Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Handschuhsheim

"Mühltalstraße 101, Areal ehemaliges Eleonorenhaus"

Nr. 61.32.10.33.00

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 04.10.2011
(Entwurf)

Bearbeitendes Büro: NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil A
Städtebauliche Begründung

1.	**Erfordernis der Planaufstellung**	4
1.1.	Geltungsbereich	4
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.5	Planverfahren	6
2.	**Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**	6
2.1	Regionalplan Unterer Neckar	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.	**Einordnung in bestehende informelle Planungen**	8
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	9
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO)	9
3.3	Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim	9
4.	**Bestehende Fachplanungen und Gutachten**	10
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	10
4.2	Freiflächenstrukturkonzept (FSK)	11
4.3	Umweltplan	11
4.4	Klimagutachten	11
4.5	Artenschutzgutachten	12
5.	**Städtebauliche Planungskonzeption**	13
5.1	Städtebauliche Konzeption	13
5.2	Verkehr	13
5.3	Nutzung und Struktur	14
5.4	Ver- und Entsorgung	15
5.5	Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	15
5.6	Entwässerung	16
6.	**Begründung der Festsetzungen**	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Höhenlage	17
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.5	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen	18
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.8	Einfriedigungen	19
7.	**Verfahren und Abwägung**	20

Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt

8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung 20
8.1 Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 21
8.2 Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan 21

9. Durchführung und Kosten 22
9.1 Grundbesitzverhältnisse 22
9.2 Durchführungsvertrag 22

10. Verzeichnis der Gutachten 22

Teil B
Umweltbericht 23

1. Einleitung 23
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 23
1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen 23

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 25
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 25
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante") 32
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen 32
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 35
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 36

3. Zusätzliche Angaben 36
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 36
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 37
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 37

Teil A
Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Mühltalstraße 101 mit der Flurstücksnummer 14480. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.580 m².

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. ist Eigentümerin des Grundstücks Mühltalstraße 101.

Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim wurde bereits vor längerem aufgegeben. In jüngster Zeit wurden die vorhandenen Gebäude als Wohnheim für Bedienstete der Evangelischen Stadtmission von ca. 45 bis 50 Bewohnern genutzt.

Da die vorhandenen Unterkünfte und der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sind und einen erheblichen Unterhaltungsrückstand aufweisen, wurden die Unterkünfte immer weniger nachgefragt. Das Gebäude ist weitgehend geräumt.

Die Evangelische Stadtmission beabsichtigt daher einen Verkauf der Liegenschaft und eine neue Nutzung als Wohnbaufläche. Diese Entscheidung erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Standort Mühltalstraße für eine soziale Einrichtung wie etwa ein Pflegeheim oder eine Betreuungseinrichtung aufgrund der Verkehrserschließung und der Lage im Ortsteil ungeeignet ist.

Die Stadt Heidelberg nimmt dies zum Anlass, den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Wohnbebauung zuzuführen. Dabei will sie - entsprechend dem Charakter der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Stadtteil Handschuhsheim und dort insbesondere im Mühltal - eine aufgelockerte, von großzügigen Freiflächen umgebene, hochwertige Wohnbebauung ermöglichen.

Als neue Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude in Form von 6 familiengerechten Doppelhäusern, einem freistehenden Einfamilienhaus sowie die Umnutzung des alten Eleonorenhauses in ca. 8 – 10 barrierefreie und zeitgemäße Wohnungen vorgesehen. Die nördlichen und westlichen Anbauten an das Eleonorenhaus aus den 60er Jahren sollen abgebrochen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Anordnung der Baukörper, bauliche Dichte und Höhe entsprechen weitgehend der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem derzeit zulässigen Pflegeheim mit ca. 60 - 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühltalstraße bedeuten würden.

(vgl. auch Kap. 5, Städtebauliche Planungskonzeption).

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

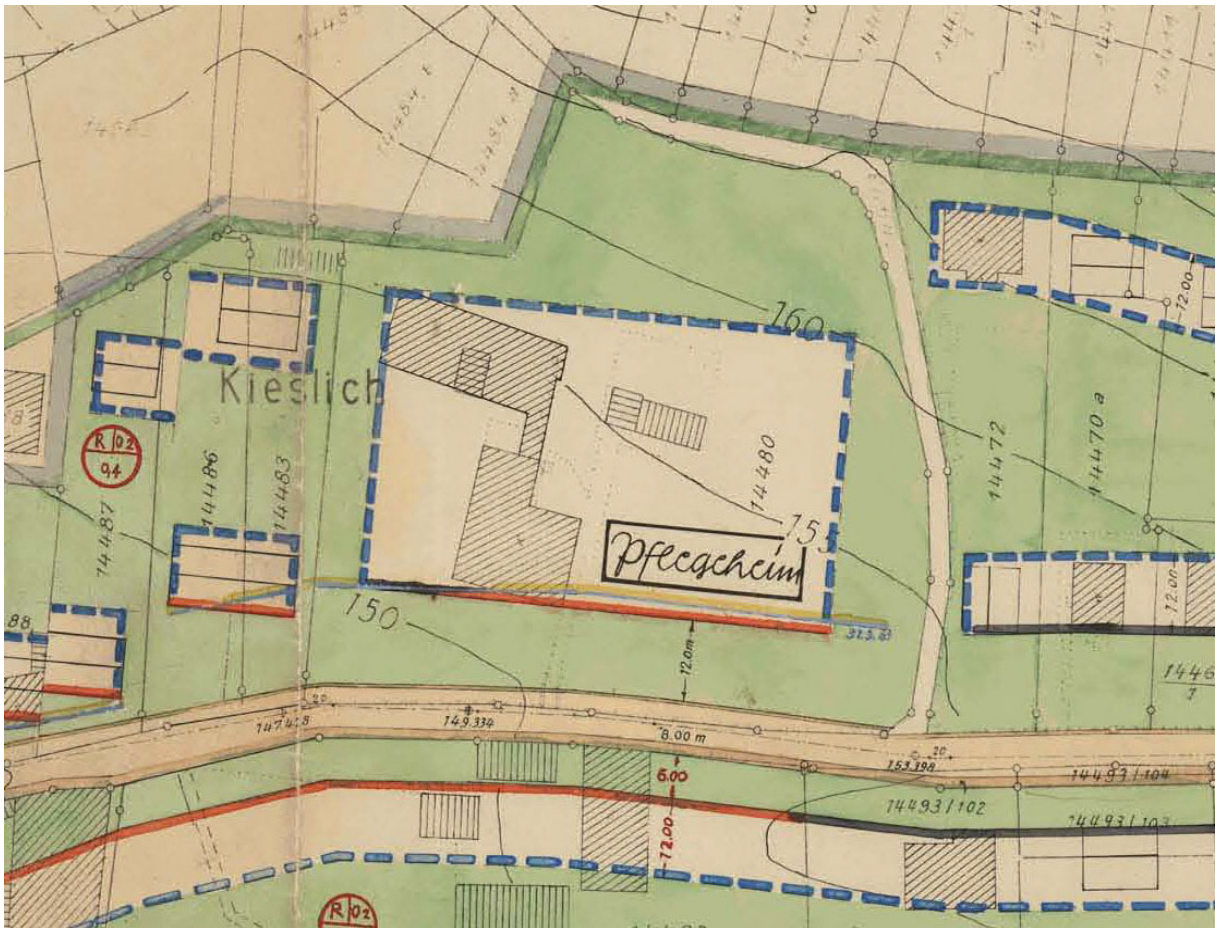
Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- soziale und wirtschaftliche Belange,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und zum Teil brachliegenden Fläche.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen geltenden Bebauungsplanes "Baugebiet Mühltal" vom 25.01.61 nicht vereinbar, da der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück die Nutzung "Pflegeheim" festsetzt.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 23.07.2008 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Planverfahrens beschlossen. Eigentümer und Vorhabenträger ist die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V.



Ausschnitt geltender Bebauungsplan "Baugebiet Mühltal"

Der geltende Bebauungsplan "Baugebiet Mühltal" vom 25.01.1961 setzt für das betroffene Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 45 m x 74 m mit der Nutzung "Pflegeheim" fest. Durch die überbaubare Fläche ist sowohl der Bestand des ursprünglichen Eleonorenhauses und des nördlichen Erweiterungsbaus als auch die östliche, derzeit weitgehend unbebaute Grundstückshälfte überplant. Auf den außerhalb gelegenen Flächen wurden überbaubare Flächen für eine Wohnbebauung festgesetzt. Dabei verläuft ein Baufenster entlang der Mühltalstraße, ein zweites Baufenster, als rückwärtige (Hang-) Bebauung, ebenfalls parallel zur Mühltalstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke Mühltalstraße Nr. 99/1 und Nr. 105 sind entsprechend bebaut.

Ein straßenbegleitender Grundstücksstreifen von ca. 2 - 3 m wurde als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Option einer Verbreiterung der Mühltalstraße langfristig zu sichern.

Die textlichen Festsetzungen setzen für das Grundstück des Eleonorenhauses als Art der Nutzung "Bauten für caritative Zwecke - Pflegeheim, Kinderheim" fest. Die umliegenden Flächen sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschosszahl von max. 2 Geschossen talseits festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser und Gebäudegruppen festgesetzt. Weiterhein soll die Dachneigung 35° nicht überschreiten und die Firstlinien parallel zum Hang erfolgen.

