

**Bauleitplanung  
der  
Stadt Heidelberg**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**Wieblingen  
Schollengewann Teil Nord**

Begründung

nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

(Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)  
Fassung vom: 02.09.2005



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Stadtgeschichte	5
2.3 Lage und Funktion im Stadtgebiet	5
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1 Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000	5
3.2 Regionalplan Unterer Neckar	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010	6
3.5 Modell räumlicher Ordnung MRO	7
3.6 Zentrenkonzept (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	7
3.7 Siedlungsstrukturkonzept	7
3.8 Freiflächenstrukturkonzept	7
3.9 Umweltplan	8
3.10 Stadtteilrahmenplan Wieblingen	8
<b>4. Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
5.1 Verkehrserschließung	9
5.2 Technische Infrastruktur	9
5.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	9
5.4 Angrenzende Nutzungen	9
<b>6. Planungsvorlauf</b>	<b>10</b>
6.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
6.2 Städtebauliches Konzept	11
6.3 Freiflächenkonzept	12
6.4 Erschließungskonzept	12
6.5 Soziale Infrastruktur	13
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
7.1 Prüfung der UVP-Pflicht	14
7.2 Altlasten / Kampfmittel	14
7.3 Natur und Landschaft	14
7.4 Lärmschutz	22
7.5 Auswirkungen auf den Bestand	26
7.6 Regenwasserversickerung / Entwässerungskonzept	28
<b>8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>29</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	29
8.2 Maß der baulichen Nutzung	30
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	31
8.4 Erschließungsflächen	31

---

8.5 Flächen für Leitungsrechte	32
8.6 Grünflächen und Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen	33
8.7 Textliche Festsetzungen	34
<b>9. Durchführung und Kosten</b>	<b>44</b>
9.1 Flächenbilanz	44
9.2 Grundbesitzverhältnisse	44
9.3 Umlegung	44
9.4 Kosten	45
<b>10. Verfahren</b>	<b>45</b>
10.1 Aufstellungsbeschluss	45
10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)	45
10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)	46
10.4 Öffentliche Auslegung ( § 3 Absatz 2 BauGB)	46
10.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 Absatz 2 BauGB)	46
10.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	46
10.7 Genehmigung (§ 10 Absatz 2 BauGB)	47
10.8 Bekanntmachung (§ 10 Absatz 3 BauGB)	47
<b>11. Gutachten</b>	<b>47</b>
<b>12. Rechtsgrundlagen</b>	<b>47</b>

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg<sup>48</sup>**

# I. Bebauungsplan

## Begründung

### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

#### **Veranlassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha, die bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und für Kleingärten genutzt wird. Die Notwendigkeit Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen sowie das Ziel ein verträgliches Städtebauliches Konzept umzusetzen hat die Stadt Heidelberg veranlasst, das Verfahren für den Bebauungsplan Wieblingen Schollengewann durchzuführen. Der vorliegende Plan betrifft den Nordteil des Plangebietes, der vordringlich behandelt werden soll, ohne dabei die Gesamtkonzeption aufzugeben.

#### **Erforderlichkeit**

Das Plangebiet ist heute baurechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Es wird derzeit durch Acker- und Kleingartenflächen gekennzeichnet. Die Absicht der Stadt Heidelberg hier ein Wohngebiet zu entwickeln, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Zielsetzung ein Wohngebiet zu entwickeln, basiert auf den Erfordernissen des Wohnungsmarktes, der seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Wohnhäusern in Heidelberg zu verzeichnen hat. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll die künftige städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfolgen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen kann zu einer positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes in Heidelberg beitragen.

### Vereinbarkeit der Planung mit den Entwicklungen in der Bahnstadt und im Altklinikum

#### **Wohnungsbedarf**

Das Wohnungsentwicklungsprogramm 1998 bis 2002 sah den Neubau von jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen vor, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Dieses Volumen konnte seit 1998 nicht mehr erreicht werden. Zuletzt entstanden im Jahr 2003 nur noch 222 neue Wohnungen in Heidelberg. Nach dem prognostizierten Einwohneranstieg bis 2020, der je nach Variante zwischen 6.500 und 8.000 Einwohnern liegen wird, geht allein davon ein Wohnungsneubedarf von rund 4.000 Wohneinheiten aus. Der Ersatz- und Expansionsbedarf liegt auf einem ähnlich hohen Niveau. Insgesamt wird somit ein Wohnungsbedarf von ca. 8.000 WE bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Durch die Plangebiete Schollengewann, Bahnstadt und Altklinikum können bis zu diesem Zeitpunkt rund 3.100 WE realisiert werden.

#### **Bahnstadt**

Die Bahnstadt ist das städtebauliche Entwicklungsgebiet Heidelbergs für das nächste Jahrzehnt. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen rund 2.500 Wohnungen bilden einen entscheidenden Beitrag für den Heidelberger Wohnungsmarkt. Die Bebauung wird sich jedoch weit über ein Jahrzehnt erstrecken. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit den ersten 300 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2007 zu rechnen. In den Folgejahren könnten ebenfalls jeweils 300 Wohnungen fertiggestellt werden. Die bis 2020 in der Bahnstadt fertiggestellten Wohnungen werden ca. 5.500 Menschen Heimat bieten. Demgegenüber sind das Altklinikum mit einem erwarteten Zuwachs von 300 Wohnungen und das Schollengewann mit 180 Wohnungen nachgeordnet.

#### **Altklinikum**

Das dem Gemeinderat am 19.05.04 vorgestellte Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Altklinikums sieht nur verhältnismäßig wenig Wohnungsneubauten vor. Unter der Voraussetzung, dass die vom Land derzeit beabsichtigte Vermarktung realisiert werden kann, könnten

dort im ersten Abschnitt in den Jahren 2006 und 2007 jeweils rund 50 neue Wohnungen entstehen.

Bis zum Jahr 2020 können im Bereich des Altklinikums nach ersten Schätzungen insgesamt ca. 300 WE entstehen. Auch damit lässt sich der langfristige Bedarf nicht abdecken. Für den Bereich Altklinikum wird ein citynahes Wohngebiet mit vielfältigen Nutzungen angestrebt, wobei Wohnen in unterschiedlichster Form (studentisches Wohnen, familiengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen) den künftigen Schwerpunkt bilden soll.

**Tabelle: Geplanter Wohnungsneubau bis 2020**

Entwicklungsgebiet	Anzahl von Neubauwohnungen im Zeitraum (Prognose)			
	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Gesamt 2006 - 2020
Schollengewann Teil Nord	140	40	-	180
Im Bieth	90	-	-	90
Bahnstadt	1.150	870	480	2.500
Altklinikum	100	100	100	300
<b>Insgesamt</b>	<b>1.480</b>	<b>1.010</b>	<b>580</b>	<b>3.070</b>

### US-Flächen

Eine gesicherte Prognose ob und wann die US-Streitkräfte ihren Standort aufgeben, ist zur Zeit nicht möglich. Bei einem Auszug der Amerikaner aus dem Mark-Twain-Village würden die Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Grundsätzlich stellt das Mark-Twain-Village aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet ein interessantes Wohnquartier, dar. Auf Grund der Bauformen und Bausubstanz wird hier allerdings ein anderes Marktsegment angesprochen. Deshalb wäre das Freiwerden für den Wohnungsmarkt in Heidelberg eine willkommene Entlastung und stellt keine Gefahr für die anderen Plangebiete dar. Derzeit sind im Patrick-Henry- und Mark-Twain-Village etwa 2500 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorhanden. Selbst wenn die US-Streitkräfte sämtliche Wohnungen im Stadtgebiet räumen würden, wäre nur etwa die Hälfte des voraussichtlichen Wohnungsdefizits bis zum Jahr 2020 gedeckt.

### Fazit

Überkapazitäten auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt durch die geplante Entwicklung der Bahnstadt, die Umstrukturierung des Alt-Klinikums in Bergheim und die Entwicklung des Schollengewanns oder den Abzug der US- Streitkräfte sind langfristig nicht zu erwarten. Vielmehr ist die rasche Entwicklung der Bahnstadt und der Plangebiete Schollengewann, Im Bieth sowie Altklinikum zur Sicherung der Wohnattraktivität Heidelbergs und zur Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes zwingend erforderlich. Ansonsten ist eine dauerhafte Abwanderung der jungen und mobilen Wohnbevölkerung in die Region zu befürchten.

## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch den Sandwingert, im Osten durch die OEG-Trasse, im Süden von der in Aussicht genommenen Trasse der 5. Neckarquerung und im Westen durch die Umgehungsstraße L 637 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

## **2.2 Stadtgeschichte**

Der Ort Wieblingen wird urkundlich erstmals 767 n. Chr. erwähnt. Von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung sind außer der Schlossanlage und den ortsbildprägenden Kirchenbauten die im 18. und 19. Jahrhundert entstandenen Hofbildungen. Mit der Industrialisierung beginnt ab 1840 eine langsame Siedlungserweiterung in südlicher Richtung parallel zum Neckar. 1920 wird der damals 3.200 Einwohner zählende Ort nach Heidelberg eingemeindet. Von 1951 bis 1990 erfolgt eine umfangreiche Siedlungserweiterung nach Norden und Westen.

## **2.3 Lage und Funktion im Stadtgebiet**

Im Stadtteil Wieblingen leben heute ca. 9.700 Einwohner. Die Wohnbevölkerung konzentriert sich im Ortskern, in den südlichen Quartieren und in dem Gebiet um den Sandwingert. Als traditioneller Industriestandort verfügt Wieblingen über 7.300 Arbeitsplätze. Im Ortskern findet man eine gewachsene Mischung von Handwerksbetrieben, Dienstleistung und Einzelhandel. Das große Gewerbegebiet 'Wieblingen-West' erstreckt sich nordwestlich, zwischen Ortskern und Umgehungsstraße.

Die Versorgung ist durch Einzelhandelsgeschäfte entlang der Mannheimer Straße und Supermärkte im Gewerbegebiet weitgehend gedeckt. Auch die soziale Infrastruktur ist ausreichend vorhanden. Das Planungsgebiet „Wieblingen Schollengewann Teil Nord“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Wieblingen.

Durch die Bahn, die OEG und die Autobahn verfügt Wieblingen über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Durch die Anschlussstelle 'Rittel' an die A 656 und die neue Umgehungsstraße L637 wurde die Ortsdurchfahrt Wieblingen spürbar vom Durchgangsverkehr entlastet. Dadurch ergeben sich einerseits optimale Voraussetzungen für städtebauliche Entwicklungen, andererseits wirken sich die Verkehrsemissionen nachhaltig auf die Wohnqualität alter und neuer Stadtquartiere aus. Die Verkehrsbänder im Westen und Süden, sowie der Neckar im Osten bilden Barrieren, die zu einer Randlage im Stadtgefüge führen.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000**

Der Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000 wurde im Februar 1992 durch Beschluss der Verbandsversammlung aufgestellt. In der Karte der Raumnutzung ist das Plangebiet überwiegend als gesamt-räumlich bedeutsamer Siedlungsbereich – Wohnen u.ä. abgebildet. Zu erweiternde Siedlungsbereiche sind nur dargestellt, wenn sie eine Fläche von 10 ha überschreiten. Der Raumordnungsplan verweist auf die weitergehenden Festsetzungen in den Regionalplänen, wobei die übergeordneten Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten sind.

### **3.2 Regionalplan Unterer Neckar**

Der Regionalplan wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar im Dezember 1992 aufgestellt, die Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium erfolgte im Dezember 1993.

In der Raumnutzungskarte vom Dezember 1992 ist das Plangebiet im Bestand als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich bzw. sonstiger Freiraum nachrichtlich übernommen. Verbindliche Ausweisungen sind unterblieben. Die das Plangebiet südlich tangierende 5. Neckarquerung ist im Regionalplan nicht enthalten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auch die übergeordneten Planwerke fortgeschrieben werden.

In Ost-West Richtung quert eine Gasfernleitung den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach der Darstellung der Richtfunkstrecken (Maßstab 1:200.000) könnte eine Richtfunkstrecke das Plangebiet queren.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche (Bestand) dargestellt. Die 5. Neckarquerung, die im Süden das Plangebietes schneidet, ist als geplante sonstige Hauptverkehrsstraße in den Plan aufgenommen. Planungshorizont des Flächennutzungsplans ist das Jahr 1995.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dieses kann im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB erfolgen. Sollte die Änderungsplanung nicht vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wirksam sein, ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Der Bebauungsplan kann dann nach § 8 Absatz 3 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In der Fortschreibung des FNPs wurde das Plangebiet Schollengewann berücksichtigt. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Träger über die Darstellung des Plangebiets im FNP informiert und um Stellungnahme gebeten.

### 3.4 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010

Mit der Verabschiedung des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2010 im Frühjahr 1997 hat sich die Stadt Heidelberg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Das heißt, sie will eine Entwicklung fördern, die die Lebens- und Arbeitsbedingungen mit der Tragfähigkeit der natürlichen Umwelt in Einklang bringt.

Im Stadtentwicklungsplan sind die generellen Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung beschrieben. Neben Querschnittsanliegen werden sektorale Leitbilder formuliert. Grundsätzlich gilt bei der künftigen Stadtentwicklung der Vorrang von Innenentwicklung und Nachverdichtung als generelle Leitlinie. Priorität bei einer Bebauung sollen die Gebiete haben, die dem Mittelpunkt der Stadt am nächsten sind und an ÖPNV-Trassen liegen. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll Bauland sparsam verwendet werden.

Bezogen auf die Zielbereiche Wohnen und Umwelt werden unter anderem folgende Ziele formuliert:

- Bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum
- Erweiterung des Angebots an preiswertem Wohnraum
- Beeinflussung der Wohnstandortwahl, um dem Trend zur Zersiedelung entgegenzusteuern
- Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme
- Förderung kompakter Siedlungsstrukturen
- Schaffung eines lebendigen, vielseitig nutzbaren Wohnumfeldes
- Berücksichtigung familien-, frauen- und kindgerechter Aspekte bei der Wohnumfeldgestaltung
- Herstellung einer angemessenen sozialen Infrastruktur
- Festsetzung ökologischer und energiesparender Baustandards in Bebauungsplänen
- Einsatz regenerativer Energien
- Schonung natürlicher Ressourcen (z.B. durch Versickerung des Regenwassers).

### **3.5 Modell räumlicher Ordnung MRO**

Das MRO beschreibt die geplanten Schwerpunkte der künftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Heidelberg. Es zeigt die mögliche Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen auf.

Das Plangebiet ist im MRO als Schwerpunktraum Wohnen dargestellt. Im Bereich des künftigen OEG-Haltepunkts ist eine Entwicklung der Zentrenfunktion (Quartiersversorgung) vorgesehen.

### **3.6 Zentrenkonzept (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)**

Um die Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Gesamtstadt aufzustellen, gab die Stadt im Februar 1996 eine Einzelhandelsstrukturuntersuchung in Auftrag.

