversetztes, sogenanntes „Staffelgeschoss“ im Dach vor. Die Auffassung wird im Hinblick auf diese horizontale Gliederung, aber auch im Hinblick auf die geplante vertikale Teilung der Fassaden nicht geteilt. Auf die Ansichtszeichnungen, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, wird verwiesen.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Grundflächenzahl von 0,5 zu. Dieser angegebene Grad einer Bebauung bleibt unverändert die Obergrenze der maximal zulässigen baulichen Nutzung.</p> <p>Entscheidung: kein Handlungsbedarf</p>
---	---

Das Plankonzept wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der geplanten Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück nochmals wesentlich geändert.

Der aktualisierte Entwurf wird im Zuge einer nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie durch eine nochmalige Offenlage den Fachbehörden bzw. der Öffentlichkeit mit der Bitte um Stellungnahme zugänglich gemacht.

13. Durchführung und Kosten

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Planungs- und Gutachterkosten werden in vollem Umfang durch den Grundstückseigentümer – die Schlosskirschenpark GmbH & Co. KG, Neckarsulm – getragen.

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere eine zeitliche Vorgabe zur Realisierung des Vorhabens, sowie Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, sowie ergänzende Vorgaben zu Maßnahmen außerhalb des Plangebietes und deren Kostenübernahme (z. B. Bordsteinabsenkungen im bestehenden Gehweg an der Pleikartsförster Straße).

Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag weitere Vereinbarungen hinsichtlich eines Konzeptes zur Barrierefreiheit beinhalten.