

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**Kirchheim „Pflegewohnheim Schlosskirschenweg“**

**Begründung  
nach § 9 (8) BauGB**

**Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss**

(Fassung vom 06.12.2018)

	Seite	
1.	Allgemeine Angaben	
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	3
1.2.	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Bebauungsplan	4
2.2.	Regionalplan/Flächennutzungsplanung/Landschaftsplan	5
3.	Städtebauliches Konzept	6
4.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7-8
5.	Schalltechnische Untersuchung	8-10
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	16
10.	Barrierefreiheit	16-17
11.	Energieeffizienz des Vorhabens	17
12.	Belange des Denkmalschutzes	17
13.	Verfahren	17
14.	Durchführung und Kosten	17

## 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Pflege und ca. 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein seniorengerechtes 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 Seniorenwohnungen, 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 Bebauungsplans 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 Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Schlosskirschenweges die Sportanlage der Freien 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 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird mit Blick auf das Umfeld die städtebauliche Verträglichkeit aufgezeigt.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

## **2.2. Regionalplan / Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Einheitliche Regionalplan 2014 stellt hier im Bereich eine Siedlungsfläche Wohnen dar, benachbart zur Siedlungsfläche Gewerbe. Im Hinblick auf die Planungsschärfe des Regionalplans werden durch die vorliegende Planung keine Konflikte ausgelöst. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

Die Fläche des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim vom 15.07.2006 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 Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

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“ zugrundeliegende 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 dergestalt auf, dass 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 auf die städtebauliche Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bieth“ ein und ermöglicht in seiner Ausformung im Nordwesten des Grundstückes die Anlage eines ca. 700 m<sup>2</sup> 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“ zugrundeliegende 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 zunächst 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 Nachtzeitraumes, deutlich reduziert.

Aufgrund der sich veränderten Rahmenbedingungen hat der Vorhabenträger, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfleghaus Schlosskirchensweg“, 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 Erdgeschoßebene 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 Umbau-Maßnahmen 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. Die nördlich des Plangebietes liegende Bushaltestelle in der Pleikartsförster Straße ist bereits heute barrierefrei ausgebaut, andere Haltestellen im Stadtgebiet werden ebenfalls schrittweise ausgebaut.

Um auch eine barrierefreie Querung des Schlosskirschenweges 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 ist Bestandteil des 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 Gesamteindruck 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 Pflegewohnheimes 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 Pflegewohnheim 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, zuletzt überarbeitet am 26.06.2017.

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 Pflegewohnheim 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 Bedarfs 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 m<sup>2</sup>) 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 überbaubaren 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 drei 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 unter anderem mit Feldahorn sowie Solitärsträuchern bepflanzte „Dreiecksfläche“, welches diese Aufenthaltsqualität stärken und das Entree 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 aufgebrachten, 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 auf der Grundlage einer vorliegenden Konzeption der Barrierefreiheit 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.

Darüber hinaus werden im Detail folgende ergänzende Hinweise gegeben:

- Bei größeren Räumen wie Speisesaal, Gruppentherapie Räumen oder Versammlungssaal, ist auf eine besonders gute Akustik zu achten, damit hörgeschädigte Menschen dort an Aktivitäten und der Kommunikation teilnehmen können.
- Größere Räume für Veranstaltungen, wie Vorträge o. ä., sollten mit einer Induktionshöranlage ausgestattet werden.
- Klingeln und Rauchmelder in den Wohnungen/den Bewohnerzimmern sind mit akustischem und optischem Signal zu versehen.
- Für den Pflegebereich und insbesondere im Demenzbereich wird ein funktionales kontrastreiches Farbkonzept zur Orientierung der Bewohner erarbeitet und umgesetzt. Dieses soll die Sicherheit, insbesondere von Menschen mit einer Sehbehinderung erhöhen.

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.

Die sich in der Nähe des Standortes des geplanten Pflegewohnheimes befindliche Bushaltestelle ist, sofern noch nicht geschehen, mit einer hohen Priorität barrierefrei auszubauen.

## **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. Belange des Denkmalschutzes**

Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gemäß § 20 Abs. 1 DSchG 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. Zuwiderhandlungen stellen gemäß § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar.

### **13. Verfahren**

Dieser Gliederungspunkt wird im Zuge der Ausfertigung nachgetragen (siehe Anlage 1 der Sitzungsvorlage).

### **14. Durchführung und Kosten**

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

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet eine zeitliche Vorgabe zur Realisierung des Vorhabens, die Einhaltung des Passivhaus-Standards, 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 wurde verbindlich vereinbart, eine Bemusterung der Fassade und der Freiflächengestaltung vor Baubeginn vorzunehmen.

Der „Beirat von Menschen mit Behinderungen“ wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Entsprechend des Grundsatz-Beschlusses ist ein Konzept zur Barrierefreiheit Bestandteil des Durchführungsvertrages.