Wesentliches Ziel des darauf beruhenden Konzeptes ist die Sicherstellung einer attraktiven, erfolgreichen und zielorientierten Einzelhandelsentwicklung. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur noch in integrierten Lagen erfolgen. Integrierte Standorte sind nach der Definition des Zentrenkonzeptes weitgehend von Wohnbebauung oder wohnstandort-typischen Nutzungen umgeben und häufig bauplanungsrechtlich als WA oder MI ausgewiesen. Darüber hinaus werden Stadtteilzentren – hierzu zählt das Plangebiet nicht - als integriert bezeichnet.

An allen integrierten Standorten ist demnach kleinteiliger Einzelhandel, der der Nahversorgung dient, möglich, sofern er nicht als großflächiger Einzelhandel im Sinne des BauGB einzustufen ist.

### **3.7 Siedlungsstrukturkonzept**

Das Siedlungsstrukturkonzept besteht aus den Teilen 'Städtebaulicher Leitplan' und 'Baudichtenplan'. Der Städtebauliche Leitplan präzisiert den Flächennutzungsplan im Wesentlichen durch städtebauliche Kategorien. Er bildet die Grundlage für den Baudichtenplan.

Der städtebauliche Leitplan stellt für das Plangebiet Wohnnutzung mit Einrichtungen zur Quartiersversorgung dar. Im Baudichtenplan werden diese Ziele durch folgende Angaben konkretisiert:

- Grundflächenzahl 0,3 bis 0,4
- überwiegend offene Bauweise
- maximale Traufhöhe von 15 m bei einer Geschosshöhe von bis zu 3 m

In der Summe wird das Plangebiet Schollengewann im Siedlungsstrukturkonzept als verträglich mit der angestrebten Siedlungsentwicklung bewertet.

### **3.8 Freiflächenstrukturkonzept**

Für die Stadt Heidelberg erfolgte eine flächendeckende Erfassung der Biotopausstattung der unbebauten Flächen. Sie bildet die wesentliche Grundlage zur Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich ökologischer und landschaftsgestalterischer Aspekte.

Bei dem Plangebiet handelt es sich demnach um ein 'Freiraumgemenge der Peripherie' ohne wertvolle Biotope. Nördlich und östlich grenzen Flächen mit privat nutzbaren Gärten bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen an. Die Straße Sandwingert wird als Grenze zum im Zusammenhang bebauten Ortsteils eingestuft. Die nördlich angrenzende Bebauung bildet eine Siedlungskante.

Die Verlängerung des Dammweges ist als historische Ortsverbindung dargestellt.

In der Summe wird eine Bebauung des Plangebietes als verträglich mit den Zielen des Freiflächenstrukturkonzeptes eingestuft. Im Zielkonzept ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

### **3.9 Umweltplan**

Im Umweltplan werden bezogen auf das gesamte Stadtgebiet die Umweltbelange dargestellt und bewertet. Betrachtungsgegenstand des Umweltplanes sind in erster Linie die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft. Mit diesem Planwerk und den sektoralen und teilräumlichen Zielvorgaben steht umfangreiches Grundlagen- und Planungsmaterial zur weiteren Sicherung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt im klimatologischen Ausgleichsraum. Die Inanspruchnahme der Fläche entspricht daher nicht den Zielen des Umweltplans nach einer großräumig bedeutsamen ökologischen Vernetzung. Diese Vernetzung ist aufgrund der Überwärmung sowohl des Gebietes, als auch angrenzender Bereiche von Bedeutung.

Es wird empfohlen, bei Inanspruchnahme der Fläche besondere Aspekte zu beachten, zum Beispiel Grünvernetzung und Minimierung von Versiegelungen.

### **3.10 Stadtteilrahmenplan Wieblingen**

Der Stadtteilrahmenplan soll den Rahmen für das zukünftige Handeln der öffentlichen und privaten Akteure beschreiben und unter Mitwirkung der Bürger/innen eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördern.

Als neues Wohngebiet ist auch das Plangebiet Bestandteil des Rahmenplans. Es ist eine der letzten größeren stadtnahen unbebauten Flächen mit bereits vorhandenem ÖPNV-Anschluss.

Eine Bebauung würde die Siedlungsachse entlang des Neckars in einem städtebaulich sinnvollen und ökologisch verträglichen Umfang ergänzen. Im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge für Wieblingen im Stadtteilrahmenplan (Teil 2, S. 33 ff), bestand in der Öffentlichkeitsbeteiligung Konsens für ein neues Wohngebiet auf dem 'Schollengewann', das ökologisch und städtebaulich ansprechend geplant werden soll.

Nach dem Stadtteilrahmenplan (Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) soll im Schollengewann ein städtebaulich, ökologisch und sozial zukunftsweisendes Neubaugebiet entstehen. Darüber hinaus sollen das Fuß- und Radwegenetz ergänzt und gezielt Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden, die auch Anwohner und Anwohnerinnen aus dem älteren Teil Wieblingens und dem Ochsenkopf nutzen können.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert im Südwesten teilweise den Geltungsbereich des 1989 festgesetzten Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“. In diesem sind Teile des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch den Bebauungsplan Schollengewann (Nord) außer Kraft gesetzt. Die im Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Im Norden grenzt das Plangebiet Schollengewann an den Bebauungsplan Wieblingen „Hauhecke“, an. Dieser Bebauungsplan setzt im Süden die Straßenflächen des Sandwingerts fest und wird in diesem Teilbereich durch den Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord ersetzt. Des

Weiteren stellt der Bebauungsplan Hauhecke einen geplanten Anschluss des Sandwingerts an die Umgehungsstraße dar, setzt diesen aber nicht fest.

Eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) ist derzeit im Plangebiet nicht gegeben.

## **5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist gegenwärtig über die Straße Sandwingert an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt von der westlich angrenzenden Umgehungsstraße ist nicht möglich. Aus Richtung des alten Dorfkerns kann das Plangebiet über den Dammweg angefahren werden. Im öffentlichen Nahverkehr besteht ein Anschluss an die OEG-Bahnlinie Heidelberg-Mannheim mit einem Haltepunkt südlich des Plangebietes.

### **5.2 Technische Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Leitungen der Stadtwerke Heidelberg, die sich auf die folgenden Bereiche konzentrieren:

- Westliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Umgehungsstraße (Haupt-Wasserleitung DN 500, Versorgungswasserleitung DN 200 und Hochdruckgasleitung DN 150)
- Östliche Geltungsbereichsgrenze entlang der OEG-Trasse (Elektrohauptleitungen 110 kv, 20 kv und 1 kv, Haupt-Wasserleitung DN 400 und Hochdruckgasleitung DN 1509)
- Sandwingert (Haupt-Wasserleitung DN 400, Versorgungswasserleitung DN 150, Hochdruckgasleitung DN 200 und Versorgungsgasleitung DN 200)

Des Weiteren verlaufen im Bereich des Dammweges und entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Abwasserkanäle die nicht überbaut werden dürfen.

Entlang der Umgehungsstraße verläuft am östlichen Straßenrand ein Fernmelderkabel der US-Streitkräfte. Dieses muss im Zuge der Baumaßnahme für den Anschluss Sandwingert an die Umgehungsstraße in einem kleinen Teilbereich verlegt werden.

### **5.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme von Gartenlauben, der Lärmschutzwand und der Verkehrsanlagen keine weiteren baulichen Anlagen.

### **5.4 Angrenzende Nutzungen**

An das Planungsgebiet grenzen unterschiedlich geprägte Bereiche an: Im Norden befindet sich ein heterogen strukturiertes Wohngebiet mit bis zu sechsgeschossigen Punkthäusern. Im Osten verbinden Grün- und Freiflächen das Planungsgebiet mit dem Neckar, an die sich eine Wohnsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern anschließt. Auf der freien Fläche im Süden wurde eine Wettkampfbahn und eine Dreifeldsporthalle errichtet. Das im Südwesten gelegene 2,8 ha große Gewann 'Beim Eselsbuckel' soll als Gewerbegebiet mit wohnumfeldverträglichen Nutzungen ausgewiesen werden. Westlich der Umgebungsstraße beginnt ein Naherholungsgebiet, in das z.T. Kleingärten und Flächen für die Kleintierzucht eingestreut sind. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten bleiben weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

## 6. Planungsvorlauf

### 6.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund großer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Anfang der 90er Jahre beschloss der Gemeinderat eine Bebauung auf dem nördlichen Teil des Gebietes 'Schollengewann'. 1995 erfolgte für Wieblingen Süd die Erarbeitung einer Entwicklungsstudie, die neben einem zusammenhängenden Bebauungskonzept auch landschaftsplanerische Ziele integrierte. Diese Studie wurde durch die Planung eines Sportzentrums und einer P + R Anlage zwischen 'Schollengewann' und der südlich gelegenen A 656 ergänzt.

Projektziele und Prüfkriterien für die Entwicklung des Schollengewanns wurden zunächst verwaltungsintern diskutiert. Auf Basis der Diskussionsergebnisse erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplans 'Wieblingen-Schollengewann'. Gleichzeitig wurde die Durchführung einer Umlegung nach § 46 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) angeordnet.

In einem zweiten Schritt wurden im Juli 1998 im Rahmen eines städtebaulichen Planungsworkshops Ideen und Ansätze für eine zukunftsorientierte Umsetzung der Aussagen des Entwicklungsleitbildes erarbeitet. Dem Bauausschuss wurden die Ergebnisse in der Sitzung am 27.04.1999 mit der schriftlichen Dokumentation (Drucksache Nr. 145/1999) vorgelegt. Auf Empfehlung der Verwaltung wählte der Bauausschuss die Arbeiten von drei Architekturbüros für eine Überarbeitung aus.

Ein wesentliches Ziel der Überarbeitung lag in der Optimierung der Konzepte im Abgleich mit den Anforderungen des Entwicklungsleitbildes Wieblingen Schollengewann.

Die überarbeiteten städtebaulichen Entwürfe wurden dem Bauausschuss in der Sitzung am 09.11.1999 vorgestellt. Bauausschuss und Gemeinderat beschlossen in ihren Sitzungen am 09.11.1999 bzw. 25.11.1999 die Beauftragung der Ausarbeitung eines städtebaulichen Leitplanes zum Bebauungsplan mit der Maßgabe, '...eine vertretbare weitere Verdichtung mit einer Obergrenze von ca. 580 Wohneinheiten anzustreben, sowie den notwendigen Platz für die Verkehrsstrasse (5. Neckarquerung) in der Mitte des Schollengewanns zu schaffen'.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde im Juni 2000 vorgelegt.

Im Sommer 2003 wurde das städtebauliche Konzept erneut überarbeitet, da sich wesentliche Rahmenbedingungen geändert hatten. Wesentliche Aspekte der Überarbeitung waren:

- Der Schulstandort im Nordosten ist entfallen. Hintergrund ist, dass eine Konzentration im Bereich der Hauptschulen angestrebt wird und damit Kapazitäten im Grundschulbereich frei werden.
- Die Gemeinschaftsgaragenanlage am Westrand wurde aufgegeben. Ziel war es, die Planung zu vereinfachen und rechtliche Probleme bei der Umsetzung zu vermeiden. Die Stellplätze sollen zukünftig auf den Baugrundstücken angeordnet werden.
- Das System der Erschließungsstraßen wurde neu geordnet und vereinfacht. Zentrale Nord-Süd-Erschließungsstraße ist künftig der Dammweg. Vom Sandwingert aus wird eine neue Erschließungsstraße geführt, die im Osten an die Planstraße C anschließt. Des Weiteren sind im Süden und Osten des Plangebietes verkehrsberuhigte Zonen (Planstraßen B und C) zur Erschließung der Bauflächen vorgesehen.
- Die zentrale Platzfläche wurde in den Abmessungen reduziert.

## **Fazit**

Die städtebaulichen Konzepte für das Schollengewann waren z.T. durch Probleme hinsichtlich der Umsetzbarkeit gekennzeichnet. An einem unbelasteten Wohnstandort hätten ggf. weitergehende Restriktionen wie die zentrale Parkierungsanlage Akzeptanz gefunden. Für den Standort Schollengewann wurde diese Maßnahme als zu weitgehend angesehen. Des Weiteren wurden gerade bei der zentralen Parkierungsanlage Probleme hinsichtlich der rechtlichen Umsetzbarkeit gesehen. Die hohen städtebaulichen Anforderungen und die Möglichkeit das Plangebiet als ganzes zu entwickeln sind weiterhin ein Leitziel des städtebaulichen Konzeptes.

## **6.2 Städtebauliches Konzept**

Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf charakterisiert sich wie folgt:

Das Schollengewann wird durch eine grüne Zäsur im Bereich der geplanten 5. Neckarquerung in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert.

Im nördlichen Entrée liegt in Reaktion auf den Dammweg der zentrale Quartiersplatz, der mit dem Ziel der Belebung über unterschiedlichste Tageszeiten, mit Kirche und Gemeindehaus der Christengemeinde, Läden und Wohnbebauungen gefasst ist. Der Platz ist Auftakt der nord-süd-geführten Fußgängerachse.

Entlang der Fußgängerachse sind kleinräumige, zu baulichen Nachbarschaften zusammengefasste Wohnquartiere geplant, die in ihrer Höhe zwischen zwei und drei Geschossen variieren und auf Parzellenbasis entwickelt werden können. Die Hofinnenbereiche weisen eine klare Zonierung in private und 'halböffentliche' Bereiche auf, ihre Gestaltung trägt wesentlich auch zur Akzentuierung der Fußgängerzone bei.

Auf dem westlichen Baufeld entlang der Umgehungsstraße sind Reihenhausgruppen vorgesehen. Diese Bauform stellt zum einen eine aus städtebaulichen wie auch aus Lärmschutzgesichtspunkten optimale Lösung dar. Des Weiteren besteht eine starke Nachfrage nach preisgünstigen Eigentumsmaßnahmen, was mit dieser Bauform gewährleistet werden kann. Auf den übrigen Baufeldern sind dreigeschossige Zeilen- und Solitärbauten vorgesehen. Grundkonzept ist eine geschlossene Baustruktur im Süden und Westen der Baublöcke während sich die Bebauung nach Nordosten hin öffnen soll.

Mit diesem städtebaulichen Konzept können im Plangebiet vielfältige Hausformen entstehen. Neben den Reihenhäusern im Westen sind auf den weiteren Baufeldern sowohl Eigentums- wie auch Mietobjekte in unterschiedlichen Ausformungen realisierbar. Die Baustruktur soll die qualitativ differenzierten Bedürfnisse städtischen Wohnens widerspiegeln und Raum bieten für eine Vielfalt von Lebenssituationen. Das Raumangebot soll das Zusammenleben von Personen unterschiedlicher Generationen mit unterschiedlichem Berufs- und Familienstatus ermöglichen. Eine abwechslungsreiche Baustruktur, die zur Orientierung und Identifikation der künftigen Bewohner/innen in den jeweiligen Quartieren beiträgt, sichert die Voraussetzungen für kleinteilige, individuelle Realisierungen, z.B. in Form von Baugruppen, deren unterschiedliche Gestaltung zu einer hohen baulichen Vielfalt führen kann und unterschiedliche Wohnformen ermöglicht. Damit werden auch Ziele der Gleichstellung von Mann und Frau und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen eingehalten.

