

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften
und **Flächennutzungsplanänderung**

Wieblingen

„Freiwillige Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße“ Nr. 61.32.09.33.00

Begründung
nach § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 24.04.2013
(Entwurf)

INHALT

Teil A

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Allgemeines..... | 4 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 4 |
| 1.2 | Lage des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentum..... | 4 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan 2015/2020..... | 5 |
| 1.4 | Landschaftsplan 2015/2020..... | 6 |
| 1.5 | Regionalplan Unterer Neckar..... | 6 |
| 2 | Standortalternativenprüfung..... | 6 |
| 2.1 | Bestandssituation..... | 6 |
| 2.1.1 | Feuerwehr Wieblingen..... | 6 |
| 2.1.2 | DLRG Heidelberg..... | 6 |
| 2.1.3 | Katastrophenschutzlager Heidelberg..... | 6 |
| 2.2 | Standortanforderungen..... | 7 |
| 2.3 | Standortalternativen..... | 8 |
| 2.3.1 | Standortübersicht..... | 8 |
| 2.3.2 | Biotop-Fläche / Sendemast US-Armee..... | 9 |
| 2.3.3 | Landwirtschaftlich genutzte Fläche Mannheimer Straße..... | 9 |
| 2.4 | Fazit..... | 9 |
| 3 | Planungsalternativen..... | 10 |
| 4 | Plankonzeption..... | 11 |
| 4.1 | Städtebau / Hochbau..... | 11 |
| 4.2 | Freiflächenkonzept..... | 11 |
| 4.3 | Verkehrerschließung..... | 12 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 4.5 | Energiekonzept..... | 13 |
| 5 | Umweltbericht / Scoping..... | 13 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 13 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise..... | 13 |
| 6.3 | Nebenanlagen / Grundstückszufahrten..... | 14 |
| 6.4 | Leitungsrecht..... | 14 |
| 7 | Verfahren..... | 14 |
| 7.1 | Form des Verfahrens..... | 14 |
| 7.2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden..... | 15 |
| 7.3 | Bürgerinformation und Offenlage..... | 15 |
| 8 | Kosten..... | 15 |
| 9 | Kennziffern..... | 15 |

Teil B

| | | |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Örtliche Bauvorschriften..... | 16 |
|---|-------------------------------|----|

Teil C - Umweltbericht

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplans..... | 17 |
| 2 | Inhalt und Methoden der Umweltprüfung..... | 17 |
| 1.1 | Untersuchungsgebiet..... | 17 |
| 1.2 | Bestandserfassung und Bewertung..... | 18 |
| 1.3 | Eingriffsregelung..... | 18 |
| 1.4 | Artenschutzrecht..... | 18 |
| 1.5 | Biotopschutz..... | 18 |
| 1.6 | Baumschutz..... | 18 |
| 1.7 | Hinweise auf methodische Schwierigkeiten..... | 19 |
| 2 | Alternativenprüfung..... | 19 |

| | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Standorte im Gewerbegebiet Wieblingen (östlich der Autobahn) | 19 |
| 2.2 | Standorte im Gewerbegebiet Wieblingen westlich der Autobahn..... | 19 |
| 2.3 | Biotopfläche am Sendemast US-Armee | 20 |
| 2.4 | Landwirtschaftsfläche an der Mannheimer Straße (Vorzugsvariante)..... | 20 |
| 2.5 | Planungsalternativen..... | 20 |
| 2.6 | Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 21 |
| 3 | Ausgangszustand..... | 21 |
| 3.1 | Fotodokumentation | 21 |
| 3.2 | Mensch..... | 21 |
| 3.3 | Arten und Biotope | 22 |
| 3.4 | Boden..... | 23 |
| 3.5 | Wasser | 23 |
| 3.6 | Luft/ Klima | 23 |
| 3.7 | Stadt- / Landschaftsbild..... | 24 |
| 3.8 | Sach-/ Kulturgüter | 24 |
| 4 | Umweltziele | 24 |
| 5 | Auswirkungen der Planung | 24 |
| 5.1 | Wirkfaktoren | 24 |
| 5.2 | Mensch..... | 25 |
| 5.3 | Arten und Biotope | 25 |
| 5.4 | Boden..... | 26 |
| 5.5 | Wasser | 26 |
| 5.6 | Luft/Klima | 27 |
| 5.7 | Stadt- / Landschaftsbild..... | 27 |
| 5.8 | Sach-/ Kulturgüter | 27 |
| 5.9 | Wechselwirkungen | 27 |
| 6 | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz | 27 |
| 7 | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 28 |

Teil D - Allgemein verständliche Zusammenfassung

| | | |
|---|---------------------------------|----|
| 1 | Anlass..... | 29 |
| 2 | Aufgabe der Umweltprüfung | 29 |
| 3 | Ergebnisse | 29 |

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden des Stadtteils Wieblingen soll für die Feuerwehr und für die DLRG ein neuer Standort geschaffen werden.

Seit der Gründung der Feuerwehrabteilung Wieblingen im Jahre 1893 befindet sich die Fahrzeughalle im denkmalgeschützten Alten Wieblinger Rathaus in der Mannheimer Straße 259. Der Schulungs- und Aufenthaltsraum mit kleiner Küche ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Helbinghaus (Mannheimer Straße 248) untergebracht. Die DLRG Stadtgruppe Heidelberg hat an ihrem Stützpunkt im Industriegebiet Wieblingen. Aufgrund der baulichen Zustände an beiden Standorten ist jeweils ein Neubau an einem neuen Standort zwingend erforderlich.

Mit der Unterstützung des Vorhabens verfolgt die Stadt Heidelberg insbesondere folgende Ziele des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2015) Heidelberg:

SOZ3 Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und Bürgerschaftliches Engagement fördern

SL10 Barrierefrei bauen

UM4 Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

In einer Standortalternativenprüfung wurden 12 mögliche Standorte für einen Neubau in Wieblingen untersucht und bewertet. Im Ergebnis der gemeinsamen Standortsuche und Entwicklung wurde eine Lösung erarbeitet, die an einem strategisch günstigen Standort zwei voneinander unabhängige Gerätehäuser vorsieht, gleichzeitig aber mögliche Synergieeffekte ausschöpft. Damit können Kosten und Eingriffe minimiert und Mehrwerte für die Nutzer geschaffen werden.

Da der Standort aus logistischer Sicht auch optimal für das Katastrophenschutzlager der Stadt Heidelberg geeignet ist, soll das vorhandene defizitäre Lager aufgegeben und am neuen Standort integriert werden. Die Ausstattung des Lagers und die Lagerbedingungen können damit verbessert und die dem Lager verbundenen Aufgaben auf die freiwillige Feuerwehr Abteilung Wieblingen übertragen werden.

Die landwirtschaftliche Fläche befindet sich im Außenbereich. Um die Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan über den Nachbarnschaftsverband Heidelberg-Mannheim punktuell geändert werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentum

Das zu bebauende Grundstück liegt im Norden des Stadtteils Wieblingen an der Mannheimer Straße zwischen Friedhof und Autobahn und damit in verkehrsgünstiger und für Rettungsdienste in strategisch günstiger Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen:

Geltungsbereich – Teil 1 (Plangebiet)

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Mannheimer Straße im Osten, die Bundesautobahn 5, und einen Geh- und Radweg im Westen und durch Kleingärten im Süden. Eine Teilfläche der Mannheimer Straße, auf der sich eine Böschung befindet, wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Bei der Mannheimer Straße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche der Stadt Heidelberg, es fehlt allerdings noch der grundbuchrechtliche Übertrag. Das Grundstück (Flst.-Nr. 33074) ist ca. 22.000 m² groß, befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg und ist an einen Landwirt ver-

pachtet, der die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Mannheimer Straße befinden sich ebenfalls, wie im Süden ans Plangebiet angrenzend, Kleingartenanlagen. Das Grundstück liegt gegenüber der Straßeneinmündung in den Mittelgewannweg, der in diesem Bereich hauptsächlich als Zufahrt zum Klärwerk Süd und zur Abfallentsorgungsanlage mit Recyclinghof dient. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Geltungsbereich – Teil 2 (Kompensationsfläche)

Um die Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche an der Mannheimer Straße zu kompensieren, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig eine vorhandene Gemeinbedarfsfläche an die Natur zurückgegeben. Damit kann auf einen formellen Bedarfsnachweis für die Neuausweisung verzichtet werden. Die im Bebauungsplan Wieblingen-Nord Industriegebiet mit Rechtskraft vom 30.06.1971 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche südlich der Kläranlage ist in drei Teilbereiche gegliedert. Beim südlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung THW handelt es sich um eine Biotopfläche, die für eine bauliche Nutzung nicht mehr in Frage kommt. Daher soll dieses Baugebiet durch die Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan und durch die Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan aufgegeben werden. Die THW-Fläche liegt innerhalb des Flurstücks Nummer 32450, hat eine Größe von ca. 8.300 m² und befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Der Geltungsbereich wird im Südwesten und Südosten durch Verkehrsflächen begrenzt. Im Norden gilt die Gliederung des vorhandenen Bebauungsplans, im Nordosten der vorhandene Weg als Abgrenzung. Am südwestlichen Rand wurde die Eintragung eines Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, was in der Planung übernommen werden soll. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan 2015/2020

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren punktuell geändert werden und eine rund 0,5 ha große Teilfläche des Plangebiets (Geltungsbereich – Teil 1) zukünftig als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Ordnung und Sicherheit“ darstellen. Da es sich hierbei um eine Bruttobaufläche handelt, die auch Teile der angrenzenden Mannheimer Straße umfasst, ist der Flächenumfang im FNP etwas höher als der im Bebauungsplan.

Der Nachbarschaftsverband verfügt derzeit insgesamt über ein umfangreiches Potenzial an bislang ungenutzten Bauflächen im Flächennutzungsplan. Ziel ist es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden keine zusätzlichen Bauflächen auszuweisen, ohne dass dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird. Daher werden im Gegenzug für die Neuausweisung an anderer Stelle FNP-Bauflächen in vergleichbarem Umfang zurückgenommen.

Als Tauschfläche ist ein rund 0,9 ha Kompensationsfläche (Geltungsbereich-Teil 2) vorgesehen, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Abwasserentsorgung dargestellt ist. Der Bebauungsplan „Wieblingen Nord Industriegebiet“ mit Rechtskraft vom 30.06.1971 setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche THW fest. Diese Fläche soll zukünftig im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt werden. Das THW hat im Jahr 1976 an einer anderen Stelle in Wieblingen eine neue Unterkunft gebaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche entspricht nicht mehr den Anforderungen des THW und wird daher nicht mehr benötigt. In der Summe kommt es damit zu einer leichten Reduzierung des Bauflächenumfangs in der Stadt Heidelberg.

Die vorliegende gemeinsame Begründung dient zugleich zur Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung.

1.4 Landschaftsplan 2015/2020

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet auf das vorhandene Wasserschutzgebiet (Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edin, Zone IIIB) hin und empfiehlt für die landwirtschaftliche Nutzung den kontrollierten Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln bzw. Vorzug des ökologischen Landbaus. Weitere Zielaussagen werden für das Plangebiet nicht gemacht.

