

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
Ziegelhausen

„Pflegetwohnheim Ziegelhausen - Kleinge-  
münder Straße 6“

Nr. 61.32.14.41.00

Begründung  
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung vom 09.05.2016  
(Entwurf zur Offenlage und zur Behördenbeteili-  
gung)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	7
2.2	Einheitlicher Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3	Stadtteilrahmenplan	9
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>9</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	9
4.3	Umweltplan	10
4.4	Lärmaktionsplan	10
4.5	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030	10
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzung und Struktur	10
5.2	Verkehr	12
5.3	Grün	12
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>12</b>
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	13
6.3	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	14
6.4	Barrierefreiheit	14
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	14
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.7	Belange des Hochwasserschutzes	17
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
7.1	Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	19

7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.1.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
7.1.4	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	21
7.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
7.1.6	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	23
7.1.7	Bindungen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	25
7.1.8	Örtliche Bauvorschriften	26
7.2	Kennzeichnungen	26
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	26
7.4	Hinweise	27
<b>8</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>27</b>
8.1	Form des Verfahrens	27
8.2	Mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung	27
8.3	Einleitungsbeschluss	28
8.4	Offenlagebeschluss	28
8.5	Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung	28
<b>9</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>28</b>
9.1	Grundbesitzverhältnisse	28
9.2	Durchführungsvertrag	28
9.3	Bodenordnung	28
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
1.	Beschreibung des Vorhabens	29
2.	Ziele des Umweltschutzes	29
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	31
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	31
3.2	Lärmbelastung	35
3.3	Kultur- und Sachgüter	35
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	37
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	37
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt	38
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall-immissionen	38
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	39

6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	39
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	40
6.3	Immissionsbelastung Schall	40
6.4	Luftschadstoffbelastung	41
7.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	41
8.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die E&S Real Estate GmbH, Heidelberg, hat das Anwesen Kleingemünder Straße 6 in Ziegelhausen mit dem Ziel einer Neubebauung erworben. Ein positiver Bauvorbescheid für eine Wohnbebauung lag zum Kaufzeitpunkt bereits vor.

In den Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung wurde der Bauherr von der Stadt Heidelberg gebeten, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit eines Altenpflegeheimes zu prüfen. Mit einem Pflegewohnheim soll dem in Ziegelhausen bestehenden Bedarf nach einer entsprechenden Einrichtung an einer zentral gelegenen Stelle entsprochen werden. Andere Standorte für ein Pflegewohnheim in Ziegelhausen waren seitens der Stadt Heidelberg geprüft worden, konnten jedoch nicht umgesetzt werden.

Nachdem die Machbarkeitsstudie gezeigt hat, dass am vorliegenden Standort ein Pflegewohnheim sowohl in Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen als auch in Hinblick auf die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderliche Größenordnung umsetzbar ist, hat der Vorhabenträger entschieden, das Projektziel Altenpflegeheim weiterzuverfolgen. Vorgesehen ist eine Betreuungseinrichtung mit insgesamt 75 Plätzen. Ergänzt wird das Angebot um bis zu 23 barrierefreie Wohnungen, die in das häusliche Betreuungskonzept eingebunden sind.

Mit dem Pflegewohnheim im Zentrum von Ziegelhausen soll das infrastrukturelle Angebot insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein ergänzt werden. Der vorgesehene Standort eignet sich insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung.

Das bauliche Konzept integriert das denkmalgeschützte Gebäude des früheren Hotels „Schwarzer Adler“. Zur Kleingemünder Straße soll das vorhandene Gebäude erhalten bleiben. Der rückwärtige, nicht denkmalgeschützte Gebäudebestand wird abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt.

Die Neubebauung überschreitet Richtung Neckar die im Umfeld prägende bisherige hintere Baukante sowie die Höhe der benachbarten Gebäude. Das geplante Vorhaben kann daher nicht im Rahmen von § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt werden.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens beantragt. Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen werden, andererseits dient der Bebauungsplan der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der angestrebten Gestaltqualität und der Durchführung des Vorhabens entsprechend den konkreten Vorhabenplänen.

### **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele**

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten Menschen
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Hochwasserschutzes
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

### **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ ist bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das vorliegende Vorhaben überschreitet den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen und bedarf daher der planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan.

Für den Fall einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB tritt der bisherige Rechtszustand wieder in Kraft.

### **1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ziegelhausen und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze der Kleingemünder Straße
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 50151 und 50154/4
- im Süden durch die nördliche Grenze des Gehwegs entlang der L 534, Flurstück 50075/25
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 50141, 50148, 50149 und 50149/1.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 50150.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 09.05.2016.

## **2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele zu beachten:

- Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

### **2.2 Einheitlicher Regionalplan**

Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

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

Der am 15.07.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den nördlichen Teil des Planungsgebiets als Wohnbaufläche dar, während der südliche Teil als Grünfläche ausgewiesen ist.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim als Trägerin der Flächennutzungsplanung hat bestätigt, dass die geringfügigen Modifizierungen in der Abgrenzung der einzelnen Gebietskategorien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt sind.

### **3 Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 aus dem Jahr 2006 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitlinien und -ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

##### *Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

- Bauland ist sparsam zu verwenden.

Der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und der Aktivierung der Stadtbau- und baupotenziale kommt eine zentrale Bedeutung zu. Neue Siedlungsflächen sollen bei ausreichend gemischter Bebauung mit Vorrang dem Bau von preiswerten Wohnungen dienen.

- Mehr Mischnutzung und Aufenthaltsqualität.

Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – anzustreben, damit Urbanität entsteht. Dichtere Bauformen, komplexe Nutzungsstrukturen, die Rückgewinnung der Straße als Lebensraum und eine Ausgewogenheit von privatem und öffentlichem Raum sind die Leitgedanken dabei.

##### *Zielbereich Wohnen*

Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an. Dabei sollen unterschiedliche Lebensphasen und Wohnformen Berücksichtigung finden. Für ältere Menschen, die nach dem Auszug der Kinder oder nach dem Tod ihres Partners zum Umzug in eine kleinere Wohnung bereit sind, soll versucht werden, Angebote zum Umzug innerhalb des Stadtteils zu unterbreiten, damit soziale Bezüge bestehen bleiben.

Wohnumfelder sind so zu gestalten, dass durch ihre quantitative und qualitative Dienstleistungsinfrastruktur ein selbstbestimmtes Leben in lebendigen sozialen Beziehungen gefördert wird.

##### *Zielbereich Mobilität*

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt. Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

##### *Zielbereich Soziales*

Ziel der Heidelberger Altenhilfe muss es sein, möglichst vielen alten Menschen ein selbstbestimmtes, selbständiges Leben mit Teilnahme an der Gesellschaft im Alter zu ermöglichen. Die Infrastruktur eines jeden Stadtteils muss es erlauben, dass die alten Menschen sich in diesen integrieren können.

Ein besonderes Augenmerk wird auf quartiersnahe Angebote zum Betreuten Wohnen zu richten sein. In Kombination mit Wohnraumberatung und Wohnraumanpassung sowie Hilfen zum Umzug gilt es, für jeden älteren Menschen die optimale Wohnsituation in vertrauter Umgebung zu erreichen und gleichzeitig Wohnraum effizienter zu nutzen.

Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

### **3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO**

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

In der Plandarstellung des MRO ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche – überwiegend Wohnen“ sowie als Teil des Stadtteilzentrums von Ziegelhausen gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

### **3.3 Stadtteilrahmenplan**

Für den Stadtteil Ziegelhausen besteht ein Stadtteilrahmenplan aus dem Jahr 1995 (Bestandsaufnahme, Prognose, Bewertung) bzw. 2001 (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge).

Das räumliche Entwicklungskonzept sieht für Ziegelhausen eine Stärkung der funktionalen Eigenständigkeit vor, die durch eine bedarfsgerechte soziale, versorgende und schulische Infrastruktur zu sichern ist. Wechselbeziehungen zwischen Schlierbach und Ziegelhausen sind bei künftigen Infrastrukturplanungen zu beachten, konkurrierende Doppelinfrastrukturen sollen vermieden werden.

Die historische Qualität des Ortskerns gilt es zu bewahren; die drei historischen Siedlungsteile sollen wieder erlebbar gemacht werden. Die ortsbildprägenden Gebäudetypen sowie traditionellen Bau- und Wohnformen sollen gesichert und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Die Verknüpfung des Siedlungsbereichs mit dem Neckar soll zumindest punktuell wieder hergestellt werden. Die noch bestehenden Hausgärten sollen erhalten werden.

Die künftige Entwicklung im Innenbereich soll nur unter Berücksichtigung ökologischer und wohnumfeldverträglicher Belange erfolgen.

## **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 Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als Schwerpunktraum Stadtumbau Wohnen (einschließlich Nahversorgung) dargestellt.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine überwiegend abweichende Bauweise bei einer Traufhöhe von maximal 9 m und einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 vor.

### **4.2 Freiflächenstrukturkonzept**

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

Im Gestaltkonzept ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage im historischen Ortskern bzw. im Stadtteilzentrum als „Stadtraum mit besonderer Öffentlichkeitswirksamkeit“ ausgewiesen.

Entlang der L 534 sind beidseits Baumreihen vorgesehen.

#### **4.3 Umweltplan**

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

Der Umweltplan trifft auf Grund seines Maßstabes von 1:50.000 keine genauen Aussagen zum Planungsgebiet. Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen über das naturräumliche Umfeld, in das das Planungsgebiet eingebunden ist, ableiten:

- **Boden:** Siedlungsfläche
- **Wasser:** Siedlungsbereich über Grundwasserspeicher mit örtlicher Bedeutung
- **Klima / Luft:** Kaltluftabfluss und -sammelbereich

Konkrete Maßnahmenswerpunkte werden für den Bereich des Planungsgebiets nicht definiert.

#### **4.4 Lärmaktionsplan**

Aus dem 2010 vom Gemeinderat beschlossenen „Lärmaktionsplan 2009 gemäß § 47d BImSchG“ ergibt sich, dass das Planungsgebiet erheblich von Verkehrsimmissionen der Bahnlinie und der beidseits des Neckars verlaufenden Straßen belastet ist.

#### **4.5 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030**

Aus der „Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030“, die im Jahr 2013 erstellt wurde, ergibt sich, dass sich die Zahl der Seniorenhaushalte in Heidelberg bis 2030 um 26 % erhöhen wird. „Damit steigt der Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, zusätzlich zum bereits jetzt bestehenden Angebotsdefizit. Benötigt werden Wohnungen verschiedener Preisklassen im Bestand und im Neubau.“ (Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, S. 82).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle eines unumgänglichen Wohnungswechsels bei vielen der Wunsch besteht, zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Ziel ist es daher, das lebenslange Wohnen für einem möglichst großen Teil der Seniorenhaushalte im angestammten Quartier zu ermöglichen.

### **5 Städtebauliche Planungskonzeption**

#### **5.1 Nutzung und Struktur**

Grundlage der städtebaulichen Struktur ist das Ergebnis einer vom Vorhabenträger durchgeführten Ausschreibung, mit der bei möglichen Betreibern einer Altenpflegeeinrichtung Betriebskonzepte abgefragt wurden, die dann vom beauftragten Architekturbüro in Baumassenstudien umgesetzt wurden. Nach Prüfung der von den potentiellen Betreibern vorgelegten Konzepte hat sich der Vorhabenträger für das Konzept des Betreibers ASB (Arbeiter-Samariter-Bund) entschieden.



Lageplan des Vorhabens

Das bauliche Konzept orientiert sich an den sich bereits aus § 34 BauGB sich ergebenden städtebaulichen Vorgaben, überschreitet diese jedoch in südlicher Richtung um ca. 10 m sowie in der Höhenausbildung. Vorgesehen ist ein rückwärtig zum bestehenden Anwesen Kleingemünder Straße 6 orientierter Neubau, der optisch in zwei eigenständig erscheinende Gebäudeteile mit bis zu 17 m Höhe gegliedert wird. Der Verbindungsbau zwischen diesen Gebäudeteilen tritt sowohl in der Bauflucht als auch in der Höhenentwicklung zurück.

Das denkmalgeschützte Gebäude Kleingemünder Straße 6 bleibt in seiner straßenseitigen Außengestaltung erhalten und wird mit dem Neubau baulich verbunden.

An der Grundstücksecke zum Anwesen Kleingemünder Straße 4 wird das bisherige Nebengebäude abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau, der unter anderem die Tiefgarageneinfahrt aufnimmt, ersetzt.

Das Nutzungskonzept sieht eine Betreuungseinrichtung mit insgesamt 75 Plätzen, die gemäß den Vorgaben der Heimmindestbauverordnung konzipiert ist, vor. Umgesetzt werden soll ein Wohngruppenmodell mit sechs Gruppen mit jeweils 12 bis 14 Zimmern. Pro Etage sollen zwei Wohngruppen untergebracht werden. Die Bewohnerzimmer sind mindestens 16 m<sup>2</sup> große Einzelzimmer zuzüglich eines barrierefreien Bads. Jede Gruppe verfügt über eigene Wohn- und Therapiebereiche mit eigener Küche und Außenterrasse. Im Erdgeschoss sollen zusätzliche zentrale Einrichtungen wie ein Foyer und ein Café untergebracht werden. Die Verwaltung soll in den Obergeschossen des ehemaligen Gasthau-

ses untergebracht werden. Der Sinnes-/Therapiegarten im Süden ist ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts.

Ergänzt wird das Angebot um bis zu 23 barrierefreie Wohnungen, die in das häusliche Betreuungskonzept eingebunden sind. Weiterhin werden die erforderlichen Büro- und Hauswirtschaftsflächen sowie Personalzimmer und –wohnräume geschaffen. Im Erdgeschoss ist zudem ein multifunktional nutzbarer Raum vorgesehen, der auch als Cafeteria dienen soll.

## **5.2 Verkehr**

### **Individualverkehr**

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Kleingemünder Straße.

Diese Straße ist nur für den Anliegerverkehr geöffnet. Da das Anwesen jedoch bislang als Hotel sowie als Speisegaststätte genutzt wurden, ergibt sich durch die beabsichtigte Umnutzung kein grundlegend erhöhtes Verkehrsaufkommen. Das – geringe - Verkehrsaufkommen des geplanten Pflegewohnheims kann von der bestehenden Straße ohne weitere Ausbauerfordernisse aufgenommen werden.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Bushaltestellen „Neckarschule“, „Altes Rathaus“ und „Brahmsstraße“, die durch verschiedene Buslinien mehrmals stündlich bedient werden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

### **Radverkehr**

Für den Radverkehr sind entlang der L 534 Radfahrstreifen vorhanden. Das Ortsstraßennetz von Ziegelhausen ist angesichts der bestehenden Tempo-30- Regelungen für den Radverkehr auch ohne gesonderte Verkehrsflächen geeignet.

## **5.3 Grün**

Das Planungsgebiet ist im südlichen Bereich Teil eines weitgehend durchgängigen Grünzugs zwischen der alten Ortslage von Ziegelhausen und der L 534. In diesem Grünzug sind jedoch bereits verschiedentlich bauliche Maßnahmen umgesetzt worden, so u.a. eine größere öffentliche Parkplatzanlage und ein Bolzplatz östlich des Planungsgebiets.

Grundsätzlich gilt es, den Charakter des Grünzugs als siedlungsgliederndes Element und als Leitlinie entlang des Neckars zu erhalten.

## **6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen berührt.

## **Verkehrsimmissionen**

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der L 534, der B 37 auf der gegenüberliegenden Neckarseite sowie der Bahnlinie Heidelberg – Neckargemünd.

Zum Bebauungsplan wurde daher ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten untersucht dabei folgende Themen:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm der Eisenbahn auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## **Gewerbelärmimmissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken keine relevanten Gewerbelärmimmissionen ein.

Das geplante Vorhaben wird zugleich nur in geringem Maß Emissionen verursachen, die analog zu Gewerbelärm zu beurteilen sind. Insbesondere ist davon auszugehen, dass gegenüber dem bisherigen Hotel- und Gastronomiebetrieb die Lärmemissionen absinken werden.

Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsnutzung entspricht angesichts des vorherrschenden Gebietscharakters der eines Mischgebiets. Die Planung sieht eine in einem Mischgebiet zulässige und dem Gebietscharakter entsprechende Nutzung vor. Eine Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann daher unterstellt werden. Ein gesonderter Untersuchungsbedarf hinsichtlich Gewerbelärm wird daher nicht gesehen.

## **Altlasten**

*Angaben über mögliche Bodenbelastungen werden nach Beteiligung der Bodenschutzbehörde ergänzt.*

## **6.2 Gestaltung des Ortsbildes**

Ziel für die bauliche Ausgestaltung des zur Kleingemünder Straße orientieren Bereichs des Planungsgebiets ist eine Erhaltung des derzeitigen Straßenraumcharakters unter Beachtung der Anforderungen, die sich aus der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des ehemaligen Hotel „Schwarzer Adler“ ergeben. Das Gebäude Kleingemünder Straße 6 soll daher in seinen denkmalgeschützten Teilen grundsätzlich erhalten bleiben.

Der jüngere, östliche und ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil wird abgebrochen und durch einen an den bisherigen Gebäudecharakter angepassten Neubau ersetzt. Eine Erhaltung dieses Gebäudeteils mit dem dort vorhandenen Ballsaal ist aufgrund der bereits gegebenen erheblichen Bauschäden bis hinein in die grundlegenden Teile der Gebäudekonstruktion nicht möglich.

Das westliche Nebengebäude wird abgebrochen und durch einen traufständigen, dreigeschossigen Neubau ersetzt. Dieses Gebäude nimmt die in Ziegelhausen ortstypischen Gebäudeproportionen auf und entwickelt diese in neuzeitlicher Weise fort.

Mit der Erhaltung des Hauptgebäudes des früheren Hotels „Schwarzer Adler“ und den ergänzenden Neubauten wird sich das Anwesen Kleingemünder Straße 6 weiterhin – wie

bislang – als integraler und prägender Bestandteil des öffentlichen Straßenraumcharakters der Kleingemünder Straße darstellen.

Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Neubebauung, die neckarseitig die bislang vorgegebene Bauflucht der östlich angrenzenden Anwesen Kleingemünder Straße 12/1, 12/2 und 14/1 überschreitet, jedoch die Bauflucht des westlich folgenden Anwesens Neckarweg 3 einhält. In der Höhenentwicklung überschreiten die Neubauten die Höhe der Anwesen Kleingemünder Straße 12/1, 12/2 und 14/1 sowie Kleingemünder Straße 4 um ca. 4,50 m. Sie bleiben jedoch unter der Höhe der straßenseitigen Gebäude Kleingemünder Straße 12 und 14.

Die Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich ist. Mit der vorgesehen hochwertigen Gestaltung und der Verwendung langlebiger Materialien wird dem hohen Qualitätsanspruch, der sich aus der stadträumlichen Lage ergibt, Genüge getan.

### **6.3 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ eine innerstädtische Lage für das Pflegewohnheim vorgegeben wird.

Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet.

### **6.4 Barrierefreiheit**

Zur Sicherung einer umfassenden Nutzbarkeit des Vorhabens auch für mobilitätseingeschränkte Personen wird unter Beteiligung des Beirats für Menschen mit Behinderungen ein Konzept zur Barrierefreiheit erstellt. Dieses Konzept wird Teil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan und damit verbindlich.

### **6.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kleingemünder Straße sichergestellt.

Das Leitungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist in der Lage, den Mindestlöschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) bereitzustellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Herstellung und Anschluss einer Grundstücksentwässerungsleitung an den bestehenden Kanal in der Kleingemünder Straße. Durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung ergibt sich eine Abflussverzögerung.

## 6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Bezug auf den Artenschutz relevant.

In Bezug auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist maßgebend, dass für einen erheblichen Teil des Planungsgebiets bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB gegeben ist. Bei Erhaltung der am südlichen Rand stehenden Bäume werden darüber hinaus überwiegend bereits versiegelte oder durch Ziergrün genutzte Flächen beansprucht. Bei den von der Planumsetzung betroffenen Bäumen handelt es sich weit überwiegend um Nadelbäume. Zu roden sind jedoch auch eine Kastanie, zwei Ahorn und eine Platane.

Mit Erhaltung der Bäume am südlichen Rand des Planungsgebiets ist davon auszugehen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz führen werden.

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist angesichts des bestehenden Gebäude- und Baumbestands nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Eine überschlägige Prüfung ergibt jedoch folgendes:

### Vogelarten

Die Biotoptypen des Planungsgebiets bieten nur typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete einen Lebensraum. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen, insbesondere der intensiven Nutzung der Grünbereiche als Garten- und Freifläche des Hotels und der Gaststätte können Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten weitgehend ausgeschlossen werden. Auch ist nicht mit höhlen-/halbhöhlenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da den von einer möglichen Rodung betroffenen Bäume entsprechende Höhlen fehlen. Im Wesentlichen sind demnach nur gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten.

Für gehölzbrütende Vogelarten stehen gleichartige und gleichwertige Brutstätten im näheren Umfeld in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten ist nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

### holzbewohnender Käferarten

Im Planungsgebiet sind keine alten Bäume, die eine besondere Eignung für streng geschützte holzbewohnende Käferarten aufweisen würden, zur Rodung vorgesehen. Sollten doch Vorkommen holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, besteht die Möglichkeit, die betreffenden Stammabschnitte zu sichern und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich zu verbringen. Mit einer Verlagerung der betroffenen Gehölzabschnitte kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

### Fledermäuse

Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, wurden bei einer ersten Betrachtung des für eine Rodung vorgesehenen Baumbestands nicht festgestellt. Vorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden, zumal auch Winter- oder Sommerquartiere in den für einen Abbruch vorgesehenen Gebäuden denkbar sind. Möglichst frühzeitig vor einer Rodung von Bäumen bzw. einem Abbruch von Gebäuden wird daher eine Kontrolle auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich. Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers – zum Beispiel mit Hilfe von Reusenfallen - abgefangen werden.

### Eidechsen

Angesichts der Biotopstrukturen im Planungsgebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Eidechsenarten denkbar, auch wenn dies angesichts der innerörtlichen Lage mit Vorkommen entsprechender Fressfeinde (v.a. Hauskatzen) wenig wahrscheinlich ist.

Sollten tatsächlich Eidechsenvorkommen gegeben sein, erscheint angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche grundsätzlich ein Vergrämen betroffener Eidechsen möglich.

Aufgrund der begrenzten Größe der geplanten zusätzlichen Bebauung und des Erhalts des südlichen Teils der vorhandenen Grünflächen mit ihrem Baumbestand ist insgesamt davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen Ziegelhausens weiterhin gewahrt bleibt.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- Rechtzeitig vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers abgefangen werden. Sofern die Rodung oder ein Abbruch nicht unmittelbar nach der Entnahme der Tiere erfolgt, sind die festgestellten Quartiere zu verschließen.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an ge-

eignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

Diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

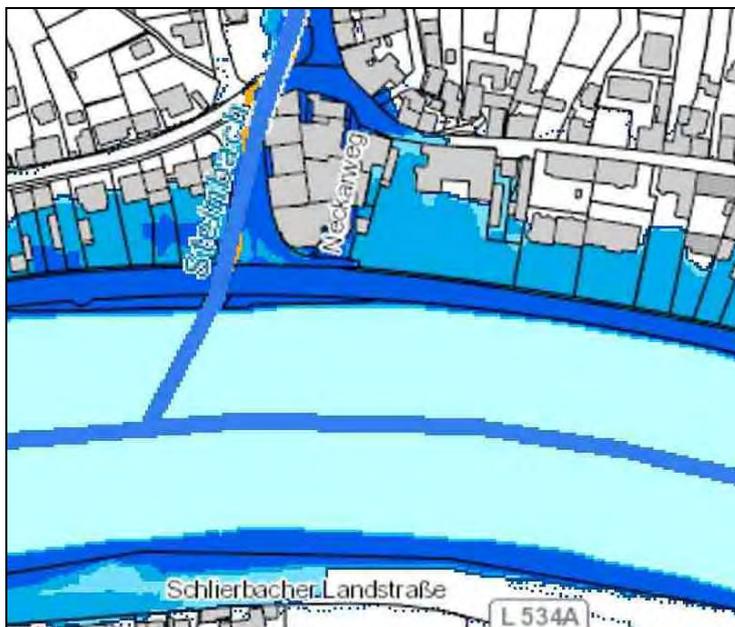
Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Konkretisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

## 6.7 Belange des Hochwasserschutzes

Teile des Planungsgebiets liegen innerhalb des bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überfluteten Bereichs. Der Hochwasserpegel erreicht in diesem Fall eine Höhe von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.). Daher sind die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.



Überflutungsflächen im Bereich des Planungsgebiets gemäß Hochwassergefahrenkarte

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in Überschwemmungsgebieten unter anderem untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorzorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Nach Auffassung der Stadt Heidelberg handelt es sich bei der Planung nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets, da das Grundstück bereits bislang grundsätzlich bebaubar ist.

Dessen ungeachtet werden die sonstigen Verbote maßgebend. Von diesen kann jedoch befreit werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zum geplanten Vorhaben wurde daher eine Konzeption zum Hochwasserschutz ausgearbeitet. Diese sieht folgende Maßnahmen vor:

Zu 1.: Zur Gewährleistung einer Sicherstellung des bislang gegebenen Retentionsvolumens wird die Tiefgarage flutbar ausgebildet. Die Räumung der Tiefgarage wird durch den Betreiber des Pflegeheims, der die notwendigen Informationen über die Hochwasservorsorgezentrale des Landes Baden-Württemberg bzw. den Hochwasserdienst der Stadt Heidelberg einholt, sichergestellt. Die Entleerung der gefluteten Tiefgarage erfolgt durch mobile Pumpen.

Zu 2.: Der Ersatz des entfallenden Retentionsvolumens erfolgt an gleicher Stelle und in gleicher Höhenlage, so dass der Wasserstand des Neckars im Hochwasserfall nicht nachteilig verändert wird. Das geplante Vorhaben befindet sich zudem außerhalb des Strömungsbereichs des Neckars. Der Abfluss wird bei Hochwasser daher nicht nachteilig verändert.

Zu 3.: der bestehende Hochwasserschutz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

Zu 4.: das geplante Vorhaben wird so ausgeführt, dass unterhalb der maßgebenden Hochwassermarken von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.)

- Aufenthaltsräume und technischen Betriebseinrichtungen des Gebäudes nur hochwassersicher und damit nicht überflutungsgefährdet angeordnet werden. Der Entstehung eines Schadenspotenzials wird damit vorgebeugt.
- die Tiefgarage mit den hierfür erforderlichen Zufahrten und Treppenhäusern flutbar ausgebildet wird. In der statischen Dimensionierung wird der Hochwasserfall als ein möglicher Lastfall berücksichtigt.

## **7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **7.1 Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

*Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.*

*Zulässig sind weithin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Versammlungsraums bzw. eines Café- bzw. Restaurantbetriebs.*

*Unterhalb einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) sind im Rahmen der gemäß Festsetzung 1.1 und 1.2 zulässigen Nutzungen nur Tiefgaragen einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Treppenhäuser, Aufzüge und betriebstechnischen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Nutzungen und Anlagen zulässig, wenn diese hochwassersicher ausgebildet sind.*

*Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

#### **Begründung:**

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine Festsetzung einer Gebietsart gemäß BauNVO erforderlich. Daher orientiert sich die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung eng am konkret geplanten Vorhaben. Neben der Hauptnutzung durch ein Altenpflegeheim werden – aufbauend auf den Planungen des Vorhabenträgers – auch betreute Seniorenwohnungen zugelassen.

Damit sich das geplante Pflegewohnheim auch für die Bevölkerung Ziegelhausens öffnen kann und generationsübergreifende öffentliche Veranstaltungen in einem angemessenen Rahmen möglich sind, werden ein der Hauptnutzung zugeordneter, jedoch auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehender Versammlungsraum bzw. ein Café- bzw. Restaurantbetrieb ausdrücklich zugelassen.

Das Planungsgebiet ist für die beabsichtigte Nutzung angesichts seiner innerörtlichen Lage und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut geeignet. Der geplante Standort ermöglicht eine Teilhabe der dort künftig wohnenden Menschen am sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Leben in Ziegelhausen. Zugleich sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass aus Ziegelhausen stammende Bewohner die bisherigen sozialen Bezüge aufrechterhalten können.