Das Plangebiet greift mit diesem städtebaulichen Konzept die Sozialstruktur der Umgebung auf, die durch Mietwohnungsbauten am Sandwingert und Eigenheime in der Hauhecke gekennzeichnet ist, und bindet diese Struktur in ein attraktives städtebauliches Konzept ein.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen und der Vorgabe einer dichteren Baustruktur, soll auch das kostensparende Bauen gefördert werden.

Die Baustruktur soll eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen, unter anderem durch solarenergetische Optimierung der Gebäudekubatur mit dem Ziel geringer Verschattung sowie angemessener Südausrichtung der Gebäude zur Anordnung von Solarkollektoren.

Der städtebauliche Entwurf geht für den Nordteil von der Realisierung von ca. 180 Wohneinheiten unter Zugrundelegung einer BGF von ca. 21.000 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von 28.700 m<sup>2</sup> aus.

Das vorliegende städtebauliche Konzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Gleichzeitig sind die Entscheidungen des Gemeinderates zu einer fünften Neckarquerung im Beschluss zur Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Da Variantenuntersuchungen zu Lage und Führung der fünften Neckarquerung nicht abgeschlossen sind, beschränkt sich der Bebauungsplan auf den nördlichen Teilbereich. Mit dem Bebauungsplan wird vorliegenden Bauinteressen entsprochen.

### 6.3 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept greift die wesentlichen landschaftlichen Elemente des Gebietes auf und bildet das tragende Gerüst für die städtebauliche Konzeption, indem für die öffentlichen Grünzüge, die Straßenräume und die privaten Grünflächen klar strukturierte grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen werden. Der Entwurf weist ein differenziertes System öffentlicher und privater Freiflächen auf, das vielfältige Aneignungsmöglichkeiten mit sich bringt.

Wesentliche Elemente des Freiflächenkonzeptes sind die Mittelachse, die mit dem Stadtplatz beginnt und sich über eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz bis zur südlichen Grünanlage fortsetzt. Diese Achse soll zum einen wohnungsnaher Frei- und Begegnungsräume schaffen und zum anderen eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung ermöglichen. Diese Freiraumachse wird durch eine lineare Bepflanzung mit großkronigen Bäumen ergänzt.

Den südlichen Abschluss und gleichzeitig den Übergang in die Landschaft bildet die öffentliche Grünfläche im Süden. Die Grünfläche wird optisch durch eine Baumreihe von den Bauflächen abgeteilt. Auf der Grünfläche sind multifunktionale Nutzungen vorgesehen. Neben der Ausbildung von Aufenthaltszonen, werden größere Flächen für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers genutzt. Die Versickerungsflächen sollen als gestalterisches Element in die Grünfläche integriert werden.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden mit einheimischen, standortgerechten Bäumen bepflanzt. Die Baumauswahl erfolgt analog zur Funktion der Straße: So werden die Straßen Sandwinger, Dammweg und Planstraße A mit großkronigen Bäumen bepflanzt während entlang der Planstraße C aufgrund der Nähe zur OEG-Trasse kleinkronige Bäume gepflanzt werden sollen.

### 6.4 Erschließungskonzept

#### ***Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)***

Mit dem 'Integrierten Konzept zur Bedienung von Wieblingen durch HSB und OEG' vom November 1995 / März 1996 sind die Rahmenbedingungen im ÖPNV strukturiert. Ziel ist es, die ÖPNV-Erschließung im Busverkehr zu verbessern.

Das Neubaugebiet grenzt unmittelbar westlich an die OEG-Linie an, wodurch eine gute Erschließung im ÖPNV gesichert ist. Zur zentralen Bedienung des Schollengewanns kann im Nordwesten des Plangebietes ein neuer Haltepunkt vorgesehen werden. Hierfür sind allerdings weitere Abstimmungen mit dem Verkehrsträger RNV (ehemals MVV-OEG) erforderlich, die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen sollen.

### ***Motorisierter Individualverkehr (MIV)***

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Umgehungsstrasse im Westen sowie den Sandwingert, der mit der Umgehungsstrasse über einen Kreisverkehr verbunden wird. Der Sandwingert wird nach Süden durch einen Parkstreifen mit Querparkplätzen ergänzt. Damit erweitert sich der Querschnitt von derzeit 11,0 m auf 15,0 m.

Die MIV-Erschließung des Schollengewann erfolgt über den Dammweg als nord-süd-verlaufende innere Erschließungsstraße, die durch die bogenförmige Planstraße A ergänzt wird. In diesen Straßen sind im Straßenraum Parkplätze für den ruhenden Verkehr in Längsparkstreifen, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden, vorgesehen. Die Planstraße A und der Dammweg sollen auf einen Querschnitt von 11,50 m ausgebaut werden.

Im Süden und Osten des Plangebietes übernehmen Wohnstraßen mit einer 6,0 m breiten Mischfläche als verkehrsberuhigte Zonen die Erschließung der angrenzenden Baufelder.

Die geplante Trasse der '5. Neckarquerung', die das Plangebiet an der südlichen Grenze tangiert, kann ohne räumliche Beeinträchtigungen für die Entwicklung des Schollengewanns realisiert werden.

Im Plangebiet können auf der Straße Sandwingert, der Planstraße und dem Dammweg ca. 120 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

### ***Fußgänger und Radfahrer***

Die Zielvorstellungen des Stadtteilrahmenplans Wieblingen, ein Netz von sicheren und attraktiven Wegeverbindungen innerhalb von Wieblingen und weiterführend in die anderen Stadtteile und die Freiräume zu entwickeln wurde mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Den zentralen Ausgangspunkt des Netzes bildet die bestehende verkehrsberuhigte Zone im Bereich der Wallstraße sowie um die Katholische Kirche. Im Neubaugebiet Schollengewann setzt sich diese Zone in Form einer zentralen Nord-Süd-orientierten Radfahr- und Fußgängerachse fort.

Die Verbindung dieser beiden Bereiche soll über den Dammweg erfolgen. Mit dieser Verbindung ist eine günstige Erreichbarkeit des Einzelhandels in der Ortsmitte Wieblingen aus dem Schollengewann gegeben.

Der bestehende Fuss- und Radweg am Westrand des Plangebietes soll erhalten und in das Plangebiet integriert werden.

Den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung wird durch die offene Gestaltung der Grünflächen, und deren Einbettung mit Wohngebäuden Rechnung getragen.

## **6.5 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet werden keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur explizit festgesetzt. Da sich die Zahl der Wohneinheiten gegenüber den bisherigen Planungen deutlich verringert hat, wird damit durch das Plangebiet allein kein zusätzlicher Bedarf für eine neue Kita bzw. Grundschule ausgelöst.

Es wird angestrebt den durch das Plangebiet Schollengewann Nord entstehenden Bedarf über die bestehenden Einrichtungen abzudecken.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verankert. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schollengewann bereits 1993 gefasst wurde, besteht gem. § 245c keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Da der Bebauungsplan voraussichtlich bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, ermöglichen die Überleitungsvorschriften des BauGB Stand Juli 2004 ebenfalls eine Weiterführung nach den Vorschriften des bis zu diesem Zeitpunkt gültigen BauGB (§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften für Europarechtsanpassungsgesetz Bau).

Die Überprüfung nach Anlage 1 UVPG in der die Vorhabentypen aufgeführt sind, für die eine UVPG durchzuführen ist, ergibt ebenfalls, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht.

#### **Prüfung nach Anlage 1 zur UVPG**

Vorhabentyp: Nr. 18.7 Sonstiges Städtebauprojekt. Bau eines Städtebauprojektes, für den im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

UVP Pflicht besteht für Vorhaben die eine festgesetzte Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr ermöglichen. Für Bebauungspläne die eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> erreichen besteht die Pflicht zur Vorprüfung

Im Schollengewann ist eine max. Versiegelung von 40% - 60 % zulässig. Bei einer Nettowohnbaufläche von 2,9 ha beträgt die tatsächliche max. zulässige Versiegelung der Grundfläche ca.1,7 ha. Damit werden die Größenwerte gemäß Anlage 1, Pkt.18.7.1 und 18.7.2 UVPG in Verb. mit § 3 UVPG nicht überschritten.

*Das Vorhaben unterliegt daher nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG*

Um den gesetzlichen Anforderungen möglichst nahe zu kommen, werden im folgenden die wesentlichen Belange der Umweltprüfung in den Bebauungsplan integriert.

### 7.2 Altlasten / Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

### 7.3 Natur und Landschaft

#### 7.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird vorwiegend acker- und gartenbaulich genutzt. Schmale Wiesenstreifen, Hecken und Gebüsche strukturieren die Ackerflächen oder bilden das Straßenbegleitgrün. Landschaftlich prägend ist der Baumbestand, der vor allem auf Gärten in der nördlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes konzentriert ist.

#### **Boden**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Untersuchungsgebiet sind die Auensedimente des Neckars auf einem älteren, höher gelegenen Auenniveau, die sich überwiegend aus dem schluffig-sandigen Substrat des Schwemmlösses und dem meist sandigen Substrat des Buntsandsteins zusammensetzen. Unter diesen Auensedimenten folgen die quartären Sande, Kiese und Schotter des Neckars. Die Böden sind tiefgründig und bestehen aus tonig bis sandigen Lehmen mit deutlichem Kalk- und Humusgehalt.

## **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich des mächtigen quartären Porengrundwasserleiters des Oberrheingraben, der aufgrund seines hohen Speichervermögens und des großen Grundwassereinzugsgebiets von überregionaler Bedeutung für die Wassergewinnung ist und den bedeutsamsten Grundwasserleiter im südwestdeutschen Raum bildet. Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet sind mit mehr als 6 m hoch.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Heidelberg (Wasserwerk Rauschen) und des Wasserversorgungsverbands "Neckargruppe", Sitz Edingen. Das bedeutet, dass im Plangebiet Beschränkungen u.a. beim Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen oder Ölen, der Versenkung von Abwasser oder radioaktiven Stoffen und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bestehen. Durch die im Plangebiet vorgesehene Art der Nutzung, sind keine Konflikte mit der Wasserschutzzone zu erwarten.

## **Klima und Luftaustausch**

Das Plangebiet ist Teil einer Freiraumzäsur im Westen der Stadt Heidelberg zwischen den z. T. zur Überwärmung neigenden Stadtteilen Wieblingen und Pfaffengrund. Die folgenden klimaökologischen Gegebenheiten und Wechselbeziehungen sind im Plangebiet wirksam (DR. SEITZ ÖKOPLANA 1997).

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet ist mit 34 % im langjährigen Mittel Süd (Süd-Südwest tags, Süd-Südost nachts). Winde aus östlichen Richtungen treten mit einer Häufigkeit von 25 %, aus westlichen Richtungen mit 21 % und aus nördlichen Richtungen mit 20 % auf.

Bei klimaökologisch besonders bedeutsamen, austauscharmen Strahlungswetterlagen mit deutlicher Ausprägung des jeweils typischen Lokalklimas dominieren im Plangebiet mit 42 % Winde aus östlicher Richtung. Die östlichen Luftströmungen sind Ausläufer des Neckartalabwindes (vertikale Mächtigkeit in Wieblingen-Süd 40 m bis 70 m), der v. a. in der ersten Nachthälfte bereits in der Innenstadt und Bergheim angewärmte und mit Immissionen belastete Luft in das Plangebiet bringt. Die positiven Ventilationseffekte des Neckartalabwindes in den bebauten Gebieten von Wieblingen sind aufgrund der Vorbelastung allerdings nur bedingt in der Lage, dort auftretende thermische Belastungen abzubauen (DR. SEITZ ÖKOPLANA in: STADT HEIDELBERG 1995).

Im Westen von Wieblingen wird der Neckartalabwind in der zweiten Nachthälfte zunehmend durch rheingrabenspezifische Regionalströmungen aus nördlicher bis nordwestlicher oder südwestlicher bis süd-südöstlicher Richtung verdrängt. Dabei gelangen Frischluftmassen aus dem Freiraum westlich der BAB 5 in den Freiraum Wieblingen-Südwest. Die über den Freiflächen Wieblingen-Südwest entstehende bodennahe Kaltluft, die Mächtigkeiten von 5 m bis 10 m erreicht, wird mit Hilfe dieser Luftströmungen auch über die bestehende Lärmschutzwand hinweg in die Bebauung verfrachtet. Der feststellbare Einflussbereich der kühleren Luftströmungen beschränkt sich allerdings auf die ersten Häuserzeilen im Siedlungsrandbereich.

Neben den Positivwirkungen auf das Lokalklima am westlichen Siedlungsrand von Wieblingen haben die zugeführten Frischluftmassen positiven Einfluss auf die Regeneration vorbelasteter Luftmassen aus der Heidelberger Innenstadt. Der Freiraum Wieblingen-Südwest funktioniert damit als gesamtstädtisch bedeutsamer Ausgleichsraum.

Die Freiflächen des Plangebiets stehen als Kaltluftentstehungsflächen in Wechselwirkung mit angrenzenden Baugebieten und werden von diesen thermisch beeinflusst (Warmluftzufuhr in Abhängigkeit von der Windrichtung).

### **Immissionsbelastung der Luft**

Wie auch im übrigen Stadtgebiet von Heidelberg treten in Wieblingen hohe Kfz-bedingte Immissionsbelastungen der Luft auf, die die geltenden Umweltqualitätsziele überschreiten (Parameter: Stickstoffdioxid, Benzol, Ozon) (UM 1995, IUS 1997).

### **Vegetation und Lebensraumfunktion**

Die vorkommenden Struktur- und Nutzungstypen, ihre Lebensraumfunktionen und ihr Flächenanteil sind in im GOP zum Bebauungsplan zusammengefasst.

Das Plangebiet "Schollengewann" ist durch das für die Siedlungsrandbereiche im Neckarschwemmfächer charakteristische Nutzungsgemenge aus Ackerflächen mit eingestreuten Nutzgärten und Obstwiesen gekennzeichnet. Die Nutzgärten weisen mehr oder weniger hohe Obstbaumanteile auf. Neben den Obstbäumen kommen in den Gärten als Biotopelemente vereinzelt kleinflächige Sukzessionsgebüsche vor. Entlang der Umgehungsstraße, der Autobahnzufahrt und der Autobahn stocken z. T. ausgedehnte Gebüsche und Hecken aus einheimischen Gehölzen. Die Wiesenausprägungen sind artenarm und kennzeichnen mittlere Standorte.

### Funktionale Einbindung des Untersuchungsgebietes in die Umgebung, Biotopverbund

Das Untersuchungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung ist von einer starken Zerschneidung der Lebensräume durch breite, stark befahrene Straßen geprägt (Autobahn, Umgehungsstraße). Dies hat eine entsprechend starke Isolierung des Gebietes für bodenlebende Organismen zur Folge.