Sowohl von Bedarfsseite als auch von der Lage des Grundstücks und der verkehrlichen Erschließung ist die ursprüngliche Festsetzung "Pflegeheim" überholt und nicht zeitgemäß. Die Bebauungsplanänderung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll daher die

Leitlinien des geltenden Bebauungsplanes aufgreifen und die Grundlage für eine zeitgemäße Wohnbebauung schaffen. Auch wenn die ursprünglichen Festsetzungen aufgrund fehlender oder veränderter Berechnungsgrundlagen (Baunutzungsverordnung zur Grund- und Geschossflächenzahl) nicht unmittelbar übertragbar bzw. vergleichbar sind, wird sich an den Grundzügen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes orientiert.

1.5 Planverfahren

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Sämtliche Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Er dient der "Wiedernutzbarmachung von Flächen" und der "Nachverdichtung"
- Die Fläche ist aufgrund des geltenden Bebauungsplanes eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen. Dies gilt trotz der veränderten Eigentumsverhältnisse im Nordwesten des Geltungsbereiches. Hier ist eine ca. 530 m² große Fläche Bestandteil des Flurstücks 4480; im geltenden Bebauungsplan war diese Fläche aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse nicht beinhaltet. Die genannte Fläche liegt nicht im Landschaftschutzgebiet. Die Fläche wird nicht bebaut und ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich mit einer "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" belegt.
- Die zulässige Grundfläche (ca. 2.300 m²) liegt deutlich unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Fläche von 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt nicht der "Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht" (§ 13 a Abs. 1 BauGB).
- einer bisher bereits erschlossenen, zum Teil bereits bebauten und planungsrechtlich gesicherten Fläche.
- Das Verfahren tangiert keine Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete).

Entsprechend § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund der Flächengröße, des vorhandenen Baurechtes, der "Einbettung" in ein vorhandenes Wohngebiet sowie der klaren Trennung zum Außenbereich durch das nördlich angrenzende Wegegrundstück wird die "geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes" entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht beeinträchtigt.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar

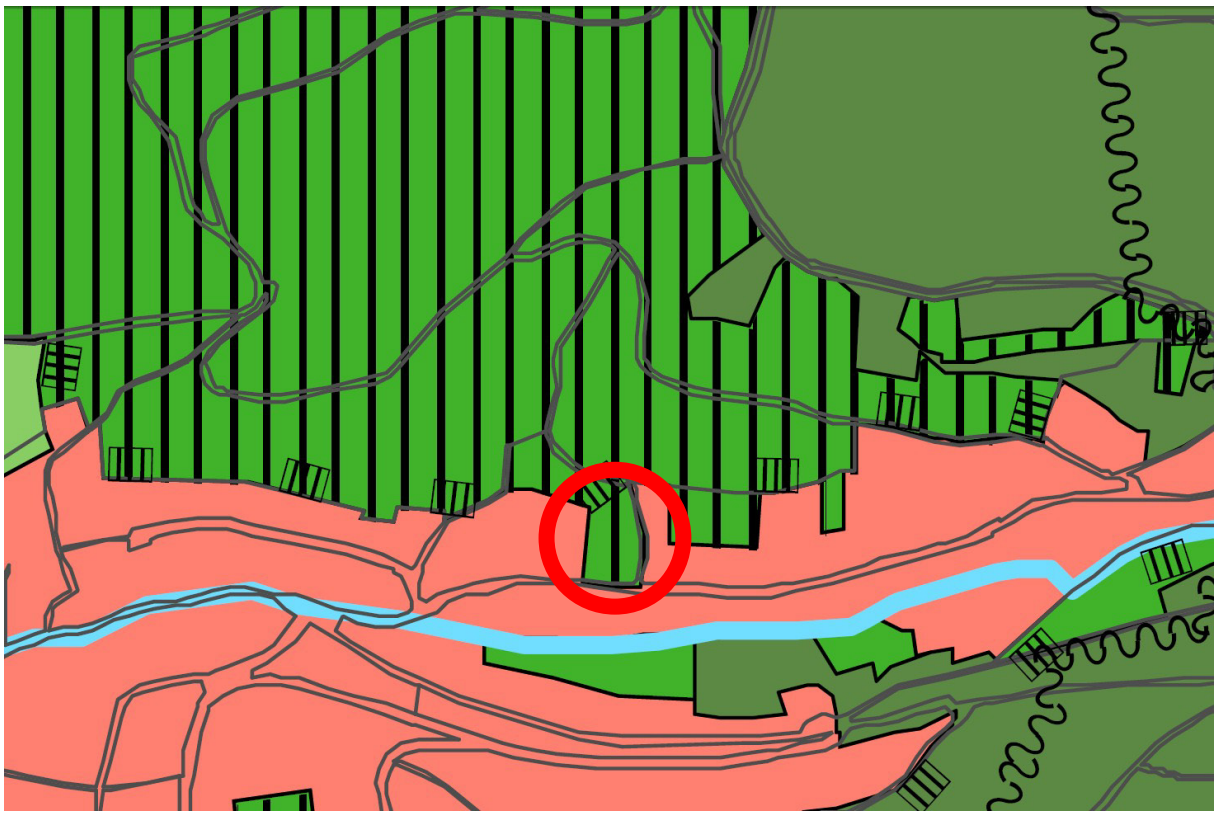
Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das Plangebiet "Nachrichtliche Übernahmen: Siedlungsfläche Wohnen Bestand" dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt einen 0,5 ha großen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche zur Landschaftsentwicklung dar. Damit geht die Darstellung im FNP über eine reine

Bestandsdarstellung wie z.B. Wald oder Landwirtschaft hinaus und formuliert eine Zielsetzung, wonach die betroffene Freiraumstruktur einer möglichst hochwertigen naturschutzfachlichen Entwicklung zugeführt werden soll.



Ausschnitt FNP 2015 / 2020

Diese Darstellung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und basiert auf ausdrücklichen Zielsetzungen der Stadt, wie sie beispielsweise im Modell Räumliche Ordnung sowie dem Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim (Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg vom 04.12.2003) niedergelegt sind. So beinhalten der dazugehörige Baudichtenplan oder das Freiflächenstrukturkonzept einen entsprechenden Schutz des genannten Bereichs, im Erläuterungsbericht heißt es u.a.: „Die Hangbereiche in Handschuhsheim weisen aufgrund der topographischen Lage und der landschaftlichen Einbindung nur wenig Möglichkeiten für eine Nachverdichtung auf. Der dringende Wohnbedarf muss in diesem Bereich zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden."

Der genannte Bereich liegt innerhalb geltenden Bebauungsplans „Baugebiet Mühltal" vom 25.01.1961. Die Stadt Heidelberg und der Nachbarschaftsverband haben im Rahmen der oben genannten Beschlüsse eine von diesem Bebauungsplan abweichende städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die damit maßgeblich für die Bewertung nachfolgender Bebauungsplanverfahren ist. Insofern kommt diesem Bebauungsplan für die hier vorliegende Fragestellung keine Relevanz zu.

Der FNP stellt eine Verzahnung mit der Landschaft dar, die in der Begründung keiner weiteren Erläuterung bedarf. Der FNP enthält damit in diesem Bereich eine vergleichsweise dichte Steuerungstiefe und stellt damit auch für die Bewertung des Entwicklungsgebotes einen eher engeren Maßstab dar.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens strebt die Stadt Heidelberg an, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen abzuweichen.

Das vorliegende Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Demnach „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Der Nachbarschaftsverband hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die oben genannten Hintergründe hingewiesen, dabei aber gleichzeitig betont, dass die Darstellung im FNP der Planung nicht entgegensteht, soweit die Stadt Heidelberg das Verfahren nach § 13 a BauGB durchführt.

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf." Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes ist dies nicht der Fall, da die Flächengröße mit 0,5 ha vergleichsweise klein ist und die vorgesehene Bebauung nach Bewertung des Nachbarschaftsverbandes insgesamt in Einklang mit einer „geordneten Entwicklung" eines auch größeren räumlichen Umgriffs steht.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB in Bezug auf die Flächennutzungsplanung liegen damit vor (vgl. auch Pkt. 1.5)

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

Die bestehenden informellen Planungen, insbesondere das Modell räumlicher Ordnung, wurden u.a. als Grundlagen im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung erstellt. Die oben genannte Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes betrifft somit auch zum Teil die nachfolgend aufgeführten informellen Planungen.

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

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

- Bauland ist sparsam zu verwenden.

  Durch das Vorhaben wird eine teilbebaute und bereits erschlossene Fläche in Anspruch genommen.

- Gebietsprägende und erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten sind bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu respektieren.

  Durch das Vorhaben wird das für den Stadtteil Handschuhsheim bedeutsame Eleonorenhaus erhalten; mit der gewählten Einfamilienhausbebauung wird eine für den Verlauf der Mühltalstraße typische Bebauungsform gewählt.

- Flächeninanspruchnahme bremsen

  Durch das Vorhaben wird eine ortstypische, verträgliche "Mindestdichte", ausgehend von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes, realisiert.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. Dabei hat "für eine nachhaltige Stadtentwicklung … die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes zum Teil mit der Plandarstellung "Siedlungsstruktur – Wohngebiet", zum Teil mit der Plandarstellung "Sonstige Grün-und Freiflächen" gekennzeichnet.

> *Die Plandarstellung "Sonstige Grün-und Freiflächen" wird aufgrund des geltenden Bebauungsplanes und der Absicht der Stadt Heidelberg hier entsprechend der umliegenden Bebauung eine Wohnbebauung zu ermöglichen nicht weiterverfolgt (vgl. Kap. 2.2)*

3.3 Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim

Der Stadtteilrahmenplan Handschuhsheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) vom Dezember 2003. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Handschuhsheim und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind unter anderem die Stärkung des „beliebten Wohnstandortes mit hohem Freizeitwert“, der „Erhalt des historischen Ortsbildes“ sowie die „Stärkung des Stadtteilzentrums“.
In der Abbildung 1 des Stadtteilrahmenplans "Raumordnerische Zielsetzungen für Handschuhsheim" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Die nördlich (jenseits des Wegegrundstücks) liegenden Flächen sind als „Biotop Kategorie I“ und als „westliche Grenze Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Mitte“ sowie als „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.

In Kapitel 4 „Räumliches Entwicklungskonzept für Handschuhsheim“ wird das gewachsene Ortsbild in acht Bereiche mit unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt gegliedert. Hier ist die Fläche des Bebauungsplanes in Kategorie 2 "Villen am Hang" eingestuft.

> *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes.*

Fazit zur Einordnung in bestehende informelle Planungen:
Die Darstellungen des Plangebietes in den informellen Planungen der Stadt Heidelberg sind unterschiedlich. Das Modell räumlicher Ordnung aus dem Jahr 1999 beinhaltet eine Darstellung zur Freihaltung des östlichen Grundstücksteils ("sonstige Grün- und Freiflächen"). Das Entwicklungskonzept des aktuelleren Stadtteilrahmenplanes aus dem Jahr 2003 hingegen stellt die Fläche als Baufläche ("Villen am Hang") dar. Die Stadt Heidelberg hat sich daher entschlossen, angesichts der sich widersprechenden informellen Planung einerseits und ihres Ziels, hier umgebungsverträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen andererseits, die informellen Planungen, die einer solchen Ausweisung entgegenstehen, in diesem Bereich zugunsten der hier vorliegenden Planung zurückzustellen.

4. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten "Städtebaulicher Leitplan" und dem "Baudichteplan".

Im **Städtebaulichen Leitplan** ist das Plangebiet als Fläche mit "überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern" und als "Siedlungsstruktur mit landschaftlicher Prägung" dargestellt.

Als "sonstige Maßnahme" ist am Nordrand des Plangebietes die "Sicherung der Hangkante" dargestellt.

Der **Baudichteplan** des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt eine "überwiegend offene Bauweise", "Bebauung am Hang", eine maximale Traufhöhe von 6 m bei einer Geschosshöhe von 3 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,2 vor.

> *Mit Ausnahme der genannten Traufhöhe entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielsetzungen des Siedlungsstrukturkonzeptes. Für eine zweigeschossige Bebauung ist aufgrund der erforderlichen Höhen hinsichtlich Bodenaufbau, Wärmeschutz, Brüstungshöhen bei Terrassen etc. eine Höhe von 6,0 m nicht ausreichend (vgl. Kap. Festsetzungen).*

4.2 Freiflächenstrukturkonzept (FSK)

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Maßnahmenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplanes zum Teil als „Siedlungsstruktur - Bestand“, zum Teil als "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" dar.

> *Von der Plandarstellung "Projekt zur Landschaftsentwicklung – Nutzungs- und Sicherungsperspektiven für Hanggärten" wird grundstücksbezogen abgewichen.*
> *Durch die festgesetzte Bauweise, eine ortstypische, vergleichsweise geringe Baudichte, große Gartenanteile und eine Baum- und Gehölzzone zum Landschaftsraum wird dennoch den Zielen zur Freiflächenstruktur in diesem Bereich soweit wie möglich Rechnung getragen. (vgl. Kap. 2.2).*

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 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 potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" ist das Mühltal als „Kaltluftabfluss- und Sammelbereich“ dargestellt.

Im Teilplan 2, "Probleme und Bindungen" ist der Bebauungsplanbereich als "Siedlungsfläche" mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Teilplan 3, "Leitbild ist das Mühltal" als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

Besondere "Zielsetzungen und Maßnahmenschwerpunkte" des Umweltplanes liegen für den Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vor.

4.4 Klimagutachten

Aufgrund der klimatischen Bedeutung des Mühltales wurden die möglichen strömungsdynamischen und thermischen/bioklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokalklimatische Wirkungsgefüge gutachterlich untersucht und bewertet.[1]

Bereits den ursprünglichen Untersuchungen zum Stadtklima von Heidelberg (KARRASCH, ÖKOPLANA 1995) ist zu entnehmen, dass das Mühltal sowohl am Tag als auch in der Nacht eine siedlungsklimatisch bedeutsame Strömungsleitbahn darstellt.

Vor allem bei klimaökologisch besonders relevanten Strahlungswetterlagen stellen sich bereits in den Abendstunden lokale Kaltluftbewegungen aus östlichen Richtungen ein ("Mühltalabwind"), die zur positiven Gestaltung des ortsspezifischen Kleinklimas von hoher Bedeutung sind. Sie erreichen im Laufe der Nachtstunden vertikale Mächtigkeiten von ca. 40 – 60 m. Die flächenhaft angelegten Kaltluftabflüsse im Bereich der talbegleitenden Hangzonen weisen vertikale Mächtigkeiten zwischen ca. 5 und 8 m auf.

Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, bildet die vorgesehene Bebauung insgesamt nur einen punktuellen Störfaktor, da durch die talparallele Ausrichtung der Gebäude und die verbleibenden Gebäudeabstandsflächen dem ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen Rechnung getragen wird.

Eine additive Verminderung der bodennahen Ventilation bzw. eine weitreichende Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen wird vermieden. Die aus dem Planungsprojekt resultierende Abschwächung der bodennahen Ventilation im unmittelbaren Nahbereich (Reduktion des Kaltluftvolumenstroms um ca. 2,5 %) kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden.

Die im Planentwurf vorgesehene Begrünungsstruktur ist von Seiten der Klimaökologie zu unterstützen. Die lockere Anordnung von Laubbäumen entlang des inneren Erschließungswegs führt zu keinem Funktionsverlust der Freizone als bebauungsinterne Ventilationsachse in Ost-West-Richtung. Auch Hangabwinde aus nördlichen Richtungen werden durch die gewählten Baumstellungen nicht nachhaltig blockiert.

Am nördlichen Grundstücksrand sollten geschlossene Strauchpflanzungen eine Höhe von ca. 2 m nicht überschreiten, um lokalen Hangabwinden noch ein Einsickern in die Bebauung zu gewährleisten. Auch die vorgesehenen Heckenstrukturen zur Einfriedung der Hausgrundstücke sollten die Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Zusammenfassend wird festgestellt dass sich aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegenüber dem vorgelegten Planungskonzept ergeben.

[1] Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010

4.5 Artenschutzgutachten

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.[2]

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz führen. Neben der Tötung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten bei der Räumung des Geländes bzw. bei Erdarbeiten sind dies auch die Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Mit Geländebegehungen im Juli, August und September 2010 und einer "worst-case"-Betrachtung wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühltalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben könnten.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann für einige europäische Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse bestehen. Eingriffe im Projektgebiet haben jedoch nur geringe Auswirkungen auf die lokale Population der einzelnen Arten. Der Vorhabenbereich ist nur ein kleines randlich gelegenes Teilareal eines größeren zusammenhängenden Lebensraumes entlang der Bergstraße.

Durch den partiellen Erhalt von Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabenbereiches und die Neupflanzung von lebensraumtypischen Pflanzenarten wird der Eingriff für die Tierwelt gering gehalten. Das tatsächliche Eintreten der Verbotsbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezüglich der europäischen Vogelarten und der unvermeidbaren Tötung und Verletzung wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (sog. CEF-Maßnahmen). Dadurch werden die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 (5) BNatSchG vermieden.

Zur Konkretisierung der ursprünglichen "worst-case"-Betrachtung und der daraus abzuleitenden Maßnahmen wurden im Frühjahr/Sommer 2011 die Bestandsdaten durch weitere Begehungen und Artenerfassungen verifiziert und der tatsächlich entstehende Ausgleichsbedarf ermittelt und mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg abgestimmt.

Folgende CEF-Maßnahmen werden durchgeführt:
- Anbringen von Nisthilfen für Blaumeise, Kohlmeise und Haubenmeise
- Herstellung von Eidechsenlebensräumen auf einer Fläche von ca. 200 m²

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.

Für den nachgewiesenen Körnerbock werden Maßnahmen in Form einer Totholzpyramide durchgeführt.

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Bebauungsplangebiet orientiert sich an den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und an dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße. Ziel ist es, neben dem Erhalt, der

[2] Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, Juli 2011

Sanierung und der Umnutzung des Eleonorenhauses ein Angebot für großzügiges Familienwohnen im Grünen zu schaffen. Der landschaftlichen und topografischen Lage soll dabei in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Als Bauform sind neben einem freistehenden Einfamilienhaus mit Flachdach 6 Doppelhäuser mit Satteldach und Dachterrasse vorgesehen. Damit werden bekannte Bauformen aufgegriffen und gleichzeitig eine besondere Wertigkeit und eine zeitgemäße Architektursprache erreicht. Die geplante Bebauung ordnet sich in ihrer Höhenentwicklung, Positionierung und Baumasse gegenüber dem Eleonorenhaus deutlich unter. Der ruhende Verkehr wird flächensparend und landschaftsgerecht in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erhaltung von Bäumen am Nordrand des Gebietes, die Anpflanzung von Obstbäumen und Hecken in den privaten Gärten sowie die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen werden der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

5.2 Verkehr

Individualverkehr
Das Grundstück ist wie bisher über die Mühltalstraße erschlossen. Die alte Grundstückszufahrt von Osten bleibt erhalten und wird als Fläche mit Aufenthaltsfunktion gestaltet, die zur Anlieferung, für Umzüge und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein soll. Gleichzeitig erfolgt durch eine Verbreiterung des vorhandenen Weges im Bereich der Mühltalstraße die Zufahrt zur Tiefgarage. Auf die ursprünglich geplante Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Eleonorenhauses wird aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse und des geringeren Straßenquerschnitts verzichtet.
Die befahrbare Fläche wird einspurig ausgeführt mit einer Aufweitung in der Grundstücksmitte als Wendemöglichkeit und zur Gestaltung eines Quartiersplatzes. Von hier werden die Hauszugänge der Wohngebäude erschlossen. Im Bereich des Zuganges zum Eleonorenhaus ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Im Platzbereich und an der östlichen Grundstückszufahrt sind insgesamt 5 oberirdische, offene Besucherstellplätze vorgesehen.
Abgesehen von diesen Besucherstellplätzen erfolgt die gesamte Parkierung unterirdisch in einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen sowie einer erdüberdeckten Doppelgarage für das freistehende Einfamilienhaus am westlichen Plangebietsrand. Tiefgarage und Zufahrtsrampe werden komplett erdüberdeckt und oberirdisch intensiv begrünt und zum Teil von Gartenflächen überdeckt.

