

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Ziegelhausen

Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleinge-
münder Straße 6

Nr.14.41.00

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	8
2.2	Einheitlicher Regionalplan	8
2.3	Flächennutzungsplan	8
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	9
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	9
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	10
3.3	Stadtteilrahmenplan	10
3.4	Masterplan 100 % Klimaschutz	10
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	10
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	10
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	11
4.3	Umweltplan	11
4.4	Lärmaktionsplan	11
4.5	Stadtklimagutachten	11
4.6	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030	12
5	Städtebauliche Planungskonzeption	12
5.1	Nutzung und Struktur	12
5.2	Verkehr	13
5.3	Grün	14
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	14
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	15
6.3	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	16
6.4	Barrierefreiheit	16
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	16
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.7	Belange des Hochwasserschutzes	19

7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	21
7.1	Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	21
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
7.1.4	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
7.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
7.1.6	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
7.1.7	Bindungen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	27
7.1.8	Örtliche Bauvorschriften	28
7.2	Kennzeichnungen	28
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	28
7.4	Hinweise	28
8	Verfahren und Abwägung	29
8.1	Form des Verfahrens	29
8.2	Einleitungsbeschluss	29
8.3	Mitgestaltende Öffentlichkeitsbeteiligung	29
8.4	Offenlage	30
8.4.1	Bürger 1 mit Schreiben vom 13.09.2016	30
8.4.2	Bürger 2 mit Schreiben vom 29.09.2016	30
8.4.3	Bürger 3 mit Schreiben vom 30.09.2016	31
8.4.4	Bürger 4 mit Schreiben vom 29.09.2016	33
8.4.5	Bürger 5 mit Unterschriftenliste vom 30.09.2016	38
8.4.6	Bürger 6 mit Schreiben vom 30.09.2016	40
8.4.7	Bürger 7 mit Schreiben vom 30.09.2016	41
8.5	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
8.5.1	Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 19.09.2016	43
8.5.2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.09.2016	44
8.5.3	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 13.09.2016	44
8.5.4	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde), Schreiben vom 15.09.2016	45

8.5.5	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, sonstige Fachämter, Schreiben vom 06.10.2016	45
8.5.6	Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 24.08.2016	46
8.5.7	Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 05.09.2016	46
8.5.8	Abwasserzweckverband, Schreiben vom 07.09.2016	46
8.5.9	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland und Naturschutzbund Deutschland, Schreiben vom 28.09.2016	47
8.5.10	Naturschutzbeauftragte, Schreiben vom 20.09.2016	49
8.5.11	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 22.09.2016	50
8.5.12	Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 27.09.2016	50
8.5.13	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 20.09.2016	50
9	Durchführung und Kosten	50
9.1	Grundbesitzverhältnisse	50
9.2	Durchführungsvertrag	50
9.3	Bodenordnung	51
B	Umweltbericht	52
1.	Beschreibung des Vorhabens	52
2.	Ziele des Umweltschutzes	52
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	54
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	54
3.2	Lärmbelastung	58
3.3	Kultur- und Sachgüter	58
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	60
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	60
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt	61
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schall-immissionen	61
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	62
6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	62
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	62
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	63
6.3	Immissionsbelastung Schall	63

6.4	Luftschadstoffbelastung	64
7.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	64
8.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	65
9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	65
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
C	Zusammenfassende Erklärung	68

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 17.01.2017.

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- 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 wiederhergestellt werden. Die noch bestehenden Hausgärten sollen erhalten werden.

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

3.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

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 Stadtbau 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 Stadtklimagutachten

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Dieses Gutachten schreibt das ursprüngliche Gutachten aus dem Jahr 1995 fort. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen.

In der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens wird den Freiflächen des Planungsgebiets nur eine mittlere bioklimatische Bedeutung zugemessen. Eine Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

Durch das Vorhaben wird die Luftleitbahn entlang des Neckars angesichts der umgebenden Bebauung und des Baumbestandes nicht über die heutige Situation hinaus weitergehend eingeschränkt. Zudem entwickeln gemäß der Fortschreibung des Stadtklimagutach-

tens 2015 die Talabwinde aus dem Odenwald, die im Neckartal zum Neckartäler kanalisiert werden, eine große Dynamik, so dass der Neckartäler auch nach dem Überströmen der Siedlungsbereiche weiter Bestand hat. Nachteilige Auswirkungen auf die Kaltluftströmung sind daher nicht zu befürchten.

4.6 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 einen 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.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den sich bereits aus § 34 BauGB ergebenden städtebaulichen Vorgaben, überschreitet diese jedoch in südlicher Richtung um ca. 10 m sowie in der Höhengestaltung. 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 Baufucht 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.



Lageplan des Vorhabens

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 m² 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 Gasthauses 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 wurde, 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 Unterschützstellung des ehemaligen Hotels „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 vorge-

sehen 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 für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen wurde im August 2016 unter Federführung der Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen im Amt für Baurecht und Denkmalschutz ein differenziertes Konzept zur Barrierefreiheit erstellt. Dieses Konzept wird Teil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan und damit verbindlich.

Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wurde im Rahmen der Kooperation mit der Fachstelle vom Bauvorhaben und dem Nutzerkonzept unterrichtet und hat seine Zustimmung erteilt.

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. Da diese jedoch bereits besiedelt sein können, sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ausreichender Anzahl Nistkästen als geeignete Ersatzlebensstätten im Umfeld zu installieren.

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, sind die Quartiere nach Räumung der Wochenstuben zu verschließen. Ein Gebäudeabbruch hat dann vor Bezug der Winterquartiere zu erfolgen.

Werden trotz vorherigen Kontrollen erst während bereits laufender Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen geschützte Tiere gefunden oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise und der Fortgang der Arbeiten am Gebäude werden dann im konkreten Einzelfall vor Ort besprochen und durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

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 in einem begrenzten Zeitfenster (Aktivitätsphase - März- April bis in den Sommer) ein Vergrämen betroffener Eidechsen in einen funktionsfähigen Ersatzlebensraum 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 geeignete 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.

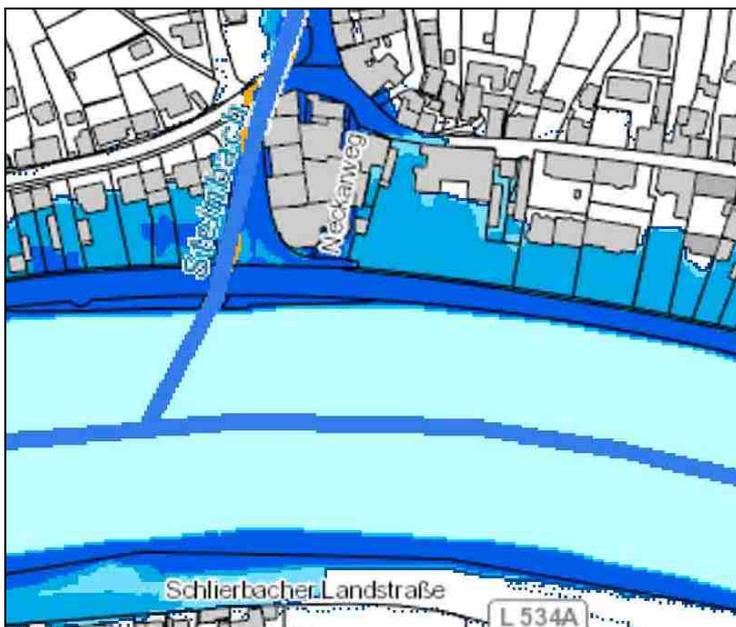
Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt 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 vorsorgenden 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 verlorengelassenem 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 m².

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>
1 , 3 , 5	126,50
2	127,00
4	123,50
6	129,30
7	118,00

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 Umfeldes 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. Anlagen zur Gartengestaltung sind dabei nicht als Nebenanlagen zu betrachten.

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 Gebädestaffellung angrenzend an die Nachbargebäude sowie vor dem Hintergrund des Bedarfs nach einer Pflegeeinrichtung in Ziegelhausen, die aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen 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 Nutzungsbauwerke des Vorhabens (Pflegeheim, betreute Wohnungen, öffentlich nutzbarer Versammlungsraum mit Cafeteria) dienen soll. Zwischen dem denkmalgeschützten straßenseitigen Anwesen und dem rückwärtigen Neubau wird so eine klare Zäsur ausgebildet, die sicherstellt, 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 Baukörperzonen 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 Nachbargrenzen 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 Festsetzung einer Baulinie, die einen aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der Straßenraumcharakteristik bzw. des Charakters der ortstypischen Bebauungsstrukturen erforderlichen 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 unterzubringen. Diese ist einschließlich ihrer Zufahrt auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks 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 m³ 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 Peterstaler Straße 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. Schlafraum ist.

Aus städtebaulichen Gründen scheidet aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds ein aktiver Schallschutz entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets 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 schallgedämmte 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 m³ 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 sowie eine Neupflanzung im künftigen Innenhof vorgegeben.

Mit den Neupflanzungen an der südlichen Grenze 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 bisheri-

gen 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 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 künft-

tigen 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.

Der Hinweis auf die Verwendung von Vogelschutzglas dient dazu, die Gefährdung von Vögeln, die in den Bereichen größerer Fensterflächen sowie bei Übereck-Verglasungen entstehen können, zu mindern.

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 m² 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 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 „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) am 01.06.2016.

8.3 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.

8.4 Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25. August 2016 bis einschließlich 30. September 2016. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Schallgutachten lag in dieser Zeit im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der Offenlage wurde am 17.08.2016 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 25. August 2016 bis einschließlich 30. September 2016 im Internet veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

8.4.1 Bürger 1 mit Schreiben vom 13.09.2016

Es ist zu hoffen und zu wünschen, dass der Bebauungsplan baldigst zur Durchführung kommt.

Erläuterung:

<i>Der Planung wird zugestimmt.</i>

8.4.2 Bürger 2 mit Schreiben vom 29.09.2016

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Ein Pflegeheim dieses Ausmaßes mit Hauptaugenmerk auf der Pflege immobiler Patienten muss nicht zentrumsnah errichtet werden. Ein Altenheim mit mobilen Patienten wäre an dieser Stelle weitaus sinnvoller2. Die Kubatur des Gebäudes fügt sich mit seinen fünf Stockwerken nicht in das Ortsbild ein.3. Die Tiefgarage ist mit 30 Stellplätzen nicht ausreichend berechnet.4. Der verkehrsberuhigte Bereich der Kleingemünder Straße wird in Zukunft noch mehr belastet.5. Der Wegfall der Gastronomie mitten im Ortszentrum ist eine Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner. |
|--|

Erläuterung:

<i>Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:</i>

<i>zu 1. Der vorgesehene Standort eignet sich insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, da eine Teilhabe der künftigen Bewohner am sozialen Leben in Ziegelhausen gegenüber einem Standort auf der „grünen Wiese“ ermöglicht wird. Soziale Teilhabe beschränkt sich dabei nicht allein auf die Möglichkeit der künftigen Bewohner, selbst in Ziegelhausen mobil sein zu können, sondern auch auf die Möglichkeit, durch eine gute Erreichbarkeit bisherige soziale Kontakte z.B. durch Besuche aufrecht erhalten zu können.</i>

<i>Die innerörtliche Lage ergibt sich auch aus § 2 Abs. 3 der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) vom 18. April</i>

2011: „Die Standorte stationärer Einrichtungen sollen möglichst zentral in der Gemeinde oder im Stadtteil liegen, sicher und barrierefrei erreichbar und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein.“

- zu 2. Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Ortsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.
- zu 3. Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.
- zu 4. Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Eine Mehrbelastung, die die Ausweisung der Kleingemünder Straße als „verkehrsberuhigten Bereich“ in Frage stellen würde, ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.
- zu 5. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans. Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

8.4.3 Bürger 3 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Die vorliegende Planung geht weit über den genehmigungsfähigen Rahmen nach § 34 BauGB hinaus.
2. Die Planung widerspricht der Aussage „die historische Qualität des Ortskerns gilt es zu bewahren“ des Stadtteilrahmenplans. Prägend sind 1-3 geschossige Gebäude mit geneigten Dächern. Entscheidend für das Ortsbild sind die städtebaulich wirksamen Traufhöhen und nur untergeordnet die Firsthöhen. In den Planunterlagen wird jedoch auf die Firsthöhen Bezug genommen, die bei Flachdachgebäuden gleich der Traufhöhe ist. Das historische Ortsbild werde durch die Höhenentwicklung massiv gestört.
3. In den Plänen werde irreführend vom EG, 1. OG, 2. OG und zwei Staffelgeschossen geredet.
4. Der Ersatzneubau für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ steht ohne Abstandsflächen auf der Grenze zum Grundstück Kleingemünder Straße 8. Nach LBO wären hier Abstandsflächen einzuhalten.
5. Der Straßenraumcharakter werde durch die Blickbeziehung zur 17 m hohen Wand und das deutliche Übertagen des Neubaus im Vergleich zu den Altbauten empfindlich gestört.
6. Die Verkehrssituation in der Kleingemünder Straße sei bereits heute weitgehend chaotisch. Der Betrieb der geplanten Betreuungseinrichtung werde die Verkehrssituation weiter erheblich verschlechtern. Es stelle sich die Frage, ob die Erschließung durch die Kleingemünder Straße als gesichert angesehen werden kann.
7. Die Abstandsflächen nach § 5 LBO würden zu den Grundstücken Neckarweg 1

und 3 sowie Kleingemünder Straße 8 nach den maximal zulässigen Gebäudehöhen bei einem Grenzabstand von 4 m nicht eingehalten.

8. Es stelle sich die Frage, warum der Zusatz, dass Geländer auf die Höhenfestsetzung nicht anzurechnen sind, aufgenommen wurde. Bei den geplanten Terrassen erhöhen Geländer die Wandhöhe um weitere bis zu 1 m, zusätzlich kommen verfahrensfreie Markisen, Terrassenüberdachungen usw.
9. Einer dreigeschossigen Bebauung unter Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen wäre nichts entgegen zu setzen. Der Betrieb eines Pflegewohnheims würde nicht mehr erfordern.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

zu 1. *Der Stadt ist bewusst, dass das geplante Vorhaben den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen überschreitet. Daher wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens geschaffen.*

zu 2. *Der Stadtteilrahmenplan enthält Zielaussagen zu verschiedenen Themen, die nicht grundsätzlich konfliktfrei zueinanderstehen. Sofern Zielkonflikte auftreten, wird eine Abwägung der konkurrierenden Belange erforderlich. Dabei ist ein Ausgleich der konkurrierenden Belange anzustreben, so wie dies im vorliegenden Fall durch eine Sicherung des Straßenraumcharakters der Kleingemünder Straße durch einen Erhalt der bestehenden Gebäude bzw. durch straßenseitige Ersatzbauten in der bisherigen Gebäudekubatur gelungen ist.*

Im rückwärtigen Bereich sind Baukörper vorgesehen, die - wie andere bereits realisierte Bauten in der näheren Umgebung - den historischen Maßstab der Bebauung in Ziegelhausen überschreiten. Mit einem Pflegewohnheim erfolgt jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung eine Ergänzung des infrastrukturellen Angebots in Ziegelhausen um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein. Der Standort ist zudem insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, geeignet. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.

zu 3. *Eine Irreführung ist bei den Geschossbezeichnungen nicht zu erkennen. Die oberen beiden Geschosse sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen eingerückt. Ob es sich bei den eingerückten Geschossen um Vollgeschosse oder Nicht-Vollgeschosse im Sinne der LBO handelt, ist für die städtebauliche Beurteilung nicht von Belang. Dieser Fragestellung kann allenfalls bei der baurechtlichen Beurteilung Bedeutung zukommen, wobei jedoch der Bebauungsplan bewusst auf Vorgaben zur zulässigen Geschossigkeit verzichtet und stattdessen maximal zulässige Gebäudehöhen, die die Kubatur eines Gebäudes wesentlich klarer begrenzen, festsetzt.*

zu 4. *§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestattet die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen. Dies erfolgt für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ durch die Festsetzung einer Baulinie an der bisherigen Gebäudekante, die damit bei einem Neubau wieder aufzunehmen ist.*

zu 5. *Der Ersatzneubau für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ entspricht in seiner Kubatur dem bisherigen Gebäude. Insofern wird der bisherige Straßenraumcharakter nicht verändert, sondern gesichert. Die rückwärtigen Neubauten sind vom Straßenraum aus nur untergeordnet wahrnehmbar.*

zu 6. *Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen sowie den erforderlichen Lieferverkehr konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.*

Einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Amt für Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.

zu 7. *Aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht geschlossen werden, dass diese überall voll ausgeschöpft werden können. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, kann aufgrund der zu beachtenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein Zurückweichen der Gebäude von den überbaubaren Grundstücksflächen oder eine Ausbildung mit geringeren Höhen erforderlich sein. Die Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet die landesrechtlichen Abstandsvorgaben.*

zu 8. *Die Ausbildung der Geländer ist in der im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerten Form so gewählt, dass diese gestalterisch nicht die Kubatur der geplanten Baukörper bestimmen werden. Vielmehr haben die Geländer eine klar untergeordnete Wirkung, so dass eine Nicht-Anrechnung auf die maximal zulässigen Höhen gerechtfertigt ist. Gleiches gilt auch für Markisen. Etwaige Terrassenüberdachungen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den maximal zulässigen Höhen einhalten.*

zu 9. *Ein Pflegewohnheim benötigt laut Angaben der potenziellen Betreiber (nicht der Investoren) eine Mindestgröße, um eine wirtschaftliche Auslastung der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Mindestgröße kann im Bereich des Planungsgebiets nicht mit einer dreigeschossigen Bebauung umgesetzt werden.*

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

8.4.4 Bürger 4 mit Schreiben vom 29.09.2016

1. Für die gewünschte Errichtung eines Altenpflegeheims seien nur die untersten drei Geschosse vorgesehen und erforderlich.
2. Es stelle sich die Frage, ob die offen gelegten Planunterlagen und der Begründungsentwurf für eine rechtlich verbindliche Anhörung geeignet waren, da sie unübliche Begrifflichkeiten verwenden. Es werden nicht übliche oder nicht beurteilungsrelevante Maßangaben angegeben, diese seien nicht eindeutig oder würden fehlen. Zudem seien in der zeichnerischen Darstellung beurteilungsrelevante Fehler enthalten.
 - Die Geschosse seien nicht richtig klassifiziert.