Für Vögel, Fledermäuse und flugfähige Insekten bestehen funktionale tierökologische Beziehungen vor allem zum nahe gelegenen Naturschutzgebiet "Altneckar-Heidelberg-Wieblingen" im Osten und den westlich der Umgehungsstraße bzw. des Kurpfalzringes gelegenen Ackerflächen. Letztere sind ihrerseits durch das Autobahnkreuz Heidelberg von den ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen im Westen isoliert.

Für sich am Boden bewegende Tiere wie Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und bodenlebende Wirbellose ist das Untersuchungsgebiet im Süden und Westen durch stark befahrene Straßen begrenzt und in diese Richtungen weitgehend vom Umland isoliert. Von der Neckaraue als regional bedeutsamer Biotopverbundachse ist das Gebiet durch die Mannheimer Straße am Neckarufer getrennt. Von ökologisch hochwertigen Bereichen und landwirtschaftlich geprägten Lebensräumen ist das Gebiet aus Sicht der vorwiegend bodenlebenden Fauna somit weitgehend isoliert, funktionale Beziehungen bestehen hier vor allem zu den Wohngebieten im Norden und Osten, d. h. im Hinblick auf ubiquitäre, anspruchslose Arten. Für typische Arten von Streuobstbeständen und extensiven Obstgärten wie Igel oder Gartenschläfer ist eine Zuwanderung ins Gebiet bzw. ein Individuenaustausch mit dem Umland schwierig.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Freiraum Wieblingen-Südwest wird aufgrund der Weiträumigkeit der Sichtbeziehungen in der überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur in starkem Maße durch die umgebenden Siedlungsrande, Verkehrsstrassen und baulichen Nutzungen im Außenbereich (Gewerbe westlich der Umgehungsstraße) und das Sportzentrum West (im Süden) geprägt.

Die Obstbaumbestände im Plangebiet "Schollengewann" bilden bedeutende gliedernde und belebende Landschaftselemente und dienen am Sandwingert der Einbindung des südlichen Siedlungsrandes von Wieblingen. Die Wegeerschließung des Gebietes "Schollengewann" beschränkt

sich auf den Dammweg und den Radweg entlang der Umgehungsstraße, der südlich des Kurpfalzrings in einen wassergebundenen Feldweg übergeht, sowie den Weg entlang der OEG-Trasse. Die Möglichkeiten zum spazieren gehen sind durch die Kleinflächigkeit des von Verkehrsstrassen umgebenen Gebiets und die geringe Wegeerschließung stark eingeschränkt.

### **Erholung**

Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten mit z. T. geringer Ausstattung an privat nutzbaren Freiräumen wird das Plangebiet "Schollengewann" trotz der geringen landschaftlichen Attraktivität und zahlreicher Störeinflüsse für die Kurzzeiterholung (Spaziergänge, Auslaufräum für Hunde) genutzt. Für längere Aufenthalte ist das Gebiet im heutigen Zustand wenig geeignet.

Die entlang von Kurpfalzring und Umgehungsstraße sowie auf dem Dammweg bestehenden Radwege verbinden das Gewerbegebiet und den Ortskern von Wieblingen mit dem Stadtteil Pfaffengrund und mit Eppelheim.

### **Hamsterkartierung**

Das Institut für Faunistik hat im September 2004 eine Erhebung zur Feldhamsterpopulationen (*Crictus crictus*, Rote Liste, FFH Richtlinie 92/43/EWG, streng zu schützende Art) durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Feldhamsterbaue und keine Anzeichen für die Existenz des Europäischen Feldhamsters gefunden.

## **7.3.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Im Folgenden werden die Projektwirkungen und deren mögliche Auswirkungen im Planungsgebiet aufgeführt.

Die Projektauswirkungen werden unterschieden in:

- baubedingte
- anlagebedingte und
- betriebsbedingte/nutzungsbedingte Auswirkungen.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

- Gefährdung von Vegetationsbeständen
- Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager)
- Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb versiegelter Flächen
- Abschwemmen von Stoffen (Stäube, Schadstoffe)
- Lärm und Erschütterungen von Baufahrzeugen auf Zufahrtstraßen und im Baugebiet.

### **Anlagebedingte Auswirkungen:**

- Beseitigung von Vegetationsbeständen/Tierlebensräumen, Zerschneidung von Lebensräumen
- Bodenabgrabungen, -aufschüttungen, -befestigungen und -versiegelung
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- verminderte Frisch- und Kaltluftproduktion
- Veränderung der Verdunstungsrate, erhöhte Wärmerückstrahlung
- verminderte Filterung und Bindung von Luftschadstoffen
- verminderter Kaltluftabfluss (Barrierewirkung von Gebäuden und baulichen Anlagen)
- Sichtbarkeit von Gebäuden

- Barriereeffekte durch Straßen, Gebäude etc. für Tiere.

**Betriebs-/nutzungsbedingte Auswirkungen:**

- erhöhte Immissionsbelastung von Luft, Boden und Wasser
- erhöhte Bewegungsunruhe und Lichtbelastung für Tiere.

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nach § 16 BNatSchG und § 9 NatSchG Baden-Württemberg im Grünordnungsplan darzustellen, durch landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden und, sofern dies nicht möglich ist, zu mindern oder auszugleichen (siehe auch § 1a Abs. 3 BauGB).

Priorität haben die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (Vermeidungsgebot). Unvermeidbare Eingriffe sind zu vermindern bzw. auszugleichen. Wenn jedoch ein Ausgleich mit räumlich-funktionalem Bezug zum Eingriff nicht möglich ist, sind ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Naturraum vorzunehmen (siehe auch § 1a Abs. 3 BauGB).

**7.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen. Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen stellen die planungsrechtliche Umsetzung der im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Gebot zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen durch die geplanten Vorhaben formulierten Ziele im Bebauungsplangebiet dar. Sie werden ergänzt durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplangebietes, die den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen zugeordnet werden und deren Durchführung über das Ökokonto der Stadt sichergestellt wird.

**7.3.4 Bewertung des Eingriffs und Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter sind im GOP dargestellt. In Anwendung der Eingriffsregelung sind jeweils die Projektwirkungen, das hauptsächlich betroffene Schutzgut, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie ggf. zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Anschließend werden die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für jedes Schutzgut verbal-argumentativ bewertet. Eine quantitative Eingriffsbewertung schließt die Eingriffsbeurteilung ab.

**Boden**

Der vollständige Verlust von Bodenfunktionen durch die Nettoneuersiegelung von etwa 2,5 ha ist, da es sich bei Boden um ein prinzipiell nicht ersetzbares und nicht vermehrbares Naturgut handelt, nicht vollständig ausgleichbar. Die festgesetzten Maßnahmen dienen vor allem der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (insb. fachgerechte Lagerung während der Bauphase, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens außerhalb der Bauflächen, Verwendung begrünbarer Beläge für Stellplätze, Dachbegrünung u.ä.).

Eingriffsmindernd wirkt die Festsetzung einer extensiven Pflege der Vegetationsflächen (insb. Verkehrsbegleitgrün, öffentliche Grünfläche). Auf diesen Flächen erfolgt zumindest teilweise eine Rücknahme von Bodenbelastungen (u. a. durch Umwandlung von Acker-, Gartenland in Grünland und Gehölzbestände) mit positiven Wirkungen auf das Schutzgut.

## **Wasser**

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Oberflächenversiegelung und damit erhöhtem Abfluss und Minderung der Grundwasserneubildungsrate sind durch die weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, durch Dachbegrünung sowie durch zentrale Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vermindert.

Die vorgesehene extensive Nutzung der Grünflächen trägt zum qualitativen Grundwasser- und Oberflächengewässerschutz bei.

## **Klima**

Aus klimatischer Sicht übernimmt das Planungsgebiet derzeit wichtige Funktionen für die Frisch- und Kaltluftproduktion mit direktem Bezug zum Siedlungsraum. Ein Teil der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen kann durch den Erhalt von 10 z. T. großkronigen Einzelbäumen (Laubbäume) sowie von Freiflächen mit Ausgleichs- und Entlastungsfunktionen im Gebiet vermieden bzw. gemindert werden. Eine Minderung der Beeinträchtigungen erfolgt zusätzlich durch die Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen mit Obst- bzw. Laubbäumen, die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung, die Begrenzung des Versiegelungsgrades der Stellplätze sowie durch die Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteils an den Grundstücksflächen. Den möglichen Beeinträchtigungen im Gebiet wird zudem durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie von Vegetationsflächen mit ökologischer Zielsetzung entgegengewirkt.

Trotz der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können lokale nachteilige Veränderungen des Klimas nicht vollständig ausgeschlossen werden (insb. Veränderungen der Luftzirkulation/Strömungsverhältnisse durch Gebäudekörper); diese sind jedoch kleinräumig und nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

## **Arten und Biotope**

Durch die geplante Bebauung gehen vorwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung (insb. Ackerflächen, Nutzgärten, Straßenbegleitgrün), zum Teil aber auch mit besonderer Bedeutung (insb. Gärten mit altem Obstbaumbestand, Feldgehölze, Gebüsche, Einzelbäume) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die vorgesehene Erhaltung der 10 Einzelbäume entspricht dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Durch die Pflanzung von natur- und kulturraumtypischen Gehölzen im Bereich der privaten Grundstücksflächen können ebenfalls Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden. Ein Teil der unvermeidbaren Beeinträchtigungen kann innerhalb des Baugebiets durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie von Grünflächen entlang von Verkehrswegen kompensiert werden. Auf diesen Flächen ist - entsprechend den verloren gegangenen Gehölz- und Wiesenbeständen - die Anlage von Obstbäumen und sonstigen standortheimischen Laubbäumen sowie die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

## **Landschaft (Orts-/Landschaftsbild)**

Zur landschaftsgerechten bzw. städtebaulichen Einbindung des Baugebiets am Rande von Wieblingen sind zahlreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Festsetzungen von Maximalhöhen für Gebäude, zur Sicherung von Mindestgrünflächenanteilen und zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Eingrünung von Gebäuden und Stellplätzen mit Gehölz- und Baumpflanzungen gewährleisten eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in die Umgebung.

## Quantitative Eingriffsbilanzierung

Für eine abschließende Beurteilung der Maßnahme in Bezug auf die Eingriffsregelung wird eine quantitative Eingriffsbilanzierung durchgeführt. In ihr werden Bestand und Planung gegenübergestellt und hinsichtlich ihrer schutzgutspezifischen Wertigkeit beurteilt.

Die Eingriffsbilanzierung unterstützt die verbal-argumentative Eingriffsbeurteilung und ermöglicht zudem eine quantitative Festlegung des notwendigen externen Kompensationsbedarfs. Verringert sich infolge eines Eingriffes die Bedeutung eines Schutzgutes, soll der Wertverlust kompensiert werden.

Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls in ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft.

Die folgende Tabelle listet die Bewertungskriterien, die zur Ermittlung des jeweiligen Wertfaktors führen, für die einzelnen Schutzgüter auf.

**Tabelle Wertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter**

Schutzgut	Bewertungskriterien
Boden	Hemerobie, Naturnähe, Stoffeintrag
Wasser	Qualität, Quantität, Stoffeintrag
Arten und Biotope	Seltenheit/Gefährdung, Repräsentanz, Komplexität (Bewertung in Anlehnung an KAULE 1991)
Klima	Kalt-/Frischlufthproduktion, klimatischer Ausgleich
Orts- und Landschaftsbild/Erholung	Eigenart, Vielfalt, Schönheit, Zugänglichkeit, Erholungswirksamkeit

Im Anhang ist die Tabelle abgebildet, in der die Wertäquivalente des heutigen Bestandes denen des zukünftigen Bestandes gegenüber gestellt werden. Aus der Differenz ergibt sich das flächenbezogene Kompensationsdefizit.

## Zusammenfassung und Fazit

Die Gegenüberstellung des Voreingriffszustandes und des voraussichtlichen Nacheingriffszustandes ermöglicht durch Differenzbildung eine Eingriffsbilanzierung. Demnach verbleibt bei einer Gesamtbeurteilung aller Schutzgüter ein Defizit von rund 42.500 Punkten (vgl. Tabelle im Anhang 4), was prozentual betrachtet einem Ausgleichserfüllungsgrad von etwa 79 % entspricht. Der Eingriff kann somit zu einem großen Teil durch Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich wird, analog zur gängigen Praxis in Heidelberg, definiert, dass das Potential Arten- und Biotopschutz zu 100 % ausgeglichen werden soll (Defizit von ca. 12.252 Wertpunkten)

Dies wird nach § 1a und § 9 Absatz 1a BauGB durch die ökologische Aufwertung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans über das Ökokonto ausgeglichen (externe Ausgleichsflächen).

### **7.3.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig ausgleichen zu können werden externe Maßnahmen erforderlich. Die folgenden Maßnahmen werden dem Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord zugeordnet:

#### **Flst. Nr. 33091 Wieblingen Gewann Kleine Weidstücke**

Zustand vor Beginn der Ausgleichsmaßnahmen

Landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche innerhalb des Naturschutzgebietes "Altneckar Wörth-Weidenstücker" und des FFH-Gebietes Unterer Neckar. Entlang des Weges bestehen streckenweise Heckenpflanzungen und Einzelbäume.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Beruhigung der Grünlandfläche im Naturschutzgebiet und die Förderung von Wiesenbrütern. Die bestehenden Heckenzüge entlang des Weges wurden ergänzt, um Lücken zu schließen oder zu verkleinern. Auf der Gesamtfläche von 5,7 ha werden auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Hecken gepflanzt, der Rest der Fläche bleibt unberührt.

#### **Flst. Nr. 33093 Los 1 Wieblingen Gewann Kleine Weidstücke**

Zustand vor Beginn der Ausgleichsmaßnahme

Es handelt sich um eine bislang als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche innerhalb des "Landschaftsschutzgebietes zwischen Heidelberg und Ladenburg". Entlang des Weges bestehen streckenweise Heckenpflanzungen und Einzelbäumen.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Feldgehölzen. Die Heckenzüge entlang des Weges werden ergänzt und innerhalb der Fläche im östlichen und südlichen Bereich Feldgehölze mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Maßnahme betrifft eine Teilfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Flst. Nr. 6285 Neuenheim Gewann Ober Mönchberg**

Zustand vor Beginn der Pflegemaßnahmen

Es handelt sich um ein aufgelassenes Gartengrundstück mit alten und überalterten Obstbäumen. Aufgrund mangelhafter oder unterlassener Pflege waren größere Flächen von Brombeeren überrannt. Gehölze insbesondere Ahornbäume wuchsen einzeln oder gruppenweise und beschatteten das Gelände. Mehrere Gehölze standen in oder auf den Trockenmauern, die das Grundstück zu den beiden Wegen hin begrenzen. Die Trockenmauern waren daher an mehreren Stellen sanierungsbedürftig und einsturzgefährdet oder bereits zusammengefallen.