1.5 Regionalplan Unterer Neckar

Der Regionalplan Unterer Neckar weist diesen Bereich als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ aus. Es liegen somit keine regionalplanerischen Restriktionen vor.

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

2.1 Bestandssituation

2.1.1 Feuerwehr Wieblingen

Die Feuerwehr Wieblingen ist eine von acht Freiwilligen Feuerwehren in den Heidelberger Stadtteilen. Die Mitgliederstärke beträgt derzeit 35 Personen, davon 6 Frauen. Die Jugendfeuerwehr besteht aktuell aus 10 Jungen und Mädchen. Seit der Gründung der Feuerwehrabteilung Wieblingen im Jahre 1893 befindet sich die Fahrzeughalle im denkmalgeschützten Alten Wieblinger Rathaus in der Mannheimer Straße 259. Der Schulungs- und Aufenthaltsraum mit kleiner Küche ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Helbinghaus (Mannheimer Straße 248) untergebracht.

Die Feuerwehr ist hier in veralteten, weder technisch noch energetisch auf dem heutigen Stand befindlichen Räumlichkeiten beheimatet. Die von der Unfallverhütungsvorschrift geforderten Anforderungen werden in keinster Weise eingehalten. Es gibt keine nach Geschlechtern getrennten Räumlichkeiten, keine getrennte Toilettenanlage, keine Duschen und keine geeignete Räumlichkeiten für die ehrenamtlichen Helfer und ihre Bekleidung. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der derzeitigen Situation scheiden aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben und der nicht gegebenen Platzverhältnisse aus und könnten den Zustand außerdem nicht auf das heutige, geforderte Niveau heben. Aufgrund dieser baulichen Zustände ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zwingend erforderlich.

2.1.2 DLRG Heidelberg

In der DLRG Stadtgruppe Heidelberg engagieren sich derzeit 20 Helferinnen und 35 Helfer sowie 25 Jungen und Mädchen in der DLRG-Jugend. Der Stützpunkt der DLRG Stadtgruppe mit Fahrzeughalle, Büro- und Schulungsräumen befinden sich im Industriegebiet Wieblingen in zwei Industriehallen auf dem Gelände „Im Schuhmachergewann 13“. Eigentümer des Grundstücks und der Hallen ist die Stadt Heidelberg. Die Fahrzeughalle sowie die Halle mit Büro und Schulungsraum sind in Industriebauweise ausgeführt und müssen unter massivem Energieeinsatz beheizt werden. Die Dachhaut ist bei beiden Hallen marode, sodass es wiederholt in die Hallen regnet und Schadnager in die Hallen gelangen können. In der Vergangenheit kam es mehrfach zu Schäden durch Schadnagerbefall, Einbruch und Diebstahl. Aufgrund der ungeeigneten Bausubstanz und der abgeschiedenen Lage erscheint ein Ausbau des vorhandenen Standorts nicht zielführend und wird deshalb nicht weiter verfolgt.

2.1.3 Katastrophenschutzlager Heidelberg

Die Stadt Heidelberg ist nach dem Landeskatastrophenschutzgesetz untere Katastrophenschutzbehörde und für die Planung und Durchführung von Maßnahmen des Katastrophenschutzes in Heidelberg zuständig. Hierfür verfügt die Stadt Heidelberg zum Teil

über Ausrüstungsgegenstände, die ihr durch Land und Bund zur Verfügung gestellt werden, sowie eigenes Material. Diese vorhandene Ausstattung ist derzeit in verschiedenen städtischen Gebäuden unter teilweise ungeeigneten Lagerbedingungen untergebracht. Daher wäre es wünschenswert die Ausstattung erstmals zentral zusammenzuführen und unter geeigneten Bedingungen zu lagern.

Zukünftig ist mit der Zuweisung von weiterer Ausstattung seitens des Landes Baden-Württemberg zu rechnen. Die Stadt Heidelberg ist nach landesrechtlichen Vorgaben verpflichtet, eine sogenannte Notfallstation für die Personendekontamination bei einem kerntechnischen Störfall zu betreiben. Hierzu wird das Land in absehbarer Zeit Ausrüstungsgegenstände anschaffen, für die derzeit keine Lagerfläche vorhanden sind. Der Bau eines Katastrophenschutzlagers eröffnet außerdem die Möglichkeit, eigene Ausstattung anzuschaffen, um mit dieser Teile der Bevölkerung notfallmäßig versorgen zu können. So ist unter anderem geplant Feldbetten, Decken und weitere Ausstattung anzuschaffen, um damit größere Personenzahlen beispielsweise in Turnhallen unterbringen zu können. Derzeit ist hierfür keine Ausstattung und kein Lager vorhanden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wieblingen wurde angedacht, Betrieb und Verwaltung des Katastrophenschutzlagers als Sonderaufgabe zur eigenverantwortlichen Wahrnehmung der Abteilung Wieblingen zu übertragen. Diese würde Verwaltung, Pflege und Ausgabe der Ausstattung vornehmen und ist mit dieser Aufgabenwahrnehmung einverstanden. Durch eine Verbindung des Lagers mit dem Feuerwehrgerätehaus und der entsprechenden Aufgabenübertragung auf die Abteilung Wieblingen soll sichergestellt werden, dass die Ausstattung einer regelmäßigen Kontrolle unterliegt und nicht wie in der Vergangenheit geschehen, durch unsachgemäße Lagerung und fehlender Kontrolle unbrauchbar wird. Mit dieser zentralen Lösung könnte zukünftig auch sichergestellt werden, dass die Ausstattung ohne größeren Zeitverzug nutzbar und transportfähig ist.

2.2 Standortanforderungen

Die derzeitigen baulichen Gegebenheiten beider Gerätehäuser entsprechen weder aus Sicht der Unfallversicherung noch aus technischer geschweige denn energetischer Sicht den heute geforderten Standards und können auch durch Umbau diesen Anforderungen nicht gerecht werden.

Deshalb soll für die beiden Hilfsorganisationen ein neuer, gemeinsamer Standort gefunden werden, an dem Gerätehäuser errichtet werden können, die den aktuellen technischen Anforderungen hinsichtlich Unfallverhütung, Klimaschutz sowie zeitgemäßer Unterbringung der Helferinnen und Helfer entsprechen.

Der Standort soll in strategisch günstiger Lage für die Einsatzkräfte liegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen sein. Durch eine gemeinsame Bebauung sollen verschiedene infrastrukturelle Synergieeffekte genutzt und die Zusammenarbeit der verschiedenen Hilfsorganisationen durch eine gemeinsame Übungsfläche gestärkt und weiter verbessert werden. In diesem Sinne sollte der Standort auch für die Unterbringung des Katastrophenschutzlagers genutzt werden können.

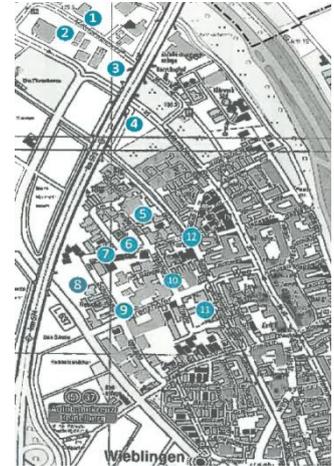
Der Flächenbedarf für eine gemeinsame Bebauung einschließlich Katastrophenschutzlager beträgt rund 3.000 m² Grundstücksfläche.

2.3 Standortalternativen

2.3.1 Standortübersicht

Im Rahmen der Standortsuche konnten zunächst 12 mögliche Standorte in Wieblingen identifiziert werden. Ein weiterer Standort – Fläche Sendemast US-Armee (südlich Klärwerk Süd) – wurde in das weitere Suchverfahren einbezogen. Weitere Flächenpotenziale wurden nicht gefunden.

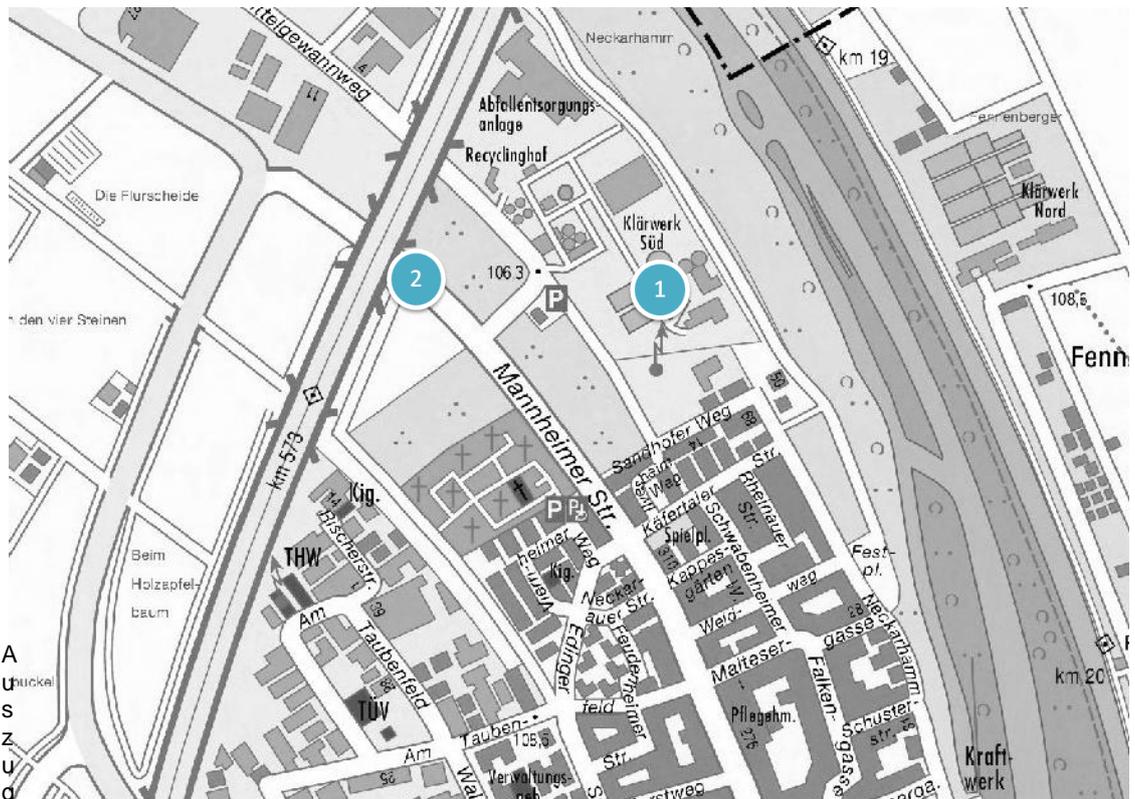
Ein Großteil der potenziellen Standorte liegt im Gewerbegebiet Wieblingen und steht der dort erwarteten gewerblichen Entwicklung entgegen. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Zersiedelung durch Gewerbegebiets-Neuausweisungen sollte das Gewerbegebiet den gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Auch aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit mussten einige Standorte aus der weiteren Suche ausgeschlossen werden.