Die Festsetzungen zur Höhenlage bzw. zu den Vorgaben für die zulässigen Nutzungen unterhalb der Höhenmarke von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) ergeben sich aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes. Um im Falle eines Hochwasserereignisses das Schadenspotenzial zu begrenzen, werden unterhalb der maßgebenden Hochwasserhöhe außer Tiefgaragen keine baulichen Nutzungen bzw. betriebs- und haustechnischen Anlagen nur hochwassersicher ausgebildete Nutzungen und Anlagen zugelassen.

Die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben in § 12 BauGB.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 1.700 m<sup>2</sup>.*

*Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um maximal 30 % überschritten werden.*

*Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden:*

<i>Teilflächen</i>	<i>Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)</i>
<i>1, 3, 5</i>	<i>126,50</i>
<i>2</i>	<i>127,00</i>
<i>4</i>	<i>123,50</i>
<i>6</i>	<i>129,30</i>
<i>7</i>	<i>118,00</i>

*Geländer sind auf die Höhenfestsetzung nicht anzurechnen.*

*Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,80 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen wie Aufzüge und Lüftungsgeräte sowie für Kamine ist auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.*

### **Begründung :**

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche orientiert sich am konkret geplanten Bauvorhaben. In Bezug auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,47. Sie bewegt sich damit innerhalb des Rahmens, der sich gemäß BauNVO bei Einstufung des Gebiets bzw. seines Umfeld als Mischgebiet ergeben würde.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird statt der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regulär möglichen 50 % auf 30 % begrenzt. Dies reicht gemäß der vorliegenden Planung aus und sichert einen Grünflächenanteil von knapp 40 % des Gesamtgrundstücks.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der konkreten Planung unter Beachtung der Anforderungen, die sich aus der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des Anwesens Kleingemünder Straße 6 sowie aus der Nachbarbebauung ergeben. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die maximal mögliche Kubatur ausreichend umschrieben. Eine Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Geschosflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse besteht nicht.

Die maximal zulässige Höhe überschreitet im rückwärtigen Bereich die Höhe der bestehenden Nachbarbebauung. Eine Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude ist bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auszuschließen. Allerdings kommt es durch die Gebäudehöhen gegebenenfalls zu einer Einschränkung bislang bestehende Sichtbeziehungen. Diese Einschränkungen werden angesichts der im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerten Gebäudestaffelung angrenzend an die Nachbargebäude sowie vor dem Hintergrund des Bedarfs nach einer Pflegeeinrichtung in Ziegelhausen, die aus nachvollziehbaren wirtschaft-

lichen Gründen eine ausreichende Mindestgröße umfassen muss, im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange als hinnehmbar erachtet.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf dem Dach maschinentechnische Anlagen z.B. für Lüftungsanlagen oder Aufzüge erforderlich werden. Damit diese Anlagen stadträumlich nicht wirksam werden, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für diese Gebäudeteile auf 0,80 m Höhe begrenzt. Zu den Traufkanten sind Abstände von mindestens 2 m einzuhalten.

### **7.1.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Pflegewohnheim ist in enger Orientierung an das geplante Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Kleingemünder Straße erfolgt an der der bisherigen Gebäudekanten die Festsetzung einer Baulinie.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Grundlage der stadträumlichen Planungskonzeption erfolgt, wonach sich zwischen dem zu erhaltenden Gebäude Kleingemünder Straße 6 und dem geplanten Neubau eine Hoffläche entwickeln soll, die als gemeinsamer Eingangsbereich für die verschiedenen vorgesehenen Nutzungsbau- steine des Vorhabens (Pflegeheim, betreute Wohnungen, öffentlich nutzbarer Versamm- lungsraum mit Cafeteria) dienen soll. Zwischen dem denkmalgeschützten Straßenseitigen Anwesen und dem rückwärtigen Neubau wird so eine klare Zäsur ausgebildet, die sicher- stellt, dass das straßenseitige Gebäude – trotz der an der Ostseite vorgesehen baulichen Verbindung – als Solitärbaukörper wahrnehmbar bleibt.

Im rückwärtigen Bereich wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gliederung des Baukörpers zum Neckar hin in drei getrennt ablesbare Baukörperzo- nen gewährleistet.

Eine Erforderlichkeit für die gesonderte Festsetzung einer Bauweise wird nicht gesehen. Soweit zu den angrenzenden Grundstücken eine Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände für erforderlich erachtet wird, rückt die Baugrenze von den Nachbargren- zen ab. Soweit die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammenfällt, ist ein Grenzanbau im Rahmen des Bauordnungsrechts grundsätzlich zulässig, wenn an der Nachbargrenze ebenfalls angebaut ist. Soweit dies nicht der Fall ist, erfolgt die Festset- zung einer Baulinie, die einen aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der Straßen- raumcharakteristik bzw. des Charakters der ortstypischen Bebauungsstrukturen erforder- lichen Grenzanbau sichert.

### **7.1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*Bauordnungsrechtlich notwendige PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubrin- gen. Diese ist einschließlich ihrer Zufahrt auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Bau- grundstücks zulässig, nicht jedoch – wie auch sonstige Stellplätze - innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen.*

#### **Begründung**

Die Festsetzung stellt in Hinblick auf die bauordnungsrechtlich notwendigen PKW- Stellplätze sicher, dass diese in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen. Damit werden insbesondere die geplanten Freiflächen als Aufenthalts- und Grünflächen für die künftigen Nutzer gesichert. Weiterhin wird der erforderliche Versiegelungsgrad gemindert.

Bauordnungsrechtlich nicht notwendige Pkw-Stellplätze bleiben grundsätzlich möglich, sind allerdings entsprechend der konkreten Gebäudeplanung sowie der Festsetzungen zu Grünflächen auf die kleine Innenhoffläche an der Kleingemünder Straße beschränkt.

### **7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Die Tiefgarage ist ab einer Höhe von 112,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) flutbar auszubilden. Sie muss bis zu einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) ein nutzbares Rückhaltevolumen von mindestens 980 m<sup>3</sup> aufweisen.*

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind Erhöhungen des natürlichen Geländes nur zulässig, soweit diese im Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans explizit verankert sind.*

*Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.*

*Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.*

*Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.*

*Rechtzeitig vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.*

*Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers abgefangen werden. Sofern die Rodung oder ein Abbruch nicht unmittelbar nach der Entnahme der Tiere erfolgt, sind die festgestellten Quartiere zu verschließen.*

*Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Ausbildung der Tiefgarage sowie zur Beibehaltung der Geländehöhen im Bereich der festgesetzten Grünflächen ergibt sich aus den Erfordernissen des Hochwasserschutzes. Mit der Regelung, dass Erhöhungen des natürlichen Geländes nur zulässig sind, soweit diese im Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans explizit verankert sind, wird sichergestellt, dass über die in der erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zum Bauvorhaben erfassten Veränderungen hinaus keine weiteren Veränderungen der natürlichen Geländehöhen vorgenommen werden dürfen.

Mit einer flutbaren Ausbildung der Tiefgarage und dem vorgegebenen Mindestvolumen wird gewährleistet, dass durch die vorgesehene Bebauung keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes am Neckar eintritt.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung dienen dazu, einen Eintrag von Schwermetallen in den Boden und damit eine Belastung des Grundwassers bei einer Versickerung des Niederschlagswassers zu vermeiden.

Die sonstigen Festsetzungen ergeben sich aus den Erfordernissen des Artenschutzes. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz-

zes ausgelöst werden. Weiterhin werden durch die Vorgaben zur Beleuchtung die Auswirkungen auf Insekten vermindert.

### 7.1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) zu dimensionieren.

Teilflächen	Fassadenseite	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
1, 2	Ostfassade	EG	III
		1. OG, 2. OG	IV
	Südfassade	Dachgeschoss	IV
	Westfassade	2. Obergeschoss	III
3	Südfassade	alle	IV
4, 5, 6	Ostfassade – östlicher Gebäudeflügel	alle	IV
	Ostfassade – westlicher Gebäudeflügel	alle	V
	Südfassaden	alle	V
	Westfassaden	alle	IV
	Nordfassaden	alle	IV

Nicht aufgeführte Fassadenabschnitte sind entsprechend Lärmpegelbereich II zu dimensionieren.

Bei Schlafräumen mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen  $\geq$  III sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

#### Begründung:

Im Plangebiet kommt es gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Heidelberg-Ziegelhausen – Pflegewohnheim Kleingemünder Straße 6“ (Gutachten Nr. 026H3 G1 vom 01.04.2016, erstellt durch Genest und Partner, Ludwigshafen), durch den Verkehrslärm der L 534, der B 37, der Straße „In der Neckarhelle“ sowie durch die Bahnlinie zu Überschreitungen der für Mischgebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an den schutzwürdigen Nutzungen um bis zu 10 dB

am Tag und bis zu 12 dB in der Nacht. Daher sind im Bebauungsplan die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

Im Allgemeinen sind im Rahmen der städtebaulichen Planung neben ausreichenden Schutzabständen folgende Maßnahmen möglich:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) im Bereich der Verkehrswege oder Empfänger
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst
- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung

Im Folgenden werden für die vorliegende Aufgabenstellung die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert:

### Aktiver Schallschutz

Um den im Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm den Gebäuden gegenüber abzuschirmen, wurden im Schallgutachten Berechnungen hinsichtlich der Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an allen Immissionsorten und somit in allen Stockwerken ist aufgrund der Höhe der Gebäude mit einer Lärmschutzwand nicht möglich.

Um den Außenwohnbereich vor Verkehrslärm zu schützen, wurden Untersuchungen zur Einhaltung der Orientierungswerte im Erdgeschoss durchgeführt. Hierfür wäre immer noch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 6 m und einer Länge von ca. 100 entlang der kompletten südlichen Grundstücksgrenze nötig.

Im Ergebnis zeigt sich, dass, unabhängig von der Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 534, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet umzusetzen sind, welche nachfolgend beschrieben werden.

### Passiver Schallschutz

Der passive Schallschutz für die neue Bebauung beinhaltet eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, wie Wohn- und Schlafräume, nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, mit der innerhalb der Gebäude unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können. Gemäß DIN 4109 werden dabei, abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegel und der zukünftigen Raumnutzung, Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Außenbauteile wie Wände, Fenster oder Dächer vorgegeben.

### Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung

Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm innerhalb der Gebäude kann auch ausgeschlossen werden, wenn bei der Planung der Gebäude eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung angestrebt wird. Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten empfehlenswert. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der Nutzung als Pflegewohnheim nicht möglich, da fast jeder Raum ein Aufenthalts-/ bzw. Schlafräum ist.

Aus städtebaulichen Gründen scheidet aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds ein aktiver Schallschutz entlang der südlichen Grenze des Pla-

nungsgebiets aus. Auch sind die Möglichkeiten eines passiven Schallschutzes durch eine entsprechende Grundrissgestaltung angesichts der geplanten Nutzung stark eingeschränkt und im Ergebnis nicht geeignet, gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Pflegewohnheim sicherzustellen.

Da der Standort des Pflegewohnheims jedoch zur Gewährleistung der Möglichkeit der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen sehr gut geeignet ist, wird die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 hingenommen. Im Bebauungsplan werden jedoch die Anforderungen an die schalldämmende Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens aufgenommen, um zumindest im Innenwohnbereich einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm zu gewährleisten.

Neben dem Schallschutz ist auch ein ausreichender Luftaustausch zu gewährleisten. Der Schallschutz ist jedoch nur bei geschlossenen Fenstern gegeben. Daher wird festgesetzt, dass bei Schlafräumen mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen  $\geq$  III Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen sind. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Die Festsetzungen sind zur Dimensionierung der Außenbauteile sind generalisierend getroffen. Es ist durchaus denkbar, dass an Teilen der Fassaden – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – auch geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Daher wird als Ausnahmen eine Abweichung von den getroffenen Festsetzungen zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

#### **7.1.7 Bindungen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen, die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sowie sonstige Neupflanzungen von Bäumen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 -20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.*

*Flachdächer sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen. Der „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 ist anzuwenden.*

#### **Begründung**

Die Festsetzung zur Erhaltung der an der L 534 vorhandenen Bäume dient der Sicherung dieser für das Stadtbild wichtigen Bäume. Da einige der vorhandenen Bäume bereits geschädigt und zumindest mittelfristig als abgängig zu betrachten sind, wird klargestellt, dass eine Ersatzverpflichtung im Falle eines Abgangs der Bäume besteht. Weiterhin werden zwei Neupflanzungen zur Schließung einer bestehenden Lücke vorgegeben.

Damit soll die Baumkulisse entlang der L 534 dauerhaft gesichert werden. Da bei einer Ersatzpflanzung oder bei Neupflanzungen von Anbeginn an eine gewisse stadtgestalterische Wirkung erforderlich ist, wird auch die Pflanzqualität vorgegeben. Die Festsetzung zur Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes dient dazu, eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen.

Die Festsetzung zur Verwendung standortgerechter und heimischer Laubgehölze für die Neupflanzungen dient der Sicherung und Entwicklung der Fläche als Lebensraum für typische Arten des Siedlungsraums.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung im Bereich der geplanten Neubebauung, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Flachdächern ausgeführt wird, soll insbesondere den wasserwirtschaftlichen Belangen in Hinblick auf eine Rückhaltung des Niederschlagswassers Rechnung getragen werden. Die bei der gegenüber dem bisherigen Bestand eintretenden Mehrversiegelung zu erwartende Abflussverschärfung wird hierdurch kompensiert. Eine Teilüberdeckung der begrünten Dachflächen durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zulässig.

### **7.1.8 Örtliche Bauvorschriften**

#### ***Äußere Gestaltung baulicher Anlagen***

*Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.*

#### ***Werbeanlagen***

*Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig*

*Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung). Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen.*

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung, dass auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen vollständig einzuhausen sind, sollen gestalterische Beeinträchtigungen durch das Anwesen insbesondere angesichts dessen weiträumigen Einsehbarkeit vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch aus der zentralen innerörtlichen Lage des Grundstücks Rechnung getragen werden. Eine visuelle Dominanz möglicher Werbeanlagen soll vermieden werden.

Eine Erforderlichkeit für weitere gestalterische Festsetzungen wird nicht gesehen, da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Die erforderlichen gestalterischen Anforderungen an das geplante Bauvorhaben sind in den mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

### **7.2 Kennzeichnungen**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Grenzen des Überschwemmungsgebiets des Neckars bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis eingetragen. Innerhalb dieser Flächen sind besondere bauliche Maßnahmen gegen Hochwassereinwirkungen erforderlich.

### **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich übernommen wird die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Anwesens Kleingemünder Straße 6.

## 7.4 Hinweise

Der Hinweis zum Denkmalschutz dient dazu, dass den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Beachtung geschenkt wird.

Der Hinweis, dass es bei einem extremen Hochwasserereignis zu Wasserspiegellagen von bis zu 114,70 mNN führen, dient der Information des Vorhabenträgers und der künftigen Nutzer und soll sicherstellen, dass das für die wasserrechtlichen Belange maßgebende 100-jährliche Hochwasserereignis nicht als Maximum eines möglichen Hochwassers missinterpretiert wird.

Der Hinweis auf die Barrierefreiheit dient der Sicherstellung, dass die Belange der Barrierefreiheit auch im Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.

## 8 Verfahren und Abwägung

### 8.1 Form des Verfahrens

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ geschaffen werden.

Die Vorhabenpläne des Architekten werden, einschließlich des Freiflächenplans, feste Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und müssen nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags verbindlich umgesetzt werden.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan kann – falls erforderlich – im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die maßgebenden Umweltbelange sind in der redaktionellen Form eines Umweltberichts dargelegt.

### 8.2 Mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung

Die mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informations- und Dialogveranstaltung am 15.12.2015 im Klosterhof Neuburg, Stiftweg 4, Heidelberg-Ziegelhausen statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von der teilnehmenden Öffentlichkeit der Bedarf für eine Pflegeeinrichtung in Ziegelhausen unterstrichen. Zugleich wurde jedoch die Höhe der geplanten Einrichtung kritisch hinterfragt. Weiterhin wurden Befürchtungen geäußert, dass sich die angespannte Verkehrssituation in Ziegelhausen weiter verschärft und dass es zu einer Verschlechterung der Parkplatzsituation kommt.

### **8.3 Einleitungsbeschluss**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.11.2015 in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2016 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am xx.xx.2016.

### **8.4 Offenlagebeschluss**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **8.5 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## **9 Durchführung und Kosten**

### **9.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die Flächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **9.2 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde am xx.xx.2016 ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen, die gesamten Planungs- und Gutachtenskosten zu übernehmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger

- das Gebäude entsprechend dem mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen und der Stadtverwaltung abgestimmten Konzept zur Barrierefreiheit zu errichten und zu betreiben,

### **9.3 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB werden nicht erforderlich.

## B Umweltbericht

### 1. Beschreibung des Vorhabens

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Anwesen Kleingemünder Straße 6 in Ziegelhausen ein Pflegewohnheim zu errichten. Vorgesehen ist eine Betreuungseinrichtung mit insgesamt 75 Plätzen. Ergänzt wird das Angebot um bis zu 25 barrierefreie Wohnungen, die in das häusliche Betreuungskonzept eingebunden sind.

Mit dem Pflegewohnheim im Zentrum von Ziegelhausen soll das infrastrukturelle Angebot insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein ergänzt werden. Der vorgesehene Standort eignet sich insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung.

Das bauliche Konzept integriert das denkmalgeschützte Gebäude des früheren Hotels „Schwarzer Adler“. Zur Kleingemünder Straße soll das vorhandene Gebäude erhalten bleiben. Der rückwärtige, nicht denkmalgeschützte Gebäudebestand wird abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit bis zu vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ersetzt.

Die Neubebauung überschreitet Richtung Neckar die im Umfeld prägende bisherige hintere Baukante. Das geplante Vorhaben kann daher nicht im Rahmen von § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt werden.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	gemäß BP
Gebäudefläche	790 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>
Sonstige voll-versiegelte Flächen	1.120 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Flächen mit wassergebundenen Decken	450 m <sup>2</sup>	--
Private Gartenflächen	1.270 m <sup>2</sup>	1.420 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3.630 m<sup>2</sup></b>	<b>3.630 m<sup>2</sup></b>

### 2. Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszu-

gleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes regelt § 78 Wasserhaushaltsgesetz, dass in Überschwemmungsgebieten unter anderem die Ausweisung von neuen Baugebieten, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche sowie das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen untersagt sind. Von diesen Verboten kann jedoch befreit werden, wenn insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.

## **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft**

##### **Schutzgut Boden**

Im Planungsgebiet befinden sich durch frühere Bautätigkeiten sowie durch Ausbaumaßnahmen in Zusammenhang mit der L 534 bzw. der Sicherung des Neckarufers anthropogen überformte Böden bei einem insgesamt hohen Versiegelungsgrad von ca. 65 %.

Unterhalb der anthropogen überformten Bodenschichten ist davon auszugehen, dass dort Flussablagerungen des Neckars (Neckarschwemmkegel) anstehen, die aus Sanden und Kiessanden, lagenweise mit Einlagerungen von Steinen und Blöcken, bestehen.