Ziel der Pflegemaßnahmen ist die Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Trockenmauern, Einzelbüschen, Buschgruppen oder Hecken.

#### **Flst. Nr. 6297 Neuenheim Gewann Ober Mönchberg**

Zustand vor Beginn der Pflegemaßnahme

Es handelt sich um ein aufgelassenes Gartengrundstück mit alten und überalterten Obstbäumen. Aufgrund mangelhafter oder unterlassener Pflege waren größere Flächen von Brombeeren überrannt. Wild aufgegangene Gehölze beschatteten das Gelände. Der östliche (obere) Teil des Grundstücks hatte bereits das Vorwaldstadium erreicht. Waldbäume wie Esskastanien und Ahorn hatten die noch vorhandenen Obstbäume überwachsen und durch Lichtmangel zum Absterben gebracht oder zumindest in ihrer Entwicklung stark beeinträchtigt.

Ziel der Pflegemaßnahmen ist die Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Einzelbüschen, Buschgruppen oder Hecken. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg, so dass die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist.

**Tab. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Flurstück-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	beanspruchte Fläche in m <sup>2</sup>	Maßnahme
33091	57.000	1.000	Heckenpflanzungen auf einer Teilfläche von ca. 1.000 m <sup>2</sup>
33093	20.800	6.400	Herstellung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Feldgehölzen
6285	1.740	1.740	Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Einzelbüsche, Buschgruppen oder Hecken
6297	1.870	1.740	Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Einzelbüsche, Buschgruppen oder Hecken.

### 7.3.6 Fazit und abschließende Bewertung

Nach Durchführung sämtlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen, verbleibt bis auf den Verlust von Bodenfunktionen und von Funktionen im Wasserhaushalt kein erheblicher Eingriff durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Wieblingen-Schollengewann Teil Nord".

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser und Landschaftsbild können kompensiert werden. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden stellen bei Realisierung des Vorhabens eine nicht vermeidbare Auswirkung des Projektes dar. Auf einer Fläche von rund 2,5 ha gehen natürliche Böden verloren. Der Ausgleich für die Versiegelung dieser Böden kann nur eingeschränkt erfolgen.

## 7.4 Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen - Schollengewann Teil Nord“ wurde einschalltechnisches Gutachten (IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen) erarbeitet, welches die relevanten Fragestellungen hinsichtlich

- des **Verkehrslärms**, welcher auf schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebiets einwirkt,
- des **Verkehrslärms**, welcher durch den im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich werdenden Neu- bzw. Ausbau von Straßen und der in diesem Zusammenhang geplanten Öffnung einer Lärmschutzwand verursacht wird und
- der durch den Bebauungsplan induzierten Zunahme des **Verkehrslärms** auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen

untersucht.

### 7.4.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet 'Wieblingen - Schollengewann' Teil Nord liegt im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Verkehrslärmquellen wie z.B. der angrenzenden Umgehungsstraße, der südlich verlaufenden Bundesstraße B 37 und einer östlich verlaufenden OEG-Trasse.

Darüber hinaus grenzt die Trasse einer möglichen fünften Neckarquerung südlich an das Plangebiet an.

Von den genannten Straßen- und Schienenverkehrswegen gehen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus, die im Zuge der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten sind. Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 haben jedoch keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie in Grenzen abwägungsfähig. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden eine Vielzahl von schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Diese haben ergeben, dass aufgrund der Lage und der Vielzahl der Verkehrslärmquellen in der Umgebung des Plangebiets selbst bei weitestgehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen ein Einhalten der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 von 55 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) im Plangebiet nicht für alle Bereiche erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für die oberen Geschosslagen.

Im Planbereich wurden durch das Lärmschutzgutachten tagsüber überwiegend Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) prognostiziert. In einzelnen Teilbereichen im Süden des Plangebietes können, nach der Realisierung der 5. Neckarquerung, Werte von bis zu 65 dB(A) auftreten. Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 50,0 und 55,0 dB(A). Im Sinne einer konservativen Abschätzung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet wurde – auch um 'nachträgliche' Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden zu vermeiden - die mögliche Trasse der 5. Neckarquerung als offene Troglage bei den Untersuchungen berücksichtigt. Hierbei wurde zudem berücksichtigt, dass auf der Nordseite der möglichen Trasse der Neckarquerung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern errichtet wird.

Da das Wohngebiet aus der Sicht der Stadt erforderlich ist, sieht die Stadt eine Wohngebietsentwicklung als möglich an, wenn im Zuge einer Abwägungsentscheidung als Mindestanforderung die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) für die Außenwohnbereiche in der Erdgeschosszone erreicht werden kann. In einem iterativen Prozess zwischen dem Gutachter und der Stadt Heidelberg wurde ein Schallschutzkonzept für das Plangebiet, bestehend aus einer Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, erarbeitet, durch welches die Einhaltung der Mindestanforderung flächendeckend gewährleistet werden soll.

Trotz der hohen Lärmbelastung und der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 hält die Stadt Heidelberg weiterhin an einer Entwicklung des Plangebietes Schollengewann als Wohngebiet fest: Die Gründe werden in Punkt 8.1 Art der Nutzung dargelegt.

Auch wenn nach der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindlich sondern nur als wünschenswert eingestuft wird, so sind sie doch ein gewichtiger Belang in der Abwägung. Für die Entscheidung ist von erheblicher Bedeutung, dass sich die Belastungswerte aus der Vorbelastung durch die bestehenden Verkehrsstrassen ergeben, und diese Belastungen für eine Vielzahl von Wohngebieten in Heidelberg prägend ist. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann mit der Festsetzung von aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

### 7.4.2 Wesentlicher Inhalt des Schallschutzkonzeptes

- Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 Metern entlang der westlich des Plangebiets verlaufenden Umgehungsstraße in südliche Richtung bis zur Trasse der möglichen 5. Neckarquerung.
- Entwicklung einer optimierten Baustruktur für das Plangebiet insgesamt und insbesondere für die Grundstücke angrenzend an die Umgehungsstraße. Für diesen Bereich wurde eine 'kammartige' Reihenhausbebauung entwickelt, bei der ab der Höhe des 1. Obergeschosses ein Lückenschluss ('schwebende' Schallschutzwand) zwischen den Gebäuden erfolgt, so dass die Abschirmwirkung der geplanten Lärmschutzwand entlang der Umgehungsstraße weiter erhöht wird.
- Vermeidung von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an den der Umgehungsstraße zugewandten Fassaden der genannten Reihenhäuser.

Durch o.g. Schallschutzkonzept werden die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet deutlich gemindert. Jedoch werden am Tag an den Gebietsrändern an den zu den Straßenverkehrslärmquellen gewandten Fassaden der Gebäude sowohl der Orientierungswert der DIN 18.005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV weiterhin überschritten. Im Gebietsinnern wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV sicher eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18.005 wird hier nur teilweise eingehalten.

In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 nur an den stark abgeschirmten Fassadenseiten der Gebäude eingehalten. An den Gebietsrändern sowie mit zunehmender Gebäudehöhe im Gebietsinnern ergeben sich auch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV.

Die Kammstruktur der Reihenhausbebauung und der Lückenschluss zwischen den Gebäuden ist wesentlicher Teil des optimierten städtebaulichen Konzeptes. Die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes ist – wie auch die Reihenfolge der Realisierung der unterschiedlichen Gebäude - mit dem Instrumentarium des Bebauungsplans nur schwer zu sichern. Es wird seitens der Stadt angestrebt, diese Bauform durch privatrechtliche Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag zu sichern.

Deshalb wurde für den Bebauungsplan untersucht, welche Geräuscheinwirkungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 Metern entlang der Umgehungsstraße sowie einer ansonsten freien Schallausbreitung im Plangebiet ungünstigstenfalls auftreten können. Auf Basis dieser Untersuchungen wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

In der Erdgeschosszone wird am Tag im Plangebiet flächendeckend der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten, d.h. die von der Stadt Heidelberg formulierte Mindestanforderung wird erfüllt. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18.005 wird jedoch flächendeckend überschritten.

In der Nacht wird sowohl der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18.005 als auch der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV flächendeckend überschritten.

Zum Schutz der von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, werden in Ergänzung zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. insbesondere die Erforderlichkeit des Einbaus von Schallschutzfenstern und darüber hinaus von Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Räumen, festgesetzt.

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die der jeweiligen Schutzwürdigkeit der Räume entsprechenden Innenraumpegel eingehalten werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Abschnitten 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
IV	40	35
V	45	40

In den Überschreibungsbereichen sind an den betroffenen Fassaden der Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Die schallgedämmten Lüfter sollten über einen geringen Eigengeräuschpegel verfügen und sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Die Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans gehen, abweichend vom zuvor dargestellten städtebaulichen Konzept, von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und stellen somit eine Maximalabschätzung dar.

Unter Berücksichtigung der künftigen Baustrukturen im Plangebiet können sich durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude insbesondere an den schallabgewandten Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ergeben. Die Konkretisierung der erforderlichen Schalldämm-Maße auf Basis der DIN 4109 - unter Berücksichtigung der baulichen Situation auf dem Gelände sowie der Raumnutzungsarten- und Größen - kann jedoch erst dann, wenn die künftigen baulichen Strukturen im Plangebiet tatsächlich bekannt sind, d.h. im Baugenehmigungsverfahren, erfolgen.

## 7.5 Auswirkungen auf den Bestand

### 7.5.1 Neubau von Straßen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 'Wieblingen – Schollengewann' Teil Nord erfolgt die direkte Anbindung der Straße Sandwingert an die westlich verlaufende Umgehungsstraße, um so auf kurzen Wegen die überörtlichen Straßen erreichen zu können.

Die durch den Neubau der Anbindung an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen verursachten Geräuschemissionen sind anhand der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* vom 12. Juni 1990 zu beurteilen. Die schalltechnischen Auswirkungen dieser Maßnahmen sind zu untersuchen und zu beurteilen. Nach einer vorliegenden Verkehrsprognose der Stadt Heidelberg ist für die Anbindung der Straße Sandwingert an die Umgehungsstraße von einem Verkehrsaufkommen von DTV = 7.500 Kfz/24h auszugehen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die gemäß der 16. BImSchV maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Einwirkungsbereich der neuen Anbindung unterschritten werden. Dies gilt sowohl am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) als auch im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 – 6.00 Uhr).

Der Neubau der Anbindung ist aus schalltechnischer Sicht mit den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich.

### 7.5.2 Veränderung des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen

Durch die Anbindung der Straße Sandwingert an die Umgehungsstraße sowie durch den Straßenverkehr des Plangebiets ergibt sich an den schutzwürdigen Nutzungen entlang der Straße Sandwingert eine Veränderung der Immissionssituation, die zu quantifizieren und zu bewerten ist. Die Veränderung wird hervorgerufen durch

- Verkehrslärm der neuen Anbindung
- Öffnung der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Umgehungsstraße im Zusammenhang mit dem Neubau
- Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Straße Sandwingert durch die direkte Anbindung an die Umgehungsstraße

Für die Beurteilung der Veränderung des Straßenverkehrslärms auf den vorhandenen Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage.

Eine Beurteilung der schalltechnischen Veränderung kann jedoch an der menschlichen Wahrnehmung orientiert werden. Die Wahrnehmung des Menschen hinsichtlich Pegeländerungen lässt sich durch folgende Größenordnungen beschreiben: Pegeländerungen unter 1 dB werden vom Menschen nicht wahrgenommen.

Pegeländerungen zwischen 1 und 3 dB werden durch den Menschen nur im direkten Vergleich wahrgenommen. Pegeländerungen über 3 dB können ohne Vergleich identifiziert werden.

Neben dieser an der Wahrnehmung des Menschen orientierten Beurteilung gibt es in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ein Kriterium zur Beurteilung der Wesentlichkeit einer Änderung eines Verkehrswegs.

Eine Zunahme von 3 dB, d.h. mindestens 2,05 dB(A), beschreibt in der 16. BImSchV die Schwelle, ab der von einer wesentlichen Änderung eines Verkehrswegs auszugehen ist. Nach den Vorgaben der 16. BImSchV ist die Wesentlichkeit einer Änderung an das Vorliegen eines erheblichen baulichen Eingriffs gebunden.

In der vorliegenden Aufgabenstellung kann das 3 dB-Kriterium der 16. BImSchV nicht unmittelbar, sondern nur in Analogie zur Beurteilung der Veränderung des Straßenverkehrslärms herangezogen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch den Verkehr des Plangebiets Gesundheitsgefahren ausgelöst werden. Zur Konkretisierung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr werden in der Literatur und auch in der Rechtssprechung oftmals die in den *'Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes'* (VLärmSchR97) Ausgabe 1997 genannten Grenzwerte für die Lärmsanierung herangezogen. Diese betragen für Wohngebiete am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) 70 dB(A) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) 60 dB(A).

Bei der Beurteilung wird deshalb folgendermaßen vorgegangen:

Es wird für die unterschiedlichen Immissionsorte, getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 – 6.00 Uhr), geprüft, ob durch den Verkehr des Plangebiets eine Erhöhung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm um mehr als 3 dB(A) vorliegt und gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht oder überschritten werden. Ist dies der Fall, liegt ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen vor.

In einem zweiten Schritt wird für die Immissionsorte mit einer Pegelerhöhung durch den Verkehr des Plangebiets von weniger als 3 dB(A) geprüft, ob die Grenze der Gesundheitsgefahr erreicht bzw. überschritten wird. Für die Immissionsorte, für welche die Grenze der Gesundheitsgefahr erreicht und gleichzeitig eine wahrnehmbare Pegelerhöhung, d.h. eine Erhöhung um mindestens 1 dB(A), vorliegt, ist ebenfalls von einem Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auszugehen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Pegelerhöhungen durch den Verkehrslärm des Plangebiets im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 – 22.00 Uhr) am Wohngebäude 'Sandwingert 6' am Tag mehr als 3 dB(A) betragen. Gleichzeitig werden am betreffenden Gebäude der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag sowie von 49 dB(A) in der Nacht überschritten. In der Nacht betragen die Pegelerhöhungen an allen Immissionsorten weniger als 3 dB(A). Die Grenze der Gesundheitsgefahr wird an keinem der untersuchten Gebäude erreicht oder überschritten. Dies gilt sowohl am Tag als auch in der Nacht.

### **7.5.3 Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden**

Aus der Sicht des Gebäudes 'Sandwingert 6' ergibt sich – nach dem beschriebenen Beurteilungsansatz – aufgrund der Pegelzunahmen am Tag eine wesentliche Erhöhung der Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr, d.h. es werden Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm erforderlich.