Die Standortsuche hat sich im weiteren Verlauf auf folgende zwei Flächen reduziert:

Standort 1 vom NABU als Biotop genutzte Fläche neben Sendemast US-Armee

Standort 2 linksseitige, landwirtschaftliche genutzte Fläche zwischen Kleingartenanlage Neuer Friedhof und Autobahnbrücke Ortsausgang Richtung Edingen



Stadtplan mit den zwei verbliebenen, möglichen Standorten, Quelle: Stadtplan, Stadt Heidelberg

Nachfolgend werden die beiden verbliebenen Standortpotenziale in einer Einzelfallbetrachtung beschrieben und gesamthaft – unter Berücksichtigung aller Belange – abgewogen. Auf die Prüfung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb des integrierten Umweltberichts wird verwiesen (vgl. Teil B, Ziffer 5, Auswirkungen der Planung)

2.3.2 Biotop-Fläche / Sendemast US-Armee

Bei dem potenziellen Standort 2 handelt es sich um eine Biotopfläche, auf der sich unter anderem der Sendemast der US-Armee (Sandhofer Weg) befindet. An das Gelände grenzen eine Kleingartenanlage, die Kläranlage Wieblingen sowie Wohnbebauung an. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Das Gelände ist über den Sandhofer Weg sowie der Verlängerung des Mittelgewannweges verkehrstechnisch erschlossen. Beide Straßen sind zum Befahren mit Einsatzfahrzeugen jedoch nicht geeignet und bieten kaum Rangierflächen. Dies trifft insbesondere für die Verlängerung des Mittelgewannweges zu, dessen baulicher Zustand als unzulänglich zu bewerten ist.

Aufgrund der unmittelbaren Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte und letztlich auch Anwohnerbeschwerden zu erwarten, was den Übungs- und Einsatzbetrieb erschweren würde. Die Lage innerhalb des Gewerbegebiets und die Nähe zum Wohngebiet ist insgesamt als eine deutliche Einschränkung der Standorteignung zu bewerten.

Die als Biotop genutzte Fläche des NABU ist ökologisch weniger verinselt als die anderen Standorte in Wieblingen östlich der Autobahn, da er über einen breiten Gehölzbestand fast unmittelbar an den Grünkorridor entlang des Neckars angebunden ist, und hat damit die höchste ökologische Wertigkeit der untersuchten Standorte. Dem Schutz der Biotopfläche wird eine sehr hohe Bedeutung beigemessen, weshalb eine Bebauung an diesem Standort auch nach Möglichkeit ausgeschlossen werden sollte. Die Fläche ist für eine Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr geeignet und kann planungsrechtlich als Kompensationsfläche der Natur zurückgegeben werden.

2.3.3 Landwirtschaftlich genutzte Fläche Mannheimer Straße

Das dortige Grundstück ist ca. 22.000m² groß und befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Das Grundstück ist verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Bei bedarfsangepasster Flächeninanspruchnahme könnte der Neubau auf einer Teilfläche des Grundstücks optimal und flächensparend realisiert werden; die verbleibende Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Geschützte Biotopflächen können bei der Planung berücksichtigt und erhalten werden. Ansonsten ist die ökologische Wertigkeit der Fläche und das Ausmaß der erforderlichen Eingriffe gering.

Die Andienbarkeit des Grundstückes ist über die Umgehungsstraße und die Mannheimer Straße optimal gegeben.

Von diesem Standort ist das Einsatzgebiet Wieblingen und der westliche Teil Bergheims über die Mannheimer Straße sehr gut erreichbar. Über die Umgehungsstraße können die weiteren Stadtteile ebenfalls sehr gut angefahren werden, wobei auch eine unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit auf die Bundesautobahnen 5 und 656 besteht.

Des Weiteren ist dieser Standort über die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle „Wieblingen Nord“ insbesondere für die Jugendfeuerwehr sehr gut zu erreichen.

Mit Lärmbeschwerden ist an diesem Standort, der sich in großer Entfernung zu Wohnlagen befindet, auch zukünftig nicht zu rechnen.

Schließlich kann auch der Ortseingang durch eine ansprechende architektonische Gestaltung des Neubaus gut gestaltet und aufgewertet werden.

2.4 Fazit

Der Standort an der Mannheimer Straße wird aufgrund seiner günstigen Lage und Flächendisposition als beste Lösung für einen gemeinsamen Standort von Feuerwehr und DLRG bewertet. Er ist aus logistischer Sicht als optimal zu bewerten und daher auch für das Katastrophenschutzlager geeignet.

3 PLANUNGSAalternativen

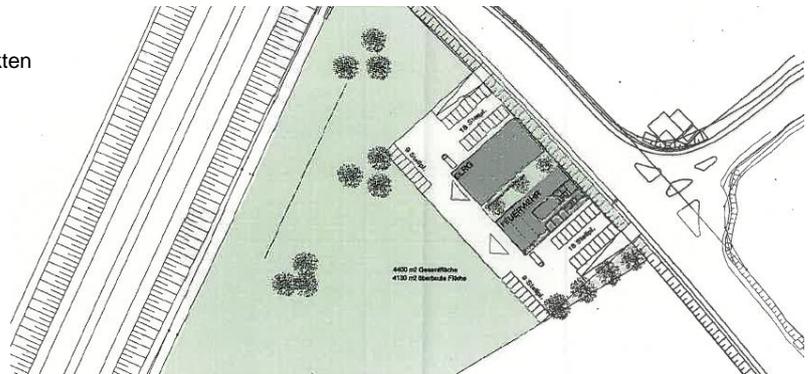
Um eine beste Lösung für den Standort an der Mannheimer Straße zu finden, wurden mehrere Planungsalternativen entwickelt und bewertet. Dabei waren insbesondere die einschlägigen gesetzliche Regelwerke und Normen wie die Unfallverhütungsvorschriften für derartige Gerätehäuser zu berücksichtigen.

Der Raumbedarf für die Feuerwehr Wieblingen mit Katastrophenschutzlager Heidelberg und für die DLRG Ortsgruppe Heidelberg wurde gemeinsam mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Heidelberg ermittelt und festgelegt. Vom Architekten wurden mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet und mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

Dabei wurden insbesondere die Verkehrssicherheit und die logistischen Abläufe, die Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen und Biotope, die Eingriffe in die Böschung und die Landwirtschaftsfläche berücksichtigt.

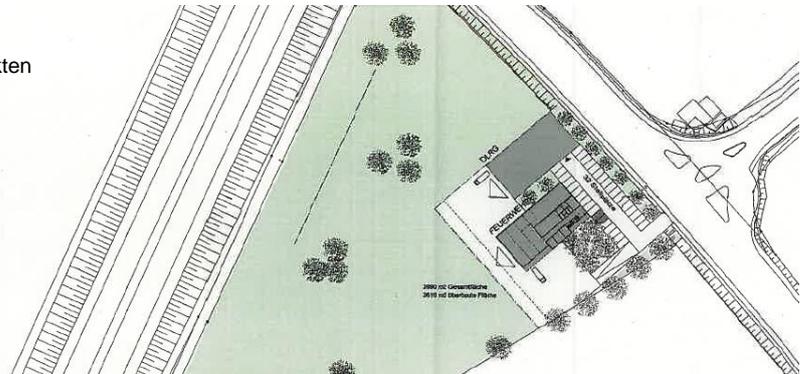
Variante 1

Quelle: Jöllenbeck & Wolf Architekten



Variante 2

Quelle: Jöllenbeck & Wolf Architekten



Variante 3

Quelle: Jöllenbeck & Wolf Architekten



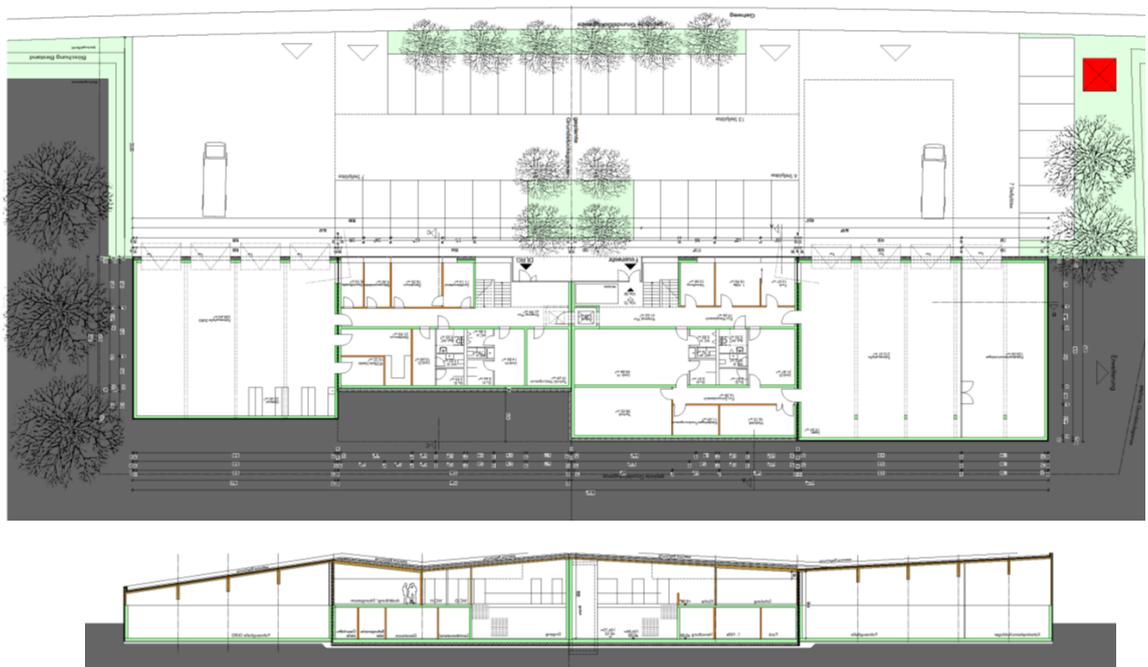
Die Varianten 1 und 2 sehen aufgrund der topographischen Situation Zufahrtsrampen von der Mannheimer Straße aus vor. Eine direkte Einsicht und Zufahrt in die Fahrzeughallen ist damit nicht möglich. Trotz des geschickten Umgangs mit der Topographie können diese Lösungen für die Gerätehäuser nicht überzeugen.

Im Ergebnis wurde die Variante 3 der weiteren Planung zugrunde gelegt, da sie sich hinsichtlich der funktionalen Abläufe als vorzugswürdig erweist. Sie bietet auf Straßenniveau zwei eigenständige, querungsfreie und damit optimale Zufahrten zu den jeweiligen Fahrzeughallen und einen gemeinsamen Stellplatz- und Eingangsbereich vor dem Gebäude. Damit können die Hallen direkt und auch mit Anhänger gut befahren werden. Das Grundstück wird zur Straße hin mit Bäumen bepflanzt, das Gebäude ist klar gegliedert und präsentiert sich der Öffentlichkeit als selbstbewusste Funktionseinheit. Die Gemeinschaftsräume im OG ermöglichen über die Freiterrassen einen ebenerdigen Zugang in den Freiraum im Südwesten. Das Grundstück kann daher im Südwesten naturnah belassen bzw. gestaltet werden. Die kompakte Gebäudeform bietet wenig Wandanteile und damit gute Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bauweise. Durch die optimierte Flächenzuordnung kann der Umfang der Versiegelung und der für die ebenerdige Erschließung erforderliche Aushub minimiert werden. Die Kleingartenanlage und die Biotope im Süden bleiben durch die kompakte Anordnung unbeeinträchtigt. Die Variante 3 weist aufgrund der geschickten Gebäudeerschließung und Anordnung den geringsten Flächenbedarf auf und ist auch aufgrund der inneren Gebäudeerschließung die ökonomischste Lösung.