##### **Schutzgut Wasser**

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet bzw. die L 534 verläuft der Neckar. Aufgrund seiner Funktion als Bundeswasserstraße ist der Flusslauf stark ausgebaut; die Uferböschungen sind baulich befestigt. Die gewässerökologische Bedeutung der Uferbereiche ist durch diesen Ausbauzustand erheblich eingeschränkt.

Im Falle von seltenen Hochwasserereignissen kann das Planungsgebiet überflutet werden. Gemäß Angaben der zuständigen Wasserbehörde ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis mit einem Wasserstand von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) zu rechnen.

Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich des Planungsgebiets betragen im Richtung Neckar liegenden Bereich ca. 111,90 Meter über Normalnull (ü.N.N.). Das hundertjährige Hochwasserereignis betrifft annähernd die gesamten Freiflächen des Planungsgebiets und führt zu Überflutungshöhen von bis zu 1,30 m.

##### **Schutzgut Klima**

Der Raum Heidelberg gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die tief eingeschnittene Lage gegenüber den Randgebirgen. Dadurch kommt es in der Ebene nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindsysteme der freien Atmosphäre und zu einem

erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innenstadtlagen sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Dem Neckartal kommt daher eine hohe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn Richtung Rheinniederung zu. Die durch das Neckartal abfließende Kaltluft führt zu einer Minderung der klimatischen Belastungssituation im dicht bebauten Stadtkerngebiet.

### **Thermisch hygrische Effekte / klimatische Ausgleichswirkungen**

Das Planareal besitzt mit seinem Baumbestand und seinen offenen Gras-Kraut-Flächen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion, die jedoch angesichts der Geländetopographie (Gefälle Richtung Neckar) sowie der angrenzenden abriegelnden Bebauung nicht für die umgebenden Siedlungsflächen wirksam wird.

### **Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen**

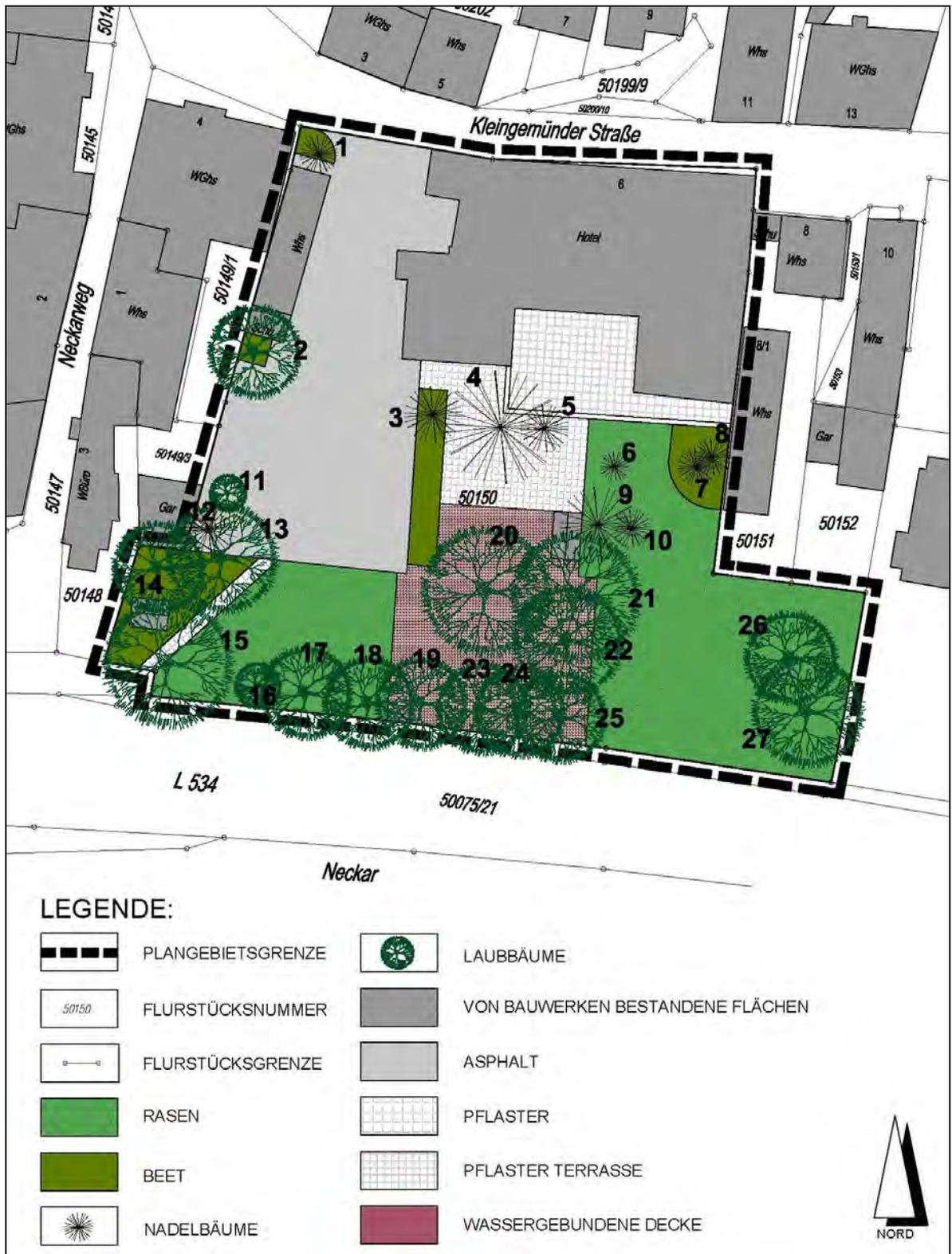
Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch zu hohen Stickoxid- und Benzolkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen auftreten. Im Sommer treten durch photochemische Reaktionen verursachte Ozonspitzen auf. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

### **Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Das Planungsgebiet stellt sich in den bislang noch unbebauten Bereichen als großzügige Gartenfläche mit altem Baumbestand auf Rasenflächen dar. Im nördlichen Teil dominieren dabei Nadelbäume verschiedener Ziergehölzarten, während zur L 534 hin vorwiegend Platanen und Ahorn, aber auch eine Kastanie zu finden sind.

Insgesamt zeigen sich folgende Strukturen und Baumbestände im Planungsgebiet:



Biotopstrukturen und Baumbestand im Planungsgebiet

Nr. laut Plan	Art	Kronendurchmesser	Stammumfang	Höhe	Bemerkungen
1	Fichte	4 m	1,0 m	8 m	Spitze abgestorben
2	Ahorn	10 m	1,8 m	16 m	Totholz im Baum, erhebliche Rindenschäden
3	Thuja	6 m	2,1 m	20 – 25 m	
4	Eibe	12 m	2,1 m	15 m	
5	Eibe	5 m	1,1 m	6 m	
6	Fichte	3 m	0,6 m	10 m	
7	Fichte	4 m	0,7 m	10 m	
8	Fichte	4 m	0,8 m	10 m	
9	Thuja	8 m	1,95 m	25 -30 m	
10	Thuja	4 m	1,35	25 -30 m	
11	Stechpalme	4 m	1,0 m	18 m	
12	Kiefer	6 m	2,2 m	20 m	
13	Kastanie	12 m	1,65 m	13 m	Spitze abgebrochen
14	Buche	10 m	1,0 m	16 m	
15	Blauglockenbaum	14 m	2,85 m	20 m	
16	Ahorn	5 m	1,7 m	20 m	
17	Linde	10 m	2,2 m	18 m	
18	Platane	10 m	2,7 m	20 m	
19	Linde	10 m	1,6 m	20 m	
20	Platane	14 m	3,5 m	27 m	stark schiefwüchsig
21	Roskastanie	14 m	2,8 m	20 – 25 m	
22	Linde	12 m	1,7 m	20 – 25 m	
23	Linde	10 m	1,7 m	20 – 25 m	
24	Platane	10 m	2,3 m	20 – 25 m	
25	Platane	10 m	2,6 m	20 – 25 m	
26	Linde	10 m	3,6 m	25 – 30 m	Totholz im Baum, zweistämmig
27	Ahorn	12 m	2,1 m	25 – 30 m	Totholz im Baum

Mit Realisierung des Vorhabens gehen die hellgrau unterlegten Bäume verloren. Weitere Baumrodungen sind möglich, ergeben sich jedoch nicht zwingend aus dem Vorhaben.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Eine überschlägige Prüfung zeigt jedoch, dass die Biotoptypen des Planungsgebiets nur typischen gehölzbrütenden Vogelarten der Siedlungsgebiete einen Lebensraum bieten.

Streng geschützte holzbewohnende Käferarten sind nicht zu erwarten, da im Planungsgebiet keine alten Bäume, die eine besondere Eignung für streng geschützte holzbewohnende Käferarten aufweisen würden, zur Rodung vorgesehen sind.

Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, wurden bei einer ersten Betrachtung des für eine Rodung vorgesehenen Baumbestands nicht festgestellt. Vorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden, zumal auch Winter- oder Sommerquartiere in den für einen Abbruch vorgesehenen Gebäuden denkbar sind.

Vorkommen streng geschützter Eidechsenarten sind angesichts der Biotopstrukturen im Planungsgebiet ist denkbar, aber angesichts der innerörtlichen Lage mit Vorkommen entsprechender Fressfeinde (v.a. Hauskatzen) wenig wahrscheinlich.

### **Schutzgut Siedlungsbild**

- Landschaftliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Heidelberg-Ziegelhausen und wird von der bestehenden Nachbarbebauung entlang der Kleingemünder Straße eingerahmt. Richtung Neckar bildet die L 534 eine klare Zäsur aus, die durch die vorhandene Einfassungsmauer der Gartenfläche unterstrichen wird. Das Planungsgebiet ist somit auch in seinen bislang unbebauten Flächen Teil des Siedlungsraums.

Das Gebiet selbst stellt sich – soweit es nicht bebaut ist - als Gartenfläche mit altem Baumbestand, Rasenflächen, Ziergehölzbeeten, aber auch mit wassergebundener Decke befestigten Bereichen dar. Der westliche Randbereich wird zudem als Stellplatzfläche für Pkw genutzt.

Eine über das Grundstück selbst hinausgehende Eignung für die Naherholung besteht nicht.

- Prägende Vegetationsstrukturen

Prägend für die L 534 und den südlichen Ortsrand von Ziegelhausen sind die nördlich der Straße stehenden zwölf großkronigen Laubbäume (Erle, Platanen, Ahorn).

- Sichtbeziehungen

Die Flächen des Planungsgebietes bieten Sichtbeziehungen auf die Südseite des Neckars und den Königstuhl. Von der Südseite des Neckars sowie den dort angrenzenden Hangbereichen bestehen zugleich Blickbeziehungen auf den Ortsrand von Ziegelhausen und damit auch auf das Planungsgebiet.

### **3.2 Lärmbelastung**

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der L 534, der Straße „In der Neckarhelle“, der B 37 auf der gegenüberliegenden Neckarseite sowie der Bahnlinie Heidelberg – Neckargemünd.

Relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm von benachbarten Grundstücken sind nicht zu verzeichnen.

### **3.3 Kultur- und Sachgüter**

Das Anwesen Kleingemünder Straße 6 ist in der „Denkmaltopographie Stadtkreis Heidelberg“ der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg enthalten und unterliegt dem Denkmalrecht. Zu diesem Anwesen ist ausgeführt:

*„Gasthaus Zum schwarzen Adler mit Saalbau und Garten. Wohl gegen Ende des 18. Jh. Errichtet, möglicherweise durch den Metzger Ignatz Brischle, der 1797 das Schildrecht zugesprochen bekam. Das Haupthaus ein zweigeschossiges Traufhaus mit Stockwerksgesims und Krüppelwalmdach, in der Straßenflucht zwei spätere Anbauten. Die Fassade zeigt aufwendig profilierte, axial angeordnete Fenster- und Türgewände, die Hauptachse aufgewertet durch ein Portal mit Rokokotürblatt. Darüber die Figur eines schwarzen Adlers und ein Relief im Brüstungsfeld über der Tür. Es zeigt Jesus im Garten Gethsemane und soll aus der alten Laurentiuskapelle vom Friedhof stammen. Prägend für das Erscheinungsbild des Bauwerks sind Klappläden und*

*Fensterteilung. Im Innern sind das barocke Kellergewölbe und Reste des Sparrendachs aus dem 18. Jh. überliefert. Die übrigen Etagen zeigen verschiedene Phasen der Gasthausnutzung, etwa Terrazzostufen und Holzstaketen aus dem frühen 20. Jh. Im Haupttreppenhaus. Der Saalbau um 1855 (i) für den Wirt Carl Friedrich Knauf östlich angefügt. Die hohen Fenster verweisen auf die zeittypische Nutzung als Tanzsaal; zur Nutzung als Ausflugs- und Vergnügungsort gehört auch der große Gastgarten mit Neckarblich“ (Denkmaltopographie Stadtkreis Heidelberg“, 2013, S. 646. 647).*

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist neben einem Erhalt des heutigen Zustands denkbar, dass das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB ausgeschöpft wird. Für eine Wohnbebauung liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 21.06.2012 vor. Darin werden zwei Baukörper südlich des zu erhaltenden Anwesens Kleingemünder Straße 6 mit je 300 m<sup>2</sup> Grundfläche bei Einhaltung der Bauflucht, die sich aus der südlichen Kante der östlich angrenzenden Bebauung ergibt, zugelassen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die vorhandene Belastungssituation mit weit über den schalltechnischen Orientierungswerten liegenden Verkehrslärmimmissionen bleibt unverändert bestehen.
Tiere und Pflanzen	Die bisherige – eingeschränkte - Lebensraumqualität für Vögel und sonstige Arten des Siedlungsraums bleibt unverändert bestehen. Jedoch ist zumindest mittelfristig mit einem Abgang verschiedener Bäume aufgrund ihres Alters und bestehender Schädigungen zu rechnen.  Wird von einer vorliegenden, positiv beschiedenen Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohngebäuden Gebrauch gemacht, kommt es zumindest zu einer Rodung der nahe am bestehenden Gebäude stehenden Nadelbäume.
Boden	Die vorhandenen Bodeneigenschaften und -belastungen bleiben bestehen.  Wird von einer vorliegenden, positiv beschiedenen Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohngebäuden Gebrauch gemacht, kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in einer dem jetzigen Vorhaben vergleichbaren Größenordnung.
Wasser	Das Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude wird weiterhin der Kanalisation zugeleitet. Das Niederschlagswasser der Freiflächen wird weiterhin auf dem Grundstück komplett versickert. Das bestehende Hochwasserrückhaltevolumen bleibt unverändert erhalten.  Wird von einer vorliegenden, positiv beschiedenen Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohngebäuden Gebrauch gemacht, kommt es zu einem Verlust versickerungsfähiger Oberfläche in einer dem jetzigen Vorhaben vergleichbaren Größenordnung sowie zu einer Verringerung des Retentionsvolumens auf gleicher Fläche.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Luft	Vom Planungsgebiet geht weiterhin keine Luftschadstoffbelastung aus.
Klima	Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche, die jedoch nicht für die angrenzenden Flächen relevant wird, bleibt erhalten.
Siedlungsbild	Das bestehende Siedlungsbild mit dem denkmalgeschützten straßenseitigen Gebäude und dem Baumbestand zur L 534 bleibt erhalten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand bei fehlender Nutzung über das bislang bereits gegebene Maß hinaus weitere Bauschäden erleiden wird, die dann auch im Straßenbild sichtbar werden können. Für den Baumbestand an der L 534 ist angesichts bereits vorhandener Schädigungen an einzelnen Bäumen mittelfristig davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der Bäume zu roden sein wird.
Wechselwirkungen	Soweit die bestehende Situation für die einzelnen Landschaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand bei fehlender Nutzung über das bislang bereits gegebene Maß hinaus weitere Bauschäden erleiden wird.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 6 des Umweltberichts.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird eine bereits bebaute Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Auch wenn die Neubebauung über den bisherigen Bebauungsgrad hinausgeht, werden dennoch gegenüber einer Realisierung auf einer bislang unbebauten Fläche Eingriffe in den Boden vermieden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand ist festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume an der L 534 mit Ersatzverpflichtung zu erhalten sind. Die Baumreihe ist zudem aus stadtgestalterischen Gründen, aber auch zum Ersatz der zu fallenden Bäume, durch zwei Neupflanzungen zu ergänzen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dienen folgende Maßnahmen:

- Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- Rechtzeitig vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers abgefangen werden. Sofern die Rodung oder ein Abbruch nicht unmittelbar nach der Entnahme der Tiere erfolgt, sind die festgestellten Quartiere zu verschließen.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe dient die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 66% der Dachflächen der geplanten rückwärtigen Neubauten sowie zur Pflanzung zweier ergänzender Bäume.

## **5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Hochwassersituation wird festgesetzt, dass die geplante Tiefgarage ab einer Höhe von 112,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) flutbar auszubilden ist. Sie muss bis zu einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) ein nutzbares Rückhaltevolumen von mindestens 980 m<sup>3</sup> aufweisen.

Damit wird sichergestellt, dass das durch das geplante Vorhaben verloren gehende natürliche Überschwemmungsvolumen vor Ort wieder funktional und zeitgleich ausgeglichen wird.

Das durch die Mehrversiegelung anfallende zusätzliche Niederschlagswasser wird durch die zwingende Begrünung von mindestens 66 % der Dachflächen der geplanten rückwärtigen Neubauten zurückgehalten. Eine Mehrbelastung des Kanalnetzes wird damit vermieden.

## **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen**

### **Gewerbelärm**

Durch das geplante Vorhaben ist nicht mit relevanten Gewerbelärmemissionen zu rechnen. Maßnahmen zur Begrenzung des Gewerbelärms werden daher nicht erforderlich

### **Verkehrslärm**

Für das geplante Gebäude ergibt sich angesichts der Lage der geplanten Aufenthaltsräume die Erforderlichkeit einer ausreichenden Dämmung der Außenfassaden, damit innerhalb der geplanten Schlaf- und Aufenthaltsräume ausreichend gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher – aufbauend auf den Ergebnissen des zum Vorhaben erstellten Schallgutachtens – folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Vorgaben für bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden durchzuführende passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen nach DIN 4109.
- Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen.

Die von den Schallschutzfestsetzungen betroffenen Flächen ergeben sich aus den Ergebnissen des Schallgutachtens.

#### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffemissionen**

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke ist mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Dementsprechend besteht im Bebauungsplan keine Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen.

### **6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung**

#### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es im Planungsgebiet zu Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzungen und somit der potenzialbezogenen Flächeneigenschaften kommen.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

- **Stadtbild/Erlebnispotenzial**

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans wird ein den Maßstab der Umgebungsbebauung überragendes Gebäude entstehen. Die Silhouette von Ziegelhausen wird dadurch verändert.

Der Charakter des Straßenraums der Kleingemünder Straße bleibt jedoch ebenso erhalten wie der sich von der L 534 ergebende Eindruck, da einerseits das denkmalgeschützte Gebäude Kleingemünder Straße 6 und andererseits der Baumbestand entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets erhalten bleiben.