- In der Ansicht von Süden sei das im Grenzanbau zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 neu zu errichtende geplante Gebäude vergessen. Dieses übertrage das Gebäude Kleingemünder Straße 4 ohne bauliche Notwendigkeit
- 3. Im Bescheid zur Bauvoranfrage der Vorbesitzerin vom 21.06.2012 wird von der Stadt Heidelberg festgestellt, welche Art Baukörper sich von Größe und Charakter in die Umgebung einfügen. Es sei unredlich, die Vorgaben, die sämtlich im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden würden, dem Gemeinderat nicht mitzuteilen.
- 4. Die vorliegende Planung übersteige im Bauvolumen das in das Ortsbild passende um annähernd das 2,5-fache.
- 5. Die Baumaßnahme füge sich hinsichtlich Art und Umfang nicht in die Siedlungsstruktur und Landschaft ein.
- 6. Wegen der erst in jüngerer Zeit erfolgten Bebauung in direktem Bezug und der Vielzahl der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der näheren Umgebung ist mittel- bis langfristig nicht mit einer Anpassung der baulichen Erscheinung an das Neubauvorhaben zu rechnen.
- 7. Die geplante Bebauung sei zu dicht und zu hoch für das Areal und überrage die Umgebung um 4 m bis 6 m. Die Höhenentwicklung sei in diesem Ausmaß nicht notwendig, wenn mit normalen Geschosshöhen von 2,75 m anstelle von 3,0 m und 3,15 m geplant würde. Die Geschosshöhen würden nur dann erforderlich, wenn man in der Gestaltung frei, auch für andere Nutzungen, bleiben wolle.
- 8. Der für die Andienung vorgesehene Wirtschaftshof sei zu klein, zumal die Einfahrt an der engsten Stelle in der Kleingemünder Straße geplant sei. Es sei nicht vorstellbar, dass dort die üblicherweise verwendeten Kleinlaster sowie Kranken- und Rettungswagen problemlos verkehren – anfahren, rangieren – können. Es sei davon auszugehen, dass diese Fahrzeuge außerhalb des Wirtschaftshofs parken und den Verkehr behindern.
- 9. Die Tiefgarage sei zu klein dimensioniert.
- 10. Das Verkehrsaufkommen sei mit einer verkehrsberuhigten Zone mit nur 3 m Fahrbahnbreite nicht in Einklang zu bringen.
- 11. Der Verweis auf das bisherige Hotel und die Gaststätte greife nicht, da die bisherige Einfahrt so gestaltet war, dass auch Busse und LKWs in den großräumigen Parkplatz einfahren und wenden konnten.
- 12. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei schlechter anzufahren als die danebenliegende Einfahrt, da die Straße dort schmaler und die Zufahrt dichter an der Straße liege.
- 13. Es seien keine Fahrradstellplätze ausgewiesen.
- 14. Ausweislich des Lärmgutachtens sei das Gelände wegen seiner Lärmbelastung für ein Altenpflegeheim nicht geeignet.
- 15. Der Hochwasserschutz sei in den Planunterlagen nicht geklärt.
- 16. Das Rückhaltevolumen sei knapp bemessen.
- 17. Die Tiefgarage und die Kellerräume werden über dasselbe Treppenhaus erschlossen. Die vorgesehene Schleuse sei unzureichend, da technische Einrichtungen, die nur in 10-jährigen oder selteneren Intervallen zum Einsatz kommen, im Einsatzfall meist versagen. So könne Wasser mit Lagerware aus dem Keller kontaminiert werden. Ein angemessener Schutz sei nur mit einer Erschließung von Tiefgarage und Kellerräumen durch separate Treppenhäuser gewährleistet.
- 18. Mit dem Gebäude Kleingemünder Straße 8b (Flurstück 50151) - Hintergebäude bestehe ein zweigeschossiger Grenzbau. Im Bebauungsplan wird im Bereich des

bisherigen Grenzbaus der Grenzabstand eingehalten. Damit werde jegliche weitere bauliche Entwicklung auf dem sehr schmalen Grundstück unmöglich gemacht. Das Grundstück werde entwertet.

19. Eine Baulinie auf der Grenze gegenüber dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus, das zuvor den Grenzabstand eingehalten habe, sei problematisch. Ein solcher Grenzanbau sei ohne Nachbarzustimmung zu keiner Zeit rechtens gewesen.
20. Zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1) werde ein Grenzbau geplant. Das funktionslose und gestalterisch unübliche Spitzdach überrage ohne baulichen Grund das Gebäude Kleingemünder Straße 4 und könnte damit die dort auf dem Dach und dem Terrassengeländer installierte PV-Anlage verschatten.
21. Ebenso sei davon auszugehen, dass der 6-geschossige westliche Baukörper die PV-Anlage verschatte.
22. Gegenüber dem Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1) und dem Gebäude Neckarweg 1, dessen Belichtung nach Osten ausgerichtet ist, wirke die Bebauung wie ein erdrückender Riegel.
23. Der Charakter der Einmauerung bestehe auch gegenüber der Südseite des Gebäudes Kleingemünder Straße 4.
24. Der erdrückende Charakter werden dadurch verstärkt, da anscheinend keine ausreichende Abstandsfläche eingehalten werden.
25. Die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze in 4 m Abstand zu den grenzen Flurstücke 15149/1 und 15149/3 löse die Abstandsflächenproblematik zum westlichen 6-geschossigen Baukörper nicht. Gleiches gelte im Osten gegenüber Flurstück 50151.
26. Ein ungelöstes Abstandsflächenproblem bestehe auch im Bereich der Tiefgarage und der Zufahrt entlang der Grenze zu Flurstück 15149/1.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

- zu 1. *Ziel des Vorhabens ist nicht nur die Schaffung eines Pflegeheims. Vielmehr soll auch dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen entsprochen werden.*

Ein Pflegewohnheim benötigt zudem laut Angaben der potenziellen Betreiber eine Mindestgröße, um eine wirtschaftliche Auslastung der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Diese Mindestgröße kann im Bereich des Planungsgebiets nicht mit einer dreigeschossigen Bebauung umgesetzt werden.

- zu 2. *Die Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans lassen alle beurteilungsrelevanten Inhalte erkennen. Eine fehlerhafte Geschossbezeichnung ist nicht zu erkennen. Ob es sich bei den eingerückten Geschossen um Vollgeschosse oder Nicht-Vollgeschosse im Sinne der LBO handelt, ist für die städtebauliche Beurteilung nicht von Belang. Dieser Fragestellung kann allenfalls bei der baurechtlichen Beurteilung Bedeutung zukommen, wobei jedoch der Bebauungsplan bewusst auf Vorgaben zur zulässigen Geschossigkeit verzichtet und stattdessen maximal zulässige Gebäudehöhen, die die Kubatur eines Gebäudes wesentlich klarer begrenzen, festsetzt.*

In der Ansicht von Süden ist das im Grenzanbau zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 neu zu errichtende geplante Gebäude nicht dargestellt, da dieses Gebäude erst ca. 33 m nördlich der Südfassade beginnt und daher bei der Ansicht

von Süden allenfalls untergeordnet von Relevanz ist.

- zu 3. *Der Bescheid zur Bauvoranfrage vom 21.06.2012 legt den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen dar. Der Stadt ist bewusst, dass das geplante Vorhaben den nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Rahmen überschreitet. Daher wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Vorhabens geschaffen.*
- zu 4. *siehe zu 3.*
- zu 5. *Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.*
- zu 6. *Der Stadt ist bewusst, dass mittel- bis langfristig nicht mit einer Anpassung der baulichen Erscheinung in der Umgebung an das Neubauvorhaben zu rechnen ist. Dies ist auch nicht Zielsetzung der Stadt. Die Zulassung einer über das umgebende Maß hinausgehenden baulichen Kubatur leitet sich aus der spezifischen Nutzung des geplanten Vorhabens ab.*
- zu 7. *Der Stadt ist bewusst, dass die geplante Bebauung die Nachbarbebauung in Teilen deutlich überragt. Die bauliche Dichte bleibt demgegenüber in einem Rahmen, der auch von der Umgebungsbebauung ausgeschöpft wird. Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch einige in der näheren Umgebung vorhandene Gebäude ähnliche Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.*

Die geplanten Geschoßhöhen von 3,00 m sind für die geplanten Nutzungen erforderlich, da unterhalb der Rohdecke noch Raum für technische Installationen vorhanden sein muss. Die Geschoßhöhe im ersten Staffelgeschoss von 3,15 m ergibt sich aus den Anforderungen eines barrierefreien Zugangs zur Dachterrasse in Verbindung mit den Anforderungen des Wärmeschutzes.