4 PLANKONZEPTION

4.1 Städtebau / Hochbau

Die Gerätehäuser an der Ortseinfahrt von Wieblingen werden zukünftig den Ortsrand definieren. In moderner Architektursprache sollen sie sich zur Straße hin präsentieren und unter Verzicht auf eine Einfriedigung gut mit der Landschaft verzahnen. Die Grundstücksorganisation ermöglicht eine effiziente Grundstücksererschließung und funktionale Abläufe, was für diese Funktionsgebäude von großer Bedeutung ist.



Quelle: Jöllenbeck & Wolf Architekten

4.2 Freiflächenkonzept

Vorgesehen ist eine kompakte, flächensparende Anordnung der Gebäude, Zufahrt- und Hofflächen an der Mannheimer Straße. Die Gebäude öffnen sich zur Straße hin, eine Baumreihe sorgt für eine optische Gliederung. Das teilweise Eingraben der Gebäude in das Erdreich ermöglicht eine problemlose Zufahrt und verhindert ein zu mas-

sives Erscheinungsbild. Auch die Dachbegrünung trägt zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude bei.

Die im Hochbau- und Freiflächenkonzept entwickelten umweltrelevanten Vorschläge zu Baumpflanzungen, Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen getroffen: Eine den östlichen Rand des Gebiets bildende Feldhecke (geschütztes Biotop) soll als private Grünfläche und zum Erhalt festgesetzt werden. Innerhalb der Landwirtschaftsfläche soll im Anschluss an die geplanten Gebäude eine Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Möglich sind hier die Entwicklung einer Streuobstwiese und die Anpflanzung einer Feldhecke.

4.3 Verkehrserschließung

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die zwei Betriebshöfe unmittelbar vor den jeweiligen Fahrzeughallen. Eine der Zufahrten befindet sich damit gegenüber der Straßeneinmündung zum Mittelgewannweg. Die Stellplatzanlage zwischen den Betriebshöfen wird über diese Höfe erschlossen. Damit entsteht eine verkehrssichere Situation im Eingangsbereich.

Der Standort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird vom Müll- und Kompostwerk an das Plangebiet herangeführt. Aus hygienischen Gründen sind bei der Wasserversorgung kleine Querschnitte vorzugswürdig. Für den erwünschten Hydranten wird ein Pufferspeicher (2 Zoll DN 50) vorgesehen.

Zufahrten und Vorplätze der Fahrzeughallen werden mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag befestigt. Feuerwehr und DLRG nutzen keine Boden- oder Grundwasser gefährdenden Stoffe und es sind auch keine Fahrzeugwäschen auf den Vorplätzen vorgesehen. Um Starkregen die über die Versickerungsleistung des Pflasterbelags hinausgehen abzuleiten, werden an den Zufahrten Rinnen hergestellt, die das abfließende Niederschlagswasser auffangen und in die öffentliche Entwässerung in der Mannheimer Straße einleiten.

Die Parkplätze sollen ebenfalls mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt werden. Es ist vorgesehen, die Gefälle der Pflasterflächen so auszurichten, dass nicht direkt versickerndes Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen abfließt. Die Grünfläche entlang der Mannheimer Straße ist muldenförmig zu gestalten und mit einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation auszustatten. Die für die Versickerung vorgesehenen Grünflächen sind im Zuge der Baumaßnahme vor statischen und dynamischen Belastungen zu schützen.

Die Sohle der Regenwassermulde soll mit ca. 20 cm unter Geländehöhe flach gründen. Der Notüberlauf kann in der Mulde bei einer Einstauhöhe von unter 15 cm angebracht werden. Der nicht versickerte Regenanteil der Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze kann in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet werden. Die übrigen Stellplätze können über die Kanalisation entwässert werden.

Das von den begrünter Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird über eine rückwärtige Retentionsmulde geführt, die ebenfalls über einen Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen ist. Überstauendes Wasser, das nicht versickert oder verdunstet, wird über den Notüberlauf an die Kanalisation abgeführt. Die Versickerung ist grundsätzlich möglich, allerdings ist die Versickerungsleitung aufgrund der feinsandigen und teilweise tonig schluffigen Untergrundverhältnisse ohne weitere Maßnahmen gering.

4.5 Energiekonzept

Das Energiekonzept sieht eine Wärmedämmung nach Passivhausstandard vor. Die Innentemperatur soll bei mindestens 17°C liegen. Das Gebäude kann bedarfsgerecht (z.B. im Falle eines Einsatzes der Rettungsdienste) kurzfristig auf 20°C aufgeheizt werden. Hierfür ist zur Energieversorgung ein Flüssiggasanschluss vorgesehen. Mittels Durchlauferhitzer kann jederzeit Warmwasser bereitgestellt werden. Die Einhaltung der EnEV-Anforderungen sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

5 UMWELTBERICHT / SCOPING

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung und zur Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro Faktorgruen in Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ auf Grundlage des vorliegenden „Scopingpapiers“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bzw. das Scopingpapier bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung (Teil B). Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinbedarfsfläche „Rettungsdienste“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung dienen. Zulässig sind damit die geplanten Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr sowie der DLRG Ortsgruppe einschließlich der erforderlichen Schulungsräume, Übungs- und Stellplatzflächen sowie der sonstigen erforderlichen Nebenanlagen.

Die Zulässigkeit wird jedoch nicht auf „Feuerwehr“ und „DLRG“ beschränkt. Damit sollen ergänzende oder alternative Rettungsdienste und Einrichtungen wie beispielsweise die geplante Errichtung des Katastrophenschutzlagers ermöglicht werden. Damit werden auch im Sinne einer weitsichtigen Planung Möglichkeiten einer Folgenutzung eingeräumt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung einer Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe. Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Technikgeschosse etc.), Zufahrten, Platzflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundstücksversiegelung von 90%. Der Umfang der Versiegelung einerseits und die relativ kleine Grundstücksfläche andererseits begründen diesen erhöhten Versiegelungsgrad. Der Umfang der Versiegelungen ist erforderlich, da ein hoher Bedarf an versiegelten Flächen durch den Betriebshof und durch die Pkw-Stellplätze für die Helfer und Helferinnen besteht. Gleichzeitig wird aber Umgriff der Fläche für den Gemeinbedarf sehr eng gefasst, um die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundenen Verluste für die Landwirt-

schaft sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffe zu minimieren. Zur Minimierung der Grundstücksversiegelung sind Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Bedarf der Funktionsgebäude begrenzt auf 8,50 m. Damit fügt sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild ein und artikuliert einen angemessenen Ortseingang. Eine Ausnahme stellt der zu Übungszwecken notwendige Übungsturm dar.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundfläche und die zulässige Gebäudgrundfläche (GR) räumt den geplanten Gerätehäusern nur geringe Gestaltungsspielräume ein. Damit konnten im Sinne des Flächensparens die Flächeninanspruchnahme und der Umfang der Eingriffe minimiert werden. Die Addition der beiden Gerätehäuser führt zu einer Gebäudelänge von über 50 m. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sind generell Gebäudelängen über 50 m zulässig. Zudem wird sichergestellt, dass auch im Falle einer Grundstücksteilung eine aneinandergrenzende und damit kompakte Bebauung hergestellt wird.

6.3 Nebenanlagen / Grundstückszufahrten

Für die beiden Gerätehäuser sind zwei getrennte Grundstückszufahrten vorgesehen. Zwischen diesen befindet sich die gemeinsame Pkw-Stellplatzanlage für die keine zusätzliche Zufahrt hergestellt werden soll. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden Zufahrten in diesem Bereich ausgeschlossen.

6.4 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich Teil 2 wird ein Leitungsrecht R1 entsprechend der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans übernommen und mit gleichem Wortlaut festgesetzt. Da sich das Leitungsrecht überwiegend außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindet handelt es sich bei der eingetragenen Strichellinie um die nördliche Begrenzung.

Im Geltungsbereich Teil 1 befindet sich eine Leitung der Stadtwerke. Zur Sicherung der Leitung ist diese Fläche R2 entsprechend Planeintrag durch ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7 VERFAHREN

7.1 Form des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch zwei sog. Deckblattänderungen (Plangebiet und Kompensationsfläche) jeweils punktuell geändert. Die Planänderung erfolgt durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim. Die Verfahrensdurchführung wird durch die Stadt Heidelberg übernommen und gemeinsam mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Es liegt eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht zu beiden Verfahren vor.

Für den Teilbereich 1 (Plangebiet) wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan soll dem Vorhaben als „Angebotsplan“ einen planungsrechtlichen Rahmen bieten, der noch gewisse Entwicklungsspielräume offen lässt.

Der Teilbereich 2 (Kompensationsfläche) befindet sich innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans Wieblingen-Nord Industriegebiet mit Rechtskraft vom 30.06.1971. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll der vorhandene Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich punktuell überlagert und dadurch inhaltlich geändert werden. Hierzu wird ein Deckblatt gefertigt, welches auf den Bebauungsplan Wieblingen-Nord Industriegebiet aufgeklebt werden kann. Durch diese Überlagerung bzw. Bebauungsplanänderung ist es nicht notwendig, den vorhandenen Bebauungsplan im Teilbereich der Überlagerung außer Kraft zu setzen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Über die Planung der Rettungsdienste und die dazu notwendigen Bauleitplanverfahren wurde im Bauausschuss am 24.04.2012 und im Gemeinderat am 16.05.2012 beraten. Entsprechend dem Planungsfortschritt soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zeitnah vorbereitet und durchgeführt werden.

Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.02.2013 im „stadtblatt“. Die Unterlagen waren ab dem 14.02.2013 bis einschließlich 14.03.2013 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie im Internet unter www.heidelberg.de einsehbar. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zur Planung zu äußern. Am 26.02.2013 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung im Schulungsraum der freiwilligen Feuerwehr an der Mannheimer Straße 248. Mit Schreiben vom 08.02.2013 wurden die Behörden über die Planung informiert und aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die öffentliche Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 05.02.2013 im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung. Die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit waren vom 14.02.2013 bis 14.03.2013 im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim sowie im Internet unter www.nachbarschaftsverband.de einsehbar. Die Behörden wurden mit Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 01.02.2013 am Verfahren beteiligt und bis 14.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

7.3 Bürgerinformation und Offenlage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am im Stadtblatt. Die anschließende Offenlage erfolgte in der Zeit vom bis zum

8 KOSTEN

Durch die Bebauungsplanaufstellung, die Flächennutzungsplanänderung und die erforderlichen Reproduktionsleistungen fallen für die Stadt Heidelberg Kosten in Höhe von rund 20.000 EUR an.

