

Bauleitplanung Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf
(Fassung zur Offenlage)

Fassung vom: 18.05.2006

A	Bebauungsplan	5
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	6
	Regionalplan	6
	Flächennutzungsplan	6
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	7
	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	7
	Modell räumlicher Ordnung MRO	7
	Stadtteilrahmenplan	7
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	8
	Siedlungsstrukturkonzept	8
	Freiflächenstrukturkonzept	8
	Umweltplan	8
	Schallimmissionsplan	9
	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	9
5	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
6	Städtebauliche Planungskonzeption	10
	Verkehr 10	
	Nutzung und Struktur	10
	Grün 10	
7	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	11
	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11

	Gestaltung des Ortsbilds	11
	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	11
	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	11
	Belange der Ver- und Entsorgung	12
	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
8	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	12
	Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	12
	Hinweise	14
9	Verfahren und Abwägung	14
	Einleitungsbeschluss	14
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden	14
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	16
	Offenlage	16
10	Durchführung	16
	Flächenbilanz	16
	Grundbesitzverhältnisse	16
	Durchführungsvertrag	16
	Bodenordnung	16
11	Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.	17
B	Umweltbericht	18
1.	Umweltbericht	18
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	18
1.3	Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
1.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	20
1.5	Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes	21

1.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	26
1.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	29
1.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	29
1.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	30
2.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	31

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die JHL Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG Neckarsulm hat als künftige Eigentümerin der beplanten Grundstücke bei der Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt. Ziel ist die Errichtung einer Seniorenpflege - Einrichtung in der zentralen Ortslage des Heidelberger Stadtteils Wieblingen an der Mannheimer Strasse. Das Vorhaben umfasst eine Kombination aus einem Pflegeheim und einen Anteil Seniorenwohnungen. Die Pflegeeinrichtung soll voraussichtlich durch den Arbeiter Samariter Bund betrieben werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Fritz Bender Stiftung in München, bei einem Grundstück ist die Stiftung Erbbauberechtigte. Im Rahmen des noch zu schließenden Durchführungsvertrags muss der Vorhabenträger bestätigen, dass er „bereit und in der Lage“ ist das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum zu verwirklichen. Hierzu gehört auch der Nachweis, dass er zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über das Grundstück verfügt.

Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Strasse“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Verbesserung des Infrastrukturangebotes in HD-Wieblingen durch eine Einrichtung für Senioren an zentraler Lage, wodurch ein Verbleiben der Senioren in der angestammten Umgebung auch als Pflegefall ermöglicht wird
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen als Ersatz des ursprünglichen, jetzt nicht mehr vorhandenen Gewerbes
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds

Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Für das Quartier liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 vor, der auch die Flächen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet.

Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der ca. 3.983 qm große räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil. Da die eigentlichen Plangrundstücke nicht direkt an der Mannheimer Strasse sondern in zweiter Reihe liegen, umfasst der Geltungsbereich neben den Flurstücken 30324 und 30290, auf welchen das Vorhaben errichtet wird, auch das an der Mannheimer Strasse gelegene, bebaute Flurstück 30324/1, über welches die geplante Erschließung des Vorhabens verläuft.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert. Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten. Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potentiale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.
- Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischung sind anzustreben.

Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 25.02.1983 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Entwurf zur Offenlage eine Wohnbaufläche dargestellt.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Ziel: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

Diesem Ziel kann mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan gefolgt werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.

Ziel: Wohnraum für alle, 8.000 – 10.000 Wohnungen mehr

Mit dem Vorhaben können Wohnungen für Senioren hergestellt werden. Damit werden in diesem speziellen Segment die Anforderungen erfüllt.

Ziel: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten

Die Wohnlage ist als ideal zu bezeichnen, da im Ortsteil Wieblingen Einkaufs- wie auch Freizeitmöglichkeiten in großer Zahl vorhanden sind und Naherholungsgebiete auf kurzem Weg erreichbar sind.

Ziel: Stadt der "kurzen Wege" und Verkehrsvermeidung fördern

Durch die Lage des Vorhabens im Wieblinger Zentrum können alle Wege zu Fuß zurückgelegt werden. Der ÖPNV ist mit den Buslinien in der Mannheimer Straße und dem OEG-Haltepunkt Wieblingen Taubenfeld als gut zu bezeichnen.

Ziel: Solide Haushaltswirtschaft

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens verursacht keine Kosten für die Stadt Heidelberg.

Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das vorliegende Planungsgebiet liegt im Randbereich eines Stadtteilzentrums. Der an der Mannheimer Straße gelegene Teilbereich mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen, der rückwärtige Teil als Wohnbaufläche bzw. als sonstige Grünfläche (Blockinnenbereich).

Das angestrebte Vorhaben entspricht damit im Wesentlichen den Vorgaben des Modells räumlicher Ordnung

Stadtteilrahmenplan

Im Stadtteilrahmenplan Wieblingen ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der an der Mannheimer Straße angrenzende Teil des Planungsgebiets als "Geschäftsbereich mit Entwicklungspotential" ausgewiesen, der rückwärtige Bereich als Bereich zur "Erhaltung bzw. Aufwertung der städtebaulichen Struktur". Im Plan "Nutzungsstruktur" ist der an der Mannheimer Straße gelegene Teilbereich als Geschäftsbereich, der rückwärtige Bereich als Wohnbereich ausgewiesen.