- **Böden**

Durch die Planung kommt es zu einer Ausweitung der Gebäudegrundflächen um bis zu 910 m<sup>2</sup>. Betroffen sind allerdings überwiegend Flächen, die bereits bislang versiegelt waren. Zugleich kommt es im südlichen Teil zu einem Rückbau von Asphalt und Pflasterflächen. In der Summe wird die Versiegelung insgesamt geringfügig verringert.

- **Gewässerhaushalt**

Durch die Planung kommt es zu einer Ausweitung der Gebäudegrundflächen um bis zu 910 m<sup>2</sup>. Betroffen sind allerdings überwiegend Flächen, die bereits bislang versiegelt waren. Allerdings wurde das dort anfallende Niederschlagswasser überwiegend breitflächig über in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.

Ein Anstieg der Spitzenabflussmengen in der Kanalisation wird durch die Verpflichtung, 66 % der Dachflächen der geplanten rückwärtigen Neubauten zu begrünen, vermieden.

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Überschwemmungsfläche bzw. 980 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen. Das entfallende Retentionsvolumen wird jedoch vor Ort durch eine flutbare Ausbildung der Tiefgarage wieder ausgeglichen.

- **Klima**

Durch das Vorhaben gehen 15 Bäume und damit deren lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren. Auswirkungen über das Baugrundstück und die direkte Nachbarschaft hinaus sind nicht zu erwarten. Als partieller Ausgleich werden drei Bäume neu gepflanzt und Dachbegrünung festgesetzt.

Die vorhandenen Bäume an der L 534 bleiben bestehen.

- **Vegetation und Fauna**

Durch die Planung kommt es zu einer Ausweitung der Gebäudegrundflächen um bis zu 910 m<sup>2</sup>. Betroffen sind allerdings überwiegend Flächen, die bereits bislang versiegelt waren. Zugleich kommt es im südlichen Teil zu einem Rückbau von Asphalt und Pflasterflächen. In der Summe wird der Anteil der Gartenflächen insgesamt geringfügig ausgeweitet.

Durch das Vorhaben gehen jedoch 15 Bäume und damit deren Funktion als Lebensraum für baumbrütende Vogelarten verloren. Betroffen sind 4 Fichten, eine Kiefer, eine Stechpalme, zwei Eiben, drei Thuja, ein Ahorn, zwei Kastanien und eine Platane.

Ein bedingter Ausgleich wird durch die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 66 % der Dachflächen der geplanten rückwärtigen Neubebauung erreicht.

Die vorhandenen Bäume an der L 534 bleiben bestehen und werden durch drei Neupflanzungen ergänzt.

## **6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Das Gebäude Kleingemünder Straße 6 wird unter Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Der östliche Gebäudeteil wird ebenso wie die rückwärtigen Bauteile und die Nebengebäude abgebrochen.

## **6.3 Immissionsbelastung Schall**

### **Verkehrslärm**

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Heidelberg-Ziegelhausen – Pflegewohnheim Kleingemünder Straße 6“ (Gutachten Nr. 026H3 G1 vom 01.04.2016, erstellt durch Gest und Partner, Ludwigshafen), kommt es im Bereich des Planungsgebiets durch die verkehrsbedingten Emissionen der angrenzenden Straßen sowie der auf der Südseite des Neckars verlaufenden Bahnlinie – bezogen auf das Prognosejahr 2030 – an den am stärksten belasteten Fassadenabschnitten zu Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht.

Für das Planungsgebiet kann angesichts der Eigenart der Umgebungsbebauung eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets zugrunde gelegt werden. Gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht kommt es somit an den schutzwürdigen Nutzungen zu Überschreitungen von bis zu 10 dB am Tag und bis zu 12 dB in der Nacht.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Dimensionierung der Außenbauteile wird gewährleistet, dass die Innenwohnbereiche bei geschlossenen Fenstern

ausreichend geschützt werden. Auch bei geschlossenen Fenstern kann angesichts der ergänzend getroffenen Vorgaben zu Belüftungsanlagen eine ausreichende Be- und Entlüftung gewährleistet werden.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche ist jedoch nicht gegeben.

### **Gewerbelärm**

In Folge der Planung ergeben sich möglicherweise geringfügige als Gewerbelärm anzusprechende Emissionen durch maschinentechnische Anlagen sowie den Pkw-Verkehr in der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden vorhandenen Immissionsorte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten in die Gebietsart „Mischgebiet“ gemäß BauNVO einzustufen.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Gewerbelärmbelastung an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten die maßgebenden – gegebenenfalls aufgrund vorhandener Vorbelastungen reduzierten – schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.

Eine Unterschreitung der maßgebenden Richtwerte der TA Lärm ergibt sich auch aus dem Umstand, dass das Immissionsschutzrecht auch unabhängig von möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans gilt. Aus dem Immissionsschutzrecht – hier insbesondere der TA Lärm – ergibt sich, dass an den umgebenden schützenswerten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden müssen.

Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet.

## **6.4 Luftschadstoffbelastung**

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen des Gebäudes und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der einzuhaltenden energetischen Anforderungen an Neubauten mit keinen zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird es gegenüber der bisherigen Nutzung als Hotel bzw. als Gaststätte zu keiner relevanten Veränderung des Verkehrsaufkommens und damit der Luftschadstoffmengen in der Kleingemünder Straße kommen.

## **7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

### **Nutzungsalternativen**

Als Vorhabenalternativen im Sinne alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet ergeben sich eine Beibehaltung der Nutzung durch ein Hotel bzw. durch eine Gaststätte sowie eine Nutzung durch eine Wohnbebauung.

Eine Beibehaltung der Nutzung durch ein Hotel bzw. durch eine Gaststätte würde gegenüber dem bisherigen Bestand keine veränderten Umweltauswirkungen auslösen.

Eine Nutzung durch eine Wohnbebauung führt bei gleicher Gebäudekubatur gegenüber der vorliegenden Planung nicht zu veränderten Umweltauswirkungen.

### **Grundsätzliche Standortalternativen**

Für die Errichtung eines Pflegewohnheims wurden auch andere Standorte in Ziegelhausen in Betracht gezogen. Der vorgesehene Standort ist jedoch durch seine Lage im alten Ortskern des Stadtteils und durch seine topographisch weitgehend ebene Lage weit besser als die untersuchten Alternativstandorte für die geplante Nutzung geeignet.

**8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend.

**9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind der Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen) sowie der Pflegezustand der Grünanteile zu prüfen. Weiterhin ist eine Prüfung der Maßnahmen hinsichtlich der sonstigen im Bebauungsplan genannten Ziele, insbesondere in Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser und die energetische Situation erforderlich. Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

**10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b>	
Errichtung eines Pflegewohnheims mit einer Grundfläche von 1.700 m <sup>2</sup> und bis zu 17 m Gebäudehöhe.	
<b>Beschreibung der Umwelt:</b>	
Die Fläche stellt sich als teilweise von Gebäuden bestandenes, teilweise versiegeltes und teilweise als Gartenfläche mit altem Baumbestand genutztes Grundstück innerhalb des Siedlungsraums dar.	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
<b>Schutzgut Mensch</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verstärkung der Auswirkungen der bestehenden Vorbelastung durch Errichtung zusätzlicher schützenswerter Immissionsorte</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Schallschutzmaßnahmen am Gebäude.</p>

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Verkehrslärm, intensive Nutzung des Grundstücks, fehlende Einbindung in die freie Landschaft</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Rodung von mindestens 15 Bäumen, davon 11 Nadelbäume und 4 Laubbäume.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung von 66 % der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten. Neupflanzung von drei Bäumen.</p> <p>Erhaltung der Bäume an der L 534</p>
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
<b>Schutzgut Boden</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> bestehende Bebauung und Versiegelung</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>In der Summe ergibt sich keine Erhöhung der Versiegelung.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung von 66 % der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> bestehende Bebauung und Versiegelung</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Erhöhung des Oberflächenabflusses in die Kanalisation durch Ausweitung der Hochbauten um 910 m<sup>2</sup>. In der Summe ergibt sich jedoch keine Erhöhung der Versiegelung.</p> <p>Verlust von 980 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung von 66 % der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten.</p> <p>Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers</p> <p>Ausbildung der Tiefgarage als Hochwasserrückhalteraum</p>
<b>Schutzgut Luft</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der L 534 und der B 37</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verstärkung der Auswirkungen der bestehenden Vorbelastung durch Errichtung zusätzlicher schützenswerter Immissionsorte</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>--</p>
<b>Schutzgut Klima</b>	<p><i>Vorbelastung:</i> keine über die allgemeine klimatische Situation in Heidelberg hinausgehende Vorbelastung</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Rodung von mindestens 12 Bäumen, davon 8 Nadelbäume und 4 Laubbäume.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung von 66% der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten.</p> <p>Erhaltung der Bäume an der L 534</p>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Entkernung des denkmalgeschützten Anwesens Kleingemünder Straße 6 sowie Veränderung der Umgebung, jedoch in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Die natürlichen Funktionen, die das Planungsgebiet derzeit erfüllt, gehen insgesamt weitgehend verloren. Über den Verlust der Einzel-funktionen hinaus ist aufgrund der isolierten Lage des Planungsgebietes nicht mit sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.</p>

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Als Vorhabenalternativen im Sinne alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet ergeben sich eine Beibehaltung der Nutzung durch ein Hotel bzw. durch eine Gaststätte sowie eine Nutzung durch eine Wohnbebauung.

Für die Errichtung eines Pflegewohnheims wurden auch andere Standorte in Ziegelhausen in Betracht gezogen. Der vorgesehene Standort ist jedoch durch seine Lage im alten Ortskern des Stadtteils und durch seine topographisch weitgehend ebene Lage weit besser als die untersuchten Alternativstandorte für die geplante Nutzung geeignet.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.