Die Flächennutzungsplanänderung verursacht abgesehen von verwaltungsinternen Aufwendungen keine Kosten für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

9 KENNZIFFERN

| | |
|--|---------------------------------|
| Geltungsbereich-Teil 1 (Plangebiet) | ca. 22.700 m² |
| Flächen für den Gemeinbedarf „Rettungsdienste“ | ca. 2.860 m ² |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. 16.370 m ² |
| Private Grünfläche | ca. 3.470 m ² |

Dichteziffer: **GRZ 0,4**

| | |
|---|--------------------------------|
| Geltungsbereich-Teil 2 (Kompensationsfläche) | ca. 8.300 m² |
| Private Grünfläche | ca. 8.300 m ² |

Teil B

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet befindet sich an einer Ortszufahrt und hat damit eine hohe Relevanz für das Ortsbild. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Insbesondere sollten technische Dachaufbauten vermieden oder zumindest eingehaust werden, damit diese allenfalls als untergeordnete Gebäudeteile in Erscheinung treten.

Prinzipiell sollen Werbeanlagen im Sinne von Informationsanlagen im erforderlichen Rahmen zugelassen werden. Zur Vermeidung von unerwünschtem Werbewildwuchs und zum Schutz des Ortsbildes werden Werbeanlagen jedoch in Inhalt und Umfang eingeschränkt.

Teil C – Umweltbericht

1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden des Stadtteils Wieblingen soll für die Feuerwehr und für den DLRG ein neuer Standort geschaffen werden. Hierfür soll der Flächennutzungsplan punktuell geändert und parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da es sich um die gleichen Planungsziele bzw. –inhalte handelt, wird im Folgenden stets Bezug auf den Bebauungsplan, als dem Plan mit höherem Detaillierungsgrad, genommen.

Festgesetzt wird im Geltungsbereich – Teil 1 eine Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungsdienste“, sowie in den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebiets Grün- und Landwirtschaftsflächen. In der Gemeinbedarfsfläche werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Parkplätze und Zufahrten getroffen. Daneben werden private Grünflächen festgesetzt, in denen Heckenpflanzungen und die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen sind. Darüber hinaus wird ein vorhandenes Feldheckenbiotop zum Erhalt festgesetzt. Eine im Plangebiet vorhandene Biotopvernetzungsfläche wird dagegen nicht dauerhaft zum Erhalt festgesetzt: hier besteht unabhängig vom Bebauungsplan ein Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem bewirtschaftenden Landwirt; die Möglichkeit, nach Ablauf des Vertrags die ursprüngliche Ackernutzung wieder aufzunehmen, soll erhalten bleiben.

Das Plangebiet Teil 1 hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Davon entfallen auf die geplanten Flächennutzungen:

- Gemeinbedarfsfläche ca. 0,3 ha
- Private Grünflächen ohne weitere Festsetzungen ca. 0,03 ha
- Private Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzung ca. 0,1 ha
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten / Ausgleichsflächen ca. 0,2 ha
- Landwirtschaftsfläche ca. 1,6 ha

Im Geltungsbereich – Teil 2 wird eine private Grünfläche und zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die hohe ökologische Wertigkeit der Fläche erhalten bleibt und die hierfür notwendigen Pflegemaßnahmen aufrecht erhalten bleiben.

Für weitere Angaben zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans wird auf Teil A der Begründung verwiesen.

2 INHALT UND METHODEN DER UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang; § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden unter Behördenbeteiligung vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt. Das Scoping wurde auf Grundlage des Scopingpapier (Vorentwurf Umweltbericht) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

1.1 Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Alternativenprüfung wurden auch die Alternativstandorte in Wieblingen betrachtet, jedoch ohne eine Bestandserfassung vor Ort.

1.2 Bestandserfassung und Bewertung

Die für die Bestandserfassung und –bewertung herangezogenen Datengrundlagen werden in Kap. 3 bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

Die Bewertung der natürlichen Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

1.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Eingriffsregelung gilt für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter getrennt. Der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden mit Hilfe der Bewertungsmodelle der Ökokonto-Verordnung ermittelt. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

Der tatsächliche Zustand der Fläche im Geltungsbereich – Teil 2 wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen und der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung wird sie deshalb im Weiteren nicht betrachtet.

1.4 Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten. Nach § 44 (1) BNatSchG gelten für sie bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten). In Kapitel 3.3 erfolgt eine Relevanzprüfung aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, um zu ermitteln, ob und welche Arten(gruppen) von der Planung betroffen sein könnten.

1.5 Biotopschutz

Am südlichen Rand des Plangebiets ist ein gesetzlich gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 32 NatSchG geschütztes Feldheckenbiotop vorhanden. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, verboten. Sind sie aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, kann aber eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

1.6 Baumschutz

Im Stadtgebiet der Stadt Heidelberg gilt die Baumschutzsatzung vom 26.09.1996. Sie gilt für alle Bäume, die einen bestimmten Stammumfang aufweisen (> 100 cm in 1 m Höhe bzw. bei Obstbäumen > 80 cm). Beim Umweltamt der Stadt Heidelberg kann eine Befreiung von den Vorschriften der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Baumschutzsatzung beantragt werden.

Baumfällungen sind lediglich im Geltungsbereich – Teil 1 zu erwarten. Dieses Gebiet befindet sich derzeit noch im Außenbereich. Die Baumschutzsatzung findet deshalb nach Angabe des Umweltamts hier keine Anwendung.

1.7 Hinweise auf methodische Schwierigkeiten

Für die Prüfung der Standortalternativen wurden von der Stadt Heidelberg Angaben zur ungefähren Lage der Standortalternativen und zu den Ausschlussgründen zur Verfügung gestellt. Detaillierte Beschreibungen zur Umweltsituation der einzelnen Standorte lagen nicht vor; es wurden keine Ortsbegehungen durchgeführt, die Beurteilung erfolgte anhand von Luftbildern und des Landschaftsplans. Die Bewertung ist daher im Einzelfall ungenau; dies hat jedoch keine negativen Umweltauswirkungen zur Folge und erscheint deshalb unproblematisch.

Die Gehölze im Bebauungsplangebiet wurden nicht lagegenau eingemessen. Es ist aber ein in jedem Fall ausreichender Schutzabstand vorgesehen, um eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops zu vermeiden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte ausschließlich auf Grundlage einer Potenzialabschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen. Genaue Angaben zu vorkommenden geschützten Arten können deshalb nicht gemacht werden. Aufgrund der Strukturarmut des Gebiets, der Vorbelastungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist es allerdings sehr unwahrscheinlich, dass es deshalb zu unvorhergesehenen Artenschutzkonflikten kommt.

2 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Für das Bauvorhaben wurden 13 mögliche Alternativstandorte in Wieblingen geprüft (vgl. Kap. 2 Teil A der Begründung). Im Folgenden werden diese Standortalternativen hinsichtlich der bei einer Bebauung dieser Flächen zu erwartenden Umweltauswirkungen untersucht.

Von den 13 Standortalternativen liegen acht im Gewerbegebiet Wieblingen westlich der BAB 5 und drei im Gewerbegebiet Wieblingen östlich der BAB 5 (darunter auch der derzeitige Standort der DLRG Stadtgruppe Heidelberg auf einem Gelände der Stadt Heidelberg). Diese Standorte wurden verworfen; zwei weitere Standorte – eine Biotopfläche am Sendemast der US-Armee (Sandhofer Straße) und die schließlich ausgewählte Landwirtschaftsfläche an der Mannheimer Straße – wurden in die engere Wahl genommen.

2.1 Standorte im Gewerbegebiet Wieblingen (östlich der Autobahn)

Bei den Standorten handelt es sich um Baulücken oder unbebaute Grundstücksteile im Gewerbegebiet. Der derzeitige Umweltzustand dieser Flächen ist im Detail unterschiedlich zu bewerten, insgesamt aber sind die natürlichen Schutzgüter auf diesen Flächen durch (Teil-)Bebauung und Befestigung sowie Zerschneidung bereits mehr oder weniger stark vorbelastet. Eine Bebauung wäre deshalb zwar mit zusätzlichen, aber nur mäßigen Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edin, Zone IIIB (wie alle Alternativstandorte auch).

Die Bebauung dieser gewerblichen Bauflächen würde am besten das Ziel eines möglichst geringen Flächenverbrauchs unterstützen, da zumindest kurz- und mittelfristig (bis die Gewerbegebiete vollständig bebaut sind und weiterer Bedarf nicht mehr in den im FNP ausgewiesenen Flächen bedient werden könnte) keine neuen (d.h. im FNP heute noch nicht als Bauflächen dargestellten) Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen würden.

2.2 Standorte im Gewerbegebiet Wieblingen westlich der Autobahn

Bei den geprüften Standorten handelt es sich um (noch) landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zwischen bereits bebauten Gewerbegrundstücken. Das Gewerbegebiet liegt laut Landschaftsplan (Konfliktplan) in einem für die Freiraumsicherung bedeutsamen Bereich; diese Funktion ist durch vorhandene gewerbliche Bebauungen allerdings bereits eingeschränkt.

Eine Bebauung wäre mit der Zerstörung von hochwertigem Auenboden verbunden. Wertvolle Biotopstrukturen würden nicht in Anspruch genommen, der Landschaftsplan weist in diesem Bereich (verbliebener Grünkorridor zwischen Wieblingen und Edingen) allerdings eine „Flaschenhalsfunktion“ für den Biotopverbund aus. Eine Bebauung der verbliebenen Freiraumschneisen könnte deshalb zu einer erheblichen ökologischen Barrierewirkung beitragen. Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edin, Zone IIIB (wie alle Alternativstandorte auch).

Die Bebauung dieser gewerblichen Bauflächen würde das Ziel eines möglichst geringen Flächenverbrauchs unterstützen, da zumindest kurz- und mittelfristig (bis die Gewerbegebiete vollständig bebaut sind und weiterer Bedarf nicht mehr in den im FNP ausgewiesenen Flächen bedient werden könnte) keine neuen (d.h. im FNP noch nicht als Bauflächen dargestellten) Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen würden.

2.3 Biotopfläche am Sendemast US-Armee

Es handelt es sich um ein seit einigen Jahren vom NABU als Biotop gepflegtes Gelände, auf welchem sich unter anderem der Sendemast der US-Armee (Sandhofer Weg) befindet. An das Gelände grenzen eine Kleingartenanlage, die Kläranlage Wieblingen sowie Wohnbebauung an.

Dieser Standort ist ökologisch weniger verinselt als die anderen Standorte in Wieblingen östlich der Autobahn, da er über einen breiten Gehölzbestand fast unmittelbar an den Grünkorridor entlang des Neckars angebunden ist. Von den Standortalternativen hat diese Fläche die höchste ökologische Wertigkeit. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung wäre mit Lärmkonflikten zu rechnen. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edin, Zone IIIB (wie alle Alternativstandorte auch).

2.4 Landwirtschaftsfläche an der Mannheimer Straße (Vorzugsvariante)

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisacker) südlich der Mannheimer Straße, in Angrenzung an die Autobahn BAB 5.