Die Ausgänge der Tiefgarage sind auf die Lage der Hauseingänge abgestimmt. In diesen Bereichen sind auch Fahrradstellplätze vorgesehen.

Der Mülltonnenstandplatz für die Abholtage ist im Zufahrtsbauwerk zur Tiefgarage integriert, so dass der Fahrbahnquerschnitt der Mühltalstraße dafür nicht in Anspruch genommen werden muss.

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 02.12.2010 wird die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung der Mühltalstraße nicht weiterverfolgt. Für den Verlauf der Mühltalstraße östlich der Bergstraße prüft die Verwaltung derzeit, welche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung möglich sind.

Öffentlicher Personenverkehr
Die Erschließung und Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personenverkehr ist durch die in unmittelbarer Nähe liegende Haltestelle "Mühltalstraße" der Buslinie 38 und der Ruftaxiverbindung 1008 gewährleistet.

5.3 Nutzung und Struktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt des Eleonorenhauses und eine hochwertige, dem Umfeld entsprechende Einfamilienhaus-Bebauung.

Restrukturierung Eleonorenhaus (Altbau):
Der 1913/14 errichtete Altbau des Eleonorenhauses wird wieder freigestellt. Der in den 1960er Jahren errichtete Anbau auf der Nordwest-Seite wird abgebrochen, ebenso der eingeschossige Anbau auf der Südwest-Seite des Sockelgeschosses.

Im Eleonorenhaus entstehen 8 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten (3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 85 und 130 qm Wohnfläche und eine zweigeschossige Penthaus-Wohnung). Der Altbau wird im Inneren entkernt und entsprechend der neu geplanten Wohnnutzung umstrukturiert. Die Erschließung (Hauseingang, Treppenhaus und Aufzug) wird komplett neu errichtet. Das Eleonorenhaus erhält einen direkten, stufenfreien Zugang aus der neu errichteten Tiefgarage.

Das äußere Erscheinungsbild soll weitgehend erhalten bleiben. Eingriffe in die Fassade, die sich aus der geänderten Nutzung und Grundrissstruktur ergeben, sollen möglichst behutsam erfolgen. Die Wohnungen im Gartengeschoss erhalten einen bodenbündigen Zugang zur vorgelagerten Gartenfläche nach Süden. An der Südfassade werden Balkone in Erd- und Obergeschoss angefügt. Die markanten Veranden/Loggien im Erd- und Obergeschoss werden nach Süden als Freisitze gestaltet. Auf der Westseite werden die Veranden transparent geschlossen. Der Eingangsvorbau an der Ostfassade wird entfernt. Die Fassade wird im vorhandenen Fensterraster ergänzt.

Der Dachstuhl wird in alter Form neu errichtet. Im 1. Dachgeschoss sind Dacheinschnitte als Freisitze geplant. Dachaufbauten/Gauben werden an die neue Grundrissstruktur angepasst. Im 2. Dachgeschoss wird nach Norden eine Dachterrasse errichtet.

Das Gebäude wird grundlegend energetisch saniert und mit neuer Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung etc. versehen

Neubau Doppelhäuser:
Östlich und nördlich vom Eleonorenhaus entstehen 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) in lockerer Reihung in Anlehnung an die zweireihige Bebauung im umgebenden Bebauungsplangebiet. Gebäudegrundflächen, Geschossigkeit, Dachform und Kubatur orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Gebäudegrundflächen wurden gegenüber der Ausgangsplanung reduziert. Es sind 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit Dachterrasse nach Süden geplant. Die Höhenlage der 3 östlichen Doppelhäuser der "hinteren Baureihe" wurde im Verlauf des Verfahrens reduziert.

Neubau Einfamilienhaus:
Im Südwesten des Grundstückes ist ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und begrüntem Flachdach geplant, das gegenüber dem Eleonorenhaus zurückgesetzt und deutlich niedriger ist. Die Erschließung erfolgt über eine bereits im Bestand vorhandene separate Grundstückszufahrt. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer erdüberdeckten Doppelgarage.

Passivhausstandard:
Die Neubauten (Doppelhäuser und Einfamilienhaus) werden im Passivhausstandard errichtet. Im Passivhaus beträgt der Heizwärmebedarf max. 15 kWh/qm*a. Das entspricht einem Heizölbedarf von 1,5 Litern pro qm Wohnfläche im Jahr. Erreicht wird dies durch

kompakte Baukörper und Südausrichtung, eine optimierte Wärmedämmung und eine dichte Gebäudehülle. Weitere Komponenten sind eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung und eine Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

5.5 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Zur Konkretisierung der Grünflächen- und Außenanlagen wurde ein "Qualifizierter Freiflächenplan" durch das Planungsbüro Stadtlandschaft, Prof. von Reuss, Kassel, erstellt. Dieser Plan wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit verbindlich für das Vorhaben.

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen und westlichen Teil des Grundstücks baulich genutzt und zum Teil durch eine Zufahrt, Stellplätze, Schuppen und Garage überstellt bzw. befestigt. Der talseitige Bereich zur Mühltalstraße ist durch die o.g. Bebauung, Garten- und Wiesenflächen sowie einige markante Einzelbäume gekennzeichnet. Dagegen ist der nördliche Hangbereich durch alten, zum Teil abgängigen Baumbestand und eine verwilderte Gartenfläche mit Brombeergestrüpp und beginnender Verwaldung gekennzeichnet.

Im Bereich der Bebauung und Erschließung muss der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand entfernt werden. Nördlich der geplanten Bebauung soll der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben.

Insgesamt wird durch die durchgängige, unterirdische Parkierung ein möglichst hoher Grünflächenanteil erreicht. Wege und befestigte Flächen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt beziehungsweise versickerungsfähig hergestellt. Dachflächenanteile der Tiefgarage, die nicht zur Erschließung benötigt werden sowie die Dachfläche des Einfamilienhauses werden begrünt.

Entsprechend der Ortsrandlage folgt die Freiflächenplanung den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vorbildern großzügiger Hausgärten, Streuobstwiesen und Weingärten. In den Hausgärten werden heimische, standorttypische Obstbäume gepflanzt. Die Einfriedung der Hausgrundstücke erfolgt durch Hecken. Das Gesamtareal wird zum Flurrand und zum oberhalb anschließenden Weinbergweg mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Aufgrund der Hanglage sind in Teilbereichen Stützmauern und Terrassierungen erforderlich. Die vorhandene Sandsteinmauer zur Mühltalstraße bleibt erhalten. Ein Eingriff und eine Verbreiterung sind lediglich im Bereich der neuen Tiefgaragenzufahrt erforderlich.

5.6 Entwässerung

Versickerungsmöglichkeiten bestehen auf den überplanten oder angrenzenden Grundstücken nicht. Schmutz- und Regenwasser werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist vorgesehen, die Einleitung von Regenwasser innerhalb der Stoßzeiten, mit Hilfe von Rückhaltebecken, gegenüber dem derzeitigen Stand nicht zu erhöhen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg sowie aus der Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes für die benachbarten Grundstücke (Reines Wohngebiet). Die festgesetzte Nutzung entspricht dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße und vermeidet Störungen im Umfeld des Vorhabens.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- ***Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)***
  Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. ***0,3***
  Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.

- ***Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)***
  Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt max. ***0,4.***
  Höhe der baulichen Anlagen
  Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

  Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach		
	OAB max.	*6,75 m*
Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)	*TH max.*	*11,00 m*
	FH max.	*18,50 m*
Bereich 3: Doppelhausbebauung	*TH talseits max.*	*7,20 m*
	TH bergseits max.	*8,75 m*
	FH max.	*11,30 m*

  Die talseitige Traufhöhe der Doppelhausbebauung wird im Bereich der Dachterrassen durch die Oberkante der Brüstung definiert.

Begründung:
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens und orientieren sich an den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes sowie an der Bestandsbebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Ziel ist es, trotz der angestrebten Nachverdichtung eine großzügige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung (Doppelhäuser) zu ermöglichen, bei der das Maß der Überbauung und Versiegelung deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.

Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen für den Bestand des Eleonorenhauses, für das geplante freistehende Einfamilienhaus und für die Doppelhausbebauung differenziert festgesetzt. Das Eleonorenhaus wird als prägendes Gebäude die Neubebauung deutlich überragen. Ziel für die Neubebauung ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss bei der Doppelhausbebauung. Neben einer Dachterrasse zur Südseite sind die Dächer als Satteldächer geplant. Die Dachneigung des geltenden Bebauungsplanes mit max. 35° wird aufgegriffen. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig ohne geneigtes Dach geplant, damit es in Höhe und Architektur der unmittelbaren Nähe des Eleonorenhauses gerecht wird und sich gegenüber dem Bestand deutlich unterordnet. Die Doppelhäuser sind ebenfalls zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Aufgrund der starken Topografie wird der Höhenbezugspunkt in Form der maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) differenziert je Baufenster festgesetzt. Damit wird für jedes Gebäude eine landschaftsgerechte Einpassung in das Gelände und die eindeutige und nachvollziehbare Begrenzung der Höhen erreicht.