Zur Entlastung der Ortsmitte insbesondere von Durchgangsverkehr soll die Mannheimer Straße als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden. Der Umbau soll in 4 Bauabschnitten vollzogen werden. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des 4.

Bauabschnittes, für dessen Durchführung es keinen konkreten zeitlichen Rahmen gibt. Die Umsetzung ist abhängig von noch zu fassenden Gemeinderatsbeschlüssen und der Finanzsituation.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als Historischer Siedlungskern bzw. als Stadtteilzentrum dargestellt. Die angestrebten Nutzungen (Wohn- und Geschäftshaus) sind mit diesen Vorgaben verträglich.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt für den Planungsbereich eine GRZ von 0,31 bis 0,4 vor.

Der Teilbereich A (Wohn- und Geschäftshaus) liegt damit innerhalb der Vorgaben. Die für den Bereich der Seniorenpflegeeinrichtung ausgewiesene GRZ von 0,5 liegt etwas über den Vorgaben. Die Erhöhung kann insofern gerechtfertigt werden, dass im Rahmen der Grünplanung die zur Zeit vollversiegelte Fläche in Teilen wieder entsiegelt wird, was eine Verringerung der GRZ bedeutet.

Ausdrückliches Ziel des Siedlungsstrukturkonzeptes ist es außerdem, alle Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Zur Erreichung dieses Zieles wird eine maßvolle Erhöhung der GRZ für einen begrenzten Teilbereich für vertretbar gehalten.

Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Plangebiet gehört zum Bereich Siedlungsstruktur. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Freiflächenstrukturkonzepts.

Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Im Teilplan "Situation abiotischer Umweltfaktoren" ist das Planungsgebiet als Siedlungsbereich über Grundwasserspeicher mit überregionaler Bedeutung sowie als Wirkungsbereich des Neckartalabwindes dargestellt.

Im Teilplan "Probleme, Bindungen" ist das Planungsgebiet als Siedlungsbereich dargestellt sowie als Bereich mit gestörter Ventilation in einem klimatologischen Wirkungsbereich.

Dieses Defizit wird durch die vorliegende Planung zumindest nicht verschlechtert.

Im Teilplan "Leitbild" ist das Planungsgebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Vorgaben Ziele des Umweltplans durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Schallimmissionsplan

Im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg sind die Lärmbelastung der einzelnen Flächen im Stadtgebiet durch Verkehrslärm dargestellt.

In den "Konfliktplänen" wird die Differenz zwischen Schallimmissionen und den flächennutzungsbezogenen Grenzwert nach 16. BimSchV dargestellt. (positiver Wert bedeutet Grenzüberschreitung)

Im "Konfliktplan Straßenverkehr tags" ist im Bereich des Plangebiets keine Grenzüberschreitung dargestellt. Im "Konfliktplan Straßenverkehr nachts" ist entlang der Mannheimer Straße eine Grenzüberschreitung dargestellt. Der betroffene Bereich (bestehendes Wohn- und Geschäftshaus) wird durch die vorliegende Planung aber nur in der bestehenden Form gesichert.

Im rückwärtigen Bereich, wo die geplante Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen ist, liegt keine Überschreitung der Grenzwerte vor.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Als kleinräumige Nachverdichtung im Siedlungsraum entspricht die Maßnahme den übergeordneten Zielen des Verkehrsentwicklungsplans, der eine Verringerung des Flächenverbrauchs und der Emissionsbelastungen zum Ziel hat.

Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Die planerischen Ziele des Zentrenkonzepts Heidelberg wird durch die vorliegende Planung nicht berührt, da keine Veränderungen im Bereich Einzelhandel vorgesehen sind.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Auf dem straßenseitigen Grundstück 30324/1 steht ein III-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Grenzabstand entlang der Südseite dieses Wohn- und Geschäftshauses ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vorgesehen.

Sowohl das vorgelagerte Grundstück als auch die rückwärtigen Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Auf den beiden Plangrundstücken stehen 1- bis 2-geschossige Nebengebäuden und ein Wohnhaus. Zur Realisierung des Vorhabens wird der Gebäudebestand auf den beiden Flurstücken 30324 und 30290 komplett freigelegt.

Der umgebende Bestand zeigt straßenseitig 1½ - bis 3-geschossige Bebauung mit gemischter Nutzung sowie eine dichte, rückwärtige Überbauung mit Nebengebäuden.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

Verkehr

Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt von der Mannheimer Straße aus über das Grundstück 30324/1. Zur Sicherung der Erschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Straßensystems durch die Planung ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches bzw. der zulässigen Nutzungsarten nicht erkennbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien in der Mannheimer Straße und den OEG- Haltepunkt Wieblingen Tauberfeld gut an den ÖPNV angebunden.

Nutzung und Struktur

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus an der Mannheimer Straße auf dem Flurstück 30324/1 bleibt erhalten. Die geplante Senioren-Pflegeeinrichtung wird auf den derzeit untergenutzten Flurstücken 30324 und 30290 im Blockinnenbereich errichtet. Durch entsprechende Gebäudestellung und Höhenentwicklung wird der städtebauliche Bezug zwischen dem Bestandsbau und dem Neubau hergestellt.