Dieser Standort ist durch Lärm, Schadstoffimmissionen des Straßenverkehrs und Zerschneidung ökologisch vorbelastet. Wertvolle Biotopstrukturen müssen hier nicht in Anspruch genommen werden, allerdings hochwertiger Ackerboden. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edin, Zone IIIB (wie alle Alternativstandorte auch).

Negativ zu bewerten ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich über im FNP bereits ausgewiesene Bauflächen hinaus. Allerdings wird diese durch Verzicht auf die im FNP dargestellte Baufläche im Geltungsbereich – Teil 2 ausgeglichen.

2.5 Planungsalternativen

Zur Anordnung der Gebäude, Hofflächen und Zufahrten wurden drei Varianten entwickelt (vgl. Kapitel 3, Teil A der Begründung). Mit der gewählten Variante, die vorhandene Böschung abzugraben und die Nutzer in einem gemeinsamen Gebäuderiegel unterzubringen, konnten die Zufahrten und Hofflächen kompakt entlang der Mannheimer Straße angeordnet werden. Dies reduziert die Flächeninanspruchnahme, bedeutet aber einen größeren Eingriff in das Erdreich. Zugleich kann damit eine bessere landschaftliche Einbindung und die Orientierung der störungsintensiven Nutzungen zur Straße hin erreicht werden, sodass diese Variante mit den geringsten Umweltbeeinträchtigungen verbunden ist.

Gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung konnte die Größe der Baufläche noch einmal deutlich reduziert werden.

2.6 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung unverändert fortgeführt. Die mit der Bebauung verbundenen negativen Umweltauswirkungen (Bodenabgrabung, Versiegelung, Überbauung von Freiflächen) würden nicht eintreten. Die vor allem von der Autobahn ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Zerschneidungseffekte würden aber weiterhin bestehen.

3 AUSGANGSZUSTAND

3.1 Fotodokumentation

Quelle: jeweils eigene Aufnahmen



Bild 1: Blick von Südwesten über das Plangebiet



Bild 2: Blick auf den nordöstlichen Teil des Plangebiets mit Straßenböschung (Eingriffsbereich)



Bild 3: Feldheckenbiotop am südöstlichen Rand des Plangebiets



Bild 4: An die geplante Gemeinbedarfsfläche angrenzender Teilbereich des Feldheckenbiotops

3.2 Mensch

Datengrundlagen:

- Ortsbegehung

Das Plangebiet ist durch die nahe gelegene Autobahn bereits lärmbelastet. Die nächstgelegene (schutzwürdige) Wohnnutzung befindet sich in größerer Entfernung in Wieblingen. Die Erholungseignung des Plangebiets ist durch die Lärmbelastung aufgrund der nahen Autobahn erheblich eingeschränkt. Entlang des westlichen Gebietsrand verläuft ein hauptsächlich von Radfahrern genutzter Weg.

3.3 Arten und Biotope

Datengrundlagen:

- Kartierung Biotoptypen und Baumarten (faktorgruen), siehe Anlage
- Landschaftsplan

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Maisacker genutzt. Zur Mannheimer Straße hin verläuft eine ca. 1,5 m hohe, vorwiegend mit Gras und Ruderalvegetation bewachsene Böschung. Auf der Böschung stehen zwei Ahornbäume sowie eine Reihe junger Linden. Die folgende Tabelle führt die erfassten Bäume auf:

| Nr. | Stammumfang | Höhe | Kronen- durchm. | Baumart | Schäden |
|-----|-------------|------|--------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1 | 1,6 m | 12m | 8m | Bergahorn, Acer pseudoplatanus | |
| 2 | mehrstämmig | 8m | 6m | Bergahorn, Acer pseudoplatanus | Spitze verkahlt |
| 3 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 4 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 5 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 6 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 7 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 8 | <0,30m | 4m | 2m | Winterlinde, Tilia cordata | |
| 9 | <0,30m | 4m | 3,5m | Apfel, Malus domestica | |
| 10 | <0,30m | 4m | 3,5m | Apfel, Malus domestica | |
| 11 | <0,30m | 5m | 5m | Apfel, Malus domestica | |

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Zaun in Abgrenzung zum Kleingartengelände, an dem eine als gesetzlich geschütztes Biotop kartierte artenreiche Feldhecke wächst („Hecke und Feldgehölz - Mannheimer Straße“, Biotopnummer: 165172210029). Sie besteht aus einer Reihe älterer Bäume (vorwiegend Esche, Kirsche, Bergahorn) auf der Seite der Kleingärten, während auf der Seite des Plangebiets vor allem Sträucher wachsen (Jungwuchs der genannten Baumarten, sowie Feldahorn, Liguster, Schlehe, Hartriegel, Hasel u.a.). Der Biotopschutz betrifft die Gesamtheit des Bestands (Baumreihe und Sträucher). Weitere Feldheckenbiotope befinden sich im Umfeld des Plangebiets auf der Böschung zur Autobahn und zur Bahnlinie.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine von der Stadt Heidelberg angelegte Biotopvernetzungsfläche. Es handelt sich um eine (angesäte) Magerwiese, auf der drei Obst-Hochstämme gepflanzt wurden.

Das Plangebiet ist durch Lärm, Schadstoffimmissionen des Straßenverkehrs und Zerschneidung vorbelastet. Störungsempfindliche Tierarten sind hier deshalb nicht zu erwarten; typische Arten der offenen Feldflur (z.B. Kiebitz, Feldlerche) dürften die Fläche aufgrund der von Gehölzen und Bauwerke gebildeten Vertikalstrukturen bereits heute meiden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut bieten die Acker- und Böschungsfelder ein sehr geringes Habitatpotenzial, insbesondere für am Boden lebende oder an Vegetation gebundene Tiere (Amphibien, Reptilien, Insektenarten). Die Feldhecke dagegen bietet Vögeln vorwiegend der Gärten / Siedlungsränder Nistmöglichkeiten, und kann für Fledermäuse ein potenzielles Jagdhabitat und eine Leitstruktur darstellen.

Natur-, Landschafts- oder Natura2000-Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt geringe ökologische Wertigkeit (Ausnahmen: Feldheckenbiotop und Biotopvernetzungsfläche)

3.4 Boden

Datengrundlage

- Baugrundgutachten Büro Töniges GmbH, Sinsheim, Mai 2012
- Landschaftsplan

Im Bereich des Neckar-Schwemmkegels befinden sich laut Landschaftsplan in Bereichen ohne Grundwassereinfluss Braunerden und Parabraunerden. Das Baugrundgutachten erfasste in den oberen Bodenschichten Bodenarten von Feinsand bis Ton und schließt Grundwassereinfluss aus, sodass als ursprünglicher Bodentyp eine Parabraunerde anzunehmen ist. Die natürliche Horizontierung (Schichtung) wurde jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung, die zur Ausbildung eines einheitlichen Pflughorizonts mit organischer Beimengung bis in 0,5 m Tiefe geführt hat, verändert. Im Bodengutachten teilweise festgestellte „Auffüllungen“ (bei einem von drei Bohrpunkten) sind dagegen nach Auffassung des Umweltamts natürliche Sedimente des Neckars. Stärkere Veränderungen (Aufschüttung, Verdichtung) sind im Bereich der Böschung zu erwarten; für diesen Bereich macht das Baugrundgutachten keine Aussage.

Die natürlichen Bodenfunktionen können aufgrund des Bodentyps und der geschilderten Veränderungen sowie gemäß Angaben des Umweltamts wie folgt bewertet werden:

- Standortfunktion für natürliche Vegetation (Extremstandorte): gering (diese Bodenfunktion ist nur bei hoher Bewertung weiter zu berücksichtigen)
- Ackerfläche: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion: sehr hoch, Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf: hoch
- Ackerfläche mit Neckarsedimenten („Auffüllungen“): wie oben, natürliche Bodenfruchtbarkeit jedoch nur hoch
- Straßenböschung: alle Bodenfunktionen mittel

Insgesamt hohe Funktionserfüllung

3.5 Wasser

Datengrundlage

- Baugrundgutachten Büro Töniges GmbH, Sinsheim, Mai 2012
- Landschaftsplan

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Der Neckar verläuft ca. 500 m nordöstlich des Plangebiets.

Der Landschaftsplan gibt für das Gebiet als Grundwasser führende Schicht quartäre Kiese und Sande an. Diese wurden vom Baugrundgutachten in einer Tiefe von über 3 m (bezogen auf die Geländehöhe des Fußwegs an der Mannheimer Straße) festgestellt; Grundwasser wurde hier jedoch nicht angetroffen und wird erst in größerer Tiefe vermutet (Flurabstand des Höchstgrundwasserspiegel mind. 7,6 m).

Die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung dürfte aufgrund des hohen Flurabstands und des feinkörnigen Bodenmaterials gering sein.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet WW Rauschen / Edingen, Zone IIIB.

geringe Bedeutung / Empfindlichkeit

3.6 Luft/ Klima

Datengrundlage

- Klimauntersuchung Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim; Steinicke & Streifeneder, Freiburg, Juni 2002

Die Klimauntersuchung weist dem Plangebiet eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung zu. Es findet kein bedeutender Luftaustausch mit angrenzenden Siedlungsgebieten statt.

Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung, geringe Empfindlichkeit

3.7 Stadt- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Wieblingen. Aufgrund der Autobahnbrücke besteht aber keine Sichtbeziehung zur freien Landschaft, sie stellt außerdem eine Vorbelastung dar. Eine positive, weil optisch abschirmende Wirkung hat die Feldhecke entlang der Kleingärten.

3.8 Sach-/ Kulturgüter

Es sind keine Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet bekannt. Hinweise der zuständigen Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung werden ergänzt.

4 UMWELTZIELE

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar und werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:

Pflanzen und Tiere

- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 13, 14, 20, 44 BNatSchG), soweit vorhanden.

Boden und Wasser

- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)
- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit entsprechend § 1 BodSchG
- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)
- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll (§45b WG)

Luft/Klima

- Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1BNatSchG)

Landschaftsbild und Kulturdenkmale

- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und ihres Erholungswertes; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 1 (1) 3 und 1 (4) 1 BNatSchG).