- zu 8. *Die Anordnung der geplanten Gebäude und damit in der Folge die Größe des Eingangs- und Andienungsbereichs ergibt sich einerseits insbesondere aus den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, die entlang der Kleingemünder Straße eine Erhaltung bzw. Wiederherstellung der bisherigen Bauungsstrukturen erfordern und andererseits aus den Belangen des Hochwasserschutzes und der Gestaltung des Siedlungsrandes, die eine weitergehende Ausdehnung der Bebauung Richtung Süden entgegenstehen. Daher besteht keine Möglichkeit, den Eingangs- und Andienungsbereichs grundlegend größer auszugestalten.*

Die Anfahrbarkeit für die zu erwartenden Lieferfahrzeuge und Klein-Lkw ist nachgewiesen (Schleppkurvennachweis). Dennoch führt die räumlich enge Situation im Eingangs- und Andienungsbereich dazu, dass einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Das Amt für Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren

Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.

- zu 9. Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.*
- zu 10. Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Eine Mehrbelastung, die die Ausweisung der Kleingemünder Straße als „verkehrsberuhigten Bereich“ in Frage stellen würde, ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.*
- zu 11. Eine Anfahrbarkeit mit Bussen und LKW ist für die geplante Einrichtung nicht erforderlich.*
- zu 12. In die Tiefgarage kann mit allen Pkw uneingeschränkt zu- und ausgefahren werden. Die erforderlichen Schleppkurven wurden seitens des Architekten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement geprüft. In der Folge wurde die Anordnung der Tiefgaragenrampe geringfügig angepasst.*
- zu 13. In Plan 4 des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Fahrradstellplätze an der Grenze zum Flurstück Kleingemünder Straße 4 dargestellt.*
- zu 14. Der Stadt ist bewusst, dass unter Berücksichtigung einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 10 dB am Tag und bis zu 12 dB in der Nacht überschritten werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Dimensionierung der Außenbauteile wird jedoch 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.*

Der Stadt ist zugleich bewusst, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche nicht gegeben ist. Dem steht jedoch die innerörtliche Lage des Vorhabens entgegen, die den künftigen Bewohnern eine Teilhabe am sozialen Ziegelhausens ermöglicht.
- zu 15. Der Hochwasserschutz wird - wie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann - durch eine flutbare Ausbildung der Tiefgarage gewährleistet.*
- zu 16. Das in der Tiefgarage bereit gestellte Rückhaltevolumen reicht zum Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens aus.*
- zu 17. Es ist nicht gerechtfertigt, alleine aufgrund der seltenen Inanspruchnahme der vorgesehenen Schleusen auf deren Funktionsuntüchtigkeit zu schließen. Selbst in dem Fall, dass die Schleusen funktionsuntüchtig wären und es zu einer Flutung der Kellerräume kommt, kann den Belangen des Gewässerschutzes beim ohnehin erforderlichen Auspumpen der Tiefgarage Rechnung getragen werden. Eine getrennte Erschließung der Tiefgarage und der Kellerräume ist nicht erforderlich.*
- zu 18. Das Hintergebäude des Anwesens Kleingemünder Straße 8b (Flurstück 50151) genießt Bestandsschutz. Eine bauliche Entwicklung wäre jedoch auch bislang an die Zustimmung des westlich angrenzenden Nachbarn gebunden (Übernahme*

einer Baulast) gewesen. Da auf diese Zustimmung auch bislang nicht vertraut werden konnte, ergibt sich im Umkehrschluss keine Entwertung des Flurstücks 50151.

zu 19. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestattet die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen. Dies erfolgt für den östlichen Teil des ehemaligen Hotels „Schwarzer Adler“ durch die Festsetzung einer Baulinie an der bisherigen Gebäudekante, die damit bei einem Neubau wieder aufzunehmen ist.

zu 20. Das an der Grenze zum Gebäude Kleingemünder Straße 4 (Flurstück 15149/1) geplante Gebäude hält in Hinblick auf die für die Wirkung auf den Straßenraum maßgebende Traufe die Höhe des Nachbargebäudes ein. Die Überschreitung der Höhe des Nachbargebäudes am First beträgt weniger als 0,8 m und lässt daher keine relevante Verschattung der angrenzenden Terrasse und Dachfläche befürchten.

zu 21. Die Höhe des Anwesens Kleingemünder Straße 4 beträgt 125,38 mNN; die höchste Höhe der geplanten Gebäude beträgt 129,20 mNN. Somit ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 3,80 m bei einem Abstand von minimal 11 m. Bei diesem Abstands-/Höhenverhältnis ist mit keiner relevanten Verschattung der Photovoltaik-Anlage auf dem Anwesen Kleingemünder Straße 4 zu rechnen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Verschattungsanalyse erstellt. Demnach ergeben sich Verschattungen der Dachfläche des Hauses Kleingemünder Straße 4 nur im Zeitraum vom 03. November bis zum 12. Februar und nur für maximal wenige Stunden (selbst am ungünstigsten Tag, 21.12., nur bis maximal 12:00 Uhr mittags). Diese geringfügige Einschränkung der Nutzbarkeit der Solaranlage ist im Rahmen der Abwägung aller Belange hinzunehmen.

zu 22. Mit Einhaltung der gemäß Landesbauordnung geforderten Abstandsmaße ist davon auszugehen, dass keine erdrückende Wirkung vorliegt. Im Übrigen ist die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung gestuft, um die gestalterische Wirkung der Fassade zu mindern.

zu 23. siehe zu 22.

zu 24. Die gemäß Landesbauordnung geforderten Abstandsmaße werden eingehalten.

zu 25. Aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht geschlossen werden, dass diese überall voll ausgeschöpft werden können. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, kann aufgrund der zu beachtenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein Zurückweichen der Gebäude von den überbaubaren Grundstücksflächen oder eine Ausbildung mit geringeren Höhen erforderlich sein. Die Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet die landesrechtlichen Abstandsvorgaben.

zu 26. Tiefgaragen in der geplanten Höhe sind entlang von Grundstücksgrenzen zulässig.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

8.4.5 Bürger 5 mit Unterschriftenliste vom 30.09.2016.

1. Im Vergleich zur Umgebung sein die Bebauung zu dicht für das Areal. Es werde das maximal Machbare auf die Fläche gepresst
2. Die vorliegende Planung sei mit der Umgebung und dem Landschaftsbild nicht verträglich, da sie mit 5 Geschossen die Nachbarbebauung um 4 bis 6 m überragt.

3. Das Vorhaben passt sich mit begrünten Flachdächern nicht in die Umgebung ein.
4. Das Verkehrschaos werde durch wildes Parken in der Umgebung zunehmen. Die 30 Parkplätze reichen nicht aus.
5. Das Vorhaben ziehe durch Anlieferung und Besucher so viel Verkehr in die Kleingemünder Straße, dass dies mit einer verkehrsberuhigten Zone nicht vereinbar ist.
6. Die geplante Bebauung sei mit der Einfahrt an der engsten Stelle der Kleingemünder Straße für den Lieferverkehr und Rettungsdienst ungeeignet.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

- zu 1. Es wird bei einer Grundstücksgröße von 3.630 m² eine maximale Grundfläche von 1.700 m² zugelassen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,47. In einem Mischgebiet, das dem umgebenden Gebietscharakter entspricht, wäre gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundfläche von bis zu 0,6 zulässig. Die Bebauung beidseits des Neckarwegs weist zudem deutlich höhere Überbauungsgrade auf.*
- zu 2. Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.*
- zu 3. siehe zu 2. Zudem werden die begrünten Flachdächer im Straßenraum der Kleingemünder Straße nicht wahrnehmbar sein.*
- zu 4. Die Größe der Tiefgarage entspricht den Anforderungen, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 ergeben.

