



B E G R Ü N D U N G mit U M W E L T B E R I C H T (SATZUNG)

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/01-14

für den Bereich „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“

Stand: 27.10.2015



Planungsbüro
Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

E-Mail : fischer@fischer-plan.de, Internet: www.fischer-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass der Planung.....	4
1.2.	Städtebauliches Konzept / Ergebnisse des Architekturwettbewerbes.....	6
1.3.	Inhalte der Planung.....	8
1.3.1.	Ziele des Bebauungsplans.....	8
1.3.2.	Grundzüge der Planung.....	8
1.3.3.	Erschließung.....	8
1.4.	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	9
1.5.	Bestandsbeschreibung	11
1.5.1.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5.2.	Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	11
1.5.3.	Erschließung.....	11
1.5.4.	Bodenverunreinigungen.....	11
1.5.5.	Vermessung.....	13
1.5.6.	Wasserschutzgebiet.....	13
2.	Verfahren	13
3.	Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	14
3.1.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	14
3.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	15
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	16
4.	Auswirkungen der Planung	17
4.1.	Immissionsschutz.....	17
4.2.	Regenwasserbewirtschaftung	18
4.3.	Verkehr	19
4.4.	Technische Infrastruktur	20
5.	Umweltbericht	21
5.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	21
5.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen	21
5.2.1.	Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele.....	21
5.2.2.	Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen/Bauleitplanungen	22
5.2.3.	Natura 2000-Gebiete	23
5.2.4.	Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald	23
5.2.5.	Naturpark Bergstraße-Odenwald	23
5.2.6.	Naturschutzgebiete	24
5.2.7.	Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord.....	24
5.2.8.	Wasserschutzgebiete.....	24
5.2.9.	Gesetzlich geschützte Biotope.....	24
5.2.10.	Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen	24

5.2.11.	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	25
5.2.12.	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	25
5.2.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	26
5.2.14.	Gebiete mit bestmöglicher Luftqualität.....	26
5.3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung.....	26
5.3.1.	Schutzgut Mensch	29
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	31
5.3.3.	Schutzgut Boden.....	43
5.3.4.	Schutzgut Wasser.....	47
5.3.5.	Schutzgut Luft/Klima	49
5.3.6.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	52
5.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	54
5.3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
5.4.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	55
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	55
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	55
5.5.2.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen.....	56
5.5.3.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	58
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
5.6.1.	Standortalternativen.....	67
5.6.2.	Konzeptalternativen	67
5.7.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	67
5.8.	Monitoring	71
5.9.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts	72
6.	Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	74
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	74
6.1.1.	Nutzung – Fläche für Gemeinbedarf	74
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	75
6.1.3.	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	77
6.2.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	78
6.3.	Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz	80
6.4.	Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	81
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	85
8.	Verzeichnis der Anlagen / Gutachten.....	85

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Seit über 100 Jahren besteht das GRN-Betreuungszentrum in Weinheim, dort leben Pflegebedürftige sowie körperlich, geistig und psychisch belastete oder behinderte Menschen. Die Angebote des GRN-Betreuungszentrums Weinheim richten sich sowohl an Menschen, die Bedarf an vollstationärer Dauerpflege haben, als auch an behinderte Menschen, für die es um eine Eingliederungshilfe geht.

Das GRN-Betreuungszentrum Weinheim gliedert sich rechtlich in zwei Versorgungsbereiche, einen Pflegebereich und einen Eingliederungshilfebereich. Es ist eine zugelassene Pflege- und Betreuungseinrichtung mit derzeit ca. 250 vollstationären Heimplätzen sowie 10 Tagespflegeplätzen. Bei den pflegebedürftigen und insbesondere bei den seelisch behinderten Bewohnern liegt häufig ein Eigen- und teilweise auch ein Fremdgefährdungspotential vor, so dass drei von fünfzehn Wohnbereichen mit insgesamt ca. 60 Plätzen als geschlossene Wohnbereiche geführt werden.¹

Träger und Alleingesellschafter der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH ist der Rhein-Neckar-Kreis. Mit der Gründung der GRN gGmbH hat der Rhein-Neckar-Kreis den Zweck der Gesellschaft definiert und nachfolgende Aufgaben festgelegt:

- § 2 Abs. 1a) Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens durch den Betrieb von Krankenhäusern.
- § 2 Abs. 1b) Förderung des Wohlfahrtswesens durch den Betrieb von Fach- und Reha-Kliniken, von Alten- und Pflegeheimen sowie Einrichtungen für behinderte Menschen (u.a. zum Zwecke der Wiedereingliederung).

Der Rhein-Neckar-Kreis bzw. sein Vorgängerkreis führt das Betreuungszentrum (früher Kreispflegeheim) seit mehreren Jahrzehnten. Dieses ist im Kreispflegeplan des Rhein-Neckar-Kreises als notwendig im Sinne der Bedarfsdeckung ausgewiesen. Im Übrigen liegt der Bestand an stationären Heimplätzen sowohl innerhalb der Stadt Weinheim als auch im Planungsraum Hemsbach/Laudenbach/Weinheim deutlich unter dem Bedarf.

Nach § 1 Abs. 2 LPfIG sind die Landkreise zur Sicherstellung der pflegerischen Versorgung verpflichtet. Nach § 75 SGB XII haben die Träger der Sozialhilfe, hier der Rhein-Neckar-Kreis, die geeigneten Einrichtungen zu schaffen. Für den Betrieb der geriatrischen Reha-Klinik Weinheim besteht seit 17.03.2006 ein Versorgungsvertrag zwischen den Landesverbänden der Krankenkassen und dem Rhein-Neckar-Kreis.

Das GRN-Betreuungszentrum Weinheim mit dem Heimgebäude I (Altbau) und dem Heimgebäude II (Neubau) befindet sich derzeit auf einem ca. 3 ha großen Gelände in der Viernheimer Straße am Rande der Kernstadt Weinheim.

Nach zwei Brandereignissen am Standort Viernheimer Straße in den Jahren 2012 und 2013 wurde der Sanierungsbedarf des Betreuungszentrums gutachterlich geschätzt mit dem Ergebnis, dass der Sanierungsbedarf bezüglich des Brandschutzes alleine zu einem enormen finanziellen Aufwand führen würde. Hinzu kommt ein wei-

¹ Homepage der GRN, Stand Mai 2015

terer erheblicher allgemeiner Sanierungsbedarf sowie gesetzliche Neuerungen der Landesheimbauverordnung, die ab 2019 vorschreibt, Bewohner nur noch in Einzelzimmern unterzubringen.

Die zu tätigenden massiven Investitionen zur Erneuerung der Baustrukturen am Altstandort waren Anlass, einen Neubau des Gesundheitszentrums anzustreben. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass bei einem Neubau bzw. Teilneubau die derzeitigen Gebäude zunächst in Betrieb bleiben müssten. Insoweit fehlt auf dem Altgrundstück die für einen Neubau oder Teilneubau notwendige Fläche. Bei einem Teilneubau müsste zwangsläufig eine Anbindung an das Heimgebäude II erfolgen. Bei einer Beibehaltung des Standortes müssten die zentralen Funktionen wie Heizzentrale und Küche ebenfalls neu errichtet werden.

Ein kompletter Neubau der Einrichtung im Rahmen einer Standortverlagerung hat demgegenüber wesentliche Vorteile. Es können bei einer Anbindung an den Standort der GRN-Klinik die sinnvolle Zentrumsbildung fortgeführt, ein abgerundetes Versorgungskonzept realisiert und viele Synergien genutzt werden.

Für die Standortverlagerung sprechen insbesondere nachfolgende Sachverhalte:

- Die geriatrische Rehaklinik gehört unter medizinischen Gesichtspunkten an den Standort der Akutklinik. Geriatrische Patienten sind häufig multimorbid krank und benötigen auch während des Reha-Aufenthaltes akutmedizinische Diagnostik und Therapie. Die heute notwendigen Krankentransporte zwischen GRN-Betreuungszentrum und Klinik sowie zurück könnten entfallen.
- Es entsteht ein abgerundetes Versorgungskonzept an einem Standort im Bereich der Altersmedizin und auch im Bereich der Psychiatrie durch die Präsenz des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden (PZN) mit Tagesklinik und PSM-Station an der Klinik. Durch die Fachärzte des PZN kann auch in Zukunft die psychiatrische Versorgung der Bewohner sichergestellt werden.
- Aus der gemeinsamen Nutzung von zentralen Funktionen (z.B. Heizzentrale, Küche, technischer Dienst, Verwaltung) ergeben sich erhebliche Synergieeffekte und damit auch Kostenreduzierungen.

Im Gebäude der geriatrischen Reha-Klinik wird künftig auch „Akutgeriatrie“ als Bestandteil der medizinischen Akutversorgung des Krankenhauses nach dem Krankenhausplan angeboten werden können. Dies ist am alten Standort aufgrund der Entfernung nicht möglich.

Mit dem Entschluss, nicht den Altbestand kostenaufwendig zu sanieren, sondern eine kombinierte Einrichtung mit rd. 200 Betten neu zu errichten, konnte über eine Verlagerung des Zentrums und eine alternative Nutzung der Fläche an der Viernheimer Straße nachgedacht werden.

So ergibt sich langfristig die Chance zur Integration durch Reaktivierung und Umnutzung des bisherigen Bereiches. Mit der Entwicklung des Altstandortes als Wohnbaufläche folgt die Stadt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung: durch die Umnutzung zur Wohnbaufläche kann eine höhere bauliche Dichte erreicht werden und so eine optimierte Flächenausnutzung stattfinden, Wohnraum innenstadtnah zur Verfügung gestellt werden und somit eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermindert werden.

Die Standortvorteile Viernheimer Straße, welche sich in Bezug auf das Wohnen darstellen, sind von den Patienten der Gesundheitszentren nur bedingt nutzbar. Der erhöhte Betreuungsbedarf der Patienten und ihre eingeschränkte Mobilität erfordern einen geschützten Lebensbereich in dem ein freies und sicheres Agieren möglich ist. Gleichzeitig bedarf es einer erhöhten medizinischen Versorgung.

Die Verlagerung des Zentrums bietet die Möglichkeit, ein sicheres Umfeld für die Patienten zu schaffen und die vorhandenen medizinischen Einrichtungen der Klinik zu nutzen, indem ein ganzheitlich konzeptioniertes Gesundheitszentrum vorgesehen ist. Diese Idee schlägt sich auch in der vorliegenden Planung nieder, welche einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der vorhandenen Klinik und dem Betreuungszentrum herstellt. Des Weiteren stehen im Stadtgebiet von Weinheim keine Flächen zur Verfügung, die gleichermaßen geeignet sind ein ganzheitlich konzeptioniertes Gesundheitszentrum zu errichten.

Die Fläche der Klinik im östlichen Anschluss an das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Kreiskrankenhaus Weinheim“ bauleitplanerisch erfasst. Ebenso unterliegt das „Ärzte- und Dienstleistungszentrum“ den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Zwar stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim für den Planbereich eine Sonderbaufläche Krankenhaus dar, eine planerische Steuerung des Bereiches erfolgte bisher nicht und soll nun durch die vorliegende Planung bedarfsorientiert erarbeitet werden. Dieser Bedarf wurde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes vermutet: So zeichnete sich insbesondere der demografische Wandel bereits ab, der einen zusätzlichen Flächenbedarf erwarten ließ, dem die Planer durch die Darstellung von Sonderbauflächen Rechnung trugen.

Die architektonische Gestaltung des Ensembles wurde im Rahmen eines Wettbewerbes erstellt, welcher parallel zu dem Bauleitplanverfahren in der ersten Hälfte des Jahres 2014 seitens des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführt wurde.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes flossen als rahmengebende Vorgaben zum Entwurf in die vorliegende Planung ein.

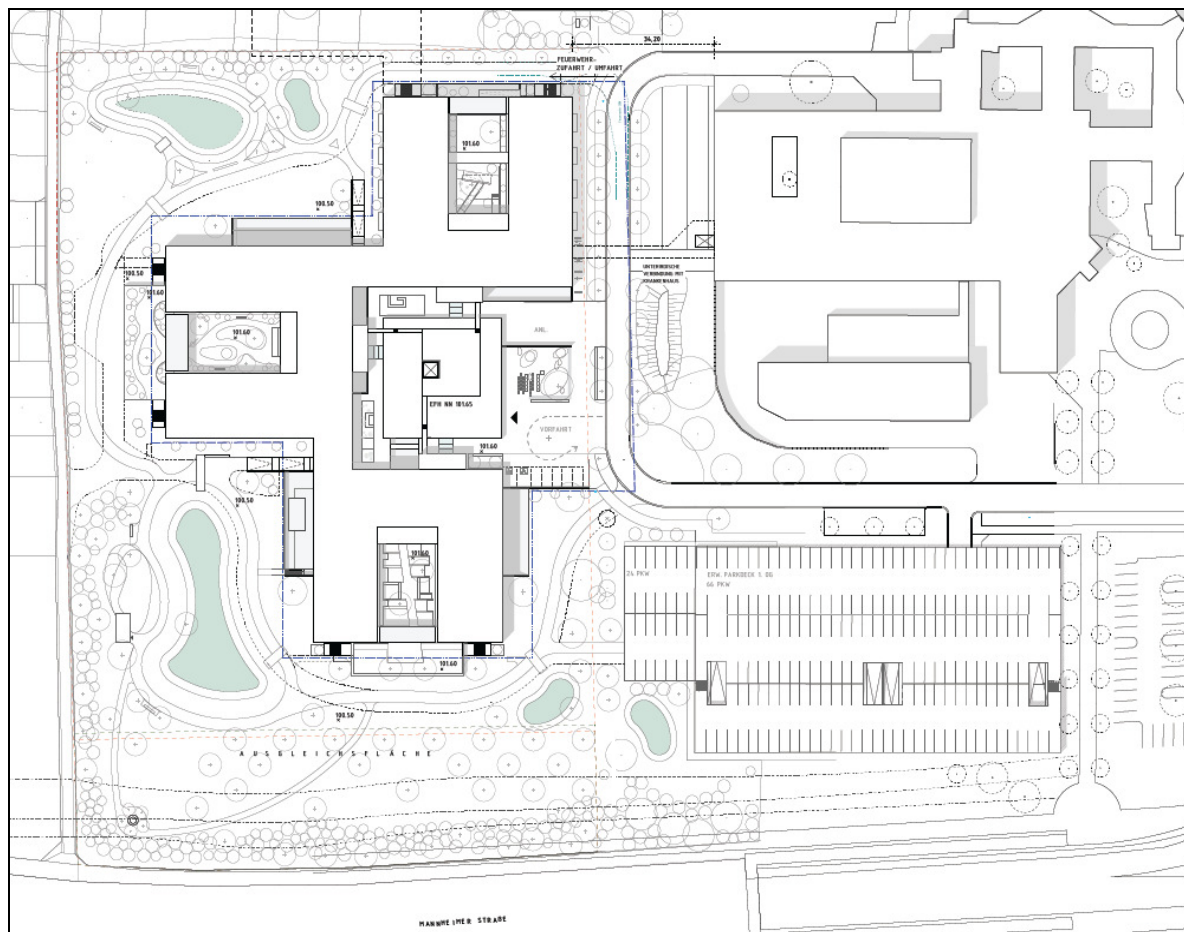
1.2. Städtebauliches Konzept/Ergebnisse des Architekturwettbewerbes

Für die Reha-Klinik und das Betreuungszentrum wurde vom Rhein-Neckar-Kreis ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Bebauungsplan orientiert sich an den Ergebnissen des Wettbewerbs (siehe nachfolgende Abbildung).

Das dreigeschossige Betreuungszentrum wird von drei Gebäudeteilen gebildet, die jeweils über einen Innenhof mit einer offenen Anbindung in den umgebenden Freibereich verfügen. Die Gebäudeteile dienen der Unterbringung der unterschiedlichen Wohngruppen und bieten so eine Strukturierung der verschiedenen Betreuungs- und Pflegebereiche. Die drei Hauptgebäude sind über Verbindungsgänge untereinander sowie mit dem zentral gelegenen Eingangsbereich verbunden, zudem ist ein unterirdischer Verbindungsgang zur GRN-Klinik geplant. In diesem Eingangsbereich sind die Pflegestützpunkte der einzelnen Stationen gebündelt und dient gleichzeitig als zentrale Anlaufstelle für Besucher.

Die Außenanlage ist in unterschiedliche Zonen unterteilt. Der Streichelzoo ist im Südwesten angeordnet. Stellplätze befinden sich im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Parkplatzfläche der Klinik sowie einige Stellplätze vor dem Eingangsbäude.

Lageplan Bebauungskonzept, Stand Oktober 2015



Quelle: OHO Architekten

genordet, ohne Maßstab

1.3. Inhalte der Planung

1.3.1. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Reha-Klinik und ein Betreuungszentrum an der GRN-Klinik zur Schaffung eines ganzheitlichen konzeptionierten Gesundheitszentrums unter Ausnutzung bereits vorhandener medizinisch-infrastruktureller Einrichtungen.

Um die Möglichkeit bereitzustellen, einen unmittelbaren räumlichen und baulichen Zusammenhang zwischen der vorhandenen Klinik und dem neuen Gesundheitszentrum zu schaffen, ändert der vorliegende Bebauungsplan sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 in seinen westlichen Randbereichen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche), als auch den Bebauungsplan Nr. 1/04-09 (Übernahme der Ausgleichsflächen mit Überlagerung der Fläche durch eine Lärmschutzanlage, Reduzierung Lärmschutzwall, Erweiterung Fläche für Stellplätze und Garagen).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Errichtung des Gesundheitszentrums planungsrechtlich vorbereitet.

Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

1.3.2. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Unterbringung der Reha-Klinik mit Betreuungszentrum sowie die Festsetzung der an die Hochbauplanung angepasste überbaubaren Grundstücksflächen und der Geschossigkeit. Zudem gehören die Festsetzung der Lärmschutzanlage sowie der südlichen Ausgleichsfläche zu den Grundzügen der Planung.

1.3.3. Erschließung

Das Plangebiet wird direkt über die Röntgenstraße erschlossen, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und der Einmündung in die Mannheimer Straße wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung² überprüft. Im Ergebnis ist der Knotenpunkt auch für den Prognosehorizont 2025 leistungsfähig. Lediglich eine Anpassung der Freigabezeiten an der Lichtsignalanlage wird empfohlen, bauliche Ertüchtigungen des Knotenpunktes sind jedoch nicht notwendig.

Interne Erschließungsmaßnahmen erstrecken sich auf private Fuß- und Rettungswege sowie ggf. private Verkehrswege und Stellplätze. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

² Habermehl und Follmann, April 2014

1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet (Plankarte 1) liegt westlich der Kernstadt innerhalb des von der Westtangente, der Mannheimer Straße (L3408) und der B 38 erschlossenen Dreiecks, westlich der bestehenden GRN-Klinik an der Röntgenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Weinheim die Flurstücke 16909 tlw., 16909/1 tlw. sowie 16910 bis 16923 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 16923 im Norden,
- Osten: durch die Fläche der GRN-Klinik,
- Süden: Landesstraße 3408 (Mannheimer Straße),
- Westen: die Wegeparzelle Nr. 1693,

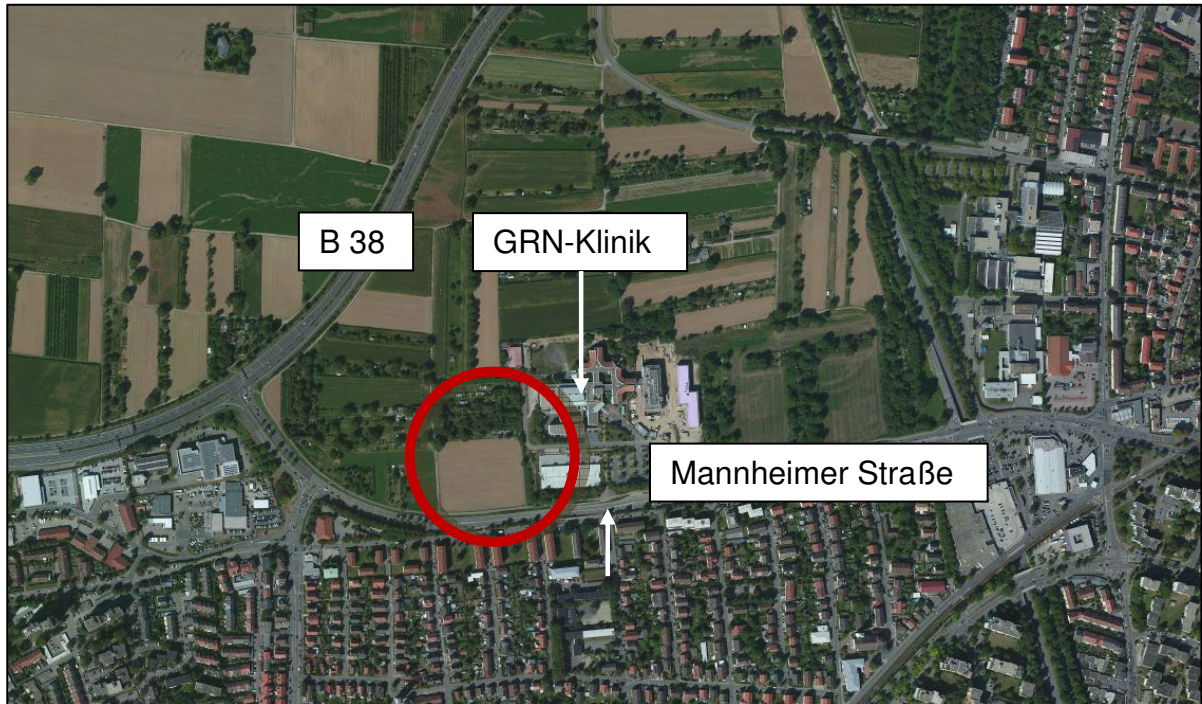
Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,8 ha (27.664 m²).

Flächenbilanz

Geltungsbereich	27.664	m ²
davon Gemeinbedarfsfläche	22.906	m ²
davon Grünfläche	4.758,00	m ²
„Baufenster“	11.818	m ²

Daneben wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt (Plankarte 2). Es handelt sich hierbei um die Fläche innerhalb des Nordohrs der Kreisverbindungsstraße (rd. 1,3 ha), welche sich noch in der Flurneuordnung befindet und derzeit in der Gemarkung Weinheim die Flurstücke 15233, 15234, 15235, 15236, 15237, 14902, 15451/1, 15451, 15196, 15152, 15153, jeweils teilweise.

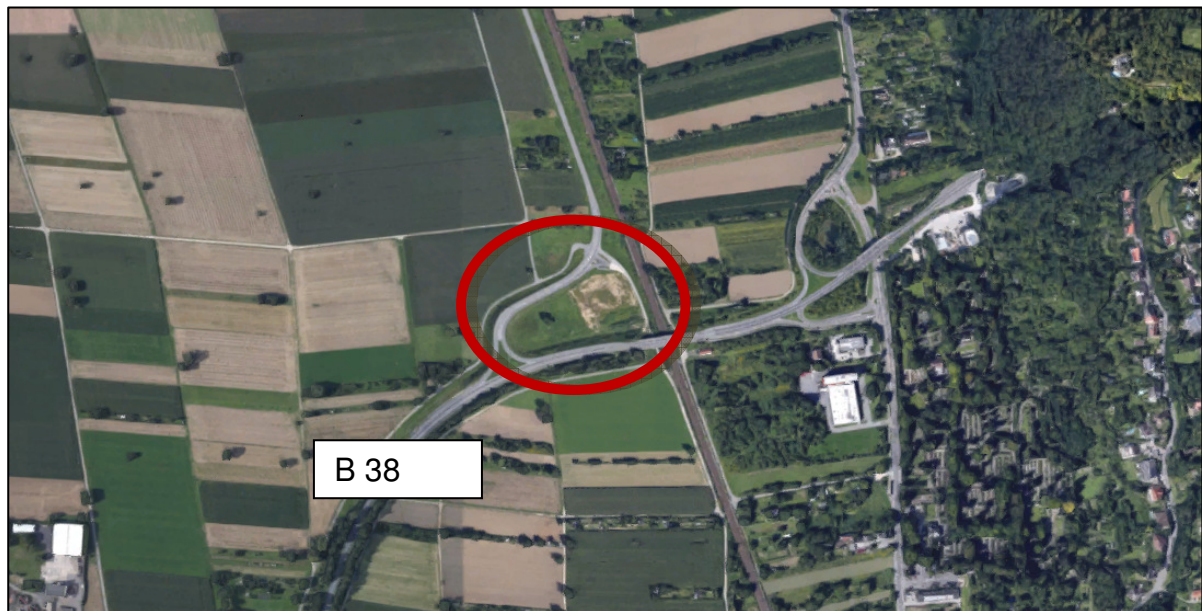
Luftbild des Plangebietes (Plankarte 1)



Quelle: bing.com und eigene Bearbeitung, 14.02.2014

genordet, ohne Maßstab

Luftbild des Plangebietes (Plankarte 2)



Quelle: google.maps und eigene Bearbeitung, 15.06.2015

genordet, ohne Maßstab

1.5. Bestandsbeschreibung

1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Grundstücke ist in Besitz des Vorhabenträgers. Ein Teil der Grundstücke ist in Privatbesitz.

1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Die Nutzung des Plangebietes beschränkt sich derzeit insbesondere auf landwirtschaftliche Nutzungen und Kleingartenbereiche. Diese finden sich auf der Nordhälfte des Geländes und zeichnen sich durch voneinander abgegrenzte wohnungsferne Gärten mit diversen untergeordneten baulichen Anlagen (Gartenhütten) aus.

Bauliche Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung finden sich auch im westlichen Teilbereich des zu ändernden Bebauungsplanes von 1985. Diese werden in die Planungen zur Errichtung des Betreuungszentrums und der Reha-Klinik einbezogen.

Während sich westlich und nördlich im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen, Gärten und Außenbereichsflächen anschließen, liegt im Osten des Plangebietes die GRN-Klinik. Daran schließt sich das neue Verwaltungsgebäude des Rhein-Neckar-Kreises an. Jenseits der das Plangebiet südlich begrenzenden Mannheimer Straße ist Wohnbebauung zu finden.

1.5.3. Erschließung

Aufgrund der Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Kreuz Weinheim (A5) ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet wird direkt über die Röntgenstraße erschlossen (vgl. Kapitel 4.3 „Verkehr“).

Die Erschließung des Plangebietes über Fuß- und Radwege ist über vorhandene Wegestrukturen gesichert. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Stadtbuslinie 633 - Haltestelle GRN-Klinik gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch An- und Ausbau der bestehenden Netze.

1.5.4. Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten. In der Weinheimer Gemarkung sind aber z.T. flächenhaft vorhandene Gehalte bzw. Bodenverunreinigungen durch das Schwermetall Chrom zu berücksichtigen. Die Chrom-Belastungen stammen aus der über Jahrzehnte stattgefundenen Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie.

Im Bereich des geplanten Betreuungszentrums der GRN werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund dieser Nutzung

ist eine in der Vergangenheit stattgefundene Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb ein Gutachten erstellt, in welchem durch Bodenuntersuchungen (Brutto und Eluat) innerhalb des Plangebietes geklärt wurde, ob bzw. mit welchen Maßnahmen die geplante Ausweisung realisiert werden kann (Schadstoffgehalte nach Ober- und Unterboden bzw. nach Bodenarten, Entsorgungswege, Versickerungsvermögen)

In der Zusammenfassung des Berichtes heißt es: „Zusammenfassend hat sich anhand der Labordaten gezeigt, dass innerhalb des Vorhabengebietes des Bauvorhabens "Reha-Klinik und Betreuungszentrum" sowohl für die Wirkungspfade "Boden - Mensch" und "Boden - Pflanze" als auch "Boden - Grundwasser" keine Gefährdung bzw. keine schädliche Bodenveränderung ableitbar ist. Nach Ansicht des [Unterzeichners] *Gutachters* sind keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen hierzu erforderlich.“

Hinweise zur Bodenaushub und Entsorgung:

- Die im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Überschussmassen an Bodenmaterial sind nicht mehr frei verwertbar, sondern einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Verwertungsmöglichkeiten sind nur noch unter vorgegebenen und beschränkten Einbaubedingungen möglich.
- Bei Aushubarbeiten ist der Oberboden grundsätzlich aufgrund der erhöhten Chrom- Gehalte im Vorfeld vom Unterboden abzuschleppen und separat zu lagern und separat zu beproben. Eine Durchmischung beider Bodenhorizonte zur Reduzierung der Chrom-Gehalte bzw. zur Mittelwertbildung ist nicht zulässig.
- Aufgrund der erbohrten Untergrundverhältnisse wird gutachterlich eine möglichst frühzeitige Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Eingriffe in den Untergrund sind grundsätzlich durch ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versiertes Ing.-Büro zu begleiten.
- Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Ober- und Unterboden nach Durchführung von Deklarationsanalysen nach den Vorgaben der VwV Bodenaushub in Abstimmung mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen.
- Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen im Untergrund festgestellt oder auch geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Auffüllungen bzw. Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.5.5. Vermessung

Im Rahmen der Planungen wurde das Gelände des Geltungsbereiches bezüglich der Höhenlage vermessen. Die wesentlichen Höhenpunkte gelangen in der Plankarte zur Darstellung.

1.5.6. Wasserschutzgebiet

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau teilt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Entwurfsoffenlage mit, dass derzeit eine Überprüfung stattfindet, wie weit das Einzugsgebiet der Brunnen des Zweckverbands Bad. Bergstraße liegt. Voraussichtlich ist eine Anpassung der Wasserschutzgebietsabgrenzung von Seiten des Regierungspräsidiums erforderlich, sodass künftig auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Wasserschutzgebiets (Zone III B) liegen wird.. Die Ausweisung einer Schutzzone III B steht den Planungen nicht entgegen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß §1a BauGB muss für alle Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nur in Ausnahmefällen kann auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden (§ 13 BauGB, § 13a BauGB). Da die vorliegende Planung nicht der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann das vom Gesetzgeber 2007 mit § 13a BauGB sog. beschleunigte Verfahren keine Anwendung finden.

Der Verfahrensstand stellt sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.03.2014, Bekanntmachung: 12.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 22.04.2014 – 22.05.2014, Bekanntmachung: 12.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben 14.04.2014, Frist: 22.05.2014,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 14.07.2015– 14.08.2015, Bekanntmachung am 04.07.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben 08.07.2015, Frist 14.08.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in den Weinheimer Nachrichten.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

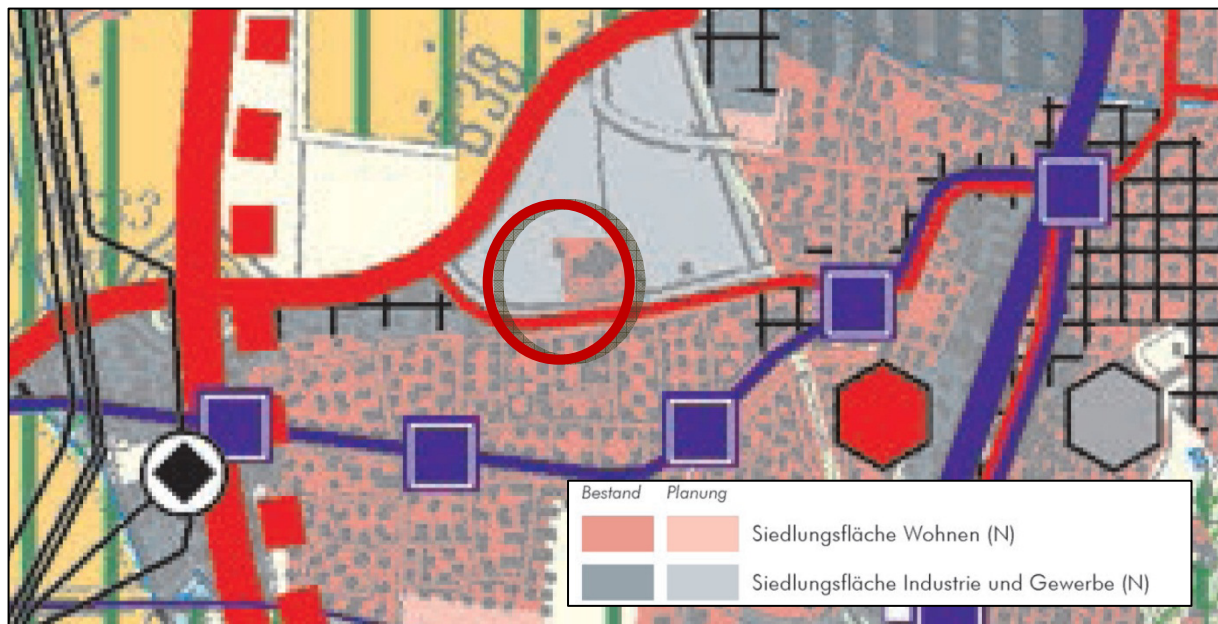
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ weist Weinheim als Mittelzentrum aus. Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich sicherzustellen. Dabei sollen überörtliche Einrichtungen in der Kernstadt gebündelt werden, um eine günstige Bündelung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zu nutzen.

Der Regionalplan stellt für den überwiegend Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung noch Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar, im Anschluss sind Siedlungsflächen Wohnen ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist aufgrund des Zusammenspiels von Nutzung und Lage und der geringen Größe des Gebietes nicht erforderlich.

Mit der Angliederung des Betreuungszentrums und der Reha-Klinik an die vorhandenen medizinischen Einrichtungen wird den oben erläuterten Zielen der Regionalplanung entsprochen. Im Sinne des Gesamtkonzeptes kann bei einer Fortschreibung der Planung die Fläche des Gesamtkonzeptes als Siedlungsfläche Wohnen erfasst werden.

Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar



Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar (<http://www.m-r-n.com/s> - abgerufen: 05.06.2015), genordet, ohne Maßstab

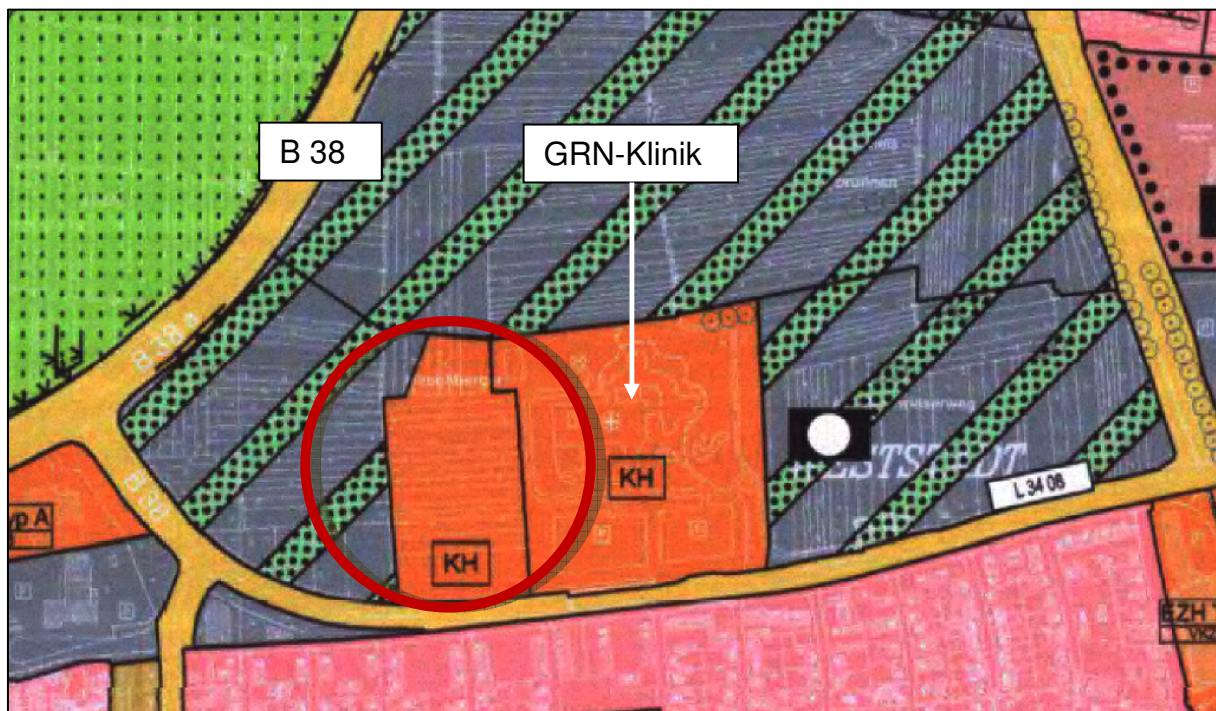
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem Jahr 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt für den Planbereich eine Sonderbaufläche Krankenhaus dar. Die Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgte, da das Krankenhausgebäude mit der geplanten Erweiterung und seinen Nebenanlagen in der Summe den Merkmalen eines „Klinikgebietes“ nach § 11 BauNVO entspricht und im Rahmen einer Krankenhausplanung zur Darstellung gelangte.

Um die Sonderbaufläche herum liegen „gewerbliche Bauflächen mit hohem Freiraumanteil“. In diesem Zusammenhang sei ergänzt, dass sich die Störanfälligkeit von Sondergebieten nach dem jeweiligen Gebietscharakter richtet.

Zwar weist der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche aus, jedoch mit analoger Zweckbestimmung (Reha-Klinik, Pflege- und Betreuungszentrum). Der Bebauungsplan kann somit aufgrund der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt genehmigter und rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim

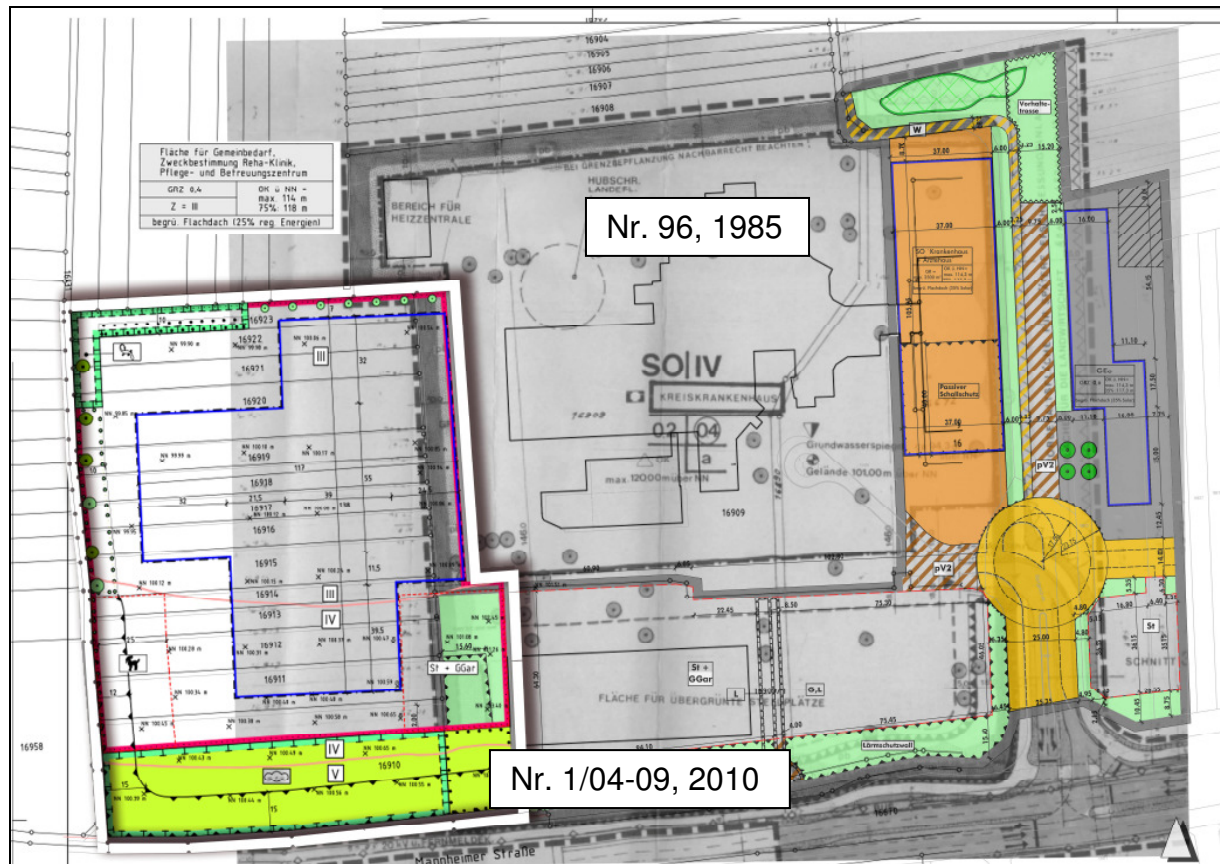


Quelle: Stadt Weinheim

genordet, ohne Maßstab

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne



Quelle: Stadt Weinheim, eigene Bearbeitung

genodet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst teilweise bereits rechtskräftige Planungen. Die östliche Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 96 "Kreiskrankenhaus", die südliche und südöstliche Teilfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/04-09 "Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus".

Die vorliegende Planung greift in den westlichen Randbereich der Pläne Nr. 96 und 1/04-09 zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplatzfläche ein. Der Bebauungsplan 1/04-09 wird in seinem westlichen Teilbereich vollständig geändert, indem die vorliegende Planung die festgesetzte Ausgleichsfläche übernimmt, die Festsetzungen ergänzt und die Errichtung eines Lärmschutzwalles auch in diesem Bereich ermöglicht.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-14 „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“ wurde ein schalltechnisches Gutachten³ erarbeitet, das die relevanten schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht und bewertet.

Verkehrslärm im Plangebiet: Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Mannheimer Straße (L 3408), in etwas größeren Abständen verlaufen in nordwestlicher Richtung die Viernheimer Straße (B 38) und in nordöstlicher Richtung die Westtangente. In deutlich größerem Abstand befindet sich östlich des Plangebietes die Schienenstrecke 3601 sowie westlich die Autobahn A 5. Die Hauptlärmquellen stellen die umgebenden Straßen dar. In der Nacht ist jedoch davon auszugehen, dass auch die in deutlich größerem Abstand vorhandene Schienenstrecke den Gesamtpegel im Plangebiet beeinflusst.

Im gesamten Plangebiet werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept erforderlich. Das schalltechnische Gutachten schlägt die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme vor, die entlang der Mannheimer Straße im Süden des Plangebiets eine Höhe von 4 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Freiflächen und im Westen entlang der Plangebietsgrenze eine Höhe von 3 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Freiflächen aufweist. Ergänzend dazu werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, d.h. es werden die Lärmpegelbereiche vorgegeben, auf Basis derer im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen ist. Außerdem wird der Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, erforderlich.

Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen: Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den bestehenden Straßen erzeugt, dessen Verträglichkeit mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang dieser Straßen zu untersuchen ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl auf der Röntgenstraße als auch auf der Mannheimer Straße keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche zu erwarten ist. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche ist als mit vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich und zumutbar einzustufen.

Anlagenlärm aufgrund der geplanten Stellplätze an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen: Außerdem werden für die Reha-Klinik und das Betreuungszentrum zusätzliche Stellplätze errichtet. Bereits auf Ebene des Bebauungsplans wird die Verträglichkeit der vorgesehenen Stellplätze mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen südlich der Mannheimer Straße sowie die bestehende Klinik) vom Grundsatz her untersucht und bewertet.

³ Schalltechnisches Gutachten, WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern, 15.05.2015

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass an allen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Somit sind die Stellplätze mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht als verträglich einzustufen. Es werden keine Regelungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Anlagenlärms erforderlich.

4.2. Regenwasserbewirtschaftung

Die Regenwasserbewirtschaftung wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes dargelegt, in dem die Entwässerungsmöglichkeiten des geplanten Vorhabens in Abstimmung mit den bestehenden Kanalverhältnissen und Richtlinien geprüft wurden.

Im Ergebnis des Gutachtens heißt es: „Aufgrund der Randbedingungen kann die geplante Reha-Klinik mit angemessenem Aufwand nur an das vorhandene Mischwassernetz angeschlossen werden. Da hier keine nennenswerten, verfügbaren Kapazitäten bereitgestellt werden können, muss das Niederschlagswasser zurückgehalten werden, um dann gedrosselt an das Mischwassernetz zu entwässern. Das Schmutzwasser wird direkt angeschlossen. Die Rückhaltungen können in die Außenanlage in Form von offenen Erdbecken integriert werden oder alternativ als unterirdische Speicher angelegt werden. Der Boden ist laut Bodengutachten zur Versickerung ungeeignet.“⁴

Die nachfolgende Abbildung ist dem Entwässerungskonzept entnommen und zeigt, wie eine Anordnung von Rückhaltegräben in die Außenanlagen der Nutzung integriert werden könnte. Die Darstellung entfaltet hierbei keine Rechtsverbindlichkeit sondern dient allein dem Nachweis, dass der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser gewährleistet werden kann.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besagt, 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.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser bleibt damit grundsätzlich dem Vollzug des Bebauungsplanes überlassen d.h. ist auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung zu klären.

Zwar ermächtigt der § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Gemeinden dazu durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets zu bestimmen, dass Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen sind, um die Abwasseranlagen zu entlasten, zu errichten sind. Eine solche Bauvorschrift empfiehlt sich bei Bebauungsplänen, bei denen der umsetzende Personenkreis unbekannt ist und es vorgreiflich zum Vollzug einer Regelung zur Abwasserentsorgung bedarf. Mit der Vorlage des Entwässerungskonzeptes ist vorliegend der Nachweis erbracht, dass eine Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Die Festset-

⁴ Entwässerungskonzept, Weber Ingenieure, Pforzheim, 21.04.2015

zung von Anlagen zum Sammeln des Niederschlagswassers ist somit nicht erforderlich.

Rückhalteemulden Entwässerungskonzept (Ausschnitt)



Quelle: Weber Ingenieure, 21.04.2015

genordet, ohne Maßstab

4.3. Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes Röntgenstraße/Mannheimer Straße erstellt, deren Aufgabe „der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Gebietsentwicklungen über den Knotenpunkt Mannheimer Straße/ Röntgenstraße an das klassifizierte Straßennetz war. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

- Der Knotenpunkt Mannheimer Straße/ Röntgenstraße ist im Prognosehorizont 2025 mit den Neuverkehren durch die Erweiterung der GRN Klinik als signalisierter Knotenpunkte leistungsfähig.

- Eine Anpassung der Freigabezeiten wird an der Lichtsignalanlage auf Grund der geänderten Verkehrsbelastungen empfohlen. Eine bauliche Er-
tüchtigung des Knotenpunktes ist nicht notwendig.“⁵

4.4. Technische Infrastruktur

Ggf. wird die Einrichtung einer Transformatorenstation notwendig. Eine Verortung auf Ebene des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Generell gilt, dass eine Trafostation als Nebenanlage im Plangebiet allgemein zulässig ist.

⁵ Verkehrsuntersuchung B-Plan 1/01-14 Reha-Klinik in Weinheim, Habermehl und Follmann, April 2014

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Um Doppelungen zu vermeiden sei auf Kapitel 1.3 „Inhalte der Planung“ verwiesen.

5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

Umweltziele sind in verschiedenen Fachgesetzen formuliert und auch in den Planwerken der übergeordneten Raumplanung (Flächennutzungsplan) und in der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsplan) zu finden. Hierbei ist zu beachten, dass der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert ist. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

5.2.1. Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele

Aufgrund der geltenden Rechtsgrundlagen bzw. der vorliegenden übergeordneten Planungen können im Wesentlichen folgende, für den Bebauungsplan bedeutsame übergeordnete Umweltschutzziele abgeleitet werden.

- Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:
 - Schutz und dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt,
 - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Die Eingriffs-Ausgleichsthematik ist insofern bereits auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend abzuhandeln.

- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).
- Berücksichtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (vgl. § 1a Abs. 4 BauGB).
- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insb. Berücksichtigung möglicher Emissionen wie Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte (Bundesimmissionsschutzgesetz mit entsprechenden Verordnungen: z.B. 16. BImSchV -Verkehrslärm).
- Arten- und Biotopschutz unter besonderer Berücksichtigung nationaler und europäischer Rechtsgrundlagen (v.a. Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG sowie von Natura 2000-Gebieten).
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB), Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens inkl. seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBodSchG, LBodSchAG).
- Laut Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln ...“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

5.2.2. Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen/Bauleitplanungen

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Weinheim (BÜCHS SPEYER, 2004) wird die gesamte Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als geplante gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil bzw. Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Die geplante Nutzung (Gemeinbedarfsfläche „Reha-Klinik und Pflege- und Betreuungszentrum“) entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche „Krankenhaus“) hinsichtlich der Zweckbestimmung und wird demnach aus dem Plan heraus entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

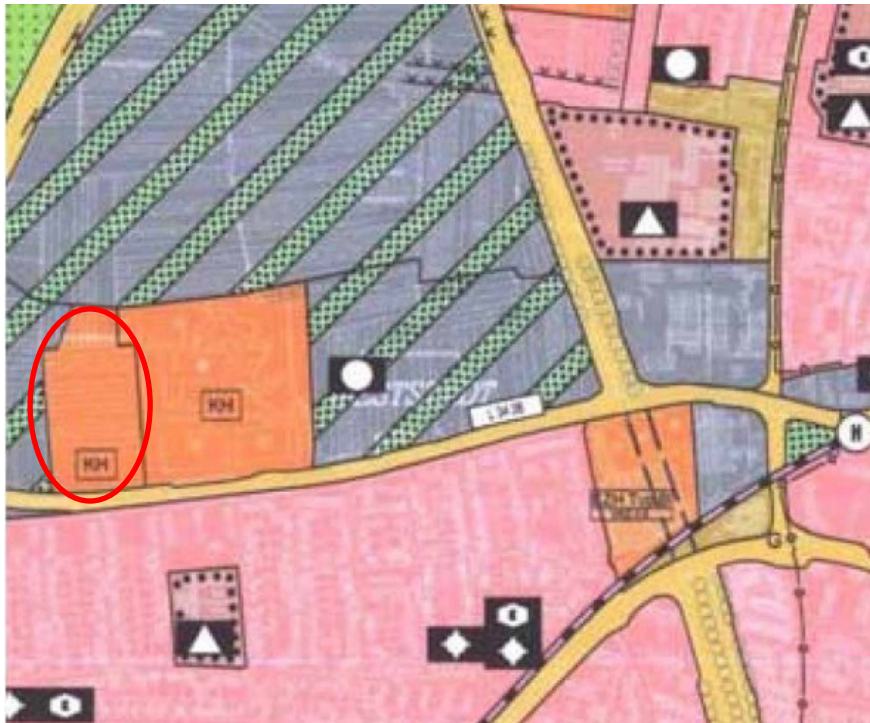


Abb. 1: Flächennutzungsplan (Büchs Speyer, 2004)

Hinweise zum Vorhandensein sonstiger Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts liegen nicht vor.

5.2.3. Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt nordöstlich des Untersuchungsgebietes in knapp 1,1 km Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“ befindet sich ca. 3 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der räumlichen Distanzen und Abschirmungen v.a. durch bebaute Ortslagen und stark befahrene Straßen besteht kein Wirkungszusammenhang. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000 – Gebiete kann ausgeschlossen werden.

5.2.4. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geo-Naturparks „Bergstraße-Odenwald“. Der Schutzzweck des Naturparks ist die „(...) Erhaltung und Entwicklung einer herausragenden großräumigen, durch vielfältige Nutzung geprägten Kulturlandschaft (...)“. Gleichrangig hierzu „(...) stehen Umweltbildung, nachhaltige Regionalentwicklung, sanfter Tourismus, Erhaltung der biologischen Vielfalt, Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Klimaschutz.“ (Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., 2015) Er wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.2.5. Naturpark Bergstraße-Odenwald

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald. „Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:

- die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (...) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten. (...).
- die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und

- den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.

Im Naturpark sollen in sinnvoller räumlicher Differenzierung die verschiedenen Erholungsformen mit anderen Nutzungsformen und den ökologischen Erfordernissen aufeinander abgestimmt und entwickelt werden.“ (Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg. 1986) Eine Beeinträchtigung durch die Planung erfolgt nicht.

5.2.6. Naturschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Das nächste NSG „Teiche am Landgraben“ (Nr. 2.107) liegt im Südwesten in ca. 1,3 km Entfernung, jenseits der BAB 5. Das Naturschutzgebiet ist von den planerischen Überlegungen, auf Grund der räumlichen Distanz und insbesondere durch die Trennwirkung der Autobahn nicht betroffen.

5.2.7. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

In ca. 2,2 km Entfernung verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“. Das Landschaftsschutzgebiet ist von den planerischen Überlegungen nicht betroffen.

5.2.8. Wasserschutzgebiete

Das Vorhabensgebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. In ca. 400 m Entfernung liegt das Wasserschutzgebiet 039 „Wasserwerk Käfertal“ - Gewässerschutzzone III B.

Das Wasserschutzgebiet für die Brunnen des Zweckverbandes Badische Bergstraße wird derzeit überprüft. Möglicherweise ist der Geltungsbereich in das Wasserschutzgebiet einzubeziehen, so dass das Plangebiet dann voraussichtlich in dessen weiteren Schutzzone III B liegen wird.

5.2.9. Gesetzlich geschützte Biotop

Im Gebiet liegen keine nach § 32 NatSchG gesetzlich geschützten Biotop. Im Osten befinden sich mehrere, fragmentarisch in der Landschaft verteilte gesetzlich geschützte Biotop. Im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04-09 liegt in nordöstlicher Richtung in ca. 150 m Entfernung das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz westlich Weinheim – Hammelbrunnen“. Das Biotop ist von den planerischen Überlegungen ebenfalls nicht betroffen.

5.2.10. Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Süd-Westen auf dem Flurstück 16910 eine gewidmete Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Ausgleichsfläche von ca. 4.040 m² Größe wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/04-09 ausgewiesen und wird in die Planung (unter Einbeziehung eines Lärmschutzwalls) übernommen. Gemäß Vorgabe ist innerhalb dieser Fläche ein ca. 12 m breites Feldgehölz zu entwickeln. Nördlich des Feldgehölzes ist ein Wiesenstreifen (Fettwiese) von ca. 18 – 21 m Breite anzulegen (Modus Consult, 2010). Die Fläche wurde im Juni 2013 angepflanzt.

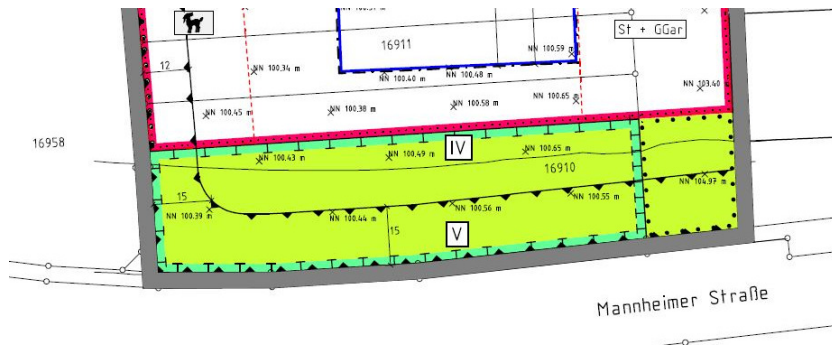


Abb. 2: Lage der gewidmeten Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes 1/01-14, Übernahme aus BP 1/04-09



Abb. 3: gewidmete Ausgleichsfläche

5.2.11. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Mit der Realisierung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums ist unweigerlich die Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden, die zu großen Teilen bislang landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden, verbunden. Nutzungs- und funktionsbedingt sind die Möglichkeiten zur Begrenzung bzw. Minimierung der Bodenversiegelung begrenzt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus) bereits langjährig als Erweiterungs- bzw. Ergänzungsfläche für das Krankenhaus vorgesehen. Durch die Verknüpfung der Reha-Klinik und der GRN-Klinik über den Aspekt menschliche Gesundheit, stehen die beiden Nutzungen unweigerlich in Wechselbeziehung zueinander.

5.2.12. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aufgrund der für Baumaßnahmen gültigen Vorgaben, Normen und technischen Bestimmungen kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung von einer umfassenden Vermeidung und Minimierung von Emissionen (insbesondere aus Hausbrand) ausgegangen werden. Weitergehende Vorgaben sind hierzu und auch für den Bereich Verkehr im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die Reha-Klinik und das Betreuungszentrum werden an die kommunalen Entsorgungssysteme angebunden, so dass in jedem Fall von einem sachgerechten Umgang mit Abfall und Abwasser ausgegangen werden kann.

5.2.13. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entsprechend den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2011) müssen Neubauten ein Teil der Wärme für Heizung und Warmwasser sowie ggf. auch die Kälte zur Kühlung über erneuerbare Energien gedeckt werden. Zugleich liegt die sparsame und effiziente Energienutzung im Grundinteresse des Bauherrn bzw. Nutzers.

Es können auf maximal 25% der zu begrünenden Dachfläche Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energie errichtet werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.203 m².

5.2.14. Gebiete mit bestmöglicher Luftqualität

Die EU-Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG, 1996) dient dem Schutz bzw. dem Erreichen einer bestmöglichen Luftqualität für Mensch und Umwelt innerhalb der Gemeinschaft. In Artikel 9 der Richtlinie werden Anforderungen für Gebiete definiert, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen:

- Die Mitgliedstaaten erstellen die Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen.
- Die Mitgliedstaaten halten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten und bemühen sich, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Dem trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Demnach ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Das BauGB übernimmt wiederum diese Anforderungen in die Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang liegen keine Hinweise zu einer möglichen Betroffenheit des Planungsgebietes vor.

5.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Südliches Neckarried“ (Nr. 225.61), die der Haupteinheit „Hessische Rheinebene“ (Nr. 225) zugeordnet ist (Meynen Schmithüsen, 1962). Das südliche Neckarried ist eine weitgehend ebene Landschaft mit feuchten, abschnittsweise anmoorigen Bereichen.

Tabelle 1: *Naturräumlichen Einheiten des Plangebietes (Klausing, 1988)*

Haupteinheitengruppe	Nördliches Oberrhein-Tiefland (22)
Haupteinheit	Hessische Rheinebene (225)
Untereinheit	Südliches Neckarried (225.61)

Die Hessische Rheinebene mit dem südlichen Neckarried ist durch den ursprünglichen Verlauf des Neckars (Flußschlingen und Schwemmflächen) geprägt. Die unbebauten Flächen werden vorwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau, Obstplantagen, Obstwiesen) genutzt.

Das Gelände im Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 101 m ü. NN und ist nahezu eben. Ein leichtes Gefälle ist in Nord-Süd-Richtung zu verzeichnen.

Aktuelle Flächennutzung

Die südliche Hälfte des Gebietes wird, mit Ausnahme eines ca. 30 m breiten Streifens entlang des parallel zur Mannheimer Straße verlaufenden Feldwegs, aktuell landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche ist frei von jeglichen Gehölzen oder ähnlichen gliedernden Strukturen. Die Fläche parallel zur Mannheimer Straße fungiert als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 1/04-09 und besteht aus einem neu angelegten ca. 12 m breiten Feldgehölz und einer insgesamt ca. 18 m breiten Fettwiese. Weiter südlich grenzt die stark befahrene Mannheimer Straße an.

Der nördliche Teilbereich wird von wohnungsfernen Gärten mit zahlreichen baulichen Anlagen, (weitestgehend über 20 m³ umbauten Raum), geprägt. Innerhalb der Gärten befindet sich ein dichter Gehölzbestand, vorwiegend Obstbäume. Wann die baulichen Anlagen errichtet wurden ist unklar (gemäß Luftbildauswertung waren die Strukturen im Jahre 2004 noch nicht erkennbar). Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine ursprünglich zweireihige Hecke aus niederstämmigen Obstbäumen, die allerdings mittlerweile in Teilen gerodet wurde, so dass die westliche Hälfte nur noch einreihig ist.

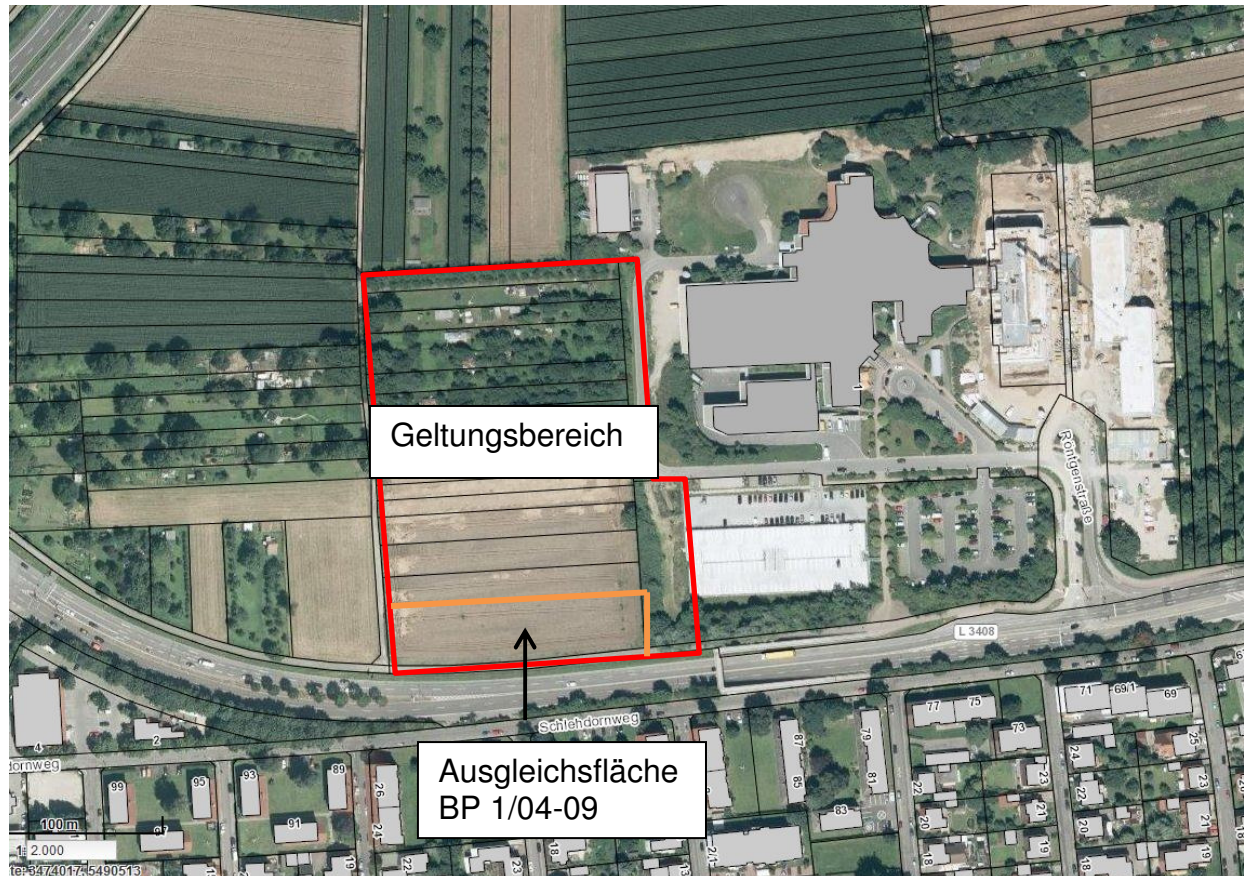


Abbildung 4: Luftbild (Quelle: LUBW, 2012)

Das Umland, mit Ausnahme der angrenzenden Klinik, ist ähnlich strukturiert wie das Plangebiet. Vorwiegend wechseln sich Kleingärten mit dichtem Gehölzbestand und landwirtschaftlicher Nutzung ab. Das Klinikum im Osten stellt im Vergleich zum nördlich der Mannheimer Straße befindlichen Offenland durch den zentralen Baukörper und der Nebengebäude sowie der Parkplätze und Verkehrsflächen eine massive Bebauung dar. Weiterhin ist entlang der Ostseite des Geltungsbereichs ein dichtes, lineares von Brombeeren dominiertes Gestrüpp vorhanden, das durch einzelne, angepflanzte Gehölze ergänzt wird. Zwischen Brombeer-Gestrüpp und dem Parkplatz der Klinik befindet sich innerhalb der gärtnerisch gepflegten Anlage ein offenes und begrüntes Regenrückhaltebecken, das der Entwässerung des Parkplatzes bzw. des Parkdecks dient.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf Grundlage mehrerer Geländebegehungen zwischen April 2014 und März 2015 sowie der erstellten Gutachten zu Flora und Fauna (2014), Entwässerung (Weber Ingenieure GmbH, 2015), Boden und Versickerungsvermögen (AS Reutemann, Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, 2014) und Lärm (WSW+Partner GmbH, 2015)

5.3.1. Schutzgut Mensch

Schutzziele

Schutzziel des Schutzgutes Mensch ist die Entwicklung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Erholungsräume. In Bezug zum Plangebiet sind demnach insbesondere die Kriterien Lärm, menschliche Gesundheit und Erholung zu betrachten.

Ausgangssituation

Zum Schutzgut Mensch sind die Themenbereiche Erholung, Lärm und untergeordnet menschliche Gesundheit relevant.

Erholung

Das Plangebiet selbst besitzt in Teilbereichen durch die Gärten für den Nutzer bzw. Eigentümer eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung. Die restliche Fläche ist auf Grund der geringen Größe, der monotonen Nutzung und der nicht vorhandenen Erlebarkeit untergeordnet zu betrachten und lediglich als Kulisse für Erholungssuchende relevant, die sich auf dem südlichen bzw. westlichen Weg bewegen. Die lufthygienische Belastung durch die Straße und vor allem der Verkehrslärm wirken aber deutlich wertmindernd.

Das Offenland ist mit der südlich der Mannheimer Straße gelegenen Siedlung über eine Fußgängerbrücke verbunden. Das Umland des Plangebietes, insbesondere die Wege, werden von Sportlern, Spaziergängern und Hundehaltern, die sich in der Siedlungsrandzone bewegen, regelmäßig frequentiert. Ein wesentliches Naherholungsgebiet ist, auch in Anbetracht der geplanten Nutzung gemäß Flächennutzungsplan, nicht betroffen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geo-Naturparks Odenwald-Bergstraße, auf Grund der räumlichen Lage im direkten Siedlungsrandbereich und wegen der unmittelbar angrenzenden stark befahrenen Straßen ist der Bereich für die überregionale Erholung allerdings unbedeutend.

Lärm

Durch die Lage im Straßendreieck der B 38, der Mannheimer Straße und der Westtangente ist das Plangebiet deutlichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Untergeordnet wirken sich ebenfalls die Geräuscheinwirkungen von der weiter entfernten Bahntrasse und der BAB 5 aus. Insbesondere geht der tagsüber auf das Plangebiet einwirkende Straßenlärm von der Viernheimer und der Mannheimer Straße aus. Nachts wird das Plangebiet zusätzlich von der Schienenstrecke beeinflusst. Im südlichen Viertel des Plangebietes werden tagsüber und in 9 m Höhe durchschnittliche Werte zwischen 65 dB(A) – 72,5 dB(A), im mittleren Teilbereich 60 – 65 dB(A) und im Nordosten um die 57,5 dB(A) gemessen. In den Nachtstunden reduziert sich der Lärmpegel im Süden auf 55 – 65 dB(A) und in der mittleren Fläche auf 50 dB(A) – 52,5 dB(A) und im Nordosten 50 dB(A) (WSW & Partner GmbH, 2015). Das schalltechnische Gutachten, erstellt von der WSW & Partner GmbH, gibt an, dass bezüglich des Verkehrslärms, die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte (WA 55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) ganztags im gesamten Plangebiet überschritten werden. Demnach ist die Erstellung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich.

menschliche Gesundheit

Es sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen anhand der Labordaten der AS Reutemann GmbH erkennbar, die sich negativ auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ auswirken könnten (AS Reutemann GmbH, 2014).

Tabelle 2: Bewertung Schutzgut Mensch

Kriterium	Bewertung
Anzahl/Funktion an Erholungseinrichtungen	o
Landschaftsgebundene Erholungsfunktion	o
Erschließungsgrad	+
Ausstattung der sozialen Infrastruktur	-
Freiheit von Lärmbelastungen	--
Freiheit von Luftschadstoffen	-
Freiheit von Strahlungsfeldern	o
Freiheit von bioklimatischen Belastungen	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Auswirkungen der Planung

Erholung

Das Plangebiet selbst hat derzeit auf Grund der untergeordneten Größe und der Lage im Straßen-Dreieck keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung der Öffentlichkeit. Eine direkte Nutzung erfolgt lediglich, in Verbindung mit den wohnungsfernen Gärten, über einen sehr eingeschränkten Personenkreis. Die offene Landschaft fungiert als Kulisse, die insbesondere von den umgebenden, für Freizeit und Erholung genutzten Wegen aus wahrgenommen wird.

Mit der Umgestaltung des Plangebietes geht daher eine Veränderung der Kulissenfunktion einher, die aber im Wesentlichen auf den Vorhabenbereich bzw. dessen Umfeld begrenzt bleibt. Durch der Situation angemessene Begrünungsmaßnahmen fügt sich das anthropogen geprägte Plangebiet in einem gewissen Maß in die umliegende Landschaftskulisse ein. Bislang öffentlich nutzbare Wege bleiben weiterhin zugänglich. Der Geltungsbereich selbst dient Zwecken der Rehabilitation und somit der Erholung des Menschen sowie der Pflege. Insbesondere den Freianlagen kommt demnach als Erholungsraum eine besondere Bedeutung zu. Insgesamt ist von einer eher geringen Betroffenheit der Erholungsfunktionen auszugehen.

Lärm

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Dementsprechend wurde ein Schallschutzkonzept angefertigt, dass die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Mannheimer Straße und abschnittsweise entlang der Westgrenze empfiehlt. Das Schallschutzbauwerk (Lärmschutzwall oder -wand bzw. Kombinationen aus beiden) sollte entlang der Südseite eine Höhe von 4,0 m und auf der Westseite 3,0 m aufweisen. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schalldämmung der Außenbauteile und schallgedämmte Lüftungs-

einrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmer, an den Gebäuden zu treffen, damit die Orientierungswerte eingehalten werden können (vgl. WSW & Partner GmbH, 2015).

Durch die geplante Nutzung ergibt sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Röntgenstraße und der Mannheimer Straße. Das schalltechnische Gutachten kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche zu erwarten und diese gegenüber der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen als verträglich und zumutbar einzustufen ist (vgl. WSW & Partner GmbH, 2015).

Innerhalb des Plangebietes und außerhalb (Teilbereich Bebauungsplan 1/04-09) werden für die Reha-Klinik und das Betreuungszentrum zusätzliche Stellplätze errichtet. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass an allen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzung südlich der Mannheimer Straße und bestehende Klinik) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Somit sind die Stellplätze mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht als verträglich einzustufen. Es werden keine Regelungen im Bebauungsplan hinsichtlich des Anlagenlärms erforderlich (vgl. WSW & Partner GmbH, 2015).

menschliche Gesundheit

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, da keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen wurden.

5.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Schutzziele

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt hat insbesondere die Sicherung der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebens- bzw. Teilebensräume zum Ziel. Eine Isolierung und Beeinträchtigung von einzelnen Populationen und Biotopen ist durch die Beibehaltung und Förderung von Wechselbeziehungen bzw. durch die Entwicklung bestehender oder neuer Lebensräume zu vermeiden.

Ausgangssituation

Fauna:

Zur Beurteilung der Fauna wurden im April und Mai insgesamt vier Geländeerhebungen durchgeführt. Untersucht wurden die Artgruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Zusätzlich wurden Bäume auf Höhlen und deren Besatz geprüft.

Fledermäuse:

Im Geltungsbereich wurden insgesamt drei Fledermausarten nachgewiesen. Am häufigsten war die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die verbreitet in den mit Gehölzen strukturierten Bereichen angetroffen wurde. Weitere Feststellungen betreffen die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) mit jeweils zwei Registrierungen. Wobei letztere Art lediglich das Gebiet hoch überflog. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere aus dem benachbarten Siedlungsbereich stammen und zumindest die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus aus dem Siedlungsgebiet zur Nahrungssuche in den Planbereich fliegen.

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und demnach in der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigen.

Vögel:

Insgesamt wurden 21 Vogelarten im Untersuchungsgebiet bei den Begehungen festgestellt. Davon sind vier als Nahrungsgäste, die in der näheren oder weiteren Umgebung brüten, und 17 als Brutvögel einzustufen, die unmittelbar innerhalb des Geltungsbereichs brüten. Unter anderem wurden als Brutvögel die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) sowie als Nahrungsgäste der Haussperling (*Passer domesticus*) und der Grünspecht (*Picus viridis*) ermittelt.

Alle heimischen Vogelarten sind gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Der Grünspecht ist zudem nach BNatSchG streng geschützt, die vier weiteren Arten werden auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Deutschland und / oder Baden Württemberg geführt. Diese vier Vögel sind in der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung zu beachten.

Der Mauersegler (*Apus apus*) ist zwar auch auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Baden Württemberg geführt, wurde im Plangebiet aber lediglich als Überflieger klassifiziert. Der Geltungsbereich hat demnach keine Relevanz für die Art.

Die Vogelfauna des Untersuchungsgebiets ist als durchschnittlich einzustufen. Neben den zuvor genannten bemerkenswerten Arten kommen keine national streng geschützten oder gefährdete Vögel vor. Die intensive Freizeitnutzung im Frühjahr und im Sommer verhindert die Ansiedlung seltener, störungsempfindlicher (z.B. Greifvögel) oder stärker gefährdeter Arten. Im Südteil ist es die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die auf etwa der Hälfte der gesamten Untersuchungsfläche die Ansiedlung anspruchsvoller Arten verhindert.

Reptilien:

Die Suche nach Reptilien auf der Untersuchungsfläche, insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), blieb ergebnislos. Die Art wurde nordwestlich, außerhalb des Plangebietes am südexponierten Rand eines Gartens gefunden. Ein sporadisches Vorkommen einzelner Tiere und die Einwanderung aus benachbarten Bereichen sind grundsätzlich möglich, dies kann nur durch entsprechende Überprüfungen vor Eingriffen abgeklärt werden.

Höhlensuche:

Neben sehr vielen jungen Bäumen waren auf der Fläche einzelne alte Obstbäume zu finden, die zum Teil schon abgängig und reich an Totholz sind. Auch entlang des westlichen Hauptweges stehen mehrere alte Bäume. Soweit die Grundstücke zugänglich waren, wurden alle Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen hin untersucht und bei Erreichbarkeit der Höhle auch deren Besatz überprüft. Neben Brut von Kohl- und Blaumeise (*Parus caeruleus* und *Parus major*) sowie Star (*Sturnus vulgaris*) wurden in den Höhlen keine besonders oder streng geschützten Bewohner aus anderen Artengruppen angetroffen (vgl. Kapitel 6 der Anlage zum Umweltbericht).

Potentiell vorkommende Arten:

Eine Reihe von Säugetierarten sind besonders geschützt, aber verbreitet und nicht selten. Dazu gehören z.B. die Waldspitzmaus (*Sorex araneus*) oder der Igel (*Erinaceus europaeus*), die auch im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Hinweise auf ein Vorkommen von ebenfalls besonders geschützten Schläfern (Gliridae) [Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*), Siebenschläfer (*Glis glis*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)], die vornehmlich im Wald oder daran angrenzend zu finden sind, liegen nicht vor und sind auf Grund der waldfernen Lage des Untersuchungsgebiet auch nicht zu erwarten. Auf Grund der Lage der Fläche, die von großen Straßen umgeben ist, ist ebenso ein isoliertes Vorkommen des Feldhamsters wenig wahrscheinlich.

Einzelne besonders geschützte Schmetterlinge treten bei uns verbreitet und nicht selten auf Brach- und Ruderalflächen, an Wegrainen und Grasflächen auf. Dazu zählen z. B. der Kleine Heufalter (*Coenonympha pamphilus*) oder der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*). Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und weitere national streng geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet auf Grund ihrer meist speziellen Lebensraumsprüche im Grünland der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Arten der Netzflügler sind alle Wildbienen (Apoidea ssp.), Kreiselwespen (*Bembix* ssp.), Knopfhornwespen (*Cimbex* ssp.) und mehrere Ameisenarten, wobei die erstgenannten Vertreter fast überall vorkommen können. Ein Vorkommen der national besonders geschützten Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) ist denkbar, ein Vorkommen der ebenfalls besonders geschützten Gefleckten Weinbergschnecke (*Cornu aspersum*) möglich. Zahlreiche Käferarten sind durch die Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Teilweise sind diese Arten weit verbreitet, nicht selten und einige kommen mit Sicherheit auch im Untersuchungsgebiet vor, wie z.B. einzelne Arten der Laufkäfer-Gattung *Carabus* und verschiedene Bockkäfer-Arten (Cerambycidae) etc. Vorkommen streng geschützter Käferarten sind aus dem Untersuchungsgebiet derzeit nicht bekannt. Auch in den Baumhöhlen wurden keine Hinweise gefunden.

National besonders oder streng geschützte Tiere aus den Artgruppen Ringelwürmer, Spinnentiere, Krebse, Fang- und Heuschrecken, Libellen, Amphibien und Fische und Rundmäuler sind auf Grund der Lebensraumsprüche nicht im Geltungsbereich zu erwarten.

Tabelle 3: Bewertung Schutzgut Fauna

Kriterium	Bewertung
Artenvielfalt	o
Anteil an Besonderheiten	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Die Fauna wird von der Lage im stark frequentierten Straßendreieck sowie der landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Nutzung beeinflusst, so dass insbesondere störungstolerante und für den Ortsrand typische Tierarten ermittelt wurden.

Bei den meisten Arten handelt es sich um sog. Ubiquisten bzw. Kulturfolger, die von den derzeitigen Nutzungsformen abhängig sind. Die Tierwelt der einzelnen Nut-

zungstypen ist dabei gegenüber der Faunenausstattung extensiv genutzter Gebiete außerhalb der Siedlungsräume im Allgemeinen verarmt, wobei zumeist die besonders schutzbedürftigen Arten ausfallen oder zurücktreten. Ein weiterer, wesentlicher Störfaktor stellt der Alltagsbetrieb des angrenzenden Krankenhauses dar (z. B. Erholungssuchende, vermehrter Einsatz des Martinshorns und Rettungsfahrten, Besucherverkehr etc.). Auf Grund dessen ist der Bedeutung der Fauna eher eine mittlere - geringe Wertigkeit zuzukommen.

Potenziell natürliche Vegetation:

Potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der „frische bis feuchte, reicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ (LfU BW, 1999). Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung der Feldgärten dürften Arten der potenziell natürlichen Vegetation im Plangebiet allenfalls sehr eingeschränkt vorkommen.

Flora:

Die floristischen Erhebungen im Untersuchungsgebiet wurden im Juni 2014 durchgeführt. Ziel war eine möglichst vollständige Erfassung der vorkommenden Pflanzen, unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und geschützter Arten. Das Biotoptypenspektrum des Planungsraumes umfasst Gehölze, Streuobst, Äcker und Gärten. Am Südrand des Ackers befindet sich zudem eine jüngst angelegte Gehölzpflanzung. Im Osten sind ferner angesäte Grünflächen auf dem Krankenhausgelände Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Insgesamt wurden während der Begehung 96 Pflanzensippen nachgewiesen. Mit Ausnahme der Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) (RL Baden-Württemberg „gefährdet“) wurden keine geschützten und gefährdeten Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Tabelle 4: Bewertung Schutzgut Flora

Kriterium	Bewertung
Artenvielfalt	-
Naturraumbezug	-
Vorkommen botanischer Besonderheiten	-

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Zusammenfassend hat die Flora eine geringe Wertigkeit im Plangebiet erreicht, die sich v.a. in einer deutlichen Dominanz von Arten äußert, die an die gegebenen, von intensiver Bewirtschaftung abhängigen Standortbedingungen angepasst sind. Die floristische Vielfalt ist deutlich reduziert und umfasst demnach vorwiegend anspruchslose und unempfindliche Arten, die von den derzeitigen Nutzungsformen abhängig sind. Selbst die in Baden-Württemberg gefährdete Roggen-Trespe gilt als obligates Unkraut des Wintergetreides, eine Frucht des intensiven Landbaus. Nach BNatSchG, EG-VP 338/7 und BArtSchV besonders oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der aktuellen Biotoptypenausstattung, der Standortsituation und des vorhandenen Artenbestands ist nicht davon auszugehen, dass durch zusätzliche floristische Erhebungen im Frühjahr oder Spätsommer naturschutzrelevante Arten erfasst würden, die zu einer abwägungsrelevant veränderten Bewertung der Flora des Planungsraumes führen würden.

Biotoptypen

Die Biotoptypen im Plangebiet werden gemeinsam mit der Flora in einer Geländebegehung im Juni 2014 aufgenommen. Gemäß Biotoptypenkartierung Baden Württembergs (LUBW, 1997) befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Ackerfläche:

Auf der den Geltungsbereich zu ca. 1/3 einnehmenden Ackerfläche erfolgte 2013/14 der Anbau von Wintergetreide. Auf den Feldern herrschen aufgrund der überwiegend intensiven Bewirtschaftung, was mit regelmäßiger, gewöhnlich maschineller Bodenbearbeitung sowie i.d.R. mit Pestizid- und Düngemiteleinsatz verbunden ist, verhältnismäßig extreme Lebensbedingungen für die vorkommenden Artenbestände. Insofern ist auf diesen Flächen das Artenspektrum von Flora und Fauna entsprechend eingeschränkt, wobei vorwiegend an die speziellen Bedingungen angepasste Arten auftreten. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang die Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) die gemäß Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet gilt. Bezogen auf die Region Oberrheingraben steht die Pflanze auf der Vorwarnliste. In großer Zahl tritt sie am Westrand der Ackerfläche auf. Insgesamt betrachtet ist diese Nutzungsform als Biotopstruktur allerdings von keiner besonderen ökologischen Bedeutung.



Abb. 5: Ackerfläche



Abb. 6: Wohnungsferne Gärten

Wohnungsferne Gärten:

Nach derzeitiger Bestandsituation befinden sich auf der Nordhälfte des Geländes, voneinander abgegrenzte wohnungsferne Gärten mit diversen baulichen Anlagen. *(rechtlicher Hintergrund: Gemäß Landesbauordnung § 50 Abs. 1 i. V. mit dem Anhang bezgl. verfahrensfreier Vorhaben Nr. 1a sind Gebäude, die maximal 20 m³ umbauten Raum aufweisen im Außenbereich genehmigungsfrei. Genehmigungsfrei sind allerdings nur solche Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten. Hierunter fallen somit nur Geschirrhütten, d. h. Gebäude in einfachster Bauart, die ausschließlich der Unterbringung der für die Bewirtschaftung des Grundstücks notwendigen Geräte dienen. Darüber hinaus sind Einfriedungen im Außenbereich nur als offene Einfriedung ohne Fundamente und Sockel verfahrensfrei, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Nach ersten Luftbildauswertungen und einer Geländebegehung erscheint die Bestandssituation vor Ort diesen Anforderungen nicht zu entsprechen. Sämtliche Parzellen sind vorwiegend mit Maschendraht eingezäunt. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt der Stadt Weinheim liegen für*

die Gebäude keine Genehmigung vor). Die jeweiligen Parzellen werden weitestgehend gärtnerisch gepflegt. In Abschnitten wurde die Pflege über einen längeren Zeitraum hinweg unterlassen, so dass sich Ruderalbewuchs einstellte. Überstanden wird der Bereich von Obstbäumen und vereinzelt, älteren Laubbäumen. Zur Untergliederung befinden sich lineare Gebüsche, teils ruderalisiert, zwischen den einzelnen Gärten. Genutzt werdend die Flächen vorwiegend als Rasenfläche mit Kinderspielinrichtungen wie z.B. Schaukeln und Trampoline etc. und Sitzgruppen. Ferner werden die Grundstücke zum Anbau von Nutzpflanzen verwendet. Bezogen auf die Flora ist dieser Biotyp durch die intensive und monotone Nutzung eher artenarm ausgeprägt. Besonderheiten oder geschützte bzw. gefährdete Arten wurden nicht gefunden.

Fettwiese:

Auf der Süd- und Nordseite der neuangelegten Feldhecke wurde im Zuge der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 01/04-09 je ein Fettwiesenstreifen angesät. Fettwiesen zählen zu den artenärmeren Biotopen, die vorwiegend aus Grasartigen bestehen. Durch die Ansaat auf bislang intensiv genutzten und demnach eutrophierten Ackerboden dominieren Nährstoffzeiger. Insgesamt ist dieses Biotop für die Flora und Fauna eher von untergeordneter Relevanz.



Abb. 7: Fettwiesenstreifen



Abb. 8: Gehölzstreifen/Ausgleichsfläche

Feldhecke Neuanlage:

Die neuangelegte Feldhecke ist Teil der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 1/04-09. Die Pflanzung erfolgte in der ersten Jahreshälfte von 2013, so dass die Hecke noch kein wesentliches Volumen ausbilden konnte und demnach für die Fauna bislang einen untergeordneten Stellenwert aufweist. Weiterhin ist die Hecke mit einem Wildschutzzaun eingezäunt, der im unteren Drittel ebenfalls mit einem engmaschigeren Drahtgeflecht versehen ist. Durch die flächendeckende Mulchung der Pflanzung kommen neben den gepflanzten, heimischen Sträuchern keine weiteren Pflanzen vor. Umgeben wird die Hecke von einem Fettwiesenstreifen unterschiedlicher Breite.

Brombeer-Gestrüpp:

Im Übergangsbereich zum Gelände des Kreiskrankenhauses befindet sich ein lineares Brombeer-Gestrüpp das punktuell von Bäumen durchsetzt ist. Die überwiegende Pflanzenart ist die Brombeere. In Abschnitten sind noch weitere Gehölze erkennbar, die allerdings bereits überwuchert wurden. Das Gestrüpp ist für die Flora von gerin-

ger Bedeutung. Hinsichtlich der Fauna stellt dieser Biotoptyp insbesondere Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel dar.

Heckenpflanzung, Bestand:

Straßenbegleitend verläuft im Nordosten des Geltungsbereichs eine bestehende Hecke aus Laubgehölzen. Auf Grund des ausgeprägten Grünvolumens ist die Struktur für die Fauna von hoher Relevanz, wenn gleich durch die Nähe zur Mannheimer Straße nur störungstolerante Tierarten vorkommen. Weiterhin dient die Hecke als Abschirmung für das dahinter liegende Krankenhaus.

Entlang der Nordgrenze verläuft eine ursprünglich zweireihige Hecke aus Obstgehölzen. Die zweite Reihe wurde in Teilen vor nicht allzu langer Zeit gerodet. Die bodentief abgeschnittenen Baumstümpfe befinden sich noch im Boden. Die Gehölze stehen auf einem Wiesenstreifen der in Abschnitten ebenfalls befahren wird. Die lichte Hecke bietet insbesondere Vögeln einen Lebensraum. Bezüglich der Flora besteht für diesen Bereich nur untergeordnet eine Bedeutung.

Ruderalflächen:

Zwischen den wohnungsfernen Gärten treten punktuell in nicht mehr genutzten Bereichen Ruderalflächen auf. V.a. im Nordosten kam es zu wilden Ablagerung von Sperrmüll, altem Hausrat und defekten Elektrogeräten.



Abb. 9: Brombeer-Gestrüpp



Abb. 10: Zweireihige Obsthecke

Versiegelte Flächen:

Zu den vollversiegelten Flächen gehören die undurchlässig befestigten und vegetationslosen Flächen (Asphalt, Pflaster), wie v.a. die Straßenverkehrsflächen im Bereich des bestehenden Krankenhausesgeländes (Röntgenstraße). Für Flora und Fauna sind diese Flächen ohne jegliche Bedeutung.

Gärtnerische Anlage:

Die Grünflächen im Bereich der bestehenden Bebauung wurden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Rasenfläche Laubbäume, die aber noch kein besonderes Grünvolumen entwickelt haben. Ebenfalls ist die Rasenfläche artenarm ausgeprägt so dass von dieser Fläche keine wesentliche Relevanz für den Naturhaushalt ausgeht.

Retentionsmulde:

Die Retentionsmulde befindet sich innerhalb der gärtnerisch gepflegten Anlage an Rande der Zufahrtsstraße. Die Mulde liegt deutlich unterhalb des angrenzenden Geländes und ist auf Grund dessen mit einem Stabgitterzaun abgetrennt. Die Mulde selbst besteht aus einer Betonwanne, deren Wände zu 90 % mit Moosen und Flechten sowie polsterartigen Bewuchs bedeckt ist. Der staunasse Mittelpunkt der Senke ist mit Binsen und Rohrkolben bewachsen. Die Artenvielfalt ist in diesem Bereich höher als auf der angrenzenden gärtnerisch gepflegten Rasenfläche.



Abb.: 11: Gärtnerische Anlage



Abb. 12: Retentionsmulde

Straßenbegleitgrün:

Entlang des Weges auf Seiten des Ackers befindet sich ein schmaler, max. 1,0 m breiter Randstreifen mit Wiesenarten, Ruderalpflanzenbewuchs bzw. Trittpflanzenbeständen. Aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Flächen und der geringen Breite ist der Biotopwert stark eingeschränkt.

Einzelbäume:

Im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage im Osten befinden sich neu angepflanzte Laubgehölze. Im Westen des Geltungsbereichs stehen vier Wallnussbäume, die aus dem Streuobstbestand, im Bereich der wohnungsfernen Gärten herausstechen. Die Wallnussbäume haben bereits ein wesentliches Grünvolumen entwickelt und weisen im Stammbereich Höhlen bzw. potentielle Quartiere und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel auf. Die Wallnussbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit, die Neuanpflanzungen hingegen sind auf Grund der fehlenden Entwicklungszeit in ihrer Wertung geringer einzustufen.

Auf Grund der starken landwirtschaftlichen Überprägung des Plangebietes und der kleingärtnerischen Nutzung sowie der fehlenden Sonderstandorte und der Lage zwischen stark befahrenen Straßen wird kein Vorkommen von gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützten Pflanzenarten erwartet. Vielmehr werden typische, anpassungsfreudige und trittresistente Arten landwirtschaftlicher Nutzflächen prognostiziert. Auf Grund der Dominanz an bewirtschafteten Flächen kann ein Vorkommen naturraumtypischer bzw. potentiell natürlicher Vegetation als gering eingeschätzt werden.

Im Norden befindet sich eine teils zweireihige Gehölzpflanzung mit Obstbäumen. Gemäß der „Kartieranleitung FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen Baden-Württemberg“ ist diese Hecke nicht den nach § 32 NatSchG gesetzlich geschützten

Biotopen zuzuordnen, da die Hecke lediglich aus Obstgehölzen besteht und keine kennzeichnenden Pflanzenarten vorkommen.

Tabelle 5: Nutzungstypen im Plangebiet

	Biotop-/Nutzungstyp	m²	[%]
33.41	Fettwiese	2.932	10,6
33.70	Trittpflanzenbestand (Straßenbegleitgrün)	72	0,3
37.10	Ackerfläche	8.974	32,4
41.10	Feldhecke Neuanlage	1.500	5,4
41.20	Feldhecke (Feldgehölz)	1.242	4,5
43.11	Brombeer-Gestrüpp	1.121	4,1
37.30/45.40b	Feldgärten, Grabeland unter Streuobstbestand	9.943	35,9
60.10	Versiegelte Flächen	793	2,9
60.60	Gärtnerische Anlage (Retentionsmulde)	260	0,9
60.60	Gärtnerische Anlage	828	3,0
	Summe	27.665	100 %
45.10-45.30b	Einzelbäume	ohne Flächenbezug	

Die räumliche Lage der Nutzungstypen ist dem Bestandsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Das untersuchte Gebiet liegt in Ortsrandlage und weist Äcker, Gärten, Streuobst und Gehölze auf. Im Osten reichen angesäte und regelmäßig gepflegte Grünflächen des Krankenhausgeländes in den Planungsraum hinein. Die wildlebenden Pflanzenarten sind in diesem Bereich hauptsächlich der Gehölz-, Grünland, Saum- und Ruderalvegetation, in geringem Umfang auch der Ackerbegleitvegetation zuzuordnen. Ein besonderes Potential für das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter bzw. seltener oder gefährdeter Pflanzenarten besteht derzeit nicht.

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Biotoptypen

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung für die Flora	Bedeutung für die Fauna	Natürlichkeit	Gefährdung	Störungsfreiheit	Seltenheit	Nichtwiederherstellbarkeit	Bedeutung im Biotopverbund	Schutzstatus	Gesamtwert
Ackerflächen	-	-	-	-	0	-	-	-		-
Fettwiese	0	0	0	-	0	-	-	0		0
Feldhecke	+	+	+	0	0	+	0	+		+

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung für die Flora	Bedeutung für die Fauna	Natürlichkeit	Gefährdung	Störungsfreiheit	Seltenheit	Nichtwiederherstellbarkeit	Bedeutung im Biotopverbund	Schutzstatus	Gesamtwert
Feldhecke (Neuanlage)	o	o	o	o	o	+	-	+		o
Feldgarten, Grabeland	-	o	-	-	-	-	-	o		-
Streuobstbestand	+	++	+	o	o	+	o	+		+
Brombeer-Gestrüpp	o	o	o	-	o	-	-	o		o
Gärtnerische Anlage	-	o	-	-	-	-	-	o		-
Gärtn. Anlage (Retentionsmulde)	o	o	-	-	-	-	-	o		-
Versiegelte Flächen	--	--	--	--	--	--	--	--		--
Straßenbegleitgrün	-	-	-	-	--	--	-	-		-
Einzelbäume	+	++	+	o	o	-	o	+		+

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Als hochwertige Biotopstrukturen sind insbesondere die Einzelbäume, der Streuobstbestand und die Feldhecke im Plangebiet zu benennen. Von derzeit mittlerer - geringer Bedeutung für Flora und Fauna sind die Feldgärten (Grabeland), die Feldhecken-Neuanlage, die Fettwiese, die Retentionsmulden und das Brombeer-Gestrüpp. Von ausschließlich geringer Wertigkeit sind der Acker, das Straßenbegleitgrün, die gärtnerische Anlage und die versiegelten Flächen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 32 NatSchG kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Biologische Vielfalt:

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD – Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) bezeichnet Biodiversität die Vielfalt der Arten auf der Erde, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt).

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs und der flächenmäßig dominierenden intensiven Nutzung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Da der Geltungsbereich voraussichtlich v.a. von störungstoleranten und anpassungsfähigen Arten mit hohem Ausbreitungspotenzial besiedelt sein wird, ist nicht davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet spezielle Artenvorkommen mit genetisch bedeutsamer Varianz etabliert haben. Der Anteil an besonderen Artenvorkommen ist entsprechend der Nutzung eher gering. Zudem werden keine unmittelbaren bzw. ausschließlichen Bindungen an den Geltungsbereich erwartet. Auch bezogen auf die Ökosystem-Diversität stellen die

Lebensräume im Planungsgebiet keine Besonderheiten dar, da gleichartige Lebensräume regelmäßig und sehr häufig im näheren Umfeld vorkommen.

Auswirkungen der Planung

Biotope:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang unbebauter und unversiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit ist ein weitgehender Verlust der heute vorhandenen Biotopstrukturen und der damit einhergehenden Funktionen im Naturhaushalt verbunden. Von der geplanten Baumaßnahme sind v.a. Ackerfläche (ca. 0,9 ha) und wohnungsferne Gärten mit streuobstartigem Bewuchs (1,0 ha) betroffen sowie gärtnerisch angelegte und gepflegte Flächen. Demgegenüber wird die gewidmete Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 1/04-09 im Süden in der Planung übernommen. Mit den geplanten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen entlang der West- und Nordseite des Geltungsbereichs sowie den festgesetzten weiteren Grünflächen werden zwar Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna neu geschaffen, damit lässt sich aber weder ein funktionaler noch ein quantitativer Ausgleich schaffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur aber zu relativieren, was auf die eher geringe Wertigkeit der Ackerflächen, der gärtnerisch gepflegten Grünflächen und der wohnungsfernen Gärten zurückzuführen ist. Von höherer Bedeutung, insbesondere für die Fauna, sind die bestehenden Laubbäume im westlichen Randbereich und der streuobstartige Bestand innerhalb der Gärten sowie die linearen Gehölzstrukturen. Weiterhin unterliegt das Gelände einer hohen Störungsintensität durch Naherholungssuchende bzw. Hunde sowie die stark befahrene Mannheimer Straße und den unmittelbar angrenzende Krankenhausbetrieb. Trotzdem resultiert aus dem Vorhaben ein erheblicher Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb der Geltungsbereichsgrenze gedeckt werden kann.

Aus Gründen des Schallschutzes ist im Bereich der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 1/04-09 ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Gehölzfläche wird zu diesem Zweck gerodet und nach Fertigstellung des Lärmschutzwalls wieder bepflanzt. Durch die Rodung und Neupflanzung ergibt sich ein zeitliches Defizit (Neuanlage 2013 sowie Rodung bzw. Wiederbepflanzung voraussichtlich 2016) hinsichtlich der Entwicklung der Sträucher von rund drei Jahren. Zur Kompensation werden bei der Wiederbepflanzung Sträucher höherer Pflanzqualitäten bzw. die Bestandsgehölze bei entsprechender Eignung und Sicherungsmöglichkeit wieder verwendet. Insgesamt werden nach Abschluss der Bau- und Pflanztätigkeiten dieselben Biotoptypen in gleichem Umfang und vergleichbarer Qualität für Flora und Fauna vorhanden sein. Der bepflanzte Lärmschutzwall schließt unmittelbar an den Bestandswall im Bereich der GRN-Klinik an.

Flora:

Die vorgesehenen Baumaßnahmen führen in weiten Teilen zu einem Verlust der heute vorhandenen Nutzungsformen bzw. Biotopstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf den floristischen Artenbestand. Mit dem Verlust der Ackerfläche und der weiteren umliegenden Biotoptypen gehen die hier vorhandenen Pflanzenvorkommen verloren, wovon jedoch keine besonders artenreichen Bestände betroffen sind. Als einzige Besonderheit ist die in Baden-Württemberg gefährdete Roggen-

Trespe zu nennen, die im westlichen Rand der Ackerfläche in größerer Zahl auftritt. Bundesweit betrachtet wird die Pflanze als nicht gefährdet angesehen, da der Bestand gebietsweise in Ausbreitung begriffen ist. Im unmittelbaren Umfeld sind weitere, dem Acker im Plangebiet ähnliche Flächen, vorhanden, die von der Pflanze durch ihre natürliche Verbreitungsart besiedelt werden können. Nichts desto trotz wird durch die umfangreiche Inanspruchnahme des Lebensraumes der Roggen-Trespe die Art im Plangebiet nicht mehr vorkommen. Ähnliches gilt für die weiteren im Geltungsbereich vorkommenden Pflanzenarten.

Im Bereich der Sonderbaufläche entstehen im Zuge der Vorhabenumsetzung neue Biotopstrukturen, die zwar stark anthropogen geprägt sind aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet.

Fauna

Die Eingriffsintensität bzgl. der Fauna ist ähnlich zu beurteilen wie bei der Flora. Auch hier ist grundsätzlich eine Verschiebung des Artenspektrums im Bereich der Bauflächen zu erwarten, da auf den zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen des Plangebietes von einem Lebensraumverlust für die vorkommenden Tierarten auszugehen ist. Relevante baubedingte Barriere- oder Zerschneidungswirkungen kommen für Vögel und Fledermäuse nicht in Betracht. Durch die spezifische Lage des Vorhabens innerhalb eines Straßendreiecks ist auch keine zusätzliche Isolation von Individuen anderer Artengruppen zu befürchten. In Abhängigkeit zur Mobilität einzelner Arten kann es im Eingriffsbereich zu Abwanderungen in benachbarte und ähnlich strukturierte Gebiete kommen.

Durch die festgesetzten neu entstehenden Biotopstrukturen (insbesondere Gehölzanpflanzungen entlang der Ränder, Dachbegrünung), werden neue Habitatstrukturen geschaffen, die von verschiedenen, bereits heute vorkommenden störungstoleranten Tierarten genutzt bzw. besiedelt werden können (z.B. Nahrungsquelle, Rückzugs- und Fortpflanzungsstätte). Gleichzeitig werden abschnittsweise bestehende Grünflächen, Bäume und Hecken erhalten.

Wie in Kapitel 7 der Anlage zum Umweltbericht beschrieben, können relevante Beeinträchtigungen der Fauna durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden werden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden mit Umsetzung der Bauleitplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eintreten. Bzgl. der derzeit potentiell angenommenen Zauneidechse ist bei einem konkreten Nachweis eine Ausnahmegenehmigung für das Fangen der Tiere nach § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Bei einem fachgerechten Umgang mit der Reptilienart kann von einer für die Tiere schadlosen Umsiedlung ausgegangen werden.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung geht grundsätzlich der ursprüngliche Lebensraum für die hier vorkommenden Arten verloren, allerdings werden innerhalb des Geltungsbereichs neue Strukturen (v.a. Einzelbäume, Grünflächen, Gebüschpflanzungen) angelegt bzw. erhalten, die für etliche Tierarten einen Ersatzlebensraum bieten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Tierwelt im Untersuchungsgebiet von einer geringen Bedeutung, da zwar Lebensräume für Tiere verloren gehen,

hiervon aber keine besonderen Tierarten betroffen sind und im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Strukturen erhalten bleiben.

Biologische Vielfalt - Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind typisch für die Rhein-Neckar-Region bzw. den Rhein-Neckar-Kreis und sehr weit verbreitet. Zudem konnten im Plangebiet keine seltenen oder gefährdeten Strukturen festgestellt werden. Bzgl. der gefährdeten und seltenen Arten wurden insbesondere Fledermäuse festgestellt, die allerdings keine unmittelbare Bindung an den Lebensraum aufweisen. Die weiteren Arten sind allgemein häufig und verbreitet bzw. sind auf der Vorwarnliste zur Roten Liste vermerkt. Für die biologische Vielfalt ist der Vorhabensbereich daher ohne besondere Bedeutung.

5.3.3. Schutzgut Boden

Schutzziele

Sicherung des Bodens inkl. seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBodSchG, LBodSchAG). Als grundlegende Maßgabe gilt der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ausgangssituation

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27.665 m². Davon entfallen ca. 22.906 m² auf die Gemeinbedarfsfläche „Reha-Klinik und Betreuungszentrum“ und ca. 4.040 m² auf die gewidmete Ausgleichsfläche, die aus dem Bebauungsplan Nr. 1/04-09 planungsrechtlich übernommen wird sowie 718 m² auf private Grünfläche.

Tabelle 7: Geplante Nutzungen im Plangebiet

Nutzungstyp	Fläche (m²)	[%]
Gebäude, überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	9.163	33,1
Hofflächen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten, Nebenanlagen (Überschreitung bis GRZ 0,6)	4.581	16,7
Grundstücksbegrünung, einschl. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen	9.163	33,1
Maßnahmenfläche (zu BP 1/04-09)	4.040	14,6
Private Grünfläche	718	2,5
Geltungsbereich (gesamt)	27.665	100,0

Geologie

Die geologische Situation im Planungsgebiet wird überwiegend durch Talfüllungen der Rheinebene geprägt (LRP, 2012).

Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet bestehen aus Auenböden bzw. Gley aus sandigen bis tonigen Flusssedimenten in kleinflächigem Wechsel (Digitaler Bodenatlas Baden-Württemberg, Universität Hohenheim 2000). Insgesamt ist die Qualität des Bodens für Kulturpflanzen als hoch und die Filter- und Pufferkapazität als mittel bis hoch einzustufen (Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Verband Region Rhein-Neckar, 2012).

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl/Ar in der Gemeinde Weinheim liegt bei 46 - 59 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2007). Die vorhandenen Böden weisen keine besondere Archivfunktion auf. Allerdings ist die Lebensraum-, Produktions- und Regelfunktion hoch. Der Boden kommt im direkten Vergleich mit anderen in Baden-Württemberg auftretenden Bodentypen seltener und vorwiegend im Bereich von Fließgewässern bzw. Altarmen des Neckars vor.

Bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist erfahrungsgemäß mit hohen stofflichen Einträgen zu rechnen, die hauptsächlich aus der Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bestehen. Ähnliches gilt für intensiv gärtnerisch genutzte Grundstücke. Des Weiteren ist im Nahbereich der Landesstraße von straßenverkehrsbedingten Einträgen (Reifenabrieb, Tausalz, Schmier- und Kraftstoffe etc.) auszugehen. Im Weiteren wird auf die Bodenuntersuchung mit Beurteilung des Versickerungsvermögens von AS Reutemann, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie verwiesen.

Die Bodenfunktionen wurden für den Geltungsbereich flurstücksbezogen folgendermaßen bewertet (LGRB, 2014):

Tabelle 8: Bewertung der Bodenfunktionen (LGRB, 2014)

Bodenfunktion	Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Hohe Funktionserfüllung (Flstk. 16911 – 16924) Keine Angaben (Flstk. 16909, 16909/1, 16910)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Sehr hohe Funktionserfüllung (Flstk. 16911 – 16922, 16924) Hohe Funktionserfüllung (Flstk. 16923) Keine Angaben (Flstk. 16909, 16909/1, 16910)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Hohe Funktionserfüllung (Flstk. 16911 – 16924) Keine Angaben (Flstk. 16909, 16909/1, 16910)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Keine hohen oder sehr hohen Bewertungen (Flstk.16911–16924) Keine Angaben (Flstk. 16909, 16909/1, 16910)

Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle

Das Referat für Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschadensfälle des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis teilt mit, dass gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten bekannt sind. Allerdings wird auf eine in der Weinheimer Gemarkung in Abschnitten und flächenhaft vorhandene Chrom-Belastung hingewiesen, die zu berücksichtigen ist. Die Bodenverunreinigung resultiert aus der Düngung landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie. Da im Geltungsbereich derzeit als auch zu einem früheren Zeitpunkt Landwirtschaft betrieben wurde, ist im ungünstigen Fall von einer flächigen Chrom-Belastung des gesamten Geltungsbereichs auszugehen.

Die Bodenanalyse der AS Reutemann GmbH hinsichtlich einer Belastung des Ober- und Unterbodens mit Schwermetallen ergab keine Hinweise darauf, dass die Prüfwerte der BBodSchV überschritten werden, vielmehr wurden diese Werte meist deutlich unterschritten, wobei die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen, Wohngebiete und Kinderspielflächen herangezogen wurden.

Zwar sind der Stadt Weinheim generell keine Kampfmittelbefunde bekannt und das Plangebiet (während des Krieges unbebaut) war zudem kein typisches Angriffsgebiet. Trotzdem wurde, um Gefahren auszuschließen, der Kampfmittelräumdienst im Verfahren beteiligt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelräumdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 17.04.2014 mit, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, es ratsam sei, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen seien daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen einzustufen.

Tabelle 9: Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
Lebensraumfunktion	+
- Natürlichkeitsgrad	+
- Seltenheit	0
- besondere Standortfaktoren	0
- Archivfunktion	-
Speicher- und Reglerfunktion	+
- Filterleistung	+
- Pufferleistung	+
Natürliche Ertragsfunktion	+
Beeinträchtigungsfreiheit	+
- Anteil unversiegelter Fläche	+
- Anteil unverdichteter Böden	+
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	+
- Freiheit von Schadstoffen und Altlasten	0
- Standortbezug der Bodennutzung	+

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt kann insbesondere aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der hohen natürlichen Ertragsfunktion insgesamt als hoch bewertet werden.

Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2 (1) LBodSchAG ist die öffentliche Hand aufgrund ihrer Vorbildfunktion verpflichtet „die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen“. Dies bedeutet, dass vor „Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen“ ist, „ob die Flächeninanspruchnahme des Projektes bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme, eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen, eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.“ Hiervon ausgenommen sind Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch. Nichts desto trotz ist der Umgang mit dem Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Das Betreuungszentrum war bislang an der Viernheimer Straße angesiedelt. Zweimalige Brandereignisse in den letzten zwei Jahren und ein grundsätzlich starker Sanierungsbedarf sowie gesetzliche Neuerungen zur Unterbringung der Bewohner veranlassten die Stadt, das bisherige Gebäude aufzugeben und nach einem alternativen Standort zu suchen. Da sich im Bereich des Altstandortes auf Grund der günstigen Lage und Infrastruktur vorwiegend Wohnen etabliert hat, wird diese innerstädtische Freifläche ebenfalls zu einem Wohngebiet entwickelt. Die Stadt kommt in diesem Zusammenhang dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach. Der neue Standort für das Betreuungszentrum wird gemeinsam mit der Rehaklinik zweckgebunden neben die GRN-Klinik platziert und ist insofern hinsichtlich seiner räumlichen Lage gebunden. Zwar werden hierfür bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die Gemeinbedarfsfläche „Klinik, Pflege- und Betreuungszentrum“ wird aber aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundfläche und zu Verkehrsflächen führen gegenüber dem derzeitigen Bestand zu einer möglichen zusätzlichen Neuversiegelung bzw. Befestigung von ca. 13.674 m² bislang unbebauter bzw. überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Fläche, womit die Bodenfunktionen entsprechend beeinträchtigt werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer möglichen Versiegelung von ca. 13.744 m² im Maximalfall auszugehen.

Mit den Baumaßnahmen ist ein unmittelbarer und unvermeidbarer dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und landwirtschaftlicher Ertragsfläche verbunden. Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag wirken sich direkt auch in größerer Tiefe als Veränderungen der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des natürlichen Bodenaufbaus aus. Hierbei sind Bodenverdichtungen, Veränderungen der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und der Verlust von Filter- und Pufferleistungen zu erwarten. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Regelungsfunktion, natürliche Ertragsfunktion sowie Lebensraumfunktion).

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 in Verbindung mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 ergibt sich die Zulässigkeit einer umfassenden Inanspruchnahme des Geltungsbereichs durch bauliche Anlagen. Aufgrund des Flächenbedarfs bzw. der vorhabenspezifischen Anforderungen an Fläche und Zuschnitt ergeben sich kaum Möglichkeiten heute noch unversiegelte, natürlich gewachsene Böden zu begrenzen. Eine Ausnahme bildet die dem Bebauungsplan 1/04-09 gewidmete Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs die von den Planungen nur bedingt betroffen ist. Die Rehaklinik und das Betreuungszentrum werden über das Gelände der GRN-Klinik an die Röntgenstraße und somit an die Mannheimer Straße angeschlossen, so dass die Anbindungsmöglichkeit an eine leistungsfähige äußere Erschließungsstraße bereits vorhanden ist und keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Insofern ergibt sich ein vergleichsweise reduzierter verkehrstechnischer Erschließungsaufwand.

Insgesamt sind die in der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen baubedingten Eingriffe in den Boden kaum ausgleichbar, da der natürlich gewachsene Boden mit seinen Funktionen in erheblichem Umfang verloren geht. Im Bereich der verbleibenden Grundstücksfreiflächen bzw. der randlichen Maßnahmen- und Pflanzbindungsflächen findet kein nennenswerter Eingriff statt.

5.3.4. Schutzgut Wasser

Schutzziele

Wesentliches Schutzziel, bezogen auf den Geltungsbereich, ist die Erhaltung und Sicherung der bestehenden Grundwasservorräte und deren Qualität.

Ausgangssituation

Im Allgemeinen unterscheidet man zwischen oberirdischen und unterirdischen Gewässern. Erstgenannte kommen im Plangebiet nicht vor.

Grundwasser:

Die Güte und Menge des Grundwassers hängt von den geohydrologischen Verhältnissen ab. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich junge Talfüllungen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gering. Demnach ist das unterirdische Wasser vor Verschmutzungen der Erdoberfläche nur gering geschützt (LRP, 2012). Das Grundwasser hat einen Abstand von ca. 10 m zur Oberfläche (LUBW, 2014). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 60 - 100 mm im Jahr (Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Verband Region Rhein-Neckar, 2012).

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Wasserkreislauf großflächig ungestört. Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung können weitgehend im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen stattfinden.

Entsprechend der Untersuchungen der AS Reutemann GmbH besteht der Boden im Wesentlichen bis in 7 m Tiefe aus schwach tonigen bis tonigen Schluffsedimente. Der Durchlässigkeitsbeiwert ist demnach mit $< 10^{-7}$ m/s anzunehmen. Auf Grund dessen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Das Regenwasser wird gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die Rückhaltung kann oberirdisch in Erdmulden oder in unterirdisch installierten Rigolen stattfinden. Bei einer Tiefe der Rückhaltebecken von 30 cm würden die Erdmulden ca. 1.000 m² umfassen. Die Mulden würden nach zwei Stunden wieder vollständig entleert sein.

Die Bedeutung des Schutzguts Wasser für den Naturhaushalt ist insbesondere aufgrund des geringen Versiegelungsgrades als mittel einzuschätzen.

Tabelle 10: Bewertung Schutzgut Wasser

Kriterium	Bewertung
Bedeutung des Grundwasservorkommens	o
Bedeutung für die Grundwasserneubildung	o
Unempfindlichkeit gegen Verschmutzungen	-
Freiheit von Vorbelastungen	+
Betroffenheit von Schutzzonen/Nutzungsrechten	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o
Abflussregulationsfunktion	+

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Auswirkungen der Planung

Die mögliche Neuversiegelung in der Gemeinbedarfsfläche von ca. 13.674 m² führt zu einer weitgehenden Unterbrechung des bislang praktisch vollständig unbeeinträchtigten, natürlichen Wasserkreislaufes v.a. im Bereich der geplanten Gebäude und der versiegelten Außenanlage der Rehaklinik und des Betreuungszentrums.

Die ursprünglich angenommene Chrom-Belastung bzw. Belastung mit Schwermetallen des Bodens konnte im Zuge der Untergrunduntersuchung der AS Reutemann GmbH widerlegt werden. Es besteht keine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Bodenveränderungen. (AS Reutemann GmbH, 2014)

Der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens wird mit $< 1 \times 10^{-7}$ m/s angegeben. Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Geltungsbereichs ist demnach nicht möglich. Durch die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal wird das auf versiegelten Flächen (mit Ausnahme der untergeordneten Fußwege) anfallende Niederschlagswasser zeitlich verzögert aus dem Geltungsbereich abgeführt. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers kann in oberirdischen Erdmulden oder in unterirdisch angeordneten Rigolen erfolgen. (Weber Ingenieure, 2015)

Insgesamt führen die geplanten baulichen Entwicklungen im Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Wasser zu einer Beeinträchtigung der derzeitigen, weitgehend unbelasteten Situation. Dies resultiert vornehmlich aus der Überbauung bzw. Versiegelung bisher unversiegelter Flächen sowie der Ableitung des Regenwassers in die Mischkanalisation und den damit verbundenen negativen Folgen für die Regelmechanismen im Wasserhaushalt.

Durch die prozentual festgesetzte Dachbegrünung und die Festsetzung eines Mindestgrünanteils mit Bodenanschluss von 40% sowie die dezentrale Entwässerung der untergeordneten Fußwege bzw. deren wasserdurchlässige Bauweise kann dennoch Regenwasser im Plangebiet zurückgehalten und somit der Eingriff minimiert werden.

5.3.5. Schutzgut Luft/Klima

Schutzziele

Das Schutzgut Klima / Luft hat zum Ziel eine hohe Luftgüte sowie die Freiheit von Beeinträchtigungen wie z.B. Feinstaubemissionen und erhöhte Stickstoffdioxid-Konzentrationen zu sichern. Gleichermaßen sind Frischluft- und Kaltluftentstehungssysteme bzw. klimawirksame Vegetation zu wahren um den Luftaustausch in besiedelten Bereichen aufrechtzuerhalten.

Ausgangssituation

Im Allgemeinen wird unterschieden zwischen Großraumklima und Lokalklima. Über das Kleinklima im Planungsgebiet liegen keine Messergebnisse vor. Es wird deshalb hier zunächst ein Überblick über die wichtigsten Komponenten des Großklimas gegeben. In der Folge werden aufgrund der örtlichen Verhältnisse Rückschlüsse auf das Kleinklima im Plangebiet gezogen.

Großklima

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Nördliches Oberrhein Tiefland" und weist entsprechend relativ hohe mittlere Jahrestemperaturen, geringe Windgeschwindigkeiten und Niederschlagsmengen sowie eine große Anzahl von Sommertagen auf. Die durchschnittlichen Lufttemperaturen sind vergleichsweise hoch, was eine lange Vegetationsperiode bedingt und den Anbau wärmeliebender Wirtschaftspflanzen ermöglicht.

Der Klimaraum weist folgende Klimadaten auf:

- Durchschnittstemperatur: Januar 0,6 – 1,0 °C, Juli 18 - 19 °C, Gesamt 9,6 -10,5 °C
 - Durchschnittlicher Niederschlag: 700 - 800 mm
 - Hauptwindrichtung: Südwest - West
 - mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m über Grund: ca. 2,5 - 3 m/s
- (Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW 2014)

Lokalklima

Klimatisch ist v.a. die offene Feldflur bedeutsam, da hier in erheblichem Umfang eine nächtliche Kaltluftbildung stattfindet. Allerdings ist die Kaltluftproduktion auf der Fläche nordwestlich der B 38, vermutlich auf Grund des geringeren Gehölzanteils, höher. Klimaökologisch wird die Fläche sehr hoch eingestuft. Eine Versiegelung könnte zu klimaökologischen Beeinträchtigungen führen. Demnach ergeben sich für den Geltungsbereich Planungsempfehlungen, wie die „Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Reduzierung von Emissionen und Vernetzung mit benachbarten Flächen“ (LRP, 2012). Auf Grund der topographischen Situation und der bei Nacht auftretenden Lokalströmungen im Bereich Weinheim stellt sich eine hohe, dem topographischen Gefälle folgende, nach Westen bzw. Südwesten gerichtete Luftströmung ein.

Der Geltungsbereich ist dem Freiland-Klimatop zuzuordnen und weist dementsprechend hohe Temperatur- und Feuchtedifferenzen sowohl im Tages- als auch im Jahresgang sowie häufige Stagnation der bodennahen Luftmassen auf. Damit verbunden ist eine hohe bis sehr hohe nächtliche Kaltluftproduktion, wobei der Kaltluftabfluss, der durch die nördlich gelegenen, ebenfalls kaltluftproduzierenden Freiflächen wesentlich verstärkt wird, entsprechend der Topographie nach Süd-Westen in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgen dürfte.

Gemäß einem Klimagutachten aus 1992 wird die Windverteilung im Bereich Weinheim durch ortsspezifische Lokalströmungen geprägt, die nach Sonnenuntergang im Bereich der Odenwaldrandzone zu vermehrten östlichen Windrichtungen führen. „Im Weschnitztal und Gorbheimer Tal entstehen ... aus der abfließenden Kaltluft Talabwinde, die über die verlängerten Talmündungen nach Westen reichen. In ihrem Einflußbereich kommt es zu intensiver Ventilation des bodennahen Luftraums“ (Dr. Seitz Ökoplana, 1992). Diese reichen bis an die BAB 5 und damit auch bis in das Planungsgebiet.

Die Frischluftproduktion im Gebiet ist demgegenüber aufgrund des, vor allem in der Südhälfte, eher geringen Biomasseanteils und der damit verbundenen geringen Filterwirkung nicht besonders hoch. Durch die straßenverkehrsbedingten Emissionen der angrenzenden, stark frequentierten Mannheimer Straße ergeben sich erhebliche Luftbelastungen des Straßenumfeldes. Mit fortschreitender Entwicklung der bepflanzten Ausgleichsfläche kann sich am Südrand eine die freie Ausbreitung von Schadstoffen puffernde Struktur entwickeln.

Insgesamt sind die im Nordwesten der Stadt gelegenen Freiflächen von hoher Bedeutung für den Luftaustausch in Weinheim, was aufgrund der bioklimatischen Belastungen besonders wichtig ist. Der Geltungsbereich nimmt jedoch, im Vergleich zur Gesamtfläche, nur einen sehr geringen Anteil ein.

Bioklima

Grundsätzlich ist die Ortslage Weinheim zu den bioklimatischen Belastungszonen Deutschlands zu zählen. Das Klima ist z.B. geprägt durch eine erhöhte Schwülebelastung, erhöhte Entwärmebelastung (Nasskälte, Nebel), vergleichsweise erhöhte Luftverschmutzung und verringerte Himmelsstrahlung. Die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebietes wird durch die vorhandene Freifläche, die sich nachts stark abkühlt, verbessert (Büchs Speyer, 2004). Insgesamt weist der Geltungsbereich aber keine besondere bioklimatische Funktion auf.

Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation zeichnet sich der Landschaftsraum durch die Lage am Rande des Industriestandortes bzw. Ballungsraumes Mannheim grundsätzlich durch eine mäßige Belastung aus. Bedingt durch die Siedlungslage und der Lage innerhalb des Verkehrsdreieckes zwischen B 38, Westtangente und Mannheimer Straße ist der Geltungsbereich lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt. Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration (angegeben als PM₁₀ - Feinstaub aus Partikeln kleiner 10 nm Durchmesser) wird für den Raum Mannheim Nord mit 19 µg/m³ angegeben (LUBW, 2012). Die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration liegt in diesem Bereich bei 27 µg/m³ (LUBW, 2012). Damit bewegen sich die Belastungswerte unterhalb des gültigen Grenzwertes (gemäß 39. BImSchV bei 40 µg/m³).

Tabelle 11: Bewertung Schutzgut Klima

Kriterium	Bewertung
Bedeutung für die Kaltluftentstehung	+
Bedeutung für die Frischluftentstehung	+
Bedeutung als Frischluftdurchzugsraum	+
Luftgüte	o
Beeinträchtigungsfreiheit	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

Auswirkungen der Planung

Die mit dem neu definierten Planungsrecht zulässigen Baumaßnahmen bewirken auch Veränderung der klimatischen Situation. Vor allem ist hiervon das im Geltungsbereich herrschende Kleinklima betroffen. Für mögliche Wirkungen auf das Regionalklima ist das Maß der Überbauung und Versiegelung wesentlich, da dadurch die Klimaaktivität maßgeblich beeinflusst wird. Im Zuge einer Vorhabenumsetzung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation, wobei zunächst Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des vorhandenen Freiflächenklimatops zu nennen sind. Diese werden bedingt durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung. Es bildet sich stattdessen in der geplanten Gemeinbedarfsfläche ein Stadtrand-Klimatop aus, mit verstärkter Aufheizung am Tage und damit deutlicher Einschränkung der nächtlichen Abkühlung. Durch den Bau der Rehaklinik und des Betreuungszentrums gehen kleinräumig kaltluftliefernde Flächen mit hoher klimatischer Bedeutung verloren, die Teil des ausgedehnten, kaltluftliefernden Offenlandbereichs nördlich von Weinheim ist. Aufgrund der Randlage und des sehr geringen Flächenanteils an diesem Funktionsraum ergeben sich hieraus aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Im Klimagutachten von 1992 wurde ausgesagt, dass „aus klimaökologischen Gründen nur Teilbereiche“ zwischen Mannheimer Straße, B 38 und Westtangente gelegenen Freifläche (W5D) „baulich genutzt werden“ können, da „zur Sicherung des Luftaustauschs“ in diesem Bereich „Durchlüftungszonen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung“ beizubehalten sind (Dr. Seits Ökoplana, 1992). Durch die Errichtung des neuen Baukörpers westlich der bestehenden GRN-Klinik, wird die Barrierewirkung für die nach Westen ziehende Kaltluft nicht weiter verstärkt. Durch die topographische Geländesituation kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Kaltluft in westliche Richtung abfließt. Vor diesem Hintergrund kann angenommen werden, dass kein wesentliches Strömungshindernis für die Abflusssituation geschaffen wird. Durch die dem Siedlungsrand vorgerückte Lage und die nördlich und westlich anschließenden Grün- und Freiflächen kann das Projektgebiet von Kaltluft umströmt werden, was den Einfluss auf die klimatische Situation des Umfeldes zusätzlich mindert.

Den Eingriffen gegenüber stehen klimawirksame Begrünungsmaßnahmen, wie die extensive Dachbegrünung von Teilen der Gebäudedächer (70 % der Dachfläche

abzgl. 25% der begrünter Fläche für Photovoltaikanlagen) und die Begrünung von mindestens 40 % des Vorhabengrundstücks. Dies kann aber nur zu einer Minderung des Eingriffs in die kleinklimatische Situation beitragen.

Hinsichtlich der thermischen Auswirkungen wird die Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung des Anteils überbauter oder befestigter Oberflächen und damit zu einer deutlichen Verringerung klimaaktiver Fläche führen. Damit wird hier die Menge der wärmeabstrahlenden Oberflächen erhöht. Aufgrund der begrenzten Vorhabengröße und durch die Sicherung eines relevanten Anteils klimaaktiver Flächen (ca. 70 %, einschl. Dachbegrünung, Privater Grünfläche und Ausgleichsfläche) kann aber davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen der Lufttemperaturzunahme über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Im südlich angrenzenden Siedlungsrand dürfte die Temperaturerhöhung auch an wind-schwachen Sommertagen kaum spürbar sein, da die Rehaklinik und das Betreuungszentrum durch seine räumliche Lage von Kaltluft umströmt werden kann. Für die Ortslage von Weinheim, weiter entfernte Siedlungsbereiche sowie den angrenzenden Außenbereich werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ergibt sich keine besondere Vorhabenrelevanz, da diese vorrangig durch Einträge von der Mannheimer Straße sowie großräumig durch die A5 und die B 38 beeinflusst wird. Da keine emittierenden Produktionsanlagen geplant sind, ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung auch keine besondere Emissionsträchtigkeit.

Insgesamt ist zwar mit Veränderungen der kleinklimatischen Situation zu rechnen, ein wesentlicher Einfluss auf das Umfeld und insbesondere auf die Ortslage von Weinheim wird aber als unwahrscheinlich angesehen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

5.3.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Schutzziele

Das maßgebliche Schutzziel ist die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit sowie des Erholungswertes einer Landschaft, einschließlich deren Störungsfreiheit und Erlebbarkeit. In der Siedlungsrandzone ist insbesondere eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Plangebietes und dessen Einbindung in die angrenzende Landschaft zielführend sowie die Sicherung der Erlebbarkeit und Erholungseignung.

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird insbesondere von der Ackerfläche und den nördlich angrenzenden wohnungsfernen Gärten mit dem dichten Gehölzbestand (vorwiegend Obstbäume) geprägt. Wobei die Gärten zwar innerhalb stark durchgrünt sind, die Eingrünung in den Randbereichen, insbesondere im Süden, aber eher spärlich ist, so dass die Lauben und Einfriedungen in den Vordergrund treten. Weiterhin befinden sich auf der Nordhälfte des Geltungsbereichs vereinzelte Müllablagerungen, vorwiegend alte Haushaltsgeräte. Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden von einer ähnlich kleinstrukturierten Nutzung. Im Osten grenzt das Gelände des Kreiskrankenhauses und im Süden die stark befahrene, 4-spurige Mannheimer Straße an. Die Ostseite, zum Krankenhaus hin, ist durch die vereinzelten Bäume und die lineare Heckenstruktur bereits gut eingegrünt. Zur Südseite ist das Gelände aktu-

ell noch weitgehend offen, da die im Juni 2013 angepflanzte Ausgleichsfläche noch kein nennenswertes Grünvolumen erreicht hat.

Tabelle 12: Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Kriterium	Bewertung
Vielfalt	o
Eigenart	o
Natürlichkeit	-
Störungsfreiheit	-
Erlebbarkeit	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-

++ = sehr hoch + = hoch o = mittel - = gering -- = sehr gering

In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit besitzt der Geltungsbereich selbst zwar keine herausragende Wertigkeit, ist aber als Teil des Ortsrandbereichs mit prägend für die landschaftlichen Grundsituation.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund der räumlichen Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft ist der Planungsbereich grundsätzlich von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. den Stadteingangsbereich. Bislang war die Nordseite der Mannheimer Straße von Offenlandstrukturen, wohnungsfernen Gärten und dem massiven Gebäudekomplex der Klinik als Fortsatz des eigentlichen Ortsrandes auf der Südseite der Mannheimer Straße geprägt. Durch die Erweiterung der baulich in Anspruch genommenen Fläche verlagert sich der Ortsrand allmählich auf die Nordseite der vierspurigen Straße. Auf Grund der räumlich unmittelbaren Angliederung an die GRN-Klinik wird keine Fremdkörperwirkung erzeugt. In Anbetracht der geplanten Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird der gesamte Bereich zwischen der B 38, der Mannheimer Straße und der Westtangente in Gewerbefläche mit hohem Freiraumanteil umgewandelt. Nach Abschluss der Gebietsentwicklung werden sich dann das Betreuungszentrum und die Rehaklinik nicht mehr in Ortsrandposition sondern innerhalb einer vermutlich überwiegend bebauten Lage befinden.

Der mit der Vorhabenumsetzung einhergehende grundsätzliche Wandel vom unbebautem Außenbereich in eine Rehaklinik bzw. ein Betreuungszentrum stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Inwieweit sich dies negativ auf das Erscheinungsbild im Umfeld auswirkt, hängt neben der landschaftlichen Einbindung auch wesentlich von der baulichen Konzeption ab. Das Gebäude solle eine maximale Grundhöhe von 14,0 m nicht überschreiten. Zulässige Staffelgeschosse und Dachaufbauten bilden hierbei eine Ausnahme. Prozentual wird Dachbegrünung festgesetzt sowie die Möglichkeit eingeräumt Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche zu installieren. Insgesamt ist von einer funktionalen und großformatigen Gebäudekubatur auszugehen. Die Freianlagen werden qualitativ hochwertig gestaltet und mit Gehölzen begrünt (Einzelbäume und Sträucher, Hecken).

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wann mit der Gebietsentwicklung begonnen werden soll, ist eine angemessene Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche zu konzipieren. Hierbei sind insbesondere die West- und Nordseite relevant sowie untergeordnet die Südseite.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden auf der Westseite drei der vier Bestandsgehölze erhalten und zusätzlich eine lockere Strauchpflanzung um die Bestandsbäume angelegt. Entlang der Nordseite wird die Obstbaumreihe zur Hälfte erhalten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist im Nordwesten ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse herzustellen, so dass es in diesem Bereich u.U. zu einer kleinräumigen Lücke in der Eingrünung kommen kann. Aufgrund der Feuerwehrezufahrt im Nordosten zwischen der Geltungsbereichsgrenze und dem Gebäude können in diesem Bereich die Bestandsbäume nicht erhalten werden. Anstelle dessen wird eine Baumreihe aus säulenförmigen Bäumen (z.B. Säulen-Eichen) gepflanzt.

Die getroffenen Begrünungsmaßnahmen stellen, unter Beachtung der Bestandsgehölze, eine angemessene Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in das westlich und nördlich angrenzende Offenland dar und minimieren den Eingriff. Entlang der Südseite und abschnittsweise auch entlang der Westseite wird ein Lärmschutzwall errichtet, der umfangreich mit Gehölzen begrünt wird, so dass die stark befahrene Straße, mit Blick aus den unteren Stockwerken des Gebäudes bzw. der Freianlagen, nicht einsehbar sein wird. Da der Lärmschutzwall unmittelbar an den Bestandswall anschließen wird, ergibt sich hinsichtlich der Wallsituation ein homogenes Bild.

5.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziele

Sicherung von Sachgütern, wie z.B. landwirtschaftlichen Produktionsflächen sowie kulturell bedeutsamen Objekten wie z.B. Baudenkmäler und archäologische Fundstellen.

Ausgangssituation

Als Sachgut sind die landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu nennen, deren Qualität für Kulturpflanzen als hoch einzustufen ist (LRP, 2012). Allerdings ist die Fläche sehr klein und bemisst nach Abzug der dort ausgewiesenen Ausgleichsfläche auf weniger als 1 ha. Kulturgüter sind nicht bekannt.

Tabelle 13: Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kriterium	Bewertung
Vorhandensein von Kulturgütern	-
Bedeutung von Sachgütern	0

++ = sehr hoch + = hoch 0 = mittel - = gering -- = sehr gering

Auswirkungen der Planung

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler und -funde im Geltungsbereich vor. Auszuschließen sind diese allerdings nicht, so dass ein Hinweis zur Verfahrensweise bei möglichen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
 Die bestehenden landwirtschaftlichen Böden im Planungsgebiet sind als Sachgut mit einer hohen Feldflurfunktion und entsprechender landwirtschaftlichen Bedeutung zu

werten. Das Planungsvorhaben bedingt einen vollständigen Verlust von ca. 0,9 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Seitens des Bauernverbandes Weinheim wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, trotz der geringen Größe, nicht leistbar ist (siehe Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 15.05.2014). Das Plangebiet ist langjährig im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ ausgewiesen. Durch die Entwicklung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums wird dieser Zweckbestimmung und demnach der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen.

5.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen wurde nicht vorgenommen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

5.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Prognose-Nullfall ist von einer, gegenüber dem Ist-Zustand im Wesentlichen unveränderten Umweltsituation auszugehen. Es ist damit zu rechnen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung bestehen bleiben und die Flächen in ihrem Bestand weiterhin bