

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**Kirchheim „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“**

**Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Stand vom 06.12.2018

## 1. Verfahren

### 1.1. Form des Verfahrens

Mit einem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (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 Freiflächenplans, feste Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und müssen nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages verbindlich umgesetzt werden.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Er erfordert keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB, weil die festgesetzte Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4020 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus handelt es sich **nicht** um ein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Absatz 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### 1.2. Verfahrenseinleitung

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Stadt Heidelberg auf Antrag des Vorhabenträgers vom 06.05.2013 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 Gemeinderatsbeschluss erfolgt am 09.10.2013. Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB 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 Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie im Internet unter [www.heidelberg.de/bekanntmachungen](http://www.heidelberg.de/bekanntmachungen) in der Zeit vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im „stadtblatt Nr. 29“ vom 16.07.2014.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2014 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

### 1.3.1. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

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 Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

<p><b>Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 03.09.2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<p><b>Behandlung:</b> 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.</p>
<p><b>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 03.09.2014</b> Unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>
<p><b>Behandlung:</b> Der Forderung hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers beim Bauteil „B“ wird durch eine Ergänzung der Festsetzungen entsprochen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>
<p><b>Behandlung:</b> Mit Datum vom 10.06.2015 hat das Ingenieurbüro Fritz GmbH, Einhausen, die schalltechnischen Belange des Vorhabens gutachterlich dargestellt.</p>

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 nicht zwingend 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.“

**Behandlung:**

Der Festsetzung der Ziffer 5.2.1 wird, wie vorgeschlagen, ergänzt.

**Naturschutzbeauftragter – Herr Dr. Karl-Friedrich Raquè, 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.

**Behandlung:**

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.

**Behandlung:**

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.

**Behandlung:**

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.

**Behandlung:**

Die hier aufgeworfenen Fragen werden durch ein Baugrundgutachten detailliert untersucht. Das Ergebnis wird eine Grundlage der statischen Berechnungen und der hierauf aufbauenden Ausführungsplanung sein.

- Grundwasser  
Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.

**Behandlung:**

Auf die Lage des Grundstückes innerhalb eines Wasserschutzgebietes wird sowohl auf der Planzeichnung, als auch in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.

- 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.

**Behandlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 29.07.2014**

**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 Polizeipräsidiums Mannheim angefordert werden.

**Behandlung:**

Die Checklisten zur städtebaulichen Kriminalprävention sind dem Vorhabenträger bekannt und finden, wo es möglich ist, in der weiteren Detailplanung Berücksichtigung.

**IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 15.08.2014**

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.

**Behandlung:**

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.

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.

**Behandlung:**

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.

**Behandlung:**

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.

**Behandlung:**

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

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

**Behandlung:**

Die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen“ findet Beachtung.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 18.08.2014**

- 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.

**Behandlung:**

Durch die Maßnahme wird nicht in den öffentlichen Gehwegbereich eingegriffen.  
 Die Hinweise sind somit für das Vorhaben nicht relevant.

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

Landesnaturausschuss, Arbeitskreis Heidelberg

BUND – Kreisgruppe Heidelberg

NABU – Naturschutzverband Deutschland e.V.

### 1.3.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen seitens eines Bürgers zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

Am 30.07.2014 fand im Mathilde-Vogt-Haus in Kirchheim eine Informationsveranstaltung als Abendveranstaltung statt.

<b>Das Ergebnis der Informationsveranstaltung vom 30.07.2014 kann wie folgt zusammengefasst werden:</b>	
<b>Themenfeld</b>	<b>Argumentation und Entscheidung</b>
<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.</p> <p>Nachgefragt wurde außerdem, warum das Foyer und insbesondere der Speisesaal nicht zu 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.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die Käufer selbst genutzt werden. Die Pflegeappartements 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.</p> <p>Bezüglich des Wunsches nach größeren Gartenbereichen wird auf die Nähe zu den öffentlichen Grünanlagen im Bieth hingewiesen. Im Pflegewohnheim wird es einen Andachtsraum (Kapelle) geben, einen Speisesaal, der auch als Café 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><b>Behandlung:</b> 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 geachtet, 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.</p> <p>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><b>Behandlung:</b> Zustimmung, kein Handlungsbedarf</p>
<p>Bemängelt wurde, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan das Dachgeschoss nicht dargestellt ist, die genaue Anzahl der Geschosse wird erfragt.</p>	<p><b>Behandlung:</b> 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. 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><b>Behandlung:</b> 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 Verkehrsregelungen, die Ecke sei unübersichtlich. Es solle auch geprüft werden, ob ein Fußgängerüberweg oder Bordsteinabsenkungen möglich sind.</p>	<p><b>Behandlung:</b> 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><b>Behandlung:</b> Der mögliche Baubeginn ist abhängig vom weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p><b>Schriftliche Stellungnahmen:</b> <b>Bürger 1 Schreiben vom 04.08. 2014 und vom 04.09.2014</b></p>	
<p>Der Bürger lehnt das Vorhaben aufgrund der ihm zu massiv erscheinenden Kubatur auf einem viel zu kleinen Baugrundstück ab. 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.  Das Vorhaben sieht vor, im Außenbereich 10 Parkplätze anzuordnen. Darüber hinaus sind 19 weitere PKW-Stellplätze in der Tiefgarage ausgewiesen.  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 Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum hinein nicht zu befürchten ist.</p>
	<p><b>Behandlung:</b> 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. Die kommunalen Entscheidungsträger werden aufgefordert, das Vorhaben abzulehnen. Der Standort wird für dieses Bauvorhaben als „nicht geeignet“ angesehen.</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 Pflegeheimen, durch eine Verweilmöglichkeit nahe den Straßenzügen am öffentlichen Leben teilnehmen zu können. Für längere Spaziergänge und Aufenthalte im Grünen stehen Bewohnern und Besuchern die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Verfügung.</p>

<p>Vernunft und Einsicht sollten vor wirtschaftlichem Gewinn stehen.</p>	<p><b>Behandlung:</b> 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 Bebauungsplans. 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.</p> <p>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><b>Behandlung:</b> kein Handlungsbedarf</p>

## 1.4 Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans

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

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 26.06.2017 - zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der aktualisierte Entwurf wurde mit Schreiben vom 19.10.2017 den Trägern öffentlicher Belange in Verbindung mit der Information zur Offenlage und der Bitte um Stellungnahme zugänglich gemacht.

Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung im „stadtblatt“ vom 18.10.2017 in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet unter [www.heidelberg.de/bekanntmachungen](http://www.heidelberg.de/bekanntmachungen).

### 1.4.1 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### **Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 17.11.2017**

Aufgrund der geänderten Gebäudekubatur sind bezüglich des Anlagen- und Sportlärms geringere Beurteilungspegel zu erwarten, als im vorherigen Planungsstand. Hinsichtlich des Verkehrslärms erhöhen sich die Anforderungen an den Schallschutz für die zur „Pleikartsförster Straße“ zugewandten Fassaden sowie an der südlichen und nördlichen Stirnseite des Pflerghauswohnheims. Dort ergibt sich ein um eine Stufe höherer Lärmpegelbereich (Lärmpegelbereich V) gegenüber dem „Stand März 2015“.

Unter der Voraussetzung, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutz-Maßnahmen durchgeführt werden, bestehen Seitens des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie keine Bedenken.

#### **Behandlung:**

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Fritz GmbH, Einhausen, auf den aktualisierten, nunmehr öffentlich ausgelegten Entwurf abgestimmt. Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche sind ein verbindlich einzuhaltender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bauliche Umsetzung ist in den Bauantragsunterlagen sowie in den Ausführungsplänen darzustellen und zu detaillieren.

#### **Kurpfälzisches Museum Heidelberg – Archäologie/Denkmalschutz, Schreiben vom 17.11.2017**

Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gemäß § 20 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen.

#### **Behandlung:**

Der Hinweis findet Eingang in die „Begründung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 22.11.2017**

Das Amt für Verkehrsmanagement hat keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Amt kommunale Behindertenbeauftragte – Frau Christina Reiß, Schreiben vom 24.11.2017**

Dass in die „Begründung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlichen Planungen zur Barrierefreiheit aufgenommen wurden, wird ausdrücklich begrüßt.

In der Begründung sollte auf die nachfolgend genannten besonderen Bedürfnisse von geh-, seh- und hörbehinderten Menschen hingewiesen werden - dieses sind im Einzelnen:

- Bei größeren Räumen, wie einem Speisesaal, Gruppentherapieräumen oder einem Versammlungssaal, ist auf gute Akustik zu achten, damit hörgeschädigte Menschen dort an Aktivitäten und Kommunikation teilnehmen können.
- Größere Räume, die für Veranstaltungen, Vorträge u. ä. genutzt werden können, sollten mit einer Induktionshöranlage ausgestattet werden.
- Klingeln und Rauchmelder in den Wohnungen/Bewohnerzimmern sollten auch mit akustischem Signal versehen werden.
- Die in der Nähe des geplanten Pflegewohnheimes vorhandene Bushaltestelle sollte, falls noch nicht geschehen, barrierefrei ausgebaut werden.
- Die Gestaltung im Pflege- und Demenzbereich ist kontrastreich vorzunehmen, um die Sicherheit, insbesondere für Menschen mit Sehbehinderung zu erhöhen.

**Behandlung:**

Die Begründung wird um die hier abgegebenen Hinweise ergänzt. Akustische Alarm- und Warnsignale müssen für gehörlose Menschen entsprechend optisch erkennbar sein. Auf den vorliegenden Durchführungsvertrag sowie das Konzept der Barrierefreiheit wird verwiesen.

**Naturschutzbeauftragter – Herr Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 23.11.2017**

Die in der „Begründung“ gemachten Angaben und Vorschläge hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes sind sehr zufriedenstellend.

Wenn die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Maßnahmen realisiert bzw. festgeschrieben werden, kann dieser nach Auffassung des Naturschutzbeauftragten in der vorliegenden Form aufgestellt werden.

Folgende durchzuführende und begrüßungswerte Maßnahmen werden nochmals hervorgehoben:

- Erhalt und Integration des im Einmündungsbereich des „Schlosskirschenweg“ in die „Pleikartsförster Straße“ vorhandenen Einzelbaumes.
- Eingrünung des Pflegewohnheimes entlang der „Pleikartsförster Straße“ mit einem mindestens 4,00 m breiten Grünstreifen und integrierter Baumreihe aus Winter-Linden sowie Pflanzung von Vogelkirsch-Bäumen am „Schlosskirschenweg“.  
Die für die Eingrünung vorgesehenen Pflanzen sollten so gewählt werden, dass möglichst während der gesamten Vegetationsperiode ein artenreicher Blütenhorizont vorhanden ist.
- Bei den zu pflanzenden einheimischen Sträuchern sollte wegen des Futterangebotes für Vogelarten in den Herbst- und Winter-Monaten auf fruchtetragende Arten geachtet werden. Die vorgesehene Pflanzliste gewährleistet dies.

- Für die Begrünung der am Rande des Demenzgartens vorgesehenen Zaunanlage sind entsprechend der aufgeführten Pflanzliste ebenfalls blütenreiche, optisch Menschen- und Insektenentsprechende Arten vorzusehen.
- Ebenso wird die zu mindestens 80 % vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen gemäß dem Handlungsleitfaden der Stadt Heidelberg begrüßt.  
Somit können diese Flächen diversen Tierarten als Sekundärlebensraum dienen.

Der Vorschlag, Niststeine für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten in die Gebäudefronten zu integrieren, sofern es bautechnisch möglich ist, wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hiervon können auch Fledermäuse profitieren.

**Behandlung:**

Die Grünordnungsplanung wurde, in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung, dem Naturschutzbeauftragten und dem Investor, durch das Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, erstellt.

Die in dem Anschreiben zum Ausdruck gebrachte Zustimmung ist zu begrüßen.

Die Inhalte der von Herrn Raqué zutreffend vorgenommenen Zusammenfassung werden ergänzend in die „Begründung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

**Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung,  
Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 25.10.2017**

Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen zur vorliegenden Planung vorgetragen.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie,  
Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.11.2017**

Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.08.2014 werden von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

**Behandlung:**

Die in den bisherigen Abwägungs-Vorgang bereits eingegangenen Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeworfenen Fragen werden projektbezogen im Baugrund-Gutachten vertiefend untersucht. Das Ergebnis wird eine Grundlage der statischen Berechnung für das Hochbauvorhaben und der hierauf aufbauenden Ausführungsplanung sein.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Schreiben vom 26.10.2017**

Es wird auf die mit Schreiben vom 31.07.2014 abgegebene Stellungnahme verwiesen. Hierin wird die Feststellung getroffen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist **nicht** erforderlich. Es wird um entsprechende Änderung unter der Ziffer 2.2. in der „Begründung“ gebeten.

**Behandlung:**

Die Auffassung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim wird geteilt. Die „Begründung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird um eine entsprechende Darstellung ergänzt.

**IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 27.11.2017**

Die IHK Rhein-Neckar bewertet die vorliegende Planung weiterhin als „nicht unkritisch“. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass in Heidelberg ein Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen besteht.

Das Wirtschaftsfreiflächenkonzept der Stadt Heidelberg weist einen Flächenbedarf für die Wirtschaft bis 2025 von etwa 112 ha auf. In Heidelberg werden entsprechend zusätzliche Flächen benötigt. \*\*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll nun jedoch eine bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche umgenutzt werden.