Grün

Im Rahmen der Planung der Seniorenpflegeeinrichtung werden Teile der bisher voll versiegelten Fläche entsiegelt. Durch die Anlage von hausbezogenen Grünflächen im Westen, Osten und Süden des Grundstücks (Demenzgarten) wird ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Gartenflächen geschaffen.

Die Orientierung des Baukörpers (Öffnung nach Süden) trägt zur Verträglichkeit der neuen Baumasse mit dem grünen Blockinnenbereich bei.

Die Frei- und Grünflächen um das Seniorenheim haben neben gestalterischen und ökologischen Funktionen wesentliche Bedeutung als Aufenthalts- und Bewegungsraum für die Bewohner. So ist beispielsweise die Anlage eines Demenzgartens vorgesehen und das Areal soll durch einen Fußweg rundum begehbar sein. Zu beachten sind dabei auch kriminalpräventive Gesichtspunkte und das Sicherheitsgefühl der Bewohner.

Um die o. g. Ziele zu vereinen, ist geplant das „grüne Grundgerüst“ aus heimischen Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Aufgrund der beschränkten / beengten Freiflächen, werden mittelgroße und kleine Baumarten und –sorten gepflanzt, deren Höhe und Wuchsform im Verhältnis zu Freiraum und Gebäudedimensionen stehen.

Die sonstige Gartenanlage soll unter gartengestalterischen Gesichtspunkten (Blüten, Herbstfärbung, Früchte, Düfte usw.) und nach den Bedürfnissen der Bewohner angelegt werden (Demenzgarten). Die Verwendung von Pflanzen, wie sie in den ortstypischen Gärten („Bauerngärten“) vorkommen, kann sich dabei förderlich auf das Heimatgefühl der künftigen Bewohner auswirken. (zur Gestaltung siehe Anlage A 1 – F Außenanlagenplan).

7 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen:

Verkehrsimmissionen

Für die geplante Seniorenpflegeeinrichtung sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erkennbar, da das Gebäude durch das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude von der Straße abgeschirmt wird. Im übrigen Bereich ist im Bebauungsplan nur eine Sicherung des Bestandes vorgesehen. Eine Änderung der Immissionsbelastung durch die vorliegende Planung für den Bereich entlang der Mannheimer Straße liegt deshalb nicht vor.

Gewerbelärmimmissionen

Im Umfeld der projektierten Seniorenpflegeeinrichtung gibt es keine relevanten Immissionen von Gewerbebetrieben

Altlasten

Auf den beplanten Grundstücken wurde im Jahre 2003 aufgrund der vorangegangenen Nutzungen eine orientierende Erkundung durchgeführt. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergeben sich gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz keine Einschränkungen für eine Wohnbebauung.

Sollten im weiteren Verfahren jedoch Hinweise auf Bodenbelastungen gefunden werden, ist dies an die zuständigen Behörden weiterzugeben.

Gestaltung des Ortsbilds

Durch die Sicherung der bestehenden Bebauung entlang der Mannheimer Straße und eine angemessene Höhenentwicklung und Gliederung des Baukörpers, der zum Blockinnenbereich hin abgetrept ist, bleibt das Ortsbild gewahrt. Die Höhenentwicklung der Seniorenpflegeeinrichtung wird über den zum Bebauungsplan gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus werden in der Seniorenpflegeeinrichtung neue Arbeitsplätze geschaffen. Insofern bleiben die Belange der Wirtschaft bei der vorliegenden Planung gewahrt.

Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Allgemeine Verkehrsentwicklung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und da sich keine öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereichs befinden, ist eine Beeinträchtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Objektbezogenes Verkehrsaufkommen

Insgesamt sind für die Seniorenpflegeeinrichtung 16 Stellplätze vorgesehen, davon 10 Stellplätze in der Tiefgarage.

Aufgrund der erwarteten geringen Anzahl von Verkehrsbewegungen (nur Personal, und Anlieferung – kaum aber Verkehrsbewegungen durch die Nutzer der Senioreneinrichtungen) wird der anfallende Verkehr als verträglich mit den angrenzenden Nutzungen angesehen.

Auswirkungen auf das Verkehrsnetz

Siehe unter "Allgemeine Verkehrsentwicklung"

Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischsystem. Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine erstmalige Bebauung. Außerdem kann an die in der Mannheimer Strasse vorhandene Kanalisation problemlos angeschlossen werden. Eine Änderung dieser Systematik würde unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt und der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ..., die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung ... und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Rahmen dieses Abwägungsvorgangs wird der Gemeinderat feststellen, ob die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen angemessen, geeignet und daher festzusetzen sind. Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung beizuordnen ist, wird verwiesen. (Teil B der Begründung)

8 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen für den Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

In Konkretisierung der bestehenden Ausweisung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilbereichen sind zulässig:

Teilbereiche A1 und A2: Wohn- und Geschäftshaus

Teilbereiche B1 und B2: Seniorenpflegeheim und Wohnen.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächen Grundflächenzahl

Die im Teilbereichen A festgesetzte maximal zulässige Gebäudegrundfläche orientiert sich am Bestand und entspricht den Maßgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von maximal 0,4.

Die im Teilbereich B für das Neubauvorhaben festgesetzte maximal zulässige Gebäudegrundfläche entspricht einer GRZ von 0,48. Dieser etwas erhöhte Wert ergibt sich einerseits aus den betrieblichen Anforderungen der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung. Andererseits zeigt bereits der umgebende Bestand eine bauliche Verdichtung, die bereichsweise die GRZ von 0,4 deutlich überschreitet. Insbesondere gilt dies für die nördlich angrenzenden und jenseits der Mannheimer befindlichen Anwesen. Insofern fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein und entspricht gleichzeitig den nutzungsbedingten Maßgaben der geplanten Senioreneinrichtung.

Zulässige Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in dem zum Bebauungsplan gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

Die dort angegebenen Gebäudehöhen sichern die vorgesehene Bebauung der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Bereiche.

Die Geländehöhe der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung beträgt 108,60m über NN und orientiert sich damit an der Höhe des bestehenden Grundstücks.

Im Vorhaben und Erschließungsplan ist für den III-geschossigen Bauteil der Seniorenpflegeeinrichtung eine Gebäudehöhe von max. 8,75 m ab Bezugspunkt (108,60 m ü. NN) und für den IV-geschossigen Bauteil eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m vorgesehen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Offene bzw. abweichende Bauweise entsprechend Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise sind - entsprechend der vorhandenen Situation - die Gebäude auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grenze zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung sind die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 30324 und 30290 und der Versorgungsträger zu belasten. (GFL 1, 2)

Zur Sicherung der Transformatorstation im Bereich des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt. (GFL 3)

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Begrünung der Dachflächen und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze sind im zum Bebauungsplan gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Hinweise

Das Grundstück ist zum Großteil aufgefüllt. Um einen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub sicher zustellen, werden entsprechende Hinweise gegeben.

9 Verfahren und Abwägung

Einleitungsbeschluss

Die JHL Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG Neckarsulm hat als künftige Eigentümerin der beplanten Grundstücke bei der Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt. Ziel ist die Errichtung einer Seniorenpflege - Einrichtung in der zentralen Ortslage des Heidelberger Stadtteils Wieblingen an der Mannheimer Strasse.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem im Sinne einer Public Private Partnership Rechnung trägt. Die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB verschafft dem Investor Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde. Er ist damit in der Lage seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Abs. 2 BauGB mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB vergleichbar.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung erfolgte in einer Informationsveranstaltung am 24.04.2005 sowie durch Planauslegung im technischen Bürgeramt vom 18.04. – 08.05.2006.

Folgende Hinweise von Bürgern sind eingegangen:

- B 1. Es wird vorgeschlagen den Grundriss der Seniorenpflegeeinrichtung zu spiegeln, die Gemeinschaftsterrasse nach Süden auszurichten und dadurch die Wohnqualität zu steigern. Damit kann auch eine bessere Verträglichkeit mit dem grünen Blockinnenbereich erzielt werden.
- B 2 Hinweis, dass der Eigentümer des Grundstücks nördlich des Planungsgebietes Interesse daran hat, dass das Seniorenheim im einseitigen Grenzanbau an sein Grundstück errichtet wird.
- B 3 Frage nach dem Bezugspunkt, der den Höhenangaben zugrunde gelegt wurde. Forderung, dass bei der Festsetzung der Höhen zu berücksichtigen ist, dass das Gelände von Westen nach Osten abfällt. Dadurch wird das Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken hin (im Osten) noch höher. Insgesamt erscheint der Baukörper zu hoch.
- B 4 Bedenken, dass die vorgesehene GRZ im rückwärtigen Bereich mit 0,5 zu hoch ist. Sie entspricht nicht dem baulichen Umfeld, in dem eine GRZ von maximal 0,4 zulässig ist.
- B 5 Der Abstand der Seniorenpflegeeinrichtung zu den östlich angrenzenden Grundstücken wird als zu gering angesehen. Bedenken, dass sich dieser Abstand durch Balkone eventuell noch verringern würde.

- B 6 Verweis auf den Jugendtreff auf dem Grundstück, das sich südlich an das Planungsgebiet anschließt. Der Jugendtreff kann aufgrund des heute schon vorhandenen Lärms zu einer erheblichen Belästigung der Seniorenpflegeeinrichtung werden. Der Lärm, der von dem Jugendtreff ausgeht, wird von einigen Bewohnern als störend empfunden.
- B 7 Bedenken, dass der Baukörper zu wenig in die Umgebung integriert ist (Bauvolumen, Bauhöhe, Dachform). Die Umgebung besteht aus bäuerlichen Häusern mit Satteldach, rückwärtigen Nebengebäuden und einem grünen Blockinnenbereich. Es wird kritisiert, dass der grüne Blockinnenbereich verbaut wird und dass der Demenzgarten zu beengt erscheint. Es wird angeregt, für das Gebäude ein Satteldach mit Gauben vorzusehen.
- B 8 Bedenken, dass auf Grund der vorgesehenen Planung auch eine Ausweitung des Pflegebereichs und insbesondere des Bereichs für Demenz-Patienten erfolgen kann und damit eine erheblich größer Anzahl an Bewohnern die Folge wäre.

Berücksichtigung der Hinweise der Bürger

- B 1 Die Anregung wird berücksichtigt, der Baukörper gespiegelt.
- B 2 Für das Vorhaben muss auch im Norden ein Rettungsweg für die Feuerwehr freigehalten werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt
- B 3 Die vorgesehene Geschossigkeit der Seniorenpflegeeinrichtung ist nach Angaben des Betreibers notwendig, um eine wirtschaftliche Betreibung der Anlage zu gewährleisten. Um eine Mindestanforderung hinsichtlich des Einfügens in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten, wurden die Geschosshöhen gegenüber dem Vorentwurf weiter reduziert. Weiterhin ist ein gestaffelter Baukörper vorgesehen (viergeschossig im Westen, dreigeschossig im Osten zum Blockinnenbereich). Eine weitere Reduktion der Gebäudekörper würde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden.
- B 4 Um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, ist die Innenentwicklung eines der wesentlichen, übergeordneten Ziele der städtebaulichen Entwicklung in Heidelberg. Die neu projektierte Seniorenpflegeeinrichtung ist ein solches Beispiel der Innenentwicklung.
- B.5 Die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass an dem Abschnitt der östlichen Baugrenze des Bereichs B2, in dem der Abstand zur Grundstücksgrenze nur 3,5 Meter beträgt, das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Balkone nicht zulässig ist.
- B 6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rücksichtnahme der Nutzer des Jugendtreffs auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft ist nicht nur für die geplante Senioreneinrichtung sondern auch für die anderen Nachbarn wichtig. Durch Sensibilisierung der Jugendlichen für die Bedürfnisse der Anwohner und durch ein entsprechendes Betriebskonzept kann nach Ansicht der Verwaltung ein verträgliches Miteinander erreicht werden.
- B 7 Das Flachdach wurde zum einen gewählt, um die Gebäudehöhe möglichst niedrig zu halten, zum anderen wird damit eine Dachbegrünung ermöglicht. Weiterhin sind Dachschrägen bei Pflegezimmern aus funktionalen Gründen ungünstig.
- B 8 Aufgrund der bestehenden Verträge wird eine Änderung des vorliegenden Nutzungskonzeptes der Seniorenpflegeeinrichtung ausgeschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.04.2006 über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen wurden soweit planungsrelevant in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

(ergänzen bis Satzungsbeschluss)

Offenlage

(ergänzen bis Satzungsbeschluss)

10 Durchführung**Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	3.983 qm	100 %
davon:		
Flurstück Nr. 30324/1 (bsthd. Wohn- / Geschäftshaus)	1.549 qm	39 %
Flurstücke Nrn. 30324 und 30290 (Vorhaben)	2.434 qm	61 %
Baufenstergröße Flurstück Nr. 30324/1	629 qm	
Baufenstergröße Flurstücke Nrn. 30324 und 30290	1.142 qm	
Gebäudegrundfläche Bestand	635 qm	GRZ 0,4
Gebäudegrundfläche Vorhaben	1150 qm	GRZ 0,48

Grundbesitzverhältnisse

(ergänzen bis Satzungsbeschluss)

Durchführungsvertrag

(ergänzen bis Satzungsbeschluss)

Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11 Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zusammenfassung wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

B Umweltbericht

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander.....	24
Tabelle 2:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit.....	25
Tabelle 3:	Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
Tabelle 6:	Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs.....	32

1. Umweltbericht

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	Die Planung weist folgende Festsetzungen auf: <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet • Grundflächenzahl 0,4 im westlichen Teil, im Bereich Seniorenheim 0,5 • private Grünflächen • Pflanzgebote • Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht • Dachbegrünung • Versickerungsfähige Beläge bei Stellplätzen, Fußwegen und Müllstandorten
Umfang des Vorhabens	Die Inanspruchnahme der Fläche für die einzelnen Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Gebäudefläche ohne Dachbegrünung	1.325	729
Gebäudefläche mit Dachbegrünung	0	1.042
versickerungsfähige Beläge	0	90
sonstige versiegelte Flächen	2.658	1.287
private Grünflächen / Vegetationsflächen mit Ausgleichsfunktion	0	835
Summe (Geltungsbereich)	3.983	3.983

1.2 Darstellung der für den Bauleitplan geltenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1 Naturschutz und Landespflege

Ziele Gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist die freie und die besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Eingriffsregelung Weiterhin ist im Naturschutzgesetz B-W § 21 geregelt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegen stehen.

1.2.2 Wasserrecht

Regelung zum Niederschlagswasser Gemäß § 45b WG soll Niederschlagswassers durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden Da die Fläche bereits vor dem 1. Januar 1999 komplett versiegelt war, greift o. g. Regelung nicht. Trotzdem ist geplant, versickerungsfähige Beläge zu verwenden, wo es möglich ist. Entsiegelungen werden im Bereich der Grünflächen durchgeführt. Auch die Dachbegrünung trägt zum Rückhalt und zur Verdunstung von Oberflächenwasser bei.

1.2.3 Immissionsschutzrecht

Schallimmissionen Bezüglich vorhandener Schallimmissionen wurde der Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg für das geplante Seniorenheim herangezogen. (Siehe Bebauungsplan Kap. 4.4) Demnach liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte vor. Bezüglich der zeitweisen Lärmemissionen vom südlich an das Grundstück angrenzenden Jugendtreff soll dafür Sorge getragen werden, dass die Bewohner der Seniorenpflegeanlage nicht beeinträchtigt werden.
Vom Vorhaben selbst gehen voraussichtlich keine wesentlichen Lärmbelastungen aus, da lediglich durch Personal-, Besucher- und Lieferverkehr eine gewisse Lärmemission entsteht.