Lärm

- Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Richtwerte der TA Lärm

Neben diesen aus Fachgesetzen abgeleiteten allgemeinen Umweltzielen macht der Landschaftsplan umweltrelevante Vorgaben. Hierfür wird auf Kapitel 1.4 von Teil A der Begründung verwiesen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Wirkfaktoren

Die folgende Tabelle stellt die erwarteten Wirkfaktoren und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen. Darin werden die Umweltbeeinträchtigungen ohne die Berücksichtigung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bewertet.

| Wirkungsfaktoren | | Mensch Gesundheit | Mensch Erholung | Arten und Biotope, biologische Vielfalt | Boden | Wasser | Klima, Luft | Stadt-/Landschaftsbild | Kultur, Sachgüter | Wechselwirkungen |
|------------------|--|-------------------|-----------------|--|-------|--------|-------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Baubedingt | | | | | | | | | | |
| | Bodenabgrabungen/ -verdichtung | 1 | 1 | 1 | 4 | 1 | 1 | 2 | ? | x |
| | Gehölzfällungen | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 | x |
| | Schall-, Staub-, Stoffemissionen | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| Anlagebedingt | | | | | | | | | | |
| | Flächeninanspruchnahme / Versiegelung | 1 | 1 | 3 | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 | |
| | Dimension der Baukörper | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | |
| Betriebsbedingt | | | | | | | | | | |
| | Lärmemissionen | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |

- 1 = keine Umweltbeeinträchtigungen
2 = Umweltbeeinträchtigungen unbedeutend / gering
3 = mittlere Umweltbeeinträchtigungen
4 = hohe Umweltbeeinträchtigungen
5 = Umweltbeeinträchtigungen sehr schwerwiegend
→ Vorhaben kann nicht realisiert werden

5.2 Mensch

Da Wohnnutzungen sich in größerer Entfernung befinden, sind keine Lärmkonflikte aufgrund der Nutzung des Plangebiets zu erwarten. Die Erholungseignung des Plangebiets ist bereits sehr gering, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.3 Arten und Biotope

Die Planung sieht vor, die Straßenböschung auf knapp 90 m Länge abzugraben. In diesem Zusammenhang muss ein Teil der Bäume auf der Böschung – zwei junge Linden, ein jüngerer und ein älterer Bergahorn – gefällt werden. Für die entfallenden Bäume werden vor Ort Ersatzpflanzungen festgesetzt. Vorgesehen sind zwölf Baumpflanzungen.

Das Feldheckenbiotop wird zum Erhalt festgesetzt. Dabei wird ein vom Zaun ausgehend 6m breiter Schutzstreifen berücksichtigt. Beeinträchtigungen von Sträuchern und Bäumen durch Abgrabungen im Wurzelbereich können damit ausgeschlossen werden. In Absprache mit dem Umweltamt kann dagegen ein auf der Straßenböschung nach Nordwesten abbiegender „Zipfel“ des Biotops überplant werden. Der Eingriff wird als geringfügig gesehen, da nur wenige Sträucher betroffen sind und das Biotop in seiner Funktionalität nicht beeinträchtigt wird. Eine Ausnahmegenehmigung muss hierfür nicht beantragt werden.

Die Überbauung der Ackerfläche stellt eine nur geringe, die der Böschung eine mittlere Beeinträchtigung dar. Die Biotopvernetzungsfläche wird nicht überbaut und bleibt gemäß dem zwischen der Stadt Heidelberg und dem Landwirt bestehenden Vertrag erhalten (keine Festsetzung durch den Bebauungsplan).

Ausgleichsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünung sowie auf westlich und nördlich an das Gebäude anschließenden Ausgleichsflächen vorgesehen. In Abgrenzung zur verbleibenden Ackerfläche soll auf einer Fläche von ca. 800 qm eine Hecke gepflanzt und im Anschluss daran eine ca. 1.200 qm große Streuobstwiese entwickelt werden, die sich an die Biotopvernetzungsfläche anschließt und mit dieser künftig eine ökologisch-funktionale Einheit bilden kann. Der Eingriff in das Schutzgut wird mit diesen Maßnahmen kompensiert (s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Anlage 2).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund des geringen Habitatpotenzials des Plangebiets nicht zu erwarten. Das Feldheckenbiotop bleibt erhalten und kann seine ökologische Funktion weiterhin erfüllen. Zur Vermeidung von Tötungen von Vögeln und Fledermäusen dürfen Gehölze nur im Winterhalbjahr zwischen 1.10. und 28.2. gefällt werden.

Beeinträchtigung: gering bis mittel (erheblich); der Eingriff wird kompensiert

5.4 **Boden**

Die Planung sieht vor, die Gebäude- und Hofflächen gegenüber der heutigen Geländeoberfläche bis ca. 1,5 m einzugraben, um eine niveaugleiche Zufahrt von der Mannheimer Straße zu ermöglichen. Im Bereich der Abgrabungen geht ein Teil des Bodens verloren, dauerhaft verbleiben nachteilige Veränderungen z.B. durch Verdichtung.

Etwa 1.300 qm können für die Bebauung dauerhaft versiegelt werden; die Dachflächen der Gebäude sollen allerdings begrünt werden, sodass der Verlust der Bodenfunktionen teilweise ausgeglichen werden kann. Weitere ca. 300 qm werden als Parkplätze wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittern hergestellt, übrige befestigte Flächen wie Zufahrten oder Hofflächen (max. rund 1.000 qm) werden mit versickerungsaktivem Pflaster belegt, d.h. ebenfalls nur teilweise versiegelt. In diesen Bereich können die Bodenfunktionen noch in geringem Maße erfüllt werden (s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Anlage 2, die Bewertung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Eingriffsregelung des Umweltministeriums Baden-Württemberg“).

In den als Landwirtschaftsfläche festgesetzten Bereichen ergibt sich für die Bodenfunktionen keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand. Die Umwandlung von Acker- in Grünland im Bereich der Ausgleichsflächen F2 und F3 vermindert dagegen in diesem Bereich die Nähr- und Schadstoffzufuhr und verbessert die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen. Der Eingriff in das Schutzgut wird damit aber nur zu einem geringen Teil kompensiert. Da eine weitere Aufwertung der bereits hochwertigen Böden kaum möglich ist, werden schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen (Bepflanzungen bzw. Biotopentwicklung in der Ausgleichsfläche) herangezogen, um den Eingriff zu kompensieren (s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Anlage 2).

Beeinträchtigung: hoch (erheblich); der Eingriff wird kompensiert

5.5 **Wasser**

Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser im Zuge der Abgrabungen kann nach Angabe des Baugrundgutachtens ausgeschlossen werden. Aufgrund des großen Flurabstands und der feinkörnigen Bodenart sind auch keine Verunreinigungen zu erwarten (Reparaturen und Ölwechsel der Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge werden nicht vor Ort durchgeführt). Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist wegen der feinkörnigen Bodenart bereits heute gering.

Entwässerung

Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers (auf den begrünten Dachflächen in der Regel 70% des dort anfallenden Niederschlagswassers)

zurückgehalten. Das übrige anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort mit Hilfe von Mulden in den Grünfläche F2 und der Grünfläche an der Mannheimer Straße versickert werden.

Beeinträchtigung: gering (unerheblich)

5.6 Luft/Klima

Die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebiets wird durch die kleinflächige Bebauung und Versiegelung in geringem Umfang vermindert. Für die Durchlüftung der Wohngebiete von Wieblingen hat dies aber nur eine sehr geringe Bedeutung.

Beeinträchtigung: gering (unerheblich)

5.7 Stadt- / Landschaftsbild

Die geplante Bebauung lässt den nördlichen Ortsrand von Wieblingen weiter vorrücken. Allerdings stellt die zwischen der freien Landschaft und dem Plangebiet verlaufende Autobahn(brücke) bereits eine so starke Sichtbarriere dar, dass dies keine weitreichenden Auswirkungen hat. Durch die in das Gelände eingesenkte Bebauung, die vorgesehenen Baumpflanzungen an der Mannheimer Straße und in den Pflanz-/ Ausgleichsflächen wird ein zu massives Erscheinungsbild verhindert. Das Feldheckenbiotop bleibt als optische Abschirmung der Kleingartenanlage erhalten.

Beeinträchtigung: gering (unerheblich)

5.8 Sach-/ Kulturgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Sach- / Kulturgütern zu erwarten.

Beeinträchtigung: keine (unerheblich)

5.9 Wechselwirkungen

In Bezug auf die vorgesehenen Abgrabungen und Gebäudedimensionen stehen die Schutzgüter Boden und Stadt- / Landschaftsbild in enger Wechselwirkung: bei verminderter Bodenabgrabung würde zwar der dauerhafte Verlust hochwertiger Böden vermindert (aber nicht vermieden), das Gebäude würde jedoch sehr massiv in Erscheinung treten. Mit der gewählten Vorgehensweise wird der Eingriff in das Stadt- / Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß vermindert, wogegen der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss.

Daneben stehen die Schutzgüter Boden und Arten und Biotope in Wechselwirkung. So wird durch die gewählte Lage der Gebäude zwar der Eingriff in den Boden so weit möglich vermindert (geringe Abgrabung erforderlich gegenüber einer Anordnung weiter westlich), bei zu naher Anordnung an die Grenze zu den Kleingärtenanlagen würde aber das geschützte Biotop beeinträchtigt. Gebäude und Zufahrten wurden daher so weit abgerückt, dass eine Beeinträchtigung des Biotops vermieden wird.

Beeinträchtigung durch Wechselwirkungen: gering (unerheblich), sofern Beeinträchtigung des Biotops ausgeschlossen werden kann

6 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Im Folgenden werden für jedes natürliche Schutzgut der Eingriff sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / zur Kompensation dargestellt. Für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden wurde zusätzlich eine rechnerische Bilanz in Ökopunkten nach der Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg erstellt. Diese ist als Anlage 2 dem Umweltbericht beigelegt.

Arten und Biotope

Eingriff: geringe bis mittlere (erhebliche) Beeinträchtigung durch Überbauung von Acker- und mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsenen Böschungsf lächen sowie Fällung von 4 Bäumen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Erhalt des Feldheckenbiotops (inklusive Schutzzone zum Schutz des Wurzelraums)

Ausgleich und Kompensation: Neupflanzung von 12 Bäumen, Festsetzung von Grünflächen (ca. 250 qm) und einer Heckenpflanzung in der Fläche F2 (ca. 800 qm). Der Eingriff in das Schutzgut wird damit kompensiert.

Boden

Eingriff: hohe (erhebliche) Beeinträchtigung durch vollständige (ca. 1.300 qm) oder teilweise Versiegelung (ca. 1.300 qm).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: deutliche Reduzierung der Baufläche gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung; Festsetzung von versickerungsaktivem Pflaster für befestigte Fläche (Zufahrten, Hofflächen) und wasserdurchlässigem Oberflächenbelag (z.B. Rasengittersteine) für Stellplätze.

Ausgleich und Kompensation: Dachbegrünung wird festgesetzt; schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen in Form der Anlage einer Streuobstwiese in der Ausgleichsfläche F3. Der Eingriff in das Schutzgut wird damit kompensiert.

Wasser

Eingriff: geringe (unerhebliche) Beeinträchtigung; kein Eingriff in das Grundwasser oder Verschmutzung desselben

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dachbegründung und Versickerungsmulden

Klima / Luft

Eingriff: geringe (unerhebliche) Beeinträchtigung

Stadt- / Landschaftsbild

Eingriff: geringe (unerhebliche) Beeinträchtigung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Gebäude wird gegenüber der heutigen Geländeoberfläche eingesenkt; Eingrünung durch Baumpflanzungen an der Mannheimer Straße und Heckenpflanzung zur Ackerfläche hin

7 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Soweit notwendig, kann die Stadt Heidelberg Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen festlegen.

Empfohlen werden folgende Maßnahmen:

- Überwachung der festgelegten Maßnahmen zum Schutz des Heckenbiotops während der Bauarbeiten (Einhaltung des Schutzstreifens) durch eine Umweltbaubegleitung
- Überwachung der fachgerechten Durchführung der Ersatzpflanzungen (inklusive 2-Jahrespflege) im Plangebiet

ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT

- Bestandsplan
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Schutzgüter Arten & Biotope und Boden

Teil D - Allgemein verständliche Zusammenfassung

1 ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße“ soll in Wieblingen der Bau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr und die DLRG ermöglicht werden. Der Entscheidung für den Standort am westlichen Ortsrand von Wieblingen war die Prüfung von 13 möglichen Alternativstandorten vorangegangen.

2 AUFGABE DER UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt; die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst. Aufgaben der Umweltprüfung waren:

- die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- zu prüfen, ob die Planung mit den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes, des besonderen Artenschutzes und der Heidelberger Baumschutzsatzung verträglich ist und gegebenenfalls entsprechende Vorgaben zu machen
- Vorschläge für Maßnahmen der Grünordnung und zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen zu machen
- eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen

3 ERGEBNISSE

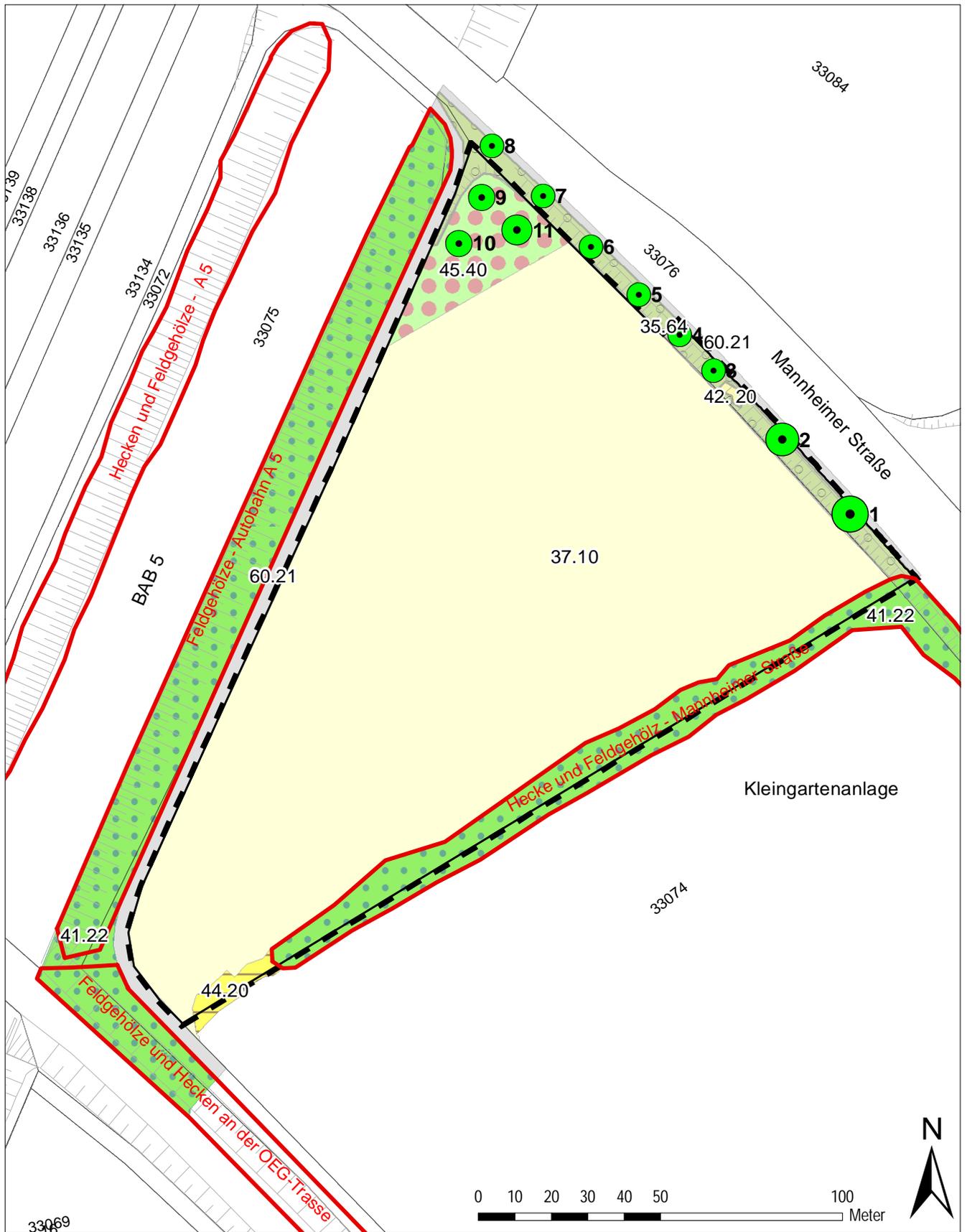
Das Bebauungsplangebiet wird bislang als Ackerfläche genutzt. Diese besitzt eine geringe Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum, jedoch handelt es sich um aus ökologischer und landwirtschaftlicher Sicht hochwertige Böden. Eine mittlere bzw. hohe ökologische Wertigkeit haben Gehölzstrukturen an den Rändern des Gebiets, darunter eine Baumreihe entlang der Mannheimer Straße und ein geschütztes Feldheckenbiotop.

Wesentliche Umweltbeeinträchtigungen sind die Bebauung und Versiegelung eines Teils der Ackerfläche sowie die Fällung von vier Bäumen (diese fallen jedoch nicht unter den Schutz der Heidelberger Baumschutzsatzung). Das vorhandene Feldheckenbiotop wird durch einen ausreichend breiten Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Die Auswirkungen auf das Lokalklima und die Grundwasserverhältnisse sind geringfügig. Die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes wird durch die eingesenkte Bebauung und Eingrünungsmaßnahmen vermieden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Maßnahmen festgesetzt, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren:

- Grünfläche zum Erhalt und Schutz des Feldheckenbiotops
- Neupflanzung von 12 Bäumen
- Heckenpflanzung zur Abgrenzung des Gebäudes gegenüber der weiterhin als Acker genutzten Fläche
- Anlage einer Streuobstwiese
- Versickerungsfähige Oberflächen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten
- Dachbegrünung

Heidelberg, den



Biotoptypen nach LUBW

| | |
|--|---|
| | 35. 64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation |
| | 37. 10 Maisacker |
| | 41. 20 Feldhecke mittlerer Standort |
| | 42. 20 Hartriegel Gebüsch |
| | 44. 20 Hecke nichtheimischer Gehölze |
| | 45. 40 Streuobstbestand |
| | 60. 21 Weg (versiegelt) |
| | Einzelbaum |
| | geschützte Biotope |
| | Bebauungsplangebiet |

faktorgrün Partnerschaftsgesellschaft
 79100 Freiburg, Tel 0761 - 707 647 0
 78628 Rottweil, Tel 0741 - 157 05
 69117 Heidelberg, Tel 06221 - 433 265 5
 www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla

Projekt **Stadt Heidelberg: Bebauungsplan "Freiwillige Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße"**

Planbezeichnung Umweltprüfung - Bestandsplan

| | | | | |
|---------|---------|--------|-------|------------|
| Maßstab | 1:1.500 | Plann. | Datum | 24.04.2013 |
|---------|---------|--------|-------|------------|

Stadt Heidelberg

Bebauungsplan "Freiwillige Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße"

Anlage 2 zum Umweltbericht: Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz für die Schutzgüter Arten & Biotope und Boden nach Bewertungsmodell Ökoko-Verordnung Baden-Württemberg

Betrachtet werden in der folgenden Aufstellung nur die Eingriffsfläche und die Ausgleichsflächen, da in den übrigen Teilen des Plangebiets keine Veränderung zu erwarten ist!

I) EINGRIFF

| Teilfläche | Fläche (qm) / Anzahl | Bewertung der Bodenfunktionen (Stufen 0 = sehr gering bis 4 = sehr hoch) | | | Boden Gesamtbewertung (Durchschnitt) | entspricht Ökopunkte Grundwert | Ökopunkte Gesamt | Arten & Biotope | |
|--|----------------------|--|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | | Ausgleichs im Wasserkreislauf | Filter- und Pufferfunktion | Natürl. Bodenfruchtbarkeit | | | | Grundwert | Ökopunkte |
| Ackerfläche ohne Auffüllungen | 1.673 | 3 | 4 | 4 | 3,7 | 14,7 | 24.542 | 4 | 6.693 |
| Ackerfläche mit Auffüllungen | 837 | 3 | 4 | 3 | 3,3 | 13,3 | 11.156 | 4 | 3.347 |
| Böschungfläche | 350 | 2 | 2 | 2 | 2,0 | 8,0 | 2.800 | 11 | 3.850 |
| Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 4 | | | | | | | 510 | 2040 |
| Summe | 2.860 | | | | | | 38.498 | | 15.930 |

Planung (ohne Ausgleich)

| | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|---|---|-----|-----|--------------|----|--------------|
| Gebäudefläche (festgesetzte Grundflächen) | 1.321 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 |
| Gepflasterte Hofflächen (versicherungssaktiv) | 989 | 1 | 1 | 1 | 1,0 | 4,0 | 3.956 | 0 | 0 |
| Parkplatzflächen (wassergebunden/ Rasengitter) | 300 | 2 | 3 | 2 | 2,3 | 9,3 | 2.800 | 1 | 300 |
| Grünflächen (ohne Ausgleichsmaßnahmen) | 250 | 2 | 2 | 2 | 2,0 | 8,0 | 2.000 | 11 | 2750 |
| Summe | 2.860 | | | | | | 8.756 | | 3.050 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (= Planung minus Bestand) für die Schutzgüter | -29.742 | -12.880 |
|---|----------------|----------------|

Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (Gesamt)

-42.622

II) AUSGLEICH

| Ausgleichsflächen (Aufwertung Ackerfläche durch Umwandlung in Grünland / Grünflächen) | | | | | | | |
|---|--------|--|--|---|--------------|-----|---------------|
| Dachbegrünung (80% der Gebäudefläche) | 1056,8 | | | 3 | 3170,4 | 4 | 4227,2 |
| Baumpflanzungen auf mittelwertigen Biotoptypen 9 | | | | | | 540 | 4860 |
| Baumpflanzungen auf geringwertigen Biotoptypen 3 | | | | | | 720 | 2160 |
| Neuanlage Streuobstbestand (F3) | 1210 | | | 3 | 3630 | 13 | 15730 |
| Heckenpflanzung (F2) | 790 | | | 3 | 2370 | 10 | 7900 |
| Ausgleichsumfang in Ökopunkten für die Schutzgüter | | | | | 9.170 | | 34.877 |
| Ausgleichsumfang in Ökopunkten (Gesamt) | | | | | | | 44.048 |

Der Eingriff wird mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Erläuterungen zur Berechnung der Ausgleichssumme:

Boden: Dachbegrünung sowie Umwandlung von Acker in Grünland auf verschlammungsempfindlichen Böden, gem. ÖKVO pauschal 3 ÖP anrechenbar
Arten & Biotope: Aufwertung als Differenz Zielzustand (Streuobstbestand: 17 ÖP, Heckenpflanzung: 14 ÖP) minus Ausgangszustand (Acker: 4 ÖP)

faktorgruen Miethaner
 Stand 24.04.2013