

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Rohrbach Hospital“

06.04.02

Zusammenfassende Erklärung

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Boden

Das Vorhaben führt zu einer Netto-Neuversiegelung auf 611 m², was 0,6 % der Fläche des Geltungsbereichs entspricht. Jedoch sind auf mindestens 0,93 ha (40 %) der Dachfläche der Neubauten Dachbegrünungen vorgesehen, sodass hier ein Teil der Bodenfunktionen beibehalten wird. Diese Flächenannahme beruht auf Festsetzung 10.3 des Bebauungsplans, nach der die Flachdächer prinzipiell zu 80 % zu begrünen sind, abweichend aber 40 % der Dachfläche mit Solaranlagen ohne Begrünung darunter versehen werden kann. Die Gesamtbilanz für das Schutzgut Boden ergibt unter Einbezug der Dachbegrünung als Minderungsmaßnahme einen Kompensationsüberschuss von 15.617 Ökopunkten (siehe unten, "Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung" und Kapitel 6.1).

Es kommt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Durch Versickerungssystemen des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen (wo schadlos möglich) und die Retentionsfähigkeit der begrüneten Dächer der Neubauten tritt durch das Vorhaben für das Wasser eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ein. Dazu trägt auch die Anlage eines naturnah gestalteten Stillgewässers bei.

Schutzgut Klima und Luft

Der Grünflächenanteil (insbesondere der Quartierspark und die begrüneten Innenhöfe), das Gewässer im Quartierspark, der Baumbestand und die Dachbegrünung im Plan-Zustand wirken geländeklimatisch ausgleichend und dämpfen die Belastungen des Stadtklimas. Das KLIMOPASS-Modellprojekt "Planungsempfehlungen für die (stadt-)klimawandelgerechte Entwicklung von Konversionsflächen - Modellvorhaben Heidelberg" weist dem Rahmenplan Hospital trotz baulicher Verdichtung des Areals eine wesentliche Verbesserung des Stadtklimas nach.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereichs, der Großteil davon entfällt jedoch auf das Gewerbe, das vorwiegend im östlichen beziehungsweise südöstlichen Teil des Geltungsbereichs angesiedelt ist. Da dieser Teil bereits durch das Verkehrsaufkommen in der Karlsruher Straße belastet ist, ist die zusätzliche Belastung der Luft nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Pflanzen (Biotop- und Nutzungstypen)

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich bei der Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Änderungen der Biotoptypen im gesamten Planungsgebiet.

Ca. 26 % (2,66 ha) der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rohrbach Hospital" entfallen auf Straßen- und sonstige Verkehrsflächen einschließlich der versiegelten Flächen des Quartiersparks. Auf die Baugrundstücke entfällt unter Annahme einer 50-prozentigen Überschreitung der Grundflächenzahl mit Nebenanlagen eine versiegelte Fläche von 4,57 ha. Bei der Restfläche von 2,34 ha der Grundstücksflächen wird angenommen, dass diese mindestens mit Zierrasen begrünt werden. Insgesamt sind 7,16 ha des Geltungsbereichs im Planzustand versiegelt.

Auf sonstige mit Zierrasen oder Fettwiese mittlerer Standorte begründete Flächen in öffentlichen Parks und Grünanlagen entfallen insgesamt ca. 4,9 ha.

Es wird davon ausgegangen, dass jeweils mindestens 40 % der Dachflächen der Neubauten begrünt werden. Dies ergibt zusammen eine Fläche von 0,93 ha mit Dachbegrünung. Diese Flächenannahme beruht auf Festsetzung 10.3 des Bebauungsplans, nach der die Flachdächer prinzipiell zu 80 % zu begrünen sind, abweichend aber 40 % der Dachfläche mit Solaranlagen ohne Begrünung darunter versehen werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen 155 Bäume, die einzeln zu erfassen waren. Für die Umsetzung des Vorhabens müssen 119 Bäume gefällt werden, davon 70, die aufgrund ihres Stammumfangs nach Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg zu ersetzen sind. Unter die Baumschutzsatzung fallen auch Bäume, die dem Biotoptyp "Parkwald" angehören, der lediglich flächig erfasst wird, und die daher nicht in die Bilanzierung des aktuellen Zustands einfließen. Durch die vorgesehene Neupflanzung von 270 Bäumen wird die Erfüllung der Bedingungen der Baumschutzsatzung gewährleistet. Für die Ermittlung der Anzahl und Art der Bäume im Planzustand wurde neben der diesbezüglich aktualisierten Fassung des Bebauungsplans vom 15.11.2019 auch die zugehörigen textlichen Festsetzungen einbezogen: Festsetzung 14.2 legt die Neupflanzung von 2 Bäumen je 400 m² nichtüberbaubare private Grundstücksfläche fest.

Die Bilanzierung des Schutzgutes Pflanzen ergibt unter Einbezug des Baumbestandes einen Kompensationsüberschuss von 10.359 Ökopunkten.

Schutzgut Tiere

Von baubedingten Auswirkungen sind in erster Linie Brutvögel durch den zeitweisen Verlust von Nistplätzen sowie Insekten und bodenlebende Organismen betroffen. Unter Voraussetzung der Umsetzung der in Kapitel 8.2 aufgeführten Maßnahmen sowie aufgrund des entstehenden Lebensraums (größerer Baumbestand, Gründächer) nach vollständiger Umsetzung der Planung verbleiben für diese Gruppen nach Abschluss des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Unter Voraussetzung einer Überprüfung von Gebäuden und Baumbestand auf Fledermausquartiere (und falls nötig Quartiersverschluss sowie Ausbringung von Ersatzquartieren) kann eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Gruppe ausgeschlossen werden (Maßnahme-Nr. V2, V3 und A2).