Berücksichtigung Schadstoffemissionen Bedeutende Schadstoffemissionen in das Areal bzw. Schadstoffemissionen durch den Betrieb der Seniorenpflegeeinrichtung sind nicht zu erwarten.

1.3 Beschreibung der Prüfmethode sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurde auf eine quantitative Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich verzichtet. Die Gegenüberstellung und Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

1.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

1.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

1.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung)

1.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmemissionen	Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern und Besuchern sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind Lärmemissionen zu erwarten.
Schadstoffemissionen	Schadstoffemissionen entstehen durch den gebietsbedingten Verkehr und durch hauseigene Heizungsanlagen.
sonstige Emissionen	Geruchs- und Staubemissionen treten kaum auf.
Abwasser	Das Abwasser wird der öffentlichen Kanalisation (Mischsystem) zugeführt. Im Gebiet entstehen keine besonders zu behandelnden Abwässer.

1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeit. Umweltzustandes

1.5.1 Schutzgut Boden

Bodenversiegelung Die Flächen des Planungsgebiets sind momentan durch Bebauung und sonstige Flächenbefestigungen vollständig versiegelt.

Bewertung der Bodenfunktionen Die natürlichen Bodenfunktionen

- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

sind nicht mehr vorhanden.

1.5.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

Grundwasser Im Umweltplan, Teilplan „Situation abiotischer Umweltfaktoren“ ist das Planungsgebiet als Siedlungsbereich über Grundwasserspeicher mit überregionaler Bedeutung sowie als Wirkungsbereich des Neckartalabwindes dargestellt.

Das Planungsgebiet ist vollständig versiegelt, eine Wasserversickerung ist nahezu ausgeschlossen.

1.5.3 Schutzgut Klima / Luft

Im Umweltplan, Teilplan „Situation abiotischer Umweltfaktoren“ ist das Planungsgebiet als Wirkungsbereich des Neckartalabwindes dargestellt. Im Teilplan „Probleme, Bindungen“ ist das Planungsgebiet als Siedlungsbereich dargestellt sowie als Bereich mit gestörter Ventilation in einem klimatologischen Wirkungsraum. Im Planungsgebiet tragen die Gebäude und die 100%ige Versiegelung zur o. g. Störung bei.

1.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flächenstruktur / Bewertung Das Planungsgebiet ist derzeit als Wohngebiet genutzt. Die Fläche ist vollständig versiegelt. Bis auf wenige Pflanzen, die in Mauer- und Betonfugen wachsen (im nordwestlichen Hofbereich konnte ein Götterbaum aufkommen), wachsen keine Pflanzen im Planungsbereich. Das Gebiet hat momentan keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

benachbarte Flächen In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Hinterhofbereich eine Gärtnerei (momentan brach liegend) sowie Haus- und Ziergärten, diese sind teilweise durch Mauern vom Planungsgebiet abgetrennt. Im Bereich der Mannheimer Straße grenzt Bebauung und versiegelte Fläche an das Planungsgebiet.

1.5.5 Schutzgut Ortsbild

Planungsgebiet	Im Bereich der Mannheimer Straße befindet sich ein intaktes 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das kombinierte 2-geschossige Werkstatt- und Wohngebäude im Hinterhof wirkt leer stehend und verfallend. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen befindet sich ein eingeschossiger, garagenartiger Anbau. Die Hofflächen sind komplett versiegelt und werden bzw. wurden als Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze genutzt.
Umgebung	In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Hinterhofbereich eine Gärtnerei (momentan brach liegend) sowie Haus- und Ziergärten, diese sind teilweise durch Mauern vom Planungsgebiet abgetrennt. Im Bereich der Mannheimer Straße grenzt Bebauung und versiegelte Fläche an das Planungsgebiet.
Bewertung	Das Planungsgebiet wirkt momentan sowohl aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als auch aufgrund des brachfallenden Hinterhofbereiches wenig ansprechend. Im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken, deren hintere Grundstücke überwiegend als Gärten angelegt sind, fällt der Hinterhof des Planungsgebietes durch seine Vollversiegelung auf.

1.5.6 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung; Wohnumfeld	Die Hofflächen im Planungsgebiet sind derzeit nicht als Erholungsflächen geeignet, während sich die benachbarten Gartenflächen gut für die Erholung der Bewohner eignen. Die Brachfläche der nördlich angrenzenden Gärtnerei wird derzeit anscheinend nicht als Aufenthaltsbereich genutzt.
Lärm	Die Gebäude entlang der Mannheimer Straße dämpfen den Verkehrslärm im Hinterhofbereich, so dass hier keine wesentliche Lärmbelastung entsteht. Gelegentlich gehen vom benachbarten Jugendtreff Lärmemissionen aus, die von Nachbarn als störend empfunden werden.

1.5.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
Sachgüter	Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet v. a. die vorhandenen Grundstücke und Gebäude.