Bei der Durchführung der Lärmvorsorge hat der aktive Lärmschutz (Wände, Wälle etc.) Vorrang vor dem passiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzfenster). Aktiver Lärmschutz kann aber unterbleiben, wenn die Kosten der Lärmschutzmaßnahmen an der Straße außer Verhältnis zu den angestrebten Schutzzwecken stehen (§41 Absatz 2 BImSchG). Wegen des normierten Vorranges aktiver Lärmschutzmaßnahmen darf die Unverhältnismäßigkeit aber nicht nur unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten gesehen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. der Lage und der Vielzahl der Schallquellen, kann das betroffene Wohngebäude durch eine verhältnismäßige Lärmschutzwand nur unzureichend geschützt werden. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen allein ist deshalb nicht ausreichend. Aufgrund der Verhältnismäßigkeit des Aufwands und Nutzen eines aktiven Lärmschutzes ist hier passiver Lärmschutz vorzuziehen. Nach § 42 BImSchG wird der Schutz der Betroffenen bei Unterbleiben

von aktiven Schutzmaßnahmen durch Erstattung von Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sichergestellt. Die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der 'Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung' (24. BImSchV).

Schallschutzmaßnahmen im Sinne dieser Verordnung sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzwürdiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehören auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen. Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Durch die vorliegende Untersuchung wird lediglich der Anspruch auf die Schallschutzmaßnahmen vorgegeben. Ein detaillierter fassadenbezogener Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist nur in einer weiteren Detailuntersuchung möglich, welche eine Begehung des betroffenen Gebäudes zur Feststellung der Anzahl der betroffenen Aufenthaltsräume und Außenbauteile, der jeweiligen Raumabmessungen, der Qualität der einzelnen Bauteile und der Bestimmung der Raumnutzung beinhaltet.

Nach der derzeitigen fachlichen Einschätzung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Verkehrslärmeinwirkungen am betreffenden Gebäude trotz der ermittelten Überschreitungen zu gering sind, dass 'normale' Wärmeschutzverglasung, d.h. möglicherweise die derzeit bereits vorhandenen Fenster, zur Sicherstellung der Schallschutzanforderungen ausreichend ist.

## **7.6 Regenwasserversickerung / Entwässerungskonzept**

Grundlage des Vorentwurfs des Entwässerungskonzeptes sind die „Ingenieurgeologischen Gutachten zur Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten“. Auf dieser Grundlage und mit dem Wunsch ein modernes System der Regenwasserbewirtschaftung zu entwerfen wird folgende Entwässerungslösung für das Neubaugebiet vorgeschlagen:

Laut ingenieurgeologischen Gutachten stehen erst nach 3 m Tiefe Bodenschichten an, die eine ausreichende Versickerung von gesammeltem Niederschlag gewährleisten. Danach folgen Schichten mit guter Versickerungsleistung. Für eine Niederschlagsversickerung im Sinne einer Wasserentsorgung kommen daher nur Mulden-Rigolen-Systeme in Frage, die die gering durchlässigen Schichten der ersten drei Meter zumindest teilweise durchbrechen.

Dieser etwas aufwendigere Aufbau soll daher nur bei den zentralen öffentlichen Versickerungsmulden angewendet werden. Die Grundstücksnutzer unterstützen das Entwässerungssystem lediglich, indem sie durch entsprechenden Aufbau der Grundstücksentwässerung eine Verzögerung bzw. Dämpfung der Abflussspitze gewährleisten.

Die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen auf unbefestigten Flächen gesammelt werden, von denen sie ggf. gedrosselt in das öffentliche Netz abfließen können. Die Flächen sind so anzulegen, dass ein kurzfristiges Zwischenspeichern von Niederschlagswasser auf ihnen möglich ist. Wird ein oberirdisches Speichern von Niederschlagswasser nicht gewünscht besteht die Möglichkeit dies unterirdisch z.B. in Regenwasserzisternen zu tun.

Für jeden notwendigen Kubikmeter Speichervolumen kann 1 l/s an Drosselwassermenge abgegeben werden. Auf öffentlicher Seite werden in den Erschließungsstraßen unterirdisch Regenwasserkanäle verlegt, die die Straßenabwässer und den gedrosselten Abfluss der Grundstücksentwässerungen sammeln und in die zentrale Versickerungsmulde leiten.

Eine Ausnahme bildet der Bereich um den Quartiersplatz, die Spielplatzfläche und die Planstraße C. Hier wird vorgeschlagen das Niederschlagswasser in Rinnen zu fassen. In der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche fließt das Niederschlagswasser über Grünflächen einem zentralen Sammelpunkt zu, von dem aus in die zentrale Versickerungsmulde abgeleitet wird.

Die Grünfläche um den Ableitpunkt kann kurzfristig eingestaut werden und bietet damit Speichervolumen bei starken Niederschlagsereignissen. Dieser Entwässerungsabschnitt wäre somit gleichzeitig die Demonstration einer möglichen Entwässerungslösung für die privaten Grundstücke.

In der am südlichen Rand des Gebietes gelegenen Grünfläche wird ein Mulden-Rigolen-System erstellt. Alle Niederschlagsabflüsse werden in dieser zentralen Versickerungsmulde gesammelt und können hier versickern. Die Mulde wird eine Notentlastung über die bestehende Kanalisation im Dammweg erhalten.

## **8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Als Art der Nutzung wird entsprechend den Planungszielen „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Entlang der Straße Sandwingert als einer wichtigen äußeren Erschließungsstraße mit öffentlichem Parkplatzangebot können sich Einrichtungen ansiedeln, die auf eine MIV-Erreichbarkeit angewiesen sind. Zulässig sind kleinere nichtstörende Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Büronutzungen bis zum 2. Vollgeschoss der insgesamt bis zu 4-geschossigen Bebauung. Gleiches gilt für die Platzrandbebauungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Neben der Beeinträchtigung des Wohnens durch diese Nutzungen, fügen sich Tankstellen und Gärtnereien nicht in die beabsichtigte städtebauliche Struktur ein.

Der Plangeber hat sich in einem langen Planungsprozess für diese Fläche als Standort für Wohnungsbau entschieden. Da in Heidelberg Wohnungsbaupotenzialflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und ein Großteil der innerstädtischen Wohnbauflächen ebenfalls durch Verkehrslärm tangiert wird, wurde im Planverfahren die Entscheidung getroffen, dass auf Grund der hohen Nachfrage, die Nachteile dieses Gebietes (Verkehrslärm) in Kauf genommen werden.

Ein Grund liegt auch darin, dass zwar in Heidelberg mit der Bahnstadt umfangreiche Flächen für den Wohnungsbau bereit gestellt werden sollen (geplant ist die Entwicklung von ca. 150.000 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen bzw. ca. 2.500 Wohneinheiten) die Prognosewerte aber von einem langfristig höheren Bedarf ausgehen. Ziel des Stadtentwicklungsplans 2010 ist die Errichtung von ca. 4.000 neuen Wohnungen für 8. bis 10.000 Einwohner unter gebremster Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2010. Das bedeutet, dass mit der Bahnstadt die Zielwerte des Stadtentwicklungsplanes und der prognostizierte Einwohnerbedarf Heidelbergs nicht erreicht werden können und somit die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zwingend erforderlich ist.

Für das Plangebiet spricht auch, dass in Wieblingen - sieht man von vereinzelten Baumöglichkeiten in Baulücken oder in der zweiten Reihe ab - keine größeren Wohnungsbaupotenzialflächen vorhanden. Mit dem Schollengewann soll damit vordringlich ein Angebot für die Bauwünsche der Wieblingener Bevölkerung oder denjenigen, die gezielt eine Ansiedlung in Wieblingen auf Grund der Berufstätigkeit oder familiärer Beziehungen wünschen, geschaffen werden.

Des Weiteren spricht für das Plangebiet, dass bestehende Straßen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur mit benutzt werden können. Das Plangebiet stellt damit einen Beitrag zur Bereitstellung von Flächen für ein kostengünstiges Bauen dar.

Die notwendigen Maßnahmen / Vorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden durch ein begleitendes Lärmschutzgutachten nachgewiesen. Die Belastung ist zwar mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) als relativ hoch einzuschätzen. Durch die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich allerdings ein Mindestmaß an Wohnruhe sicherstellen.

Bei den überwiegenden Flächen im Plangebiet werden max. Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber nicht überschritten. Dieser Wert entspricht einer normalen Unterhaltung, so dass eine Nutzung von Außenanlagen nach herrschender Fachmeinung ohne Beeinträchtigung möglich ist.

### **Kirche**

In der Planmitte ist ein Baufeld für einen Kirchenstandort vorgesehen. Das Baufeld wird als WA festgesetzt. Somit kann hier sowohl das im WA allgemein zulässige Kirchengebäude, als auch ein geplantes Wohngebäude errichtet werden. Die Standortwahl erfolgte in Absprache mit der Christengemeinschaft, die aufgrund ihres überregionalen Einzugsbereichs die unmittelbare Lage am Wohngebietseingang und an einer öffentlichen Straße sowie im Einzugsbereich des ÖPNV positiv bewertet.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Lediglich auf dem Baufeld WA 3, auf dem mit dem Kirchengebäude eine besondere Bauform entstehen soll, wird mit einer GRZ von 0,6 eine etwas höhere Ausnutzung ermöglicht. Damit werden bei den Baufeldern WA 1- Wa2 und WA 4-Wa6 die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen eingehalten. Die Überschreitung bei dem Baufeld WA3 ist durch die zentrale Lage am Eingang des Plangebietes und die Bauform der Kirche begründet. Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 2 BauNVO ist an das Vorliegen bzw. die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden, die insgesamt, also kumulativ vorliegen bzw. erfüllt sein müssen. 17 Absatz 2 BauNVO enthält 5 Voraussetzungen, und zwar

- Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe,
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen,
- Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs und
- Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange.

Die Lage des Baufeldes und die geplante Bebauung mit einem prägnanten Kirchengebäude stellt an und für sich den besonderen städtebaulichen Grund dar, mit dem sich die Planung auseinander zu setzen hat. Direkt neben der Kirche ist mit dem öffentlichen Platz eine Freifläche vorgesehen, so dass die Überschreitung ausgeglichen werden kann und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Eine Beeinträchtigung der Bedürfnisse des Verkehrs bzw. das Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird baufeldbezogen zwischen 0,8 (WA1) und 1,2 (übrige Baufelder) festgesetzt. Damit werden die Grenzen des § 17 BauNVO eingehalten und eine angepasste Bauweise ermöglicht.

Um aus städtebaulichen Gründen eine möglichst homogene Höhenstruktur der Gebäude zur erreichen wird eine maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird durch Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien werden bei den Baufeldern WA 2, und WA 4 jeweils an den südwestlichen Blockkanten sowie bei den Baufeldern W 5 und WA 6 jeweils an den südlichen Blockkanten angeordnet. Diese sehr weitgehende Festsetzung ist erforderlich um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und eine Lärminderung der Blockinnenbereiche zu ermöglichen. Da der Verkehrslärm insbesondere aus Süden und Westen auf das Plangebiet einwirkt, sollen damit lärmabgewandte Gebäudeseiten und beruhigtere Freiflächen ermöglicht werden.

Die Baugrenzen und Baulinien sind zu den Verkehrs- und Platzflächen um 5 m von den jeweiligen Grundstücksgrenzen abgerückt. Damit sollen begrünte Vorflächen vor den Gebäuden ermöglicht werden.

Die Festsetzung von Baufenstern in Verbindung mit einer Begrenzung der GRZ und der GFZ, ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Berücksichtigung ökologischer Belange (Begrenzung der Versiegelung usw.). In Verbindung mit der Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse ist einerseits ein gewisser architektonischer Spielraum gegeben, andererseits auch gewährleistet, dass die öffentlichen Belange, insbesondere die des Orts- und Landschaftsbildes, nicht beeinträchtigt werden.

Als Bauweise wird differenziert auf den Baufeldern WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 eine offene und auf den Baufeldern WA 5 und WA 6 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf dem Baufeld WA 1.1 werden Hausgruppen festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden.

Hierdurch soll zu den südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin ein geschlossener Eindruck erreicht werden und den Anforderungen, die sich aus dem Lärmschutzgutachten ergeben nachgekommen werden. Die offene Bauweise betrifft im wesentlichen die nordöstlichen und östlichen Blockbereiche. Damit soll das städtebauliche Ziel unterschiedlicher Bau- und Gebäudeformen gefördert werden.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung, die im städtebaulichen Konzept vorgegeben wurde und gemäß den Anforderungen, die sich aus dem Lärmschutzgutachten ergeben, wird auf dem Baufeld WA 1.1 neben der Festsetzung von Hausgruppen, auch die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **8.4 Erschließungsflächen**

#### **8.4.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Anschluss des Schollengewanns an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Sandwingert und einen Kreisverkehrsplatz an die Umgehungsstraße.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über den Dammweg, die Planstraße A und den Sandwingert. Die Straßen und Plätze in der Siedlung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und die Belange aller Personengruppen berücksichtigen. Ziel ist die Entwicklung eines stark minimierten Erschließungskonzeptes.

Die Straßen dienen der Anlieferung eines jeden Gebäudes mit Pkw und Lkw und der Zufahrt zu den Stellplätzen. Sie sind als Tempo 30-Zonen (Planstraße A und Dammweg) und als verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraße B und C) geplant, die durch alle Kfz befahrbar sind. Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich des Sandwingerts Querparkplätze und im Bereich der Planstraße A sowie des Dammwegs, Längsparkplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten.

Die Breite der Straßenverkehrsflächen orientiert sich an dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet und berücksichtigt die erforderliche unterirdische technische Infrastruktur.

Entlang der Umgehungsstraße am westlichen Plangebietsrand werden die Grünflächen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

#### **8.4.2 Stellplätze und private Verkehrsfläche (Stellplatzanlage)**

Die Pkw-Stellplätze für das Baufeld WA 1 sind am Rand der Planstraße A vorgesehen. Weitere Stellplätze können hier im Norden und im Süden des Baufeldes untergebracht werden. Auf den übrigen Baufeldern sollen die Stellplätze bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Verkehrsflächen sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die für Zufahrten und Zuwegungen erforderlichen Flächen. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll gewährleistet werden, dass die Vorgartenzonen nicht für den ruhenden Verkehr beansprucht werden.

#### **8.4.3 Öffentlicher Personenverkehr**

Im Bebauungsplan wird die Trasse der OEG nachrichtlich übernommen.

#### **8.4.4 Neckarquerung**

Die 5. Neckarquerung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie bleibt in Verbindung mit den geplanten Festsetzungen realisierbar.

#### **8.5 Flächen für Leitungsrechte**

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planung berücksichtigt. Zur Sicherung der durch das Baugebiet zusätzlich benötigten Leitungstrassen wurde mit den Ver- und Entsorgungsträgern ein Leitungstrassenschema entwickelt und abgestimmt, auf dessen Grundlage die zugeordneten Straßenraumbreiten definiert wurden.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen können im Straßenraum untergebracht werden, so dass es keiner weiteren Sicherung über Leitungsrechte bedarf.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Umgehungsstraße befinden sich im Plangebiet unterirdische Großkanäle (Ei 1200 /1800), die weder überbaut, noch mit vertretbarem Aufwand verlegt werden können. Diese werden im südlichen Bereich der Wohngebietsfläche WA 1 durch Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, gesichert.