6.3 Höhenlage

Die höchstzulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche eingetragen.
Die zulässige EFH kann um bis zu 0,2 m überschritten werden, wenn dabei die sonst maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.

Begründung:
Die Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist ein geeigneter Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen und ermöglicht eine landschaftsgerechte Einpassung der Gebäude in die Topografie (vgl. 6.2). Mit der Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 0,2 m bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudehöhen wird eine gewisse Flexibilität für die weitere Detailplanung und Feinabstimmung ermöglicht.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen differenziert festgesetzt.

Begründung:
Entsprechend der vorhabenbezogenen Konzeption sind für die Ergänzung des vorhandenen Baukörpers überbaubare Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt.
Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass keine abriegelnde Bebauung ermöglicht wird. Die geplanten Wohngebäude werden einzeln und so differenziert festgesetzt, dass zwischen den Baukörpern ein Abstand von ca. 5 bis 6 m verbleibt und damit der Charakter einer großzügigen Einfamilienhausbebauung gewährleistet bleibt.

Die Maße der überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass Terrassen, Balkone, Vordächer etc. innerhalb der Baufenster unterzubringen sind.

Die Summe der überbaubaren Flächen bleibt mit ca. 2.280 m² deutlich unterhalb der überbaubaren Fläche für das im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Pflegeheim mit ca. 3.330 m².

6.5 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Spielplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.

Begründung:
Der Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ziel ist es, die oberirdischen Grundstücksflächen mit Ausnahme von Anlieferungs- und Rettungsfahrzeugen und einigen Besucherplätzen weitgehend frei von Fahrzeugverkehr zu halten.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung zu minimieren, sind die (nicht befahrbaren) Flächen der Tiefgarage mit Dachbegrünung festgesetzt.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradüberdachungen etc. werden im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt und sollen in ihrer Grundfläche und Höhe begrenzt werden, um einen ungeordneten "Wildwuchs" dieser Anlagen zu vermeiden.

Der für die Wohnungen im Eleonorenhaus erforderliche Kleinkinderspielplatz wird im Bereich des Quartiersplatzes untergebracht. Eine entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Leuchtmittel: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen).

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Insektenschutz, insbesondere im Hinblick auf das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse und der Grundstückslage zum angrenzenden Landschaftsraum.

6.7 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.

Pro Grundstück ist ein mittelgroßer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen der Tiefgarage und des freistehenden Einfamilienhauses sind flächig extensiv zu begrünen. Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie technische Dachaufbauten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

Begründung:
Mit dem Erhalt der Bäume und Sträucher im nördlichen Teil des Plangebietes sollen ein landschaftsgerechter Abschluss des Plangebietes erreicht werden sowie Nahrungsquellen,

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt erhalten bleiben. Auch die Anpflanzung von Obstbäumen auf den Privatgrundstücken dient diesem Ziel.

Um die negativen Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung zu minimieren, ist auf Dächern mit Flachdach bzw. auf der Tiefgarage eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Neben positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt sind hier die Regenrückhaltung und ein verzögerter Regenwasserabfluss sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen. Die vergleichsweise trockenen Standorte haben darüber hinaus eine gewisse Funktion für Insekten.

6.8 Einfriedigungen

Die vorhandene Mauer zur Mühltalstraße bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten erhalten.

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als geschnittene Hecken oder heckenhinterpflanzte, grüne Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon sind Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen.

Begründung:
Mit der Mauer zur Mühltalstraße soll die für diesen Straßenabschnitt charakteristische Gestaltung erhalten und dem historischen Ort des Eleonorenhauses Rechnung getragen werden.

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und um eine abriegelnde Wirkung auszuschließen, sind die Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als Hecken oder als hecken-hinterpflanzte, grüne Metall- oder Drahtzäune vorgesehen. Mit der entsprechenden Höhenbegrenzung kann Privatsphäre gesichert und gleichzeitig der Charakter von großzügigen, zusammenhängenden Garten- und Grünflächen erreicht werden.

Um die Privatsphäre zwischen angrenzenden Häusern zu gewährleisten, sind im Terrassenbereich Sichtschutzblenden vorgesehen.

7. Verfahren und Abwägung

Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt!

8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden auf der Grundlage von Anregungen im Beteiligungsverfahren vereinzelte Änderungen innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder Betroffene Dritte. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger haben ihr Einverständnis mit diesen Änderungen schon im Rahmen der Offenlage mitgeteilt.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.

8.1 Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der Offenlage:

- Baufenster:
  Die beiden östlichen Baufenster der oberen Baureihe wurden geringfügig um 1-2 Meter nach Süden und Westen verschoben (von der angrenzenden Bebauung weg, hin zur Grundstücksmitte und talwärts).

- Höhenlage / festgesetzte Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH):
  Die drei östlichen Doppelhäuser der oberen Baureihe wurden durch Planeintrag einer geringeren EFH in ihrer Höhe um jeweils einen Meter reduziert.

Mit beiden Änderungen wurde den zahlreichen Anregungen Rechnung getragen, die Gebäude in der Höhe bzw. der Höhenlage zu reduzieren und besser in die Topografie einzubinden. Hier wurde in einigen Stellungnahmen insbesondere die obere Reihe der Doppelhäuser genannt. Die Gebäude rücken insgesamt von dem nächstgelegenen Nachbarn (Mühltalstr. 105) ab; eine weitere Betroffenheit oder nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Durch die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen wird die nördlich angrenzende Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern "nachgeführt" und damit geringfügig vergrößert. Auch diese Änderung entspricht den Anregungen zum weiteren Erhalt der vorhandenen Vegetation. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

- Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die Abgrenzung für den Kleinkinderspielplatz. Dieser wurde in Lage und Größe an die zwischenzeitlich erstellte Freiflächen- und Außenanlagenplanung angepasst.

Die Konkretisierung der Spielplatzfläche entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat durch die Lage inmitten des Plangebietes keine Auswirkungen auf Dritte.

- Auf der Grundlage der zwischenzeitlich konkretisierten Freiflächenplanung wurden neben der bereits festgesetzten "Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern" in der Planzeichnung auch Einzelstandorte für den Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

- Eine weitere Änderung besteht darin, dass die fünf oberirdischen Stellplätze, die im offengelegten Vorhabens- und Erschließungsplan bereits eingezeichnet waren, durch die o.g. Freiflächenplanung in Ihrer Lage modifiziert wurden. Dementsprechend wurde auch der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans angepasst.
  Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren diese Stellplätze bereits durch die "Fläche für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Tiefgarage, Stellplätze" erfasst. Zur Klarstellung wurde darüber hinaus der Planeintrag zur Anzahl der Stellplätze ergänzt.

Die Ergänzung der Festsetzungen um die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume kommt den Anregungen entgegen die den Verlust von Bäumen, die Freiraumgestaltung und die landschaftliche Einbindung thematisieren. Die Konkretisierung der Baumstandorte entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat keine Auswirkungen auf Dritte. . Die Konkretisierung der oberirdischen Stellplätze entsprechend der überarbeiteten Freiflächenplanung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf Dritte.

8.2 Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nach der Offenlage

Die Änderungen betreffen insbesondere die Ergänzung durch einen "qualifizierten Freiflächenplan", der zur Offenlage nicht vorlag. Neben der Konkretisierung der Freiflächen- und Außenanlagenplanung betreffen die Änderungen insbesondere die Differenzierung der Fassadengestaltung und die Nachführung der oben genannten Höhenlage in die Ansichten und Schnitte.

Mit der Ergänzung durch den Freiflächenplan wird den Anregungen zu diesem Themenbereich Rechnung getragen. Die Darstellungen zur Freiflächenplanung, einschließlich der Gestaltung der inneren Erschließungsfläche, der Hausgärten und Zugängen sowie der biegefügten Baum- und Pflanzlisten sind eine Konkretisierung und Weiterentwicklung der bisherigen Planung ohne nachteilige Auswirkungen für Dritte.

Über die Inhalte der Freiflächenplanung hinaus wurden die Fassaden der Gebäude z.T. überarbeitet und konkretisiert.

Auch diesen Änderungen und Ergänzungen liegen Anregungen bezüglich der Gebäude- und Fassadengestaltung zugrunde.

9. Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

9.2 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

10. Verzeichnis der Gutachten

- Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010
- Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro IUS, Heidelberg, Juli 2011,
- Für die weitere Vorhabenplanung wird derzeit ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt; eine schriftliche Ausfertigung liegt noch nicht vor. Das Gutachten ist nicht bebauungsplanrelevant.

Teil B
Umweltbericht

1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche und ist damit als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a zu werten. Da die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m² Grundfläche liegt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 u. 4).

Eingriff und Versiegelungsgrad gehen insgesamt nicht über das bisher bereits zulässige Maß des geltenden B-Planes hinaus.

Trotzdem werden im nachfolgenden Umweltbericht die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB i. S. einer "Umweltprüfung" ermittelt, beschrieben und bewertet.

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich im Wesentlichen nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans (vgl. Teil A, Städtebauliche Begründung)

Auf einem ca. 7.580 m² großen Grundstück in Heidelberg-Handschuhsheim, Mühltalstraße Nr. 101, soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Es ist geplant, auf dem Areal sechs Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Der Altbau des Eleonorenhauses wird saniert und soll Raum für 8 - 10 barrierefreie Wohnungen bieten. Unter der Hauptzufahrt ist eine Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen geplant; oberirdisch sind 5 Besucherplätze angeordnet.

Der in den 1960er Jahren errichtete Anbau an den Altbau des Eleonorenhauses auf der Nordwestseite wird abgebrochen, ebenso der eingeschossige Anbau auf der Südwestseite des Sockelgeschosses.