1.5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge und den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Mit Wechselwirkungen ist das Zusammenwirken verschiedener Umweltauswirkungen auf das ökosystemare Wirkungsgefüge gemeint. Von besonderer Bedeutung ist das räumliche Zusammenwirken verschiedener Auswirkungen in Bezug auf einzelne Ökosystembestandteile und in Bezug auf einzelne Landschaftsräume /Ökosysteme. Möglich sind summarische, synergetische (förderliche) oder antagonistische (hemmende) Wechselbeziehungen. (zu den Wechselbeziehungen siehe Tabelle 1)

Die im Planungsgebiet besonders relevanten Wechselbeziehungen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 hervorgehoben.

Tabelle 1: Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander							
Leserichtung ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage, Schönheit des Lebensumfeldes		Trinkwassersicherung, Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Makroklima als Einflussfaktor auf den Menschen	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum/ Austauschbeziehungen zwischen benachbarten Lebensräumen
Boden	Bebauung als Störfaktor	Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung		Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung	Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung;		Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutungen
Wasser	Flächenversiegelung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher und –filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		wirtschaftl. Nutzung als Störfaktor
Klima / Luft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor Bebauung als Störfaktor	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Klimageschehen	
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung			Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

fett gedruckt: Im Planungsgebiet von (besonderer) Relevanz

1.5.9 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Bestandsbewertung Aus der nachfolgenden Tabelle 2 kann die Einstufung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter ersehen werden. Daraus geht hervor, dass alle Schutzgüter im Planungsgebiet von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind

Empfindlichkeit allgemein Gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung sind die u. g. Schutzgüter nicht bzw. nur gering empfindlich.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit			
Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher (besonderer) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden			bebaute/ versiegelte Flächen (○)
Wasser Grundwasser			(Siedlungsbereich über Grundwasserspeicher mit überregionaler Bedeutung) ○
Klima			Bereich mit gestörter Ventilation in einem klimatologischen Wirkungsraum ○
Pflanzen und Tiere			bebaute / versiegelte Flächen (○)
Ortsbild		Umgebung: mittlere bis geringe Bedeutung des Ortsbildes ○	Planungsgebiet selbst ○
Erholung / Wohnumfeld (Mensch)		Umgebende Gärten: Bedeutung als Erholungsbereich für die Anwohner und als Wohnumfeld ○	keine Bedeutung als unmittelbarer Erholungsbereich/ Wohnumfeld ○

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben:

- = hoch
- ⊙ = mittel
- = gering

1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

1.6.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Im Zuge der Bebauung wird bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich

1.6.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen Grundwasser	Im Zuge der Bebauung wird bisher versiegelter Boden entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Wo möglich, wird die Fläche mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen. Damit wird die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ermöglicht. Die Dachbegrünung sorgt für Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser, womit die Kanalisation entlastet wird.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.3 Schutzgut Klima/ Luft

Auswirkungen auf das Siedlungsklima	Die zukünftigen Baukörper entsprechen in ihrer absoluten Höhe etwa den vorhandenen Baukörpern, so dass sich die bisherige Situation zumindest nicht verschlechtert. Durch die Begrünung (Grünflächen, Gehölze, Dachbegrünung) des Areals verringert sich die Oberflächenaufheizung. Dadurch können sich kleinklimatisch Verbesserungen gegenüber der momentanen Situation ergeben.
Auswirkungen auf die Luft	Eine Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr ist im geplanten Wohngebiet allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation nicht verschlechtert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen	Die Planung sieht eine teilweise Begrünung bisher voll versiegelter Bereiche mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Auf den extensiv begrünten Dachflächen werden entsprechend standörtlich geeignete, möglichst heimische Pflanzenarten angesiedelt.
Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs	Durch das Vorhaben wird die bisherige Situation verbessert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.5 Schutzgut Ortsbild

Auswirkungen	Der bisher wenig ansprechende, voll versiegelte Hinterhofbereich wird mit moderner Architektur bebaut. Die geplante Gebäudehöhe ist auf den benachbarten Gebäudebestand abgestimmt. Die geplante Eingrünung des Gebäudes sorgt für eine gute Verträglichkeit mit den benachbarten grünen Hinterhofbereichen.
Beurteilung des Eingriff- Ausgleichs	Im Vergleich zur derzeitigen Situation wird das Ortsbild nicht negativ verändert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen Erholung/	Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung sind von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von keiner Bedeutung war.
Wohnumfeld	In Bezug auf das Wohnumfeld ist durch die Begrünung des Areals eine Aufwertung zu erwarten. Möglicherweise wird die geplante Gebäudehöhe zunächst als ungewohnt und störend von den unmittelbaren Nachbarn wahrgenommen.

1.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.
Auswirkungen Sachgüter	Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter im Bereich der Seniorenpflegeeinrichtung eine Wertsteigerung.

1.6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Auswirkungen	Außer den unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführten Wechselwirkungen sind keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
--------------	--

1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Tabelle 3 stellt die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung gegenüber.