Für bestehende Leitungen unterhalb von vorhandenen oder künftigen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist eine entsprechende Sicherung nicht erforderlich.

## 8.6 Grünflächen und Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

### 8.6.1 Öffentliche Grünfläche

Im Süden des Plangebiets wird ein ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Am Nordrand wird die Grünfläche durch eine Baumreihe begrenzt. Die Grünfläche soll in Teilbereichen Aufenthaltszonen und Spielflächen aufweisen. Neben der Funktion als Erholungsraum sollen hier Versickerungsmulden angelegt werden.

In der Mitte des Plangebietes zwischen den Planstraße A und B ist eine kleinere Grünfläche vorgesehen, die einen öffentlichen Spielplatz aufnehmen soll. Gleichzeitig ist diese Grünfläche Bestandteil der Nord-Süd-Wegeverbindung.

### 8.6.2 Verkehrslärm – passiver Lärmschutz

Die Aussagen aus dem Lärmschutzgutachten wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Baufelder werden als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Analog zu den im Gutachten ausgewiesenen Lärmpegelbereichen wurden die Flächen in die zwei unterschiedliche Bereiche L1 und L2 unterschieden. Festgesetzt wird das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf.  $R'_{w,res}$  in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8.

Für die Gebiete werden folgenden Wert festgesetzt

<b>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. <math>R'_{w,res}</math> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *</b>		
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
<b>Fläche</b>	<b>[dB]</b>	<b>[dB]</b>
L1	35	30
L2	40	35

### 8.6.3 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind lediglich Flächen, die für die Nutzung der Sonnenenergie erforderlich sind bis max. 50% der Flächen. Flächen, die aufgrund ihrer technischen Funktion (z.B. Belichtung, Abluft-Schornsteine) sind bis zu max 20% der Gesamtdachfläche ebenfalls von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, da diese bei Begrünung nicht zweckentsprechend genutzt werden können.

Lokalklimatisch sind positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung) zu erwarten, die die Festsetzung der Dachbegrünung rechtfertigen. Zudem wird die Verdunstung begünstigt und Niederschlagswasser um ca. 40% reduziert und zeitlich verzögert an die Versickerungsflächen abgegeben.

### 8.6.4 Versickerung von Regenwasser

Gesetzliche Grundlage für die Versickerung sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Durch die Wassergesetze erfährt das Grundwasser einen umfassenden Schutz. Alle Einwirkungen durch den Menschen sind so auszurichten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Durch den Gesetzgeber gefördert und seit der letzten Novelle des Wassergesetzes für Baden-Württemberg deshalb erlaubnisfrei ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, z.B. von privaten (nicht gewerblichen!) Dach- und Hofflächen, wenn die Spielregeln der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden.

Die Versickerung von unschädlichem Niederschlagswasser kann das Grundwasser anreichern und entlastet die kommunale Kläranlage. Die Versickerung ist somit auch ein Beitrag zur Kosten- und Gebührensenkung im Abwasserbereich.

Vor dem Hintergrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten - geringe Versickerungsleistung der anstehenden Böden, starke Belastung des vorhandenen Mischsystems, Ausschluss jeder weiteren ungepufferten Einleitung von Regenwasser - wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (Trennsystem, Mischwassersystem mit Staukanal, Schmutzwasserkanal mit Mulden-Rigolen-System, Modifizierungen der Systeme) untersucht.

Zur weiteren Bearbeitung empfohlen wird ein Trennsystem, das eine Regenwasserableitung und zentrale Versickerung im Plangebiet vorsieht. Das System wird eine Notentlastung über die bestehende Kanalisation im Dammweg erhalten.

### **8.6.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erfolgt. Im bisher geltenden Bebauungsplan sind Teilflächen als Ausgleichsflächen für den Bau der Umgehungsstraße festgesetzt, die jetzt als Bau- oder Straßenflächen festgesetzt werden sollen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen (Siehe Kapitel 7.0 Umweltbericht).

## **8.7 Textliche Festsetzungen**

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen (die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzung)

### **1. Art der Nutzung**

- 1.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig*

Da einerseits die Tendenz besteht, dass sich an überörtlichen Verkehrsachsen und BAB-Zubringern bevorzugt Tankstellen ansiedeln, andererseits aber das knappe Wohnbauland für den Wohnungsbau vorgehalten werden soll, ist es erforderlich diese ausnahmsweise zulässig Nutzung im Plangebiet auszuschließen. Auch für die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gilt, dass sie durch einen erheblichen Patzbedarf gekennzeichnet sind, der nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist

- 1.2 *Im WA 5.2 und WA 6.2 sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig*

Auf den südlichen Baufeldern ist eine relativ hohe Lärmbelastung zu verzeichnen. An diesen exponierten Stellen können in den Wohngebäuden auch verträgliche Gewerbenutzungen untergebracht werden.

### **2. Maß der Nutzung**

- 2.1 *Als Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird als Mittelwert des vorhandenen Geländes eine Höhe von 109,50 m festgesetzt..*

Die Geländehöhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 108,50 und 109,50 m über NN. Um das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmen zu können, wird ein Bezugspunkt festgesetzt.

- 2.2 *Die Oberkante bauliche Anlagen wird als die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10% der Grundfläche beträgt. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.*

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich zu der Angabe der maximal zulässigen Geschosse soll eine homogene Höhenentwicklung des Baugebietes gewährleisten und damit zu einem einheitlichen Bild des Plangebiets beitragen. Die Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern ist von Seiten der Stadt gewünscht und soll durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt werden.

### 3. **Lärmschutz**

- 3.1 *Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf der Verkehrsgrünfläche G3 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über der Fahrbahnoberkante der Straße zu errichten.*

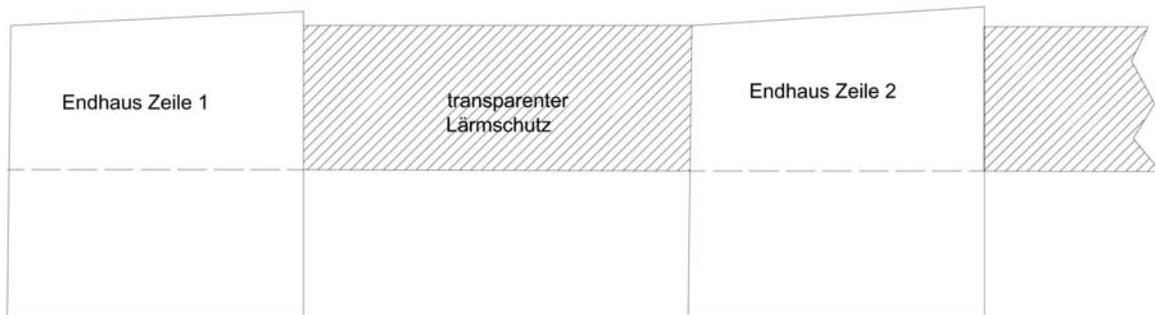
Entlang der Umgehungsstraße wurde 1992 eine Lärmschutzwand errichtet. Da diese nur etwa bis zur Hälfte des Plangebietes reicht, ist sie auf einer Länge von ca. 130 m durch eine neue Lärmschutzwand zu ergänzen. Im Norden des Plangebiets muss die bestehende Wand durch den Straßenneubau geöffnet und durch neue Wandteile ergänzt werden.

- 3.2 *Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzbereichen die Außenbauteile für Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume ein Gesamtschalldämm-Maß gemäß der folgenden Tabelle aufweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmte Lüfter einzubauen. Die schalldämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.*

*Die Gesamtschalldämmmaße  $R'_{w, res}$  der Fassadenteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für diese Fassaden einzuhalten. Insbesondere müssen auch Rolladenkästen mindestens die gleichen Bau-schalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten Schalldämmlüftern ausgestattet werden.*

Fläche	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
L1	[dB]	[dB]
L2	35	30
	40	35

- 3.3 *Im Baufeld WA 1.1 sind an den westlichen Giebelseiten der Wohngebäude Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig. Die Wohngebäude sind an der westlichen Giebelseite durch einen transparenten Lärmschutz in Form einer Glas- oder Plexiglaswand zu verbinden. Der Lärmschutz ist ab einer Höhe von 3,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Höhe der Traufe anzubringen (siehe Skizze).*



Entlang der Umgehungsstraße ist in den Obergeschossen trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen von einer Überschreitung der Orientierungswerte der Verkehrslärmschutzverordnung auszugehen. Um ein Mindestwohnruhe sicherzustellen, wurde diese Festsetzung aufgenommen.

#### 4.0 **Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 4.1 *Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.5, 4.7, 4.9 und 4.11 sowie bei sonstigen Bepflanzungen mit Gehölzen müssen zu mindestens 50% die in der beigefügten Pflanzliste 1 genannten gebietsheimischen Arten verwendet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nadelgehölze sind für Hecken und reihenförmige Pflanzungen nicht zulässig.*

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftstypische Tiere und Pflanzen gewährt. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für Siedlungsrand bewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelement

- 4.2 *Entlang der Straßen Sandwingert, des Dammwegs und der Planstraße A sowie im Bereich des Quartiersplatzes sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung großkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18– 20 cm entsprechen. Ein Wechsel der Baumart innerhalb einer Straße ist nicht zulässig. Von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Einzelfällen (z.B. Einfahrten) um max. 3 m abgewichen werden. Von Grundstückseinfahrten ist mit der Baumpflanzung ein Abstand von 2,0 m zu halten.*

Die Festsetzungen dienen zur Schaffung einer guten Freiraumqualität (Potential Stadt- und Landschaftsbild), tragen zur Staubbinding und zum Temperatenausgleich (Potential Klima) bei und sind Bestandteil des Ausgleichskonzeptes zum Arten- und Biotopschutz.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung in Bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz. Zur Förderung eines einheitlichen Bildes der Bauwerke sollten Wechsel der Artenauswahl innerhalb eines Straßenzugs unterbleiben.

- 4.3 *Auf den Baufeldern WA 4 und WA 6 sind entlang der Planstraße C kleinkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der zu pflanzenden Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm entsprechen*

Begründung wie zu 4.2.

- 4.4 *Auf der öffentlichen Grünfläche G2 sind mindestens 70 % der Fläche als extensive Wiesenfläche (2-schürige Mahd) anzulegen und mindestens 20 % mit Heckenstrukturen aus Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zusätzlich ist am Nordrand parallel zur Planstraßen C eine Baumreihe mit Hochstämmen einer Art von *Juglans regia* (Walnuss, in Veredelungen) oder Obstbaumhochstämmen gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.*

*Die Verkehrsgrünfläche G3 ist beidseitig der Lärmschutzwand zu mindestens 40 % mit Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 3 zu bepflanzen.*

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der Grünflächen dient neben der optischen Aufwertung und der Durchgrünung des Wohngebiets insbesondere der Verbesserung des Naturhaushaltes. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Als Bestandteil der Ausgleichsfläche mit Wiesencharakter sind hier Obst- bzw. Walnussbäume festgesetzt.

- 4.5 *Auf den Baugebietsflächen ist pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm und 5 weitere Pflanzen aus Arten der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der zu pflanzenden hochstämmigen Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm entsprechen.*

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen soll insbesondere eine klimatisch wirksame Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Optimierung des Stadt- und Landschaftsbildes.

- 4.6 *Der Anteil der befestigten Flächen darf in der Fläche G1 80 %, in der Fläche G2 10 %, und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) 85 % nicht überschreiten. In der Verkehrsgrünfläche G3 dürfen zusätzlich zu dem bestehenden Geh- und Radweg und der geplanten Lärmschutzwand keine weiteren Versiegelungen durchgeführt werden.*

Die Beschränkung des Anteils befestigter Flächen an den Grünflächen sichert Naturhaushaltsfunktionen (Versickerung, klimatischer Ausgleich) auf den Grünflächen und trägt zur Minimierung des Eingriffs durch das Vorhaben bei.

Für die Fläche G1 steht die Freizeitnutzung (Kinderspielplatz) im Vordergrund, so dass hier ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten ist. Auf der Fläche G2 steht die Ausgleichsfunktion im Vordergrund, so dass hier die befestigte Fläche auf max. 10% für die unbedingt notwendigen Fußwegebeziehungen beschränkt wird.

*4.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu erhalten.*

Grünflächen sind aus bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Die positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesen Gründen ist für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke die Anpflanzung von frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen anzustreben. Bei einer entsprechenden Gestaltung können die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermeiden bzw. mindern.

*4.8 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % mit extensiver Dachbegrünung (Schichtdicke > 8 cm) anzulegen.*

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei, grüne Dächer können als "Staubsenke" wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und Niederschlagswasser um ca. 40% reduziert und zeitlich verzögert an die Versickerungsflächen abgegeben.

Grundsätzlich ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) im Außenbereich (Dachrinnen, Fallrohre, Gauben etc.) zu reduzieren, da diese Materialien eine Verschmutzung des zu versickernden Regenwassers verursachen können .

*4.9 Geschlossene, ungegliederte Außenwandflächen ab 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dauerhaft mit Kletterpflanzen aus Arten der Pflanzliste 3 zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 m<sup>2</sup> Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Statt einer direkten Fassadenbegrünung ist eine Vorpflanzung mit Gehölzen zulässig. Die Wuchshöhe der Gehölze muss mindestens zwei Drittel der Fassadenhöhe betragen.*

Ungegliederte Wandflächen können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ist hierfür die Begrünung geschlossener, ungegliederter Fassadenflächen sowie von Parkierungsbauwerken festgesetzt. Weitere positive Wirkungen sind in Bezug auf das Klima sowie als Lebensraum für Tiere mit dieser Maßnahme verbunden.

- 4.10 *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit um mehr als 35 % mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.*

Aufgrund der stark ausgelasteten Kanäle im Planungsraum sowie der Lage im Wasserschutzgebiet kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Demzufolge sind im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und -pfaden wasser- durchlässige Beläge mit möglichst hohem, begrünbarem Bodenanteil (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sowie eine zentrale Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme in der Grünfläche G2 vorgesehen. Somit wird das örtliche Abwassersystem entlastet, die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Grundwasserneubildung ermöglicht. Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelung auf das Grundwasser können dadurch gemindert werden. Die Maßnahmen dienen zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen und mäandrierende Mulden in der Regel "natürlicher" wirken und so das Bild des Neubaugebiets mitprägen.