Durch die Standortwahl ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Zugleich ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls sehr gut. Damit sind auf Verkehrsmeidung ausgerichtete Strukturen vorhanden.*
- zu 5. Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.*

Einzelne Verkehrsbehinderungen insbesondere durch Lieferverkehre in der Kleingemünder Straße sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Amt für Verkehrsmanagement beabsichtigt daher, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage zu verlangen, dass Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum unter Einweisung fachkundigen Personals erfolgen müssen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden jedoch vom Amt für Verkehrsmanagement akzeptiert, da sich die Möglichkeit von Verkehrsbehinderungen insbesondere aus der Lage im Innerortsbereich ergibt. Diese Lage ist jedoch zugleich die besondere Qualität des Standorts in Bezug auf die Möglichkeit einer sozialen Integration der künftigen Bewohner und deren Möglichkeiten der Teilhabe am sozialen Leben in Ziegelhausen ausmacht. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.

zu 6. Die Kleingemünder Straße weist im Zufahrtsbereich eine Breite, gemessen von Hauswand zu Hauswand, von ca. 5,50 m auf. Damit ist eine ausreichende Anfahrbarkeit gewährleistet. In die Tiefgarage kann mit allen Pkw uneingeschränkt zu- und ausgefahren werden. Die erforderlichen Schleppkurven wurden seitens des Architekten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement geprüft.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

8.4.6 Bürger 6 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Die Ortsansicht von Ziegelhausen von Süden bzw. vom Neckar habe in den letzten Jahrzehnten durch unförmige und zu groß dimensionierte Baukörper schon stark gelitten.
2. Der Adlergarten sei eine einmalige Grünanlage im Ortskern. Die Parkanlage solle zur Erhaltung des alten Baumbestands, zur Wahrung des Ortsbilds und zur Erholung weitgehend erhalten bleiben.
3. Der vorgesehene Baukörper wäre wesentlich mächtiger als die benachbarten Gebäude und wäre im Winterhalbjahr in vollem Umfang zu sehen.
4. Auch die Kleingemünder Straße würde optisch stark eingeengt.
5. Es wird ein spürbarer Einfluss auf das Kleinklima befürchtet.
6. Es wird angeregt zu prüfen, ob in einem Teil der bald frei werdenden Orthopädischen Klinik ein Pflegewohnheim eingerichtet werden könnte.

Erläuterung:

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt:

- zu 1. Die Kubatur des Gebäudes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen, jedoch nicht zu grundlegenden Verwerfungen, da auch in der näheren Umgebung bereits vorhandene Gebäude ähnliche Grundflächen bzw. Gebäudehöhen aufweisen. Die Veränderungen des Ortsbilds können angesichts der Eignung des Standorts für eine Pflegeeinrichtung und dem in Ziegelhausen gegebenen Bedarf hingenommen werden.
- zu 2. In Ziegelhausen besteht der dringliche Bedarf für eine Pflegeeinrichtung für ältere Mitbürger, da diese ansonsten den Stadtteil verlassen müssten. Der Standort Kleingemünder Straße 6 ist für dieses Vorhaben aufgrund seiner innerörtlichen Lage sehr gut geeignet. Die Eingriffe in die Parkanlage sind vor diesem Hintergrund gerechtfertigt, zumal wesentliche Teile des alten Laubbaumbestandes erhalten bleiben.
- zu 3. siehe zu 1.
- zu 4. Die Bebauung entlang der Kleingemünder Straße wird erhalten bzw. passt sich an die bislang gegebenen Trauf- und Firsthöhen an. Die rückwärtige Neubebauung weist ausreichende Abstände zur Kleingemünder Straße auf. Der Straßenraumcharakter der Kleingemünder Straße wird nicht nachteilig verändert.
- zu 5. Gegenüber dem heutigen Bestand kommt es zu einer Ausweitung der Gebäudgrundflächen um bis zu 910 m². 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. Zudem sind die Flachdächer zu mindestens 66 % zu begrünen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima sind daher nicht zu erwarten.

Die Luftleitbahn entlang des Neckars wird angesichts der umgebenden Bebauung und des Baumbestandes nicht über die heutige Situation hinaus weitergehend eingeschränkt. Zudem entwickeln gemäß der Fortschreibung des Stadtklimagutachtens 2015 die Talabwinde aus dem Odenwald, die im Neckartal zum Neckartäler kanalisiert werden, eine große Dynamik, so dass der Neckartäler auch nach dem Überströmen der Siedlungsbereiche weiter Bestand hat. Nachteilige Auswirkungen auf die Kaltluftströmung sind daher ebenfalls nicht zu befürchten.

zu 6. *Es ist zwar richtig, dass seitens des Universitätsklinikums Überlegungen zum Standort der Orthopädischen Klinik angestellt werden. Entscheidungen sind jedoch noch nicht gefallen. Gemäß Mitteilung des Universitätsklinikums wird allerdings mit Sicherheit innerhalb der nächsten drei Jahre kein Umzug der orthopädischen Klinik stattfinden. Die orthopädische Klinik steht damit nicht als Alternativstandort nicht zur Verfügung.*

Ohnehin könnte mit einem Standort an der orthopädischen Klinik die städtebauliche Zielsetzung einer Bedarfsdeckung innerhalb der zentralen Ortslage nicht umgesetzt werden. Die innerörtliche Lage ergibt sich auch aus § 2 Abs. 3 der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeim-BauVO) vom 18. April 2011: „Die Standorte stationärer Einrichtungen sollen möglichst zentral in der Gemeinde oder im Stadtteil liegen, sicher und barrierefrei erreichbar und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein.“

Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.

8.4.7 Bürger 7 mit Schreiben vom 30.09.2016

1. Es wird die Frage aufgeworfen, ob die gemeinschaftlich nutzbaren Räume ausreichend groß dimensioniert sind, um ein soziales / kulturelles /therapiebegleitetes Leben der Bewohner zu ermöglichen. Die dafür ausgewiesenen Flächen wären mit entsprechenden Werten anderer Pflegeheime zu vergleichen.
2. Es wird die Frage aufgeworfen, ob bei der Ausführung der Gebäudehülle (KfW-Effizienzhaus / Passivhaus) und der Haustechnik (Nutzung erneuerbarer Energien, Wärmepumpe mit Erdsonden / Grundwasser als Wärmequelle) etwas Beispielhaftes für den Stadtteil umgesetzt werden könnte.

Erläuterung:

zu 1. *Die Größe der Gemeinschaftsräume ergibt sich aus den Anforderungen der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) und ist im Übrigen mit der Heimaufsicht der Stadt Heidelberg abgestimmt.*

zu 2. *In einem Bebauungsplan können nur Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Vorgaben zu Energieeffizienzwerten lässt das Planungsrecht nicht zu. Technische Maßnahmen im Bereich der Haustechnik unterliegen einer stetigen Innovation und sind daher für – starre – Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht geeignet.*

Aus den vorgetragenen Fragen leitet sich keine Erforderlichkeit für Änderungen am Bebauungsplanentwurf ab.

8.5 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe				
Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen	X		19.09.2016	8.5.1
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		21.09.2016	8.5.2
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg	X		13.09.2016	8.5.3
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31.1)	X		15.09.2016	8.5.4
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31) - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Wasserschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Gewerbeaufsicht - Abteilung Energie	X		06.10.2016	8.5.5
Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)	X		24.08.2016	8.5.6
Baurechtsamt (Amt 63)	X		10.10.2016	8.5.1
Amt für Verkehrsmanagement (Amt 81)	X		05.09.2016	8.5.7
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)				
Landschafts- und Forstamt (Amt 67)				
Verband Region Rhein-Neckar, P 7, 20-21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim		X	28.09.2016	
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		22.08.2016	8.5.8

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V., Olgastr. 19, 70182 Stuttgart (gemeinsam mit BUND, Kreisgruppe Heidelberg und Naturschutzbund Deutschland e.V.)	X		28.09.2016	8.5.9
Naturschutzbeauftragter über Amt 31, Sigrid Ruder, Gartenstraße 2, 69181 Leimen	X		20.09.2016	8.5.10
terraneis bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	24.08.2016	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	30.08.2016	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Netzservice, Abteilung 52, Kurfürstenanlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		22.09.2016	8.5.11
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim	X		27.09.2016	8.5.12
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel		X	05.09.2016	
Gascade Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel		X	25.08.2016	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		20.09.2016	8.5.13
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim –, L 1, 2, 68161 Mannheim		X	27.09.2016	
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim				

8.5.1 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 19.09.2016

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

Es ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es wird eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart im Vorfeld der Erschließung angeregt.

Notwendige Rettungsgrabungen können gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Es wird auf die Mitteilungspflichten bei der Feststellung archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat sich mit Schreiben vom 10.10.2016 der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.09.2016 angeschlossen.

Erläuterung:

Dem Vorhabenträger wurde mitgeteilt, dass das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart eine archäologische Voruntersuchung im Vorfeld der Erschließung empfiehlt. Es liegt jedoch im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers, ob er diese durchführen lässt oder die Risiken einer möglichen späteren Bauverzögerung trägt.

8.5.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.09.2016

Der Untergrund besteht aus Gesteinen des kristallinen Grundgebirges, welches von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der sehr harte Fels kann zu Erschwernissen beim Aushub führen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bezüglich Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz bestehen keine Einwendungen.