Die Neubauten (Doppelhäuser und freistehendes Einfamilienhaus) werden im Passivhausstandard errichtet. Der vorhandene Bestand wird energetisch saniert.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Wohngebäude und Stellplätze beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Wohnnutzung
- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baumpflanzungen,

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Flächenübersicht

Vergleich Bestandssituation - Planung

	Bestand (ca.)	Planung (ca.)
Geltungsbereich Flst.-Nr. 14480	7.580 m²	7.580 m²
Gebäude und Terrassen	854 m²	1.541 m²
Gebäude mit Gründach	-	195 m²
versiegelte, befestigte Flächen (Wege, Zufahrt)	1.281 m²	1.049 m²
Tiefgaragenflächen, begrünt	-	602 m²
Flächen mit altem Baumbestand	2.459 m²	759 m²
Garten-, Wiesen- und Grünflächen	2.986 m²	3.434 m ²

- Die für Gebäude in Anspruch genommene Fläche erhöht sich von ca. 854 m² auf ca. 1.573 m²
- Der Anteil der versiegelten und befestigten Flächen reduziert sich leicht, hinzu kommen begrünte Teilflächen der Tiefgarage
- Rund ein Drittel der Freiflächen im Norden des Grundstücks mit altem Baumbestand bleiben unberührt.

Derzeit werden ca. 28 % der Bodenfläche von Gebäuden und befestigten Flächen in Anspruch genommen. Nach der vorliegenden Planung werden künftig ca. 45 % der Bodenfläche von Gebäuden, Tiefgaragenflächen, Wege- und Terrassenflächen in Anspruch genommen, teilweise mit Dachflächenbegrünung.

Vergleich geltender Bebauungsplan 1961 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2011

	geltender B-Plan 1961 (ca.)	Vorhabenbezogener B-Plan (ca.)
Geltungsbereich *	7.050 m²	7.580 m²
Pflegeheim + Freiflächen	7.050 m²	-
Wohnen	-	7.580 m²
Überbaubare Grundstücksfläche	3.330 m² (ca. 74 x 45 m)	2.280 m² (Einzelbaufenster)
Flächen für Stellplätze und Zufahrten	komplettes Grundstück möglich	1.554 m²
GRZ	-	0,3
GFZ	0,4	0,4
Verkehrsfläche	229 m²	-

* die Differenz der überplanten Grundstücksgröße resultiert aus einem ca. 530 m² großen Grundstückszwickel im Nordosten, der im geltenden Bebauungsplan nicht beinhaltet ist. Das Grundstück in der heutigen Form (Flst.-Nr. 14480) wurde 1970 vom Voreigentümer durch Vereinigung der ihm gehörenden Grundstücke gebildet.

Bei der Gegenüberstellung von geltendem Bebauungsplan und Vorhabenbezogenem Bebauungsplan ist zu beachten dass Grund- und Geschossflächenzahlen aufgrund fehlender bzw. veränderter Berechnungsgrundlagen (BauNVO) nicht unmittelbar vergleichbar sind, sondern lediglich einen Orientierungsrahmen bieten.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren sich von ca. 3.330 m² auf ca. 2.280 m²
- Die Planung erreicht mit den Gebäuden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21, mit den versiegelten Wegen und Terrassen eine GRZ von 0,3. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung (GRZ durch reine Bebauung der umliegenden Grundstücke ca. 0,1 – 0,27 zuzüglich der jeweiligen versiegelten Flächen wie Wege und Terrassen). Eine GRZ ist im geltenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachflächen der Garage und der Tiefgarage sind mit Ausnahme der Wegeflächen und Treppenhäuser extensiv zu begrünen. Für die Tiefgarage und Zufahrten darf die GRZ gemäß den Vorgaben der BauNVO bis 0,45 überschritten werden.
- Der geltende Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Diese wird auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Grundstück ist inmitten des Mühltals gelegen. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern, die in 2 Baureihen im ansteigenden Hanggelände eingebettet sind. Das vorhandene Grundstück stellt eine Sonderform der Bebauung und eine Lücke im Verlauf der Straßenrandbebauung dar. Neben zwei größeren Gebäuden (Eleonorenhaus, ehemaliges Schwesternheim) weist es Streuobstbestände, Sukzessionswald, Brombeergestrüpp, eine Wiesenfläche, Einzelbäume, Zierstrauchpflanzungen sowie versiegelte Wege und Zufahrten auf.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Die angrenzenden Hang- und Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet) stellen ein bedeutendes Naherholungspotential für die Gesamtstadt dar.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sowie die biologi-

sche Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete** ausgewiesen.
- Im Plangebiet sind **keine Naturschutzgebiete oder Biotope** gem. § 32 NatSchG ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt südlich, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße – Mitte". Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung[3] durchgeführt, deren wesentliche Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden.

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Biotoptypen und Bäume[4]
Der nördliche Bereich des Grundstücks ist von Gehölzen und Gebüschen bestanden. Im Nordosten herrscht ein Mosaik aus dichtem Sukzessionswald, Gebüschen mittlerer Standorte und Brombeergestrüpp. Der Sukzessionswald wird hauptsächlich aus Bergahorn mit Stammdurchmessern von 30 cm bis 207 cm aufgebaut. Eingestreut stehen einzelne Obstbäume, die von einer ehemaligen Gartennutzung zeugen. Der Unterwuchs besteht aus Haselsträuchern, Efeu, Brombeeren und Hartriegel. Die angrenzenden Brombeergestrüppe gehen fließend in Gebüsche mittlerer Standorte über, die von Holunder, Hasel und Weiden aufgebaut werden. Am Rande des Brombeergestrüpps befindet sich ein ca. 2 m großer, mit Folie abgedichteter temporärer Teich. Hier wachsen Rohrkolben (Typha latifolia) und die Graugrüne Binse (Juncus inflexus).

Der nordwestliche Teil ist wesentlich lockerer mit Bäumen bestanden. Neben wenigen Salweiden und Bergahorn stehen hier hauptsächlich Obstbäume (Kirsche, Felsenkirsche, Birne und Quitte). Durch jährliche Beweidung mit Schafen wird der Unterwuchs zurückgedrängt. Südlich angrenzend stehen zwei Gebäude: das Schwesternheim und das Eleonorenhaus. Westlich und südlich der Gebäude befinden sich zwei Flächen, die mit grasreicher Ruderalvegetation bestanden sind und von einer dicht gepflanzten Baumreihe aus Buchen unterteilt werden. Die westliche Teilfläche wird ebenfalls von Schafen beweidet. Auf der östlichen Teilfläche ist ein starker Gehölzaufwuchs von der Flügelnuss zu erkennen.

Im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Fettwiese. Charakteristische Pflanzenarten sind insbesondere Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) und Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Im Osten stehen einige Kirsch- und Nadelbäume. Im Süden und Westen wird die Wiese von Bäumen und Ziersträuchern begrenzt.

Auf dem Grundstück in der Mühltalstraße 101 stehen insgesamt 112 Bäume, davon 78 heimische Arten und 22 Obstbäume. Im Norden des Grundstücks stehen zahlreiche durch Sukzession aufgekommene Gehölze, vor allem Bergahorn, die bereits Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen. Die nordwestliche Teilfläche ist von Obstbäumen bestanden. Hier stehen Kirschen, Birnen, Quitten und Felsenkirschen mit Stammumfängen bis zu 310 cm.

Drei Bäume sind abgestorben, besitzen jedoch eine hohe ökologische Funktion für totholzbewohnende Tiere und für in Baumhöhlen nistende Vögel. Um das Eleonorenhaus stehen etliche nicht heimische und standortuntypische Baumarten wie Flügelnuss, Fichte

[3] Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühltalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, IUS Weibel&Ness GmbH, Heidelberg, Juli 2011.
[4] vgl. Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühltalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, S. 6 ff.

und Tanne mit Stammumfängen von bis zu 447 cm. Im Westen gibt es eine eng gepflanzte Blut-Buchenreihe mit Stammumfängen von 15 - 113 cm.

Nach der Heidelberger Baumschutzsatzung sind 41 Bäume geschützt. Sie haben einen Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden von mehr als 100 cm, Obstbäume bereits ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm. Bei Fällung „sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen“ durchzuführen. Aus ökologischer Sicht gelten 15 Bäume als besonders erhaltenswert. Sie besitzen einen Stammumfang von mehr als 150 cm oder Obstbäume von mehr als 80 cm mit einem guten bis mittleren Erhaltungszustand. Ein Vorkommen von streng geschützten Käferarten (hier: Körnerbock) ist nachgewiesen oder sie sind als landschaftsprägendes Element bedeutsam. Die meisten erhaltenswerten Bäume befinden sich im Nordteil des Untersuchungsgebietes im Streuobstbestand und Sukzessionswald. Hier sind auch die Brutbäume des Körnerbockes zu finden.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten[5]

Mit Geländebegehungen im Jahr 2010 und einer „worst-case“-Betrachtung wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühltalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen könnten. Die geplante Bebauung kann zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen.
Die vorliegende „worst-case“-Betrachtung wurde durch weitere Bestandsaufnahmen während der Brutzeit im Frühjahr / Frühsommer 2011 konkretisiert.