Es wird empfohlen, einen Ausgleich zu schaffen und an anderer Stelle für die Wirtschaft eine nutzbare Fläche planungsrechtlich zu sichern.

**Behandlung:**

Verwiesen wird auf die im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgenommene Abwägung. Hierin wurde bereits auf den Umstand hingewiesen, dass das geplante Pflegeheim sich unmittelbar an der Nahtstelle zwischen einer bestehenden gewerblichen Nutzung und hieran angrenzenden Wohngebieten befindet.

Im Umfeld der überplanten Fläche befinden sich des Weiteren ausschließlich „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, welche auch in einem „Mischgebiet“ zulässig wären. Auf die damit bereits verbundene stark eingeschränkte Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist im Zusammenhang mit der hier geäußerten Anregung zu verweisen.

Aufgrund der vorhandenen Struktur des Umfeldes wird sich das Vorhaben städtebaulich einfügen. Ihm ist gegenüber einer rein gewerblichen Nutzung der Vorzug einzuräumen.

Diesem Sachverhalt ist ggf. bei einer Bilanzierung noch bestehender gewerblicher Planungsflächen in der Stadt Heidelberg Rechnung zu tragen.

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 09.11.2017**

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- 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.

Bezüglich der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2, einzuhalten.

**Behandlung:**

Bei der vertiefenden Entwässerungs-Planung des Projektes findet der vom Abwasserzweckverband Heidelberg genannte Sachverhalt Berücksichtigung. Gleiches gilt für die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg hinsichtlich der Einleitung des Abwassers in den öffentlichen Kanal. Entsprechende Darstellungen und Nachweise werden Bestandteil des Entwässerungsgesuches.

**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 19.12.2017**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände, sofern sich dieses an die Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH hält.

Bei Durchführung von Bauarbeiten ist deren Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen zu beachten.

**Behandlung:**

Kenntnisnahme

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 20.11.2017**

Die mit Datum vom 18.08.2014 abgegebene Stellungnahme gilt mit folgender/m Änderung/Hinweis weiter:

Es wird darum gebeten, den Vorhabenträger darüber zu informieren, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur mit der Telekom rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme hat planungsrechtlich keine Relevanz.

Die Versorgung des Projektes mit der erforderlichen Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt in enger Abstimmung zwischen den Versorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger.

**Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 15.11.2017**

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.

Grundsätzlich besteht Interesse daran, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.

Es wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren gebeten.

**Behandlung:**

Das Projekt soll an das Glasfaser-Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Vorhabenträger wird im Zuge der Realisierung der Maßnahme die hierfür erforderlichen Abstimmungs-Gespräche führen und die für das Vorhaben erforderlichen Vereinbarungen treffen.

**terraneTS bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 23.10.2017**

Die terraneTS bw GmbH ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen, da im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Anlagen der terraneTS bw GmbH liegen.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 02.11.2017**

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Mannheim, Schreiben vom 21.11.2017**

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Pflegerwohnheim Schlosskirschenweg“.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Stadt Eppelheim, Schreiben vom 13.11.2017**

Seitens der Stadt Eppelheim werden keine Einwände vorgetragen. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

**Stadt Leimen, Schreiben vom 25.10.2017**

Es werden seitens der Stadt Leimen keine Anregungen zum Bebauungsplan „Pflegerwohnheim Schlosskirschenweg“ vorgebracht.

**Behandlung:**

kein Handlungsbedarf

#### 1.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegerwohnheim Schlosskirschenweg“ lag im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 zur Einsichtnahme aus.

Eine weitere Möglichkeiten der Einsichtnahme bestand im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) (Planen, Bauen, Wohnen/aktuelle Bebauungsplanverfahren).

**Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen bei der Stadt Heidelberg keine Stellungnahmen ein.**

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung meldete sich nochmals der unter der Ziffer 1.5. dieser Zusammenstellung aufgeführte „Bürger 1“ mit Schreiben vom 12.05.2016 zu Worte. Er nimmt Bezug auf eine seiner Auffassung nach vergleichbare Wohn- und Pflegeeinheit, in der er Bewohner ist, schildert die dort aus seiner Sicht vorhandenen Missstände und sieht eine allgemein vorherrschende Diskrepanz zwischen der entstehenden Bausubstanz bei Pflegeeinrichtungen und dem finanziellen Interesse (Gewinnebene) von Investoren und Betreibern.