Es wird auf die im Internet zur Verfügung stehenden Kartierungen zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen und zu Geotopen hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

8.5.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat III – Ordnung und Gesundheit, Schreiben vom 13.09.2016

Keine Einwände

Sollten sich im Zuge der Planungs- und oder Baumaßnahmen hygienisch relevante Bereiche ergeben, wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

Bei der Beurteilung des entstehenden Pflegeheimes ist die Heimaufsicht Heidelberg anzuhören.

Erläuterung:

Das Gesundheitsamt und die Heimaufsicht werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

8.5.4 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Abt. 31.1 (Untere Wasserbehörde), Schreiben vom 15.09.2016

Das Vorhaben befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten verboten. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme sind nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde aus rein wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfüllt. Zuständige Behörde für die Ausnahme ist jedoch die Baurechtsbehörde.

Erläuterung:

Das Baurechtsamt hat mit Schreiben vom 21.12.2016 bestätigt, dass die Baugenehmigung hinsichtlich der Hochwasserproblematik und der damit verbundenen Fragestellung erteilt werden wird. Es ist jedoch noch ein mit den Fachämtern abgestimmter Notfallplan für den Hochwasserfall mit Evakuierungskonzept und ein ergänztes Brandschutzkonzept mit Hinweis auf diesen Notfallplan bis zur Nutzungsaufnahme vorzulegen.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

8.5.5 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, sonstige Fachämter, Schreiben vom 06.10.2016

Immissionsschutz:

Den vorgesehenen Maßnahmen wird zugestimmt.

Naturschutz:

Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Der Vorhabenträger hat baldmöglichst, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten, eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Arten durch ein Fachbüro erstellen zu lassen. Insbesondere sind die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sowie Bestandsbäume auf Vorkommen von Lebensstätten bzw. Individuen von Fledermäusen, Vögel, Käfer und Eidechsen zu überprüfen. Entsprechend den festgestellten Artenvorkommen sind im Artenschutzgutachten (saP) geeignete Vermeidungs- und gegebenenfalls Funktionssicherungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu benennen und rechtzeitig durch eine Fachfirma umzusetzen. Die Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahmen ist vom VT nachzuweisen.

Es ist eine Umweltbaubegleitung einzuplanen.

Es werden Hinweise zur Begründung in Hinblick auf Brutstätten von Vogelarten, auf den Umgang mit Fledermäusen sowie auf das Zeitfenster zur Umsiedlung von Eidechsen gegeben.

Energie und Klimaschutz:

Es sind neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen. In der Begründung sind Aussagen zum Masterplan 100 % Klimaschutz zu ergänzen.

Erläuterung:

zu Naturschutz:

Der bislang geforderte Anteil von 66 % Dachflächenbegrünung bei Flachdächern berücksichtigt die vorgesehenen Dachterrassen und Flächenanteile für technische Auf-

bauten. Eine Ausweitung des Umfangs der Dachflächenbegrünung wird daher nicht vorgesehen.

zu den artenschutzrechtlichen Belangen:

In den textlichen Festsetzungen ist verankert, dass Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abbruch durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Die im Falle eines Vorkommens streng geschützter Arten resultierenden Maßnahmenerfordernisse ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedürfen daher keiner gesonderten, zusätzlichen Verankerung im Bebauungsplan. Eine ergänzende rechtliche Sicherung kann durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Hinweise zur Begründung in Hinblick auf Brutstätten von Vogelarten, auf den Umgang mit Fledermäusen sowie auf das Zeitfenster zur Umsiedlung von Eidechsen sind eingearbeitet.

zu Energie und Klimaschutz:

In einem Bebauungsplan können nur Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Vorgaben zu Energieeffizienzmaßnahmen lässt das Planungsrecht nicht zu.

In der Begründung sind Aussagen zum Masterplan 100 % Klimaschutz ergänzt.

8.5.6 Fachstelle für Barrierefreiheit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 24.08.2016

Es werden Anregungen zu den Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung vorgetragen.

Erläuterung:

Die Ausführungen zur Barrierefreiheit in der Begründung sind entsprechend den Anregungen angepasst.

8.5.7 Amt für Verkehrsmanagement, Schreiben vom 05.09.2016

Das Amt für Verkehrsmanagement hat bzgl. des Vorhabens keine Bedenken und stimmt der Einrichtung einer Notzufahrt an der L534 zu, die im Einsatzfall durch Rettungskräfte befahren werden kann und im Alltag nicht genutzt wird. Zur temporären Erschließung als Baustellenzufahrt wird diese Zufahrt nur als Einfahrt von Osten kommend und als Ausfahrt nur nach Westen zugelassen.

Es werden redaktionelle Hinweise zur Bezeichnung von Straßen gegeben.

Erläuterung:

Der Planung wird zugestimmt.

Die redaktionellen Anmerkungen sind in die Begründung eingearbeitet.

8.5.8 Abwasserzweckverband, Schreiben vom 07.09.2016

Es ist für den Hochwasserfall sowohl für die Bauphase als auch für den Betrieb ein Ansprechpartner/Verantwortlicher zu benennen.

Es werden die Anforderungen an die Abwasserbeseitigungsanlagen bei gastronomischen Betrieben dargelegt. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Abwassersatzung hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zum Hochwasserschutz, zu den Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Abwassersatzung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

8.5.9 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland und Naturschutzbund Deutschland, Schreiben vom 28.09.2016

Vogelschlag

Die Fassade und die Verbindung der beiden Häuser lassen aufgrund der großen Glasflächen befürchten, dass hier eine typische Vogelfalle entsteht. Es wird empfohlen, zur Gestaltung der Fenster einschlägige Literatur zum Vogelschutz heranzuziehen.

Verkehr

Durch Ver- und Entsorgung, Krankenfahrten und den Personal- und Besucherverkehr wird sich das Verkehrsaufkommen in der Kleingemünder Straße wesentlich erhöhen. Die Straße solle als ausgewiesene Spielstraße ihren verkehrsberuhigten Charakter behalten. Es wird eine Prüfung alternativer Zufahrtswege empfohlen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es wird auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 hingewiesen. Der im Bebauungsplan verankerte Ausgleich der Rodung von 15 Bäumen durch zwei Ersatzpflanzungen widerspreche den Regelungen der Baumschutzsatzung. Die Dachbegrünung sei kein angemessener Ausgleich für die zu rodenden Bäume.

Vogelarten:

Die zu entfernenden Gebäude sowie Baumbestände sind geeigneter Brutlebensraum für besonders geschützte Vogelarten. In mindestens 3 zu rodenden Bäumen sind Höhlen nicht auszuschließen. Brutvorkommen gebäudebrütende Vogelarten an den abzureißenden Gebäuden sind ebenfalls wahrscheinlich.

Die Prüfung von Gebäuden und Bäumen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vor Abriss und Rodung vermeidet lediglich das Tötungsverbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Die mögliche Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird dadurch nicht betrachtet. Es wird eine fundierte artenschutzrechtliche Betrachtung in Bezug auf höhlen-/halbhöhlenbrütenden Vogelarten gefordert. Alternativ kann eine Potenzialabschätzung erstellt werden in Verbindung mit dem Anbringen entsprechender Nisthilfen für den Verlust von Fortpflanzungsstätten.

holzbewohnende Käferarten:

Ein Baum enthält stehendes Totholz, welches für diese Artengruppe geeignet ist. Eine entsprechende Prüfung auf mögliche Vorkommen durch einen sachkundigen Gutachter ist erforderlich.

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

Es wird die Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzungen für Dachbegrünung sowie Baumbestand gefordert.

Klima

Das Stadtklimagutachten der Stadt Heidelberg (2015) ist zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Kaltluftströmung durch das Vorhaben beeinträchtigt wird (Hinderniswirkung).

Erläuterung:

zum Vogelschlag:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Verwendung von Vogelschutzglas ergänzt.

Die Verbindung zwischen den beiden Gebäudeflügeln im obersten Geschoss ist nicht verglast, sondern nur überdacht.

zum Verkehr

Der Mehrbelastung durch das Pflegeheim steht die verringerte Belastung durch die Aufgabe des Hotels und der Gaststätte gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommens des Pflegewohnheims im Wesentlichen auf die Mitarbeiter und die Bewohner der betreuten Wohnungen konzentrieren wird, da Besucher – soweit sie mit PKW anfahren - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Tiefgarage, sondern sonstige Parkierungsmöglichkeiten in Ziegelhausen nutzen werden.

Der verkehrsberuhigte Charakter der Kleingemünder Straße wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Eine alternative Zufahrtsmöglichkeit von der L 534 ist nur richtungsgebunden gegeben. Sie würde zudem einen verstärkten Eingriff in den vorhandenen Baumbestand bedingen und wäre bei Hochwasserereignissen nicht nutzbar.

An der Verkehrsanbindung über die Kleingemünder Straße wird daher festgehalten.

zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Baumschutzsatzung gilt unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans.

zu den Vogelarten

In den textlichen Festsetzungen ist verankert, dass Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abbruch durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Die im Falle eines Vorkommens streng geschützter Arten resultierenden Maßnahmenerfordernisse ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedürfen daher keiner gesonderten, zusätzlichen Verankerung im Bebauungsplan.

Bei durch einen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gilt gemäß § 44 BNatSchG 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.

Angesichts des Umfangs der zu erhaltenden Bäume ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung wird auf der Planungsebene des Bebauungsplans nicht als erforderlich erachtet.

zu holzbewohnenden Käferarten

Der Bebauungsplan fordert eine Kontrolle der Bäume vor einer Rodung auf holzbewohnende Käferarten und trifft Regelungen zu den im Fall eines Vorkommens zu treffenden Maßnahmen.

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

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubbäume gefordert. Bezüglich der Dachflächenbegrünung wird auf den „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 verwiesen. Der Anregung ist Rechnung getragen.

8.5.10 Naturschutzbeauftragte, Schreiben vom 20.09.2016

Es liegen große Bedenken vor, da der teilweise sehr alte und größtenteils gesunde Baumbestand doch erheblich beeinträchtigt wird. Der geplante Neubau sei in Grundfläche und Außenansicht nur unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu tolerieren:

1. unbedingte Erhaltung der Baumgruppe Ahorn, Platane und Rosskastanie (Nummer 20, 21 und 22 im Vorhaben- und Erschließungsplan)
2. Während der Bauphase ist in der Nähe des Wurzelbereiches nur mit Handaus-schartung zu arbeiten um größere Schäden zu vermeiden.
3. Ausgleichspflanzungen von Linden und Platane (Nummer 16 und 17 im Vorhaben- und Erschließungsplan)
4. geplante Hecke zu Grundstück Flst. Nr. 50151 und 50152 muss als Buchenhecke und nicht als Kirschlorbeer ausgeführt werden.
5. Auf dem gesamten Grundstück ist bei der Neuanlage des Gartens auf einheimische Pflanzen zu achten.
6. Fassade in gedeckten Farbtönen, keine Verwendung von auffälligen Farben oder Materialien
7. keine weitere zusätzliche Versiegelung durch Terrassen oder Stellplätze

Erläuterung:

- zu 1. *Der Anregung wird nicht Folge geleistet, da eine Erhaltung der Baumgruppe Ahorn, Platane und Rosskastanie (Nummer 20, 21 und 22 im Vorhaben- und Erschließungsplan) der Realisierung eines Pflegewohnheims am vorgesehenen Standort grundlegend entgegensteht. Mit einem Pflegewohnheim erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung eine Ergänzung des infrastrukturellen Angebots in Ziegelhausen um einen bislang im Stadtteil nicht vorhandenen Baustein. Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner innerörtlichen Lage, die eine soziale Teilhabe der künftigen Bewohner ermöglicht, sehr gut für die vorgesehene Nutzung, geeignet. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.*
- zu 2. *Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.*
- zu 3. *Die Ausgleichspflanzungen von je einer Linde und einer Platane sind im Vorhaben- und Erschließungsplan unter den Nummern 16 und 17 verankert und damit verbindlich umzusetzen.*
- zu 4. *Der Anregung wurde Rechnung getragen; der Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 15 wurde entsprechend geändert.*
- zu 5. *Der Anregung wird nicht Folge geleistet. Für Baumpflanzungen ist die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten vorgegeben. Für Strauchpflanzungen erscheint dies nicht erforderlich und kann gegebenenfalls den Belangen einer auf Sinneswahrnehmungen ausgerichteten Gartengestaltung für die im Pflegeheim Wohnenden entgegenstehen.*
- zu 6. *Die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Fassadengestaltung berücksichtigt diese Vorgaben.*
- zu 7. *Die maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist im Bebauungsplan flächenmäßig begrenzt. Die Anlagen zur Gartengestaltung und die damit verbundenen baulichen Anlagen ergeben sich überdies abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.*

8.5.11 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 22.09.2016

Elektrizität

Es wird auf bestehende Niederspannungsfreileitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen hingewiesen. Der Abriss ist rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Die Versorgung um Gas und Wasser besteht und ist auch weiterhin möglich. Fernwärme steht nicht zur Verfügung.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen und Anschlussmöglichkeiten sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

8.5.12 Deutsche Telekom Netzproduktion, mit Schreiben vom 27.09.2016

Es wird auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

8.5.13 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 20.09.2016

Aufgrund des bestehenden Stadtbusbetriebs der Stadtbuslinie 36 entlang der Kleingemünder Straße wird auf die üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren (insbesondere Schall, Erschütterung und Abgase) hingewiesen. Von zu- und abgehenden sowie an der Haltestelle (Altes Rathaus) wartenden Fahrgästen können auch zu Ruhezeiten akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Busverkehr zu rechnen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so zu gestalten, dass die ein- und ausfahrenden Pkw den Stadtbusbetrieb nicht gefährden bzw. negativ beeinträchtigen.

Erläuterung:

Der Hinweis auf die üblichen Begleiterscheinungen von ÖV-Verkehren wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so gestaltet, dass die ein- und ausfahrenden Pkw den Stadtbusbetrieb nicht gefährden bzw. negativ beeinträchtigen.

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 nach Zustimmung durch den Gemeinderat am 27.10.2016 ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ge-

geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Darüber hinaus enthält der Vertrag im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Regelungen für die Bauzeit,
- energetische Vorgaben,
- Hinweise zur Verkehrssicherheit bei Anliefervorgängen,
- Kostentragung durch die Vorhabenträgerin,
- Verpflichtung, 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 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 mit bis zu drei Vollgeschossen und zwei zusätzlichen Staffelgeschossen 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 ²	1.700 m ²
Sonstige voll-versiegelte Flächen	1.120 m ²	510 m ²
Flächen mit wassergebundenen Decken	450 m ²	--
Private Gartenflächen (einschließlich Anlagen zur Gartengestaltung)	1.270 m ²	1.420 m ²
Summe	3.630 m²	3.630 m²

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 Beein-

trächtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (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 neugestaltet 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 neugestaltet 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 Oberrheintiefeland), 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 Höhenwindssysteme 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

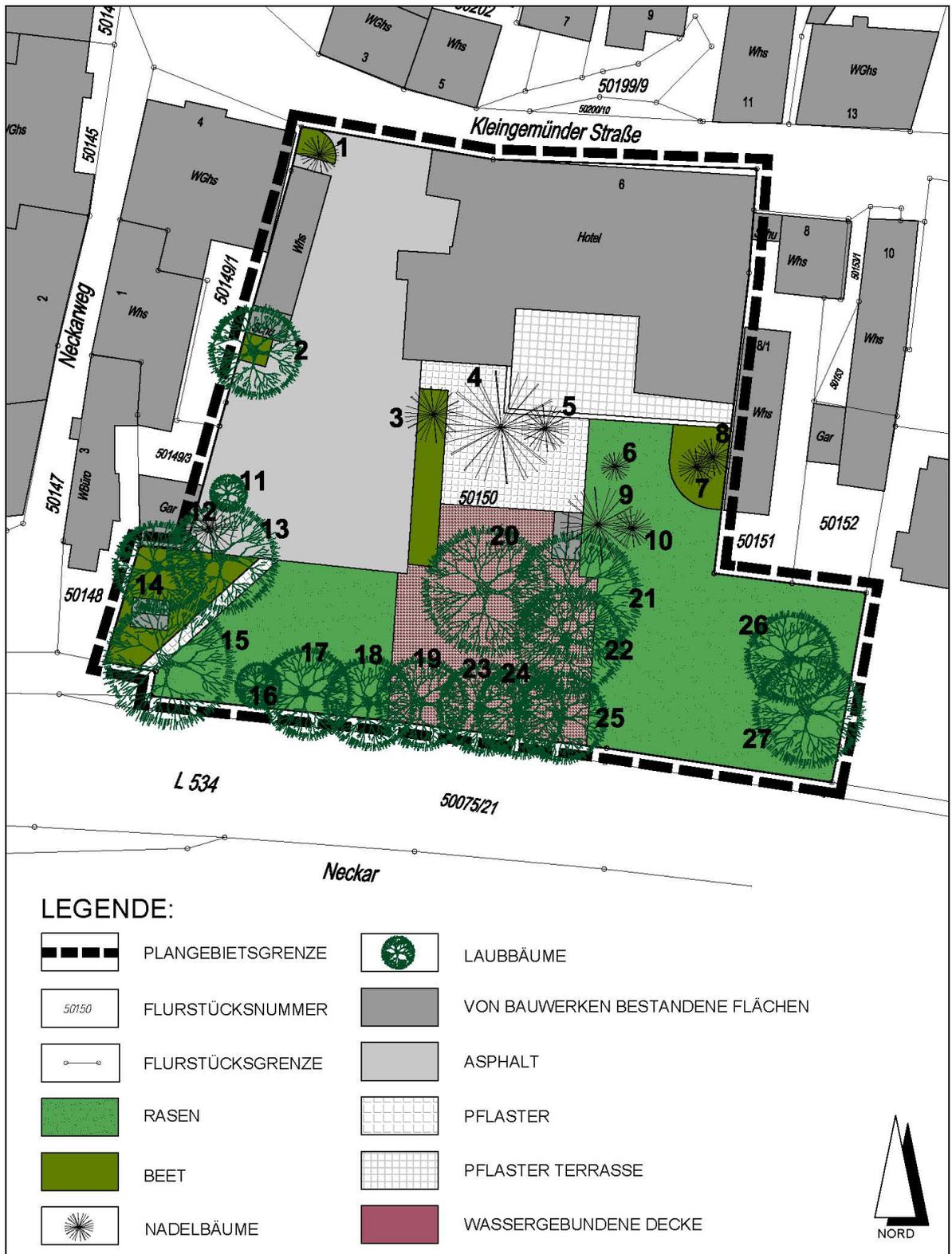
Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch zu hohen Stickoxid- und Benzolkonzentrationen, die vor allem im Winter bei austauscharmen 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

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	Ahorn	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	Rosskastanie	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 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 Peterstaler Straße, 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 m² Grundfläche bei Einhaltung der Bauflucht, die sich aus der südlichen Kante der östlich angrenzenden Bebauung ergibt, zugelassen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
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 Nichtdurchführung der Planung	
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.
- Soweit sich bei der Rodung von Bäumen ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln ergibt, sind in ausreichender Anzahl Nistkästen als geeignete Ersatzlebensstätten im Umfeld zu installieren.
- 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 m³ 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 Anforderung 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 m². 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 m². Betroffen sind allerdings überwiegend Flächen, die bereits bislang versiegelt wa-

ren. 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 m² Überschwemmungsfläche bzw. 980 m³ 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 eine 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 m². 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, davon zwei an der südlichen Grenze und einer im Innenhof, 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 Genest 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. Gegen-

über 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

Kurzbeschreibung des Vorhabens:	
Errichtung eines Pflegewohnheims mit einer Grundfläche von 1.700 m ² und bis zu 17 m Gebäudehöhe.	
Beschreibung der Umwelt:	
Die Fläche stellt sich als teilweise von Gebäuden bestandenes, teilweise versiegeltes und teilweise als Gartenfläche mit altem Baumbestand genutztes Grundstück innerhalb des Siedlungsraums dar.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<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>

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Tiere und Pflanzen	<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. Erhaltung der Bäume an der L 534 Neupflanzung von drei Bäumen</p>
Schutzgut Boden	<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>
Schutzgut Wasser	<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 m². In der Summe ergibt sich jedoch keine Erhöhung der Versiegelung.</p> <p>Verlust von 980 m³ Retentionsvolumen</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Begrünung von 66 % der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten. Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers Ausbildung der Tiefgarage als Hochwasserrückhalteraum</p>
Schutzgut Luft	<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>
Schutzgut Klima	<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 15 Bäumen, davon 11 Nadelbäume und 4 Laubbäume.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p>

Schutzgüter	Kurzerläuterung
	Begrünung von 66% der Dachflächen der rückwärtigen Neubauten. Erhaltung der Bäume an der L 534
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Entkernung des denkmalgeschützten Anwesens Kleingemünder Straße 6 sowie Veränderung der Umgebung, jedoch in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	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.
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:	
<p>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.</p> <p>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.</p>	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	
Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.	

C Zusammenfassende Erklärung

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

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Anwesen Kleingemünder Straße 6 in Ziegelhausen ein Pflegewohnheim zu errichten. 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“. Der rückwärtige, nicht denkmalgeschützte Gebäudebestand wird abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit bis zu drei Vollgeschossen und zwei zusätzlichen Staffelgeschossen ersetzt.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Umweltbelange waren insbesondere die Belange des Bodenschutzes, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Belange des Artenschutzes, die Belange des Hochwasserschutzes und die Belange des Immissionsschutzes zu beachten

Den Belangen des Bodenschutzes wurde Rechnung getragen, indem im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für das geplante Vorhaben eine Fläche in Anspruch genommen wurde, die bereits zu einem nicht unerheblichen Teil baulich genutzt und versiegelt war. Damit konnte die durch das Vorhaben zu erwartende zusätzliche Versiegelung begrenzt werden.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Belangen des Artenschutzes wurde durch eine Erfassung und Bewertung des bisherigen Zustands von Natur und Landschaft, durch eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft Rechnung getragen. So wurde insbesondere für einen erheblichen Teil des bestehenden Baumbestands eine Erhaltung festgesetzt. Weiterhin wurden die zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden durch eine Verpflichtung für eine flutbare Ausbildung der Tiefgarage, durch Vorgaben zur Minderung des Schadenspotenzials sowie durch einen Verbot von Geländeerhöhungen im Freibereich berücksichtigt. Das durch die Planung entfallende Retentionsvolumen wird unmittelbar vor Ort wieder ausgeglichen.

Aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen zur schalldämmenden Ausbildung der Außenbauteile der Fassaden von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie zu Belüftungseinrichtungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen

können trotz der erheblichen Verkehrslärmbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere vorgetragen, dass

- sich das geplante Gebäude aufgrund seiner Größe und Geschossigkeit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung bzw. in das Orts- und Landschaftsbild einfügen würde,
- eine erdrückende Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung entstehe
- verkehrliche Probleme zu erwarten seien,
- das Gelände wegen seiner Lärmbelastung für ein Altenpflegeheim nicht geeignet sei
- der Hochwasserschutz nicht geklärt und das Rückhaltevolumen nicht ausreichend sei
- es zu Verschattungen einer bestehenden Photovoltaikanlage komme
- ein spürbarer Einfluss auf das Kleinklima befürchtet werde.

Die Anregungen in Bezug auf Auswirkungen auf Photovoltaikanlagen, auf den Hochwasserschutz und auf das Kleinklima haben sich als nicht begründet erwiesen. Bezüglich der übrigen Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung dem in Ziegelhausen bestehenden dringlichen Bedarf für eine Pflegeeinrichtung für ältere Mitbürger ein höheres Gewicht als den mit dem Vorhaben verbundenen nachteiligen Auswirkungen zugemessen, zumal die befürchteten Auswirkungen nicht zu grundlegenden Verwerfungen führen und daher zumutbar erscheinen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf mögliche archäologische Funde oder Befunde, auf artenschutzrechtliche Belange, Belange des Klimaschutzes, Belange des Verkehrs, die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sowie die Lage im Überschwemmungsgebiet hingewiesen. Angeregt wurde eine Erhaltung weiterer Bäume, eine Verwendung heimischer Pflanzenarten, eine Ausdehnung des Anteils der zu begrünenden Dachflächen, eine Verwendung von vogelschlagminderndem Glas, eine Prüfung alternativer Zufahrtswege

Soweit den Anregungen nicht ohnehin bereits Rechnung getragen war, wurde diesen überwiegend durch Ergänzungen entsprechender Hinweise im Bebauungsplan bzw. in der Begründung entsprochen.

Den Anregungen zur Erhaltung weiterer Bäume sowie zur Verwendung standortgerechter und heimischer Sträucher wurde jedoch nicht Folge geleistet, da eine Erhaltung weiterer Bäume der Realisierung eines Pflegewohnheims am vorgesehenen Standort grundlegend entgegengestanden hätte. Eine Verwendung standortgerechter und heimischer Sträucher kann gegebenenfalls den Belangen einer auf Sinneswahrnehmungen ausgerichteten Gartengestaltung für die im Pflegeheim Wohnenden entgegenstehen. In Abwägung der konkurrierenden Belange wird der Realisierung eines Pflegewohnheims Vorrang eingeräumt.

Alternative Zufahrtsmöglichkeiten von Süden her sind verkehrlich nicht vertretbar. Die verkehrlichen Auswirkungen im Ortskern von Ziegelhausen sind nicht grundlegender Natur und wurden daher im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen

Als Vorhabenalternativen im Sinne alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet ergaben 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.

Bei Realisierung einer der Nutzungsalternativen wäre ein Pflegewohnheim im Zentrum von Ziegelhausen nicht umgesetzt worden. Dies hätte der grundlegenden städtebaulichen Intention der Planung entgegengestanden und hätte daher nur weiterverfolgt werden können, wenn grundsätzliche Standortalternativen in Ziegelhausen bestanden hätten. Solche Standortalternativen für die Errichtung eines Pflegewohnheims wurden 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.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Ziegelhausen - „Pflegewohnheim Ziegelhausen – Kleingemünder Straße 6“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde vom Gemeinderat am 30.03.2017 beschlossen.

Heidelberg, den 05.05.2017

gez. i.A. Rudolf

Stadtplanungsamt