Reptilien

Im Vorhabensgebiet potentiell vorkommende Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die Zauneidechse und die Mauereidechse.
Bei den Erfassungen von Juli bis September 2010 wurden auf dem Grundstück diese Arten nicht nachgewiesen. Die Wiese im Südosten und im Westen des Grundstückes bieten der Zauneidechse zwar potentielle Lebensräume, aber ein tatsächliches Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Das Gelände bietet die für das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten erforderlichen Strukturen. Aufgrund der jahreszeitlichen Voraussetzungen war der Brutvogelbestand des Grundstückes im Jahr 2010 nicht mehr vollständig erfassbar. Nur ein Teil der potentiell vorkommenden oder zu erwartenden Arten war noch durch Nestfunde sicher nachweisbar. Für die Vögel wurde deshalb mit Hilfe einer Habitatanalyse eine Potentialabschätzung für die Flächen und Strukturen des Geltungsbereiches sowie eine Erfassung der Baumhöhlen vorgenommen. Im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung wurde daraus das Artpotential ermittelt. Im Jahr 2011 wurde das Vogelvorkommen durch Erfassungen der Brutvögel verifiziert. Die Erfassung der Vögel erfolgte mit fünf Begehungen zwischen dem 7. April und dem 29. Juni 2011. Als Brutnachweise galten – neben direkten Nestfunden - Beobachtungen von Nistmaterial oder Futter tragenden Altvögeln sowie von ausgeflogenen Jungvögeln. Reviernachweise durch die Feststellung revieranzeigender Männchen bei mindestens drei Erfassungen wurden den Brutnachweisen gleichgesetzt.

Fledermäuse

Zur Feststellung eventueller Gebäudequartiere von Fledermäusen wurde in den Gebäuden nach Fledermauskot gesucht. Dieser besteht fast ausschließlich aus zerkleinertem Chitin und bleibt daher jahrelang erhalten. Zur Ermittlung eventueller Baumquartiere wurde nach Baumhöhlen gesucht und ihre Eignung als Fledermausquartier beurteilt. Durch Verwendung einer Leiter konnten Baumhöhlen bis in eine Höhe von ca. 4 m untersucht werden.An vier Abenden im Jahr 2010 (19.07., 22.7., 27.07. und 03.08.210) und an

[5] vgl. Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „Handschuhsheim, Mühltalstraße 101; Areal ehemaliges Eleonorenhaus“ in Heidelberg, S. 10 ff.

drei Abenden im Jahr 2011 (25.05., 03.06. und 30.06.2011) wurden Fledermauserfassungen mit Hilfe eines Federmausdetektors durchgeführt. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf mögliche Wochenstuben in und an den Gebäuden gelegt.

Als Fledermausquartiere genutzte Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Zwei Baumhöhlen werden von Meisen als Nistplatz genutzt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Baumhöhlen festgestellt. Es wurden hier aber keine Hinweise auf Quartiere gefunden.

Bei den nächtlichen Detektorerfassungen konnten die Breitflügelfledermaus, der große Abendsegler und die Zwergfledermaus in der Nähe der Gebäude nach Insekten jagend festgestellt werden. Die Fledermäuse wurden relativ zeitig in der Dämmerung beobachtet, sodass Quartiere in der näheren Umgebung wahrscheinlich sind. Quartiere in oder an Gebäuden wurden nicht festgestellt.

Holzbockkäfer
Für die Erfassung der Holzbockkäfer (insbesondere des Körnerbocks) wurden die Bäume im Jahr 2010 auf Fraßlöcher hin untersucht. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf Bäume gelegt, die größere tote Holzpartien aufwiesen. Zusätzlich wurde eine nächtliche Begehung durchgeführt, um dämmerungs- und nachtaktive adulte Tiere aufzuspüren und Aktivitätszentren auszumachen. Am 18.07.2011 führte ein anerkannter Käfer-Spezialist (C. Wurst) eine vertiefende Untersuchung durch, um ein Vorkommen des Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) zu überprüfen.

- **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Das natürliche Bodengefüge ist insbesondere im westlichen Grundstücksteil und im Bereich der Zufahrt überformt bzw. durch Bebauung und / oder Versiegelung nicht mehr vorhanden.

Nach Abbruch des nördlichen Anbaues und der Nebengebäude werden die technischen und baulichen Anlagen entfernt und fachgerecht entsorgt.

Zur weiteren Beurteilung wird vom Vorhabenträger ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen/Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis 7 i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B.

die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Zur klimatischen Bewertung wurde ein Klimagutachten[6] erstellt. Wie die Ergebnisse der Modellrechnungen belegen, bildet die vorgesehene Bebauung insgesamt nur einen punktuellen Störfaktor, da durch die talparallele Ausrichtung der Gebäude und die verbleibenden Gebäudeabstandsflächen dem ortsspezifischen Strömungs- und Luftaustauschgeschehen Rechnung getragen wird.

Eine additive Verminderung der bodennahen Ventilation bzw. eine weitreichende Veränderung der thermischen Umgebungsbedingungen wird vermieden. Die aus dem Planungsprojekt resultierende Abschwächung der bodennahen Ventilation im unmittelbaren Nahbereich (Reduktion des Kaltluftvolumenstroms um ca. 2,5 %) kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden.

Die im Planentwurf vorgesehene Begrünungsstruktur ist von Seiten der Klimaökologie zu unterstützen. Die lockere Anordnung von Laubbäumen entlang des inneren Erschließungswegs führt zu keinem Funktionsverlust der Freizone als bebauungsinterne Ventilationsachse in Ost-West-Richtung. Auch Hangabwinde aus nördlichen Richtungen werden durch die gewählten Baumstellungen nicht nachhaltig blockiert.

Am nördlichen Grundstücksrand sollten geschlossene Strauchpflanzungen eine Höhe von ca. 2 m nicht überschreiten, um lokalen Hangabwinden noch ein Einsickern in die Bebauung zu gewährleisten. Auch die vorgesehenen Heckenstrukturen zur Einfriedung der Hausgrundstücke sollten die Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Zusammenfassend wird festgestellt dass sich aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegenüber dem vorgelegten Planungskonzept ergeben.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Grundstück ist inmitten des Mühltals gelegen. Es ist geprägt von einer überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang des Straßenverlaufs und in „zweiter Reihe“ entlang des Hanges. Die Bebauung ist eingebettet in großzügige private Gärten mit z.T. ortsbildprägendem Baumbestand. Das Grundstück stellt mit dem Eleonorenhaus eine Sonderform der Bebauung dar, gleichzeitig ist die Ostseite des Grundstücks eine Lücke im Verlauf der vorhandenen Bebauung.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Als Kultur- und Sachgut ist das Eleonorenhaus zu nennen, das aufgrund seiner Funktion als Geburtshaus eine gewisse ortsgeschichtliche Bedeutung hat.

[6] Klimagutachten zum Bebauungsplan Mühltalstraße 101, Ingenieurbüro Ökoplana, Mannheim, 08.11.2010.

- **Wechselwirkungen**

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

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung vereinzelter Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin als Wiesen-, Sukzessions- und Brachflächen verbleiben. Der bauliche Zustand des Eleonorenhauses und der Nebengebäude wird sich durch den Leerstand weiter verschlechtern. Die Habitatstrukturen für Pflanzen und Tiere würden zunächst erhalten bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieger- und Besucherverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf den Bereich der Tiefgaragenzufahrt und sind angesichts der entstehenden Verkehrsmenge im Verhältnis zur vorhandenen Vorbelastung zu vernachlässigen.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Der künftige **Vegetationsbestand** bedeckt etwa 55 % der Bebauungsplanfläche und lässt sich in folgende Bereiche gliedern:

- Streuobst und waldartiger Charakter entlang der nördlichen Hangkante auf ca. 10 % der Gesamtfläche. Dieser Bereich bleibt unberührt und wird als "Pflanzbindung" festgesetzt.
- Die überwiegend neu angelegten Gartenflächen umfassen ca. 45 % der Gesamtfläche.
- Es werden insgesamt ca. 25 Bäume erhalten, davon ca. 15 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Im Norden des Grundstücks können insbesondere die prägenden Felsenkirschen und Bergahornbestände weitgehend erhalten werden.
- Es werden ca. 15 - 20 Bäume neu gepflanzt.

Zusätzlich entstehen auf ca. 10 % der Gesamtfläche begrünte Tiefgaragen- und Dachflächen.

Insgesamt bleibt der für den Vorhabenbereich typische Biotopverbund mit villenartiger Bebauung und großzügigen, parkähnlichen Grundstücken einerseits sowie angrenzenden Obstwiesen und Waldflächen andererseits erhalten bzw. wird im Bereich des Bebauungsplans wieder hergestellt. Trotz der Bebauung dominiert der landschaftsbezogene Charakter des Plangebietes mit einer für eine Wohnnutzung vergleichsweise hohen Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz.

Nachfolgend werden diejenigen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans „Mühltalstraße 101“ aufgeführt, die **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** des § 44 (1) BNatSchG darstellen können. Von den Auswirkungen sind die folgenden Arten betroffen:

- Blaumeise
- Kohlmeise
- Haubenmeise

Tötung von Tieren der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
Bei der Beräumung des Geländes können auch bei Einhaltung der nach § 39 (5) BNatSchG zulässigen Rodungszeiten nicht flügge Jungvögel getötet oder Eier von Vögeln zerstört werden. Die Rodungszeitbeschränkungen gelten für Gehölze, nicht aber für Gestrüppe, in denen z.B. der Zilpzalp oder der Zaunkönig nisten können.

Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG
Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sind die Nester und die für sie notwendigen Strukturen. Bei Arten, die alljährlich ein neues Nest bauen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der Jungen nicht mehr geschützt. Wiederkehrend genutzte Neststandorte, z.B. Baumhöhlen, sind auch außerhalb der Brutzeit geschützt.

Die Beräumung des Geländes hat, sofern sie während der Brut- und Aufzuchtszeit bodennah nistender Vögel durchgeführt wird, die Zerstörung derer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge. Die Fällung der vier Bäume, die Baumhöhlen als potentielle Niststätten aufweisen, entspricht unabhängig von der Jahreszeit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Grundsätzlich denkbare Verbotstatbestände, die nicht eintreten werden

Der folgende grundsätzlich denkbare Verbotstatbestand wird nicht eintreten:

- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer europäischer Vogelarten außer der in Kapitel 5 aufgeführten Arten

Die weiteren im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind nicht vom Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Mit Ausnahme des Girlitz handelt es sich um ungefährdete Arten. Sie sind weit verbreitet und anpassungsfähig. Sofern sie vom Vorhaben betroffen sein können, sind keine erheblichen Störungen zu erwarten. Erheblich ist eine Störung dann, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ist zu erwarten, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Dies ist bei den weit verbreiteten

ungefährdeten Arten nicht zu erwarten, u. a. weil sich die lokalen Populationen zusammenhängend über ausgedehnte Gebiete erstrecken.
Für den bestandsbedrohten Girlitz kann ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden. Der Girlitz hat in den südlich liegenden Gärten umfangreiche potentielle Lebensräume. Das Plangebiet wird nach Umsetzung des Bebauungsplans wegen der entstehenden Grünflächen mit seinen Bäumen und Heckenanpflanzungen wieder für den Girlitz geeignet sein.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung, die Erschließungsflächen sowie durch Auffüllungen mit Ausnahme des nördlichen Hangbereiches weitgehend überformt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit verändert bzw. sind teilweise verloren gegangen.

Trotz der genannten Vorbelastung und dem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad liegt aufgrund des Bodenauf- und -abtrages im Bereich der geplanten Gebäude, der Tiefgarage und der Erschließung eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden vor.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Aufgrund des felsigen Untergrundes ist eine flächige Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, werden die Dach- und Tiefgaragenflächen teilweise begrünt. Angesichts der vorangegangenen Bebauung und Teilversiegelung sowie der vergleichsweise geringen Flächengröße der Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung erwartet.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr sind so gering, dass dadurch keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

Zur Minderung der CO_2- und Schadstoffemissionen werden die Neubauten als Passivhäuser erstellt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die geplanten Neubauten. Die geplanten Gebäude fügen sich in die Umgebung und die vorhandene Hangbebauung ein. Durch den Erhalt des nördlichen Vegetationsbestands mit altem Baumbestand sowie die gärtnerische Neugestaltung des übrigen Grundstücks wird die Neuplanung landschaftlich eingebunden. Eingriffe in die Fassade des Eleonorenhauses, die sich aus der geänderten Nutzung und Grundrissstruktur ergeben, sollen möglichst behutsam erfolgen.

Durch den Abbruch des nördlichen unmaßstäblichen Anbaues aus den 60er Jahren wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Die Naherholungsfunktionen im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden nicht beeinträchtigt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Eleonorenhaus bleibt als historischer Baukörper ablesbar und als Solitär erhalten. Durch die Sanierung und Umnutzung als Wohngebäude wird einem andauernden Leerstand und damit einer weiteren Verschlechterung des Bauzustandes entgegengewirkt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargebäude ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Grundstückszufahrt unverändert bleibt, die Stellplätze störungsfrei in einer Tiefgarage untergebracht werden und ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Befestigung von Flächen sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen, bisher bereits baulich genutzten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Freihaltung der nördlichen Grundstücksteile und durch die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage, die teilweise unterhalb der Gebäude liegt, wird die Bodenversiegelung auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Auf dem Grundstück in der Mühltalstraße 101 werden, wo dies möglich ist, besondere Vegetationsbestände erhalten. Besonders in den nördlichen Hangbereichen bleiben gebietstypische Obstbäume stehen. Die umliegende Kulturlandschaft mit ihren Streuobstwiesen und Weinbergen soll als Vorbild für die Gestaltung der übrigen Freiflächen dienen. Bei der Neubepflanzung werden gebietstypische Pflanzenarten verwendet. Nach Fertigstellung wird der Vorhabensbereich wieder für etliche Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbar sein. Für die Außenbeleuchtung werden ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt.

Vermeidung von Versiegelung, Anpflanzung von Bäumen und Dachbegrünung wirken sich positiv auf Klima und Luft, biologische Vielfalt und das Artenspektrum sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes aus.

Durch die Möglichkeit der Zwischenlagerung von Abbruch- und Aushubmaterialien auf dem eigenen Grundstück können der Baustellenverkehr gesteuert und dessen Auswirkungen minimiert werden. Die geplanten Passivhäuser sind ein Beitrag zur Energieeinsparung und vermindern den CO_2-Ausstoß.

Artenschutzmaßnahmen:
Um die Tötung und Verletzung der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine Rodungs- und Abrissarbeiten durchgeführt werden.

Das tatsächliche Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezüglich der genannten Vogelarten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen).

- **Maßnahmen für Vögel:**

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen müssen geeignete künstliche Nisthilfen ausgebracht werden: Blaumeise (3 Nisthilfen), Kohlmeise (6 Nisthilfen) und Haubenmeise (3 Nisthilfen).

- **Maßnahmen für Reptilien:**

Als Ausgleich von Potentiellen Lebensräumen von Reptilien auf dem Grundstück der Mühltalstraße 101 wird die Entbuschung von einem südexponierten Hangbereich auf einer Fläche von ca. 200 m² nordöstlich der Vorhabensfläche vorgenommen.

- **Maßnahmen für den Körnerbock:**

Durch die Fällung der Brutbäume des Körnerbocks werden keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG begangen. Wegen seiner bundesweiten Gefährdung (Kategorie 1: Vom Aussterben bedroht) sind Maßnahmen zur Sicherung der lokalen Population jedoch zu empfehlen.
Die beiden vom Körnerbock besiedelten Bäume, sowie die drei weiteren vom Körnerbock besiedlungsgeeigneten Bäume und weitere drei Obstbäume mit Vitalitätseinbußen werden nach der Fällung zu der Maßnahmenfläche verbracht (Maßnahmenfläche für Reptilien). Die Bäume werden in Form einer Totholzpyramide mit Bodenfeuchteanschluss in Wuchsrichtung ca. 8 m vom Weg entfernt aufgestellt und ca. 30-40 cm am Bodenende eingegraben.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine adäquate Nachnutzung des Eleonorenhauses ermöglicht werden.

Die Evangelische Stadtmission Heidelberg e.V. verfügt über das Grundstück Mühltalstraße 101. Die ursprüngliche Nutzung als Pflegeheim wurde bereits vor längerem aufgegeben. In jüngster Zeit wurden die vorhandenen Gebäude als Wohnheim für Bedienstete der Evangelischen Stadtmission von ca. 45 bis 50 Bewohnern genutzt. Da die vorhandenen Unterkünfte und der Gebäudebestand nicht mehr zeitgemäß sind und einen erheblichen Unterhaltungsrückstand aufweisen, wurden die Unterkünfte immer weniger nachgefragt. Das Gebäude ist zwischenzeitlich weitgehend geräumt.

Insgesamt stellt die geplante Wohnbebauung eine wenig belastende Nutzung für das Grundstück, die Nachbarschaft und für die vorhandene Verkehrserschließung dar. Die Anordnung der Baukörper, bauliche Dichte und Höhe entsprechen weitgehend der vorhandenen Bebauung im Verlauf der Mühltalstraße.

Dies gilt insbesondere im Vergleich zu einem nach geltendem Bebauungsplan zulässigen Pflegeheim im östlichen Bereich des Grundstücks mit ca. 60 - 80 Bewohnerplätzen und etwa 50 Mitarbeitern, die ein Vielfaches an Verkehrsaufkommen für das unmittelbare Umfeld und den Verlauf der Mühltalstraße bedeuten würden.

Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Ein Monitoring für die Vogelarten Blaumeise, Kohlmeise und Haubenmeise ist nicht erforderlich, da die Arten häufig und weit verbreitet sind und die Wirksamkeit der Maßnahmen ausreichend belegt sind.

Die Maßnahmenfläche für die Zauneidechse wird im ersten, dritten und fünften Jahr nach ihrer Fertigstellung auf eine Eignung als Lebensraum für Eidechsen überprüft. Wird festgestellt, dass die Fläche die Lebensraumeignung für Eidechsen verloren hat, so sind Maßnahmen zu treffen, die die Lebensraumeignung wiederherstellen (z. B. Entbuschung aufkommender Gehölze und Gestrüppe).

Bezüglich des Körnerbocks soll während der Aktivitätszeit in den Jahren 2012, 2013 und 2014 die verbrachten Stämme und die für den Körnerbock geeigneten Bäume im Umfeld auf Aktivität des Körnerbocks bzw. auf seine Schlupflöcher hin überprüft werden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem ca. 7.600 m² großen Grundstück in Heidelberg-Handschuhsheim, Mühltalstraße 101, soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Es ist geplant, auf dem Areal sechs neue Doppelhäuser bzw. 12 Doppelhaushälften sowie ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Das Eleonorenhaus bleibt erhalten und wird saniert.

Im nördlichen Grundstücksbereich bleibt der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten, auf den Gartenflächen werden Obstbäume neu gepflanzt. Dachflächen und Tiefgaragenflächen sind zum Teil begrünt.

Mit Geländebegehungen wurden Tierarten ermittelt, die auf dem Areal der Mühltalstraße 101 Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen. Für Vögel, Reptilien und den Körnerbock wurden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Durch das Vorhaben wird ein bisher unbebauter Teilbereich des Grundstückes in Anspruch genommen. Die Auswirkungen bleiben im Wesentlichen auf den Bereich des Grundstückes

begrenzt. Durch den teilweisen Erhalt von Vegetationsstrukturen und die Neuanpflanzung von lebensraumtypischen Pflanzen wird der Eingriff auf die Tierwelt gering gehalten.