- 4.11 *Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den privaten Bauflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Baum aus Arten der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der zu pflanzenden Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm entsprechen.*

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen in Abhängigkeit von der überbauten und befestigten Fläche soll insbesondere eine klimatisch wirksame Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine möglichst rasche Funktionserfüllung.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich bzw. der Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Optimierung des Stadt- und Landschaftsbildes

- 4.12 *Die im Plan mit einer Bindung zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen aus Arten der Pflanzliste zu ersetzen.*

Im Geltungsbereich werden Landschaftsbild prägende, zum Teil ältere Laub- und Obstbäume mit einer Erhaltungsbindung belegt. Der Erhaltung vorhandener, insbesondere älterer Einzelbäume kommt aus ökologischer Sicht ein hoher Stellenwert zu. In Abhängigkeit vom Entwicklungsalter stellen ältere Gehölze eine biologisch wertvolle Nahumgebung (Durchwurzelung, Bodenlebewesen) dar, deren Qualitäten durch Neupflanzungen nicht ohne Weiteres ersetzt werden können. Die Bäume gehen in ein Altersstadium über, in dem sie stärkeres Totholz und teils mit Mulm gefüllte Höhlen aufweisen. Damit steigt ihre Lebensraumfunktion für heimische Tiere stark an; so können sie spezialisierten Insekten (z. B. Prachtkäfer) sowie höhlenbrütenden Vogelarten der Kulturlandschaft Vermehrungsmöglichkeiten und Fledermäusen Tagesquartiere bieten.

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen nach den einschlägigen Richtlinien zu treffen sowie Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Traufbereich der Bäume zur Sicherung der Baumstandorte zu vermeiden.

Durch die zu erhaltenden Einzelbäume können vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vermieden und gemindert werden.

- 4.13 *Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist gedrosselt in eine zentrale Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche abzuleiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen gesichert ist. Die Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg bleiben unberührt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 ist eine Versickerungsmulde zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die Bepflanzung bzw. Einsaat ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Mulde nicht beeinträchtigt wird. Ebenfalls zulässig ist eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser.*

Aufgrund der stark ausgelasteten Kanäle im Planungsraum sowie der Lage im Wasserschutzgebiet kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Demzufolge sind im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und -pfaden wasser-durchlässige Beläge mit möglichst hohem, begrünbarem Bodenanteil (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden, eine zentrale Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme in der Grünfläche G2 vorgesehen. Somit wird das örtliche Abwassersystem entlastet, die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Grundwasserneubildung ermöglicht. Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelung auf das Grundwasser können dadurch gemindert werden. Die Maßnahmen dienen zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen und mäandrierende Mulden in der Regel "natürlicher" wirken und so das Bild des Neubaugebiets mitprägen.

- 4.14 *Zum Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten sind für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) im Straßenraum vermieden werden.

- 4.15 *Die Maßnahmen und Flächen nach 4.4 (Ausgleichs- und Grünfläche G2) sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen werden zu 32 % den Straßen- und Verkehrsflächen (interne Erschließung) und zu 68 % den Baugrundstücken im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden die folgenden Maßnahmen dem Plangebiet zugeordnet.*

**Tab. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Flur-st.-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	davon für Maßnahme in m <sup>2</sup>	Maßnahme
33091	57.000	1.000	Heckenpflanzungen auf einer Teilfläche von 1.000 m <sup>2</sup>
33093	20.800	6.400	Herstellung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Feldgehölzen
6285	1.740	1.740	Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Einzelbüsche, Buschgruppen oder Hecken
6297	1.870	1.740	Herstellung einer Streuobstwiese mit landschaftstypischen Strukturen wie Einzelbüsche, Buschgruppen oder Hecken.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden analog zum Anteil der Neuversiegelung durch die Bau-  
maßnahmen zugeordnet. In der folgenden Tabelle ist die max. zulässige Versiegelung auf den  
Bauflächen der Versiegelung durch den Straßenneubau bzw. -ausbau gegenübergestellt

**Tab. Berechnung der Versiegelung**

Neuversiegelung durch Bauflächen <sup>1)</sup>	17.540 m <sup>2</sup>	68%
Neuversiegelung durch Straßenflä- chen	8.316 m <sup>2</sup>	32%
<b>Summe</b>	<b>25.856 m<sup>2</sup></b>	

<sup>1)</sup> GRZ + 50 % Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Absatz 4 BauNVO

**5. Sonstige Festsetzungen**

5.1 *Auf den Baufeldern WA 2 – WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbauba-  
ren Grundstücksflächen zulässig.*

Die im Wohngebiet festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien folgen in der Regel einem Ab-  
stand von 5 m zur Straße. Hierdurch ergeben sich großzügige Baufenster, die eine hohe Flexi-  
bilität in der Bebaubarkeit eröffnen. Die dadurch entstehenden nicht überbaubaren Grund-  
stücksflächen sollen nach der städtebaulichen Zielkonzeption gärtnerisch gestaltet werden und  
somit eine gewisse städtebauliche Qualität sichern. Aus städtebaulichen Gründen ist die Anla-  
ge von Stellplätzen oder Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht er-  
wünscht.

5.2 *Die Flächen für das Leitungsrecht bestehen zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers  
(Abwasserzweckverband). Die Flächen dürfen nicht bebaut und nicht mit Bäumen bepflanzt  
werden.*

Entlang der Umgehungsstraße verläuft ein Abwasserkanal, der z.T. unterhalb der Baugebiets-  
fläche WA 1 verläuft. Da der Kanal nicht überbaut werden darf und die Zugänglichkeit gewähr-  
leistet sein muss, wird die Fläche als Leitungsrecht gesichert

**6.0 Hinweise**

*Die Baugebiete im Planungsbereich weisen eine Vorbelastung sind durch Verkehrslärm auf.  
Mit Einwirkungen von Lärmimmissionen ist zu rechnen.*

Um einer Forderung der Träger öffentlicher Belange nachzukommen, die eine Information der  
künftigen Bewohner über die Vorbelastung des Gebietes gefordert hatten, wurde dieser Hin-  
weis mit aufgenommen.

## 8.7.1 Pflanzliste

### Pflanzliste 1 - Gebietsheimische Arten für naturnahe Pflanzungen

#### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubereiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume:	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabellen, Walnuss, jeweils regionaltypische Lokalsorten

#### Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzliste 2 - Straßenbäume

#### Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	Kaiserlinde

**Kleinkronige Bäume:**

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	Kugel-Trompetenbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

**Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen, Ranker und Lianen:**

**Ohne Rankhilfen:**

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu

**Mit Rankhilfen:**

<i>Clematis montana</i>	Waldrebe
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrosen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Vitis vinifera</i>	Weinreben

## 9. Durchführung und Kosten

### 9.1 Flächenbilanz

Tab. Flächenbilanz Teilbereich Nord

Baufeld	Grundstück in m <sup>2</sup>	GF in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	WE <sup>1)</sup>	Stellplätze
WA 1	10.500	4.050	6.100	36	36
WA 2	4.500	1.800	3.750	38	38
WA 3	1.500	889	1.800	4	4
WA 4	4.900	1.965	4.100	41	41
WA 5	3.600	1.390	2.900	29	29
WA 6	3.900	1.555	3.240	32	32
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>28.770</b>	11.649	21.890	180	
<b>Grünflächen</b>					
Öffentliche Grünfläche G1	980			-	-
Öffentliche Grünfläche G2	7.300				
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>8.280</b>				
<b>Erschließungsflächen</b>					
Straßenflächen verkehrsberuhigt + Platzfläche	2.934				
Straßenfläche Planstraße A und Dammweg	5.036				
Straßenfläche Sandwingert	5.230				
<b>Summe Erschließungsflächen</b>	<b>11.597</b>				
<b>Sonstiges</b>					
Trafo	60				
Bahnflächen	1.843				
Lärmschutzwand	100				
Straßenfläche Umgehungsstraße	5015				
Verkehrsgrünflächen	3.856				
<b>Summe Sonstiges</b>	<b>10.847</b>				
<b>Summe Gesamt</b>	<b>58.508</b>	<b>11.823</b>	<b>24.204</b>	<b>180</b>	<b>180</b>
1) Schätzung 1 WE/90 m <sup>2</sup> BGF					

### 9.2 Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke (rd. 80 % der Gebietsfläche) befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Ein Grundstück ist im kirchlichen und zwei weitere im privaten Eigentum.

### 9.3 Umlegung

Für das Plangebiet wird derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Umlegung nach den §§ 45 – 79 BauGB durchgeführt. Der Beschluss zur Anordnung der Umlegung nach § 46 BauGB hat der Gemeinderat am 18.06.1998 gefasst. Des Weiteren hat der Umlegungsausschuss die Umlegung mit Beschluss vom 18.12.2004 nach § 47 BauGB eingeleitet.

## 9.4 Kosten

Durch das Plangebiet werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Kosten verursacht. Die Kosten lassen sich zum Teil über Erschleißbeiträge refinanzieren.

<b>Kostenschätzung Erschließungsaufwand gesamt in €</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Kosten in €</b>
<b>Erschließungsaufwand Gesamtprojekt in €</b>		
Straßenbau inkl. Um- und Ausbau Sandwingert	9.580	1.550.000 €
Straßenbegleitgrün ca. 50 Bäume	50	45.000 €
Anschluss Sandwingert an Umgehungsstraße		330.000 €
Abwasser Kanal (teilw. refinanzierbar über Abwasserbeitrag)	600	650.000 €
Regenwasserversickerungsanlagen (teilw. refinanzierbar über Abwasserbeitrag)		530.000 €
Leitungsverlegung Dammweg		150.000 €
Lärmschutzwand	180	475.000 €
Beleuchtung		205.000 €
Grünanlagen	8.300	830.000 €
<b>Erschließungsaufwand gesamt</b>		<b>4,765.000€</b>

## 10. Verfahren

### 10.1 Aufstellungsbeschluss

Ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates für den Bebauungsplan 'Wieblingen-Schollengewann' wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat gefasst. Dieser Bebauungsplan umfasste die Fläche zwischen der Straße Sandwingert im Norden und der A656 im Süden. Bauausschuss und Gemeinderat haben in ihren Sitzungen am 18.07.2000 bzw. 26.07.2000 dem städtebaulichen Konzept des Büros Szyzskowitz + Kowalski (Plan v. 15.06.2000) zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanvorentwurf zu erarbeiten und mit diesem die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Im September 2000 wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt. Bei dieser waren Experten und Expertinnen unterschiedlicher Fachrichtungen aus anderen Städten sowie aus Heidelberg nach ihrer Beurteilung des Baukonzeptes befragt worden. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt führten zu einer Modifikation des städtebaulichen Konzeptes, das in der Form vom Juni 2002 bzw. 2004 in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

### 10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2002 gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs.4 BauGB beschlossen, den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Wieblingen Schollengewann zu ändern und mit dem Bebauungsplanvorentwurf für den Teilbereich Nord die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Nach Bekanntmachung im Stadtblatt am 05.02.2003 wurde in der Zeit vom 10.02.2003 bis 21.02.2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Ausstellung im Technischen Bürgeramt durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen beschäftigen sich im Wesentlichen mit der Verkehrserschließung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße vor dem Beginn der Hochbaumaßnahmen erfolgen soll, damit die nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht durch den Baustellenverkehr tangiert werden.

### 10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2003 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Zusammenfassend beziehen sich die Stellungnahmen auf die folgenden Themen:

- Freihalten der Trasse der 5. Neckarquerung und Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Straße (Lärm usw.)
- Lärmbelastung des Plangebiets und aktive und passive Schutzmaßnahmen
- Zentrale Stellplatzanlage am Westrand des Plangebietes wird abgelehnt
- Stellplätze sollen auf den Grundstücken ermöglicht werden, Stellplatzschlüssel
- Anbindung an die Umgehungsstraße über einen Kreisverkehr
- Hinweise auf Leitungen im Plangebiet

Die Anregungen wurden soweit sie planungsrelevant waren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 10.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2004 wurden vom Gemeinderat am 16.10.2004 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Sie lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 27.10.2004 in der Zeit vom 08.11.2004 bis einschließlich 10.12.2004 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Die eingegangenen Anregungen beschäftigen sich im Wesentlichen mit der Notwendigkeit und der Trasse der 5. Neckarquerung, der Verkehrserschließung und dem Lärmschutz.

### 10.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 22.10.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Zusammenfassend beziehen sich die Stellungnahmen auf die folgenden Themen:

- Freihalten der Trasse der 5. Neckarquerung und Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Straße (Lärm usw.);
- Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit der Trasse der 5. Neckarquerung;
- Äußere Anbindung des Plangebietes über einen Kreisverkehrsplatz
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Bereichen;
- Änderung der klimatischen Situation durch die geplante Bebauung;
- Den externen Ausgleichsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen;
- Lärmbelastung des Plangebiets und aktive und passive Schutzmaßnahmen;
- Standort der Trafostation soll verlagert werden;
- Hinweise auf Leitungen der Stadtwerke im Plangebiet
- Hinweise auf Leitungen der US Armee am Rande des Plangebiets.

Die Anregungen wurden soweit sie planungsrelevant waren in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierfür wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 10.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat am \_\_.Oktober 2005 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord gefasst.

### **10.7 Genehmigung (§ 10 Absatz 2 BauGB)**

Da der Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord nicht aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, bedarf er gemäß § 10 Absatz 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium). Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2005 erteilt.

### **10.8 Bekanntmachung (§ 10 Absatz 3 BauGB)**

Die Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans Schollengewann Teil Nord erfolgte am \_\_.\_\_.2005 im Stadtblatt.

## **11. Gutachten**

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplans wurden die folgenden Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und werden in den einzelnen Kapiteln dokumentiert.:

- Eingriff/Ausgleich: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Schollengewann, IUS Institut für Umweltstudien, Weisser und Ness GmbH, Juni 2004
- Schallschutzgutachten: IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, 08.06.2004
- Vorentwurf Regenwasserbewirtschaftung, Büro Wald & Corbe, Juni 2004
- Bodengutachten, Dr. Benisch, Juni 2004

## **12. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Landesbauordnung Baden Württemberg

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt

## **Anhang**

1. Städtebauliches Konzept
2. Städtebauliches Konzept Modellfoto
3. Gründordnungsplan
4. Tabelle Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
5. Lärmschutz Beurteilungspegel Tag
6. Vorentwurf Regenwasserbewirtschaftung
7. Lageplan Externe Ausgleichsflächen Wieblingen
8. Lageplan externe Ausgleichsflächen Neuenheim
9. Bebauungsplan und mögliche Trasse der 5. Neckarquerung

## II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg** (als eigenständige Satzung beschlossen)

1. *Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von max. 15° auszuführen.*

Diese Regelung wurde aufgenommen, um die Voraussetzungen für die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung zu schaffen. Es lassen sich damit städtebaulich attraktive Dachformen realisieren.

2. *Einfriedungen zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehweg zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind lebende Hecken. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,5 m überschreiten.*
3. *Abstellplätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen oder mit Rankgerüsten abzutrennen und mit den in der Pflanzliste 3 genannten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.*

Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf Einzäunungen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Standorte für Entsorgungscontainer dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der inneren Gestaltung des Gebiets. Gestaltungsvorgaben für die Vorgartenbereiche sollen einen harmonischen Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der privaten Grundstücksfläche gewährleisten.

# ANLAGEN