Tabelle 3: Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung		
Schutzgut	bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	Entsiegelung von Boden	Vollversiegelung bleibt bestehen
Wasser	Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsiegelten Flächen. Verringerung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Dachbegrünung und damit Entlastung des Mischwasserkanals.	Status quo bleibt bestehen
Klima/ Luft	Es ist keine wesentliche Verschlechterung des Siedlungsklimas und der Luftqualität zu erwarten. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen durch Flächen- und Dachbegrünung, die die Gebäude- und Flächenaufheizung verringern.	Status quo bleibt bestehen
Pflanzen und Tiere	Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen. Dachbegrünung	Status quo bleibt bestehen
Ortsbild	Moderne Architektur anstelle, des verfallenden Werkstattgebäudes; Eingrünung des Gebäudes	Status quo bleibt bestehen
Mensch	keine Verschlechterung zu erwarten	Status quo bleibt bestehen
Kultur- und Sachgüter	Wertsteigerung (Grundstücke, Gebäude)	Status quo bleibt bestehen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten (keine Verschlechterung)	Status quo bleibt bestehen

1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen	Alternativ zur Seniorenpflegeeinrichtung wäre die Weiternutzung des Areals Kfz-Werkstatt denkbar. Diese Nutzung ist allerdings wenig verträglich mit der Wohnnutzung der benachbarten Grundstücke.
Standortalternativen.	Im Vorfeld wurden verschiedene Standortalternativen geprüft, an denen eine Realisation nicht möglich war. Der nun gewählte Standort erfüllt die wesentlichen Anforderungen an die Lage einer Seniorenpflegeeinrichtung (z. B. Zentrumsnähe, Anbindung an den ÖPNV) und ist mit der benachbarten Nutzung verträglich ist.
Planungsvariante	Die ursprüngliche Planungsvariante sah aus erschließungstechnischen Gründen eine Ausrichtung des U-förmigen Gebäudekörpers in nördlicher Richtung vor. Eine Besonnung des Hofes, der Terrasse und der zentralen Aufenthaltsräume wäre dann nahezu ausgeschlossen gewesen. Diese Variante wurde im Interesse der zukünftigen Bewohner (Schutzgut Mensch) verworfen.

1.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. 2.0). Eine Überwachung entfällt damit.

1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Bestandsbewertung:	Das Planungsgebiet ist derzeit vollkommen versiegelt. Der momentane Zustand der Schutzgüter im Planungsgebiet ist von geringer bis fehlender Bedeutung für die Umwelt.
Planung:	Im Zuge der Bebauung mit einer Seniorenpflegeeinrichtung ist geplant, auf einer bisher voll versiegelten Fläche Teilbereiche zu entsiegeln und zu begrünen. Das Dach des Gebäudes wird extensiv begrünt.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Verschlechterungen sind nicht zu befürchten:
Schutzgut Boden:	Durch Entsigelung bisher versiegelter Flächen wird eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht.
Schutzgut Wasser:	Die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf den entsiegelten Flächen ermöglicht. Durch die Dachbegrünung wird Niederschlagswasser zurückgehalten und verdunstet. Die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser entlastet die Kanalisation.
Schutzgut Klima:	Es ist keine Verschlechterung der klimatischen / lufthygienischen Situation zu erwarten; Kleinklimatisch sind Verbesserungen durch die Begrünungsmaßnahmen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Durch die Entsigelung, die Anlage von Grünflächen, die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung wird die Situation für Pflanzen und Tiere verbessert.
Schutzgut Mensch:	Durch die Begrünung und Gestaltung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Kulturgüter befinden sich nicht im Planungsgebiet oder in dessen Nachbarschaft. Die Sachgüter (Gebäude und Grundstücke) werden durch das Vorhaben aufgewertet.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Die Planungsvariante mit der Nordausrichtung wichtiger Aufenthaltsbereiche wurde im Interesse der zukünftigen Bewohner (Schutzgut Mensch) verworfen.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

2.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Zustandsbewertung und Ermittlung der Auswirkungen	In Kap. 1.5 wird der derzeitige Zustand der Schutzgüter ausführlich beschrieben und bewertet und in Kap. 1.6 werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt.
Gegenüberstellung	In der nachfolgenden Tabelle 4 sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die gemäß „Eingriffsregelung“ relevanten Schutzgüter in einer Übersicht zusammengestellt. Die Erheblichkeit des Eingriffs und dessen Kompensation werden schutzgutbezogen beurteilt.
Ergebnis	Die Auswirkungen auf die naturschutzrelevanten Schutzgüter sind demnach unerheblich. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Heidelberg,

Annette Friedrich
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Tabelle 4: Auswirkungen des Vorhabens, Beurteilung von Erheblichkeit und Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut	Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs	Beurteilung der Kompensation
<u>Boden</u>	Verbesserung durch Entsiegelung von Teilflächen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Wasserhaushalt</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Teilflächen ermöglicht Wasserversickerung und verringert den Oberflächenabfluss • Dachbegrünung hält Niederschlagswasser zurück und fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser • Durch den verringerten Oberflächenabfluss wird die Kanalisation entlastet 	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Klima/ Luft</u>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Verschlechterung der Ventilationssituation • kleinklimatische Verbesserung der Situation durch Eingrünung und Dachbegrünung 	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Pflanzen und Tiere</u>	Durch die Entsiegelung, die Anlage von Grünflächen, die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung wird die Situation für Pflanzen und Tiere verbessert.	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
<u>Ortsbild</u>	Durch die Begrünung und Gestaltung des Areals wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht.	unerheblich (bzw. Verbesserung)	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