Die mögliche anlagebedingte Beeinträchtigung von Brut- und Rastvögeln durch das Vogelschlagsrisiko an Glasfassaden und anderen Glasflächen werden, unter Voraussetzung ihrer Durchführung, durch Maßnahme-Nr. V5 vermieden. Ansonsten entstehen für das Schutzgut Tiere keine anlagebedingten Beeinträchtigungen. Durch die Grünflächen, Dachbegrünungen und das naturnah gestaltete Stillgewässer im Quartierspark werden ihre Lebensbedingungen gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die bei der Nutzung von UV-reichen Leuchten für die Straßen- und Gebäudebeleuchtung für nachtaktive Insekten und Vögel sowie jagende Fledermäuse eintreten würden, können durch Festsetzungen ausgeschlossen werden (siehe Maßnahme-Nr. V4).

Weitere Tiergruppen sind von betriebsbedingten Auswirkungen nicht erheblich betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Einsatz von Baumaschinen, insbesondere Baukränen, führt zu einer kurzfristigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, was aber auf Grund des urbanen Charakters des Planungsgebiets nicht als erheblich einzustufen ist. Das Vorhaben führt dauerhaft durch die Aufhebung bestehender Vorbelastungen wie der Einzäunung des Areals und durch größere Grünanlagen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch und Erholung

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und als nicht erheblich einzustufen. Ebenso ist nicht mit erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Um erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen für den Menschen durch Schall zu vermeiden, ist die Erstellung und Ausführung eines Schallschutzkonzeptes, wie von WSW & PARTNER GMBH (2019) beschrieben, erforderlich: Insbesondere an den Fassaden entlang der Straßen Freiburger Straße und Karlsruher Straße treten am Tag Überschreitungen der Orientierungswerte auf, ansonsten werden sie weitgehend eingehalten. Auch nachts kommt es an den den Straßen zugewandten Fassaden zu Überschreitungen sowohl der Orientierungs- als auch der Immissionsgrenzwerte. Unter Berücksichtigung des Schallschutzkonzeptes (Kapitel 8.1.3) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch keine Bedenken.

Laut Erläuterungsbericht zum Rahmenplan (HÄHNIG, GEMMKE UND FROMM 2017) ist für die am stärksten durch Lärm belasteten, der Karlsruher Straße zugewandten Gebäudeteile ohnehin keine Wohnnutzung vorgesehen.

An den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wird in Folge der Durchführung des Bebauungsplans eine Zunahme des Verkehrslärms zwischen 0 dB und maximal 1,6 dB erwartet, die in Anlehnung an das 3-dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung als nicht erheblich einzustufen ist. Zunahmen bis 1,6 dB sind entlang der Ortenauer Straße, der Kolbenzeil und der Freiburger Straße zu erwarten, doch treten keine Werte über dem von der WSW & PARTNER GMBH (2019) angewandten Beurteilungskriterium 70 db(A) am Tag oder 60 db(A) in der Nacht auf. Im Bereich der Karlsruher Straße, wo bereits im Nullfall (Nicht-Entwicklung des Geltungsbereichs) Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um bis zu 9 dB überschritten werden, kommt es zu nach Gutachter (WSW & PARTNER GMBH 2019) geringfügigen und zumutbaren Zunahmen von bis zu 0,3 dB, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsmengen liegen. Eine Lösung ist nach WSW & PARTNER GMBH (2019) im gesamtstädtischen Zusammenhang zu diskutieren.

Bezüglich des Parkhauses zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der von WSW & PARTNER GMBH (2019) dargestellten Schallschutzmaßnahmen am Tag ein verträglicher Betrieb der Quartiersgarage möglich ist. In der Nacht ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 1 - 3 dB. Es ist im weiteren Planungsprozess zu diskutieren, ob die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Einzelfall als zumutbar einzustufen sind.

Das nach Durchführung des Vorhabens erhöhte Verkehrsaufkommen beschränkt sich überwiegend auf den gewerblichen genutzten östlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Anwohnerverkehr im westlichen und zentralen Bereich des Geltungsbereichs entspricht dagegen dem der umliegenden Siedlungsgebiete. Zudem werden im Wohngebiet verkehrsberuhigte Bereiche angelegt.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auf Grund des Erhalts von acht historischen Gebäude und des Erhalts der Fernwärmeleitung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist baubedingt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen. Eventuelle Funde von Bodendenkmälern bei den Bauarbeiten werden unverzüglich dem Kurpfälzischen

Museum Heidelberg mitgeteilt. Ebenso sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden behandelt und soweit umsetzbar in der Planung berücksichtigt

3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich zunächst vielen Vögeln als Bruthabitat, den Fledermäusen wohl auch weiterhin nur als Teiljagdhabitat dienen. Bei weiterhin ausbleibender Instandhaltung und Pflege wird die Lebensraumeignung für beide Tiergruppen über die Jahre hinweg zunehmen. Die festgestellten Biotoptypen werden je nach Pflegeregime verbleiben wie bisher oder weiter ruderalisieren beziehungsweise verbuschen.

Der überwiegend negative Einfluss des Geländes aufs Landschaftsbild würde sich bei ausbleibender Gebäude- und Vegetationspflege weiter verschlechtern (dies bezieht sich jedoch nicht auf die zwei denkmalgeschützten Gebäude, die ohnehin zu erhalten sind).

Ansonsten ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine voraussehbaren Änderungen am Ist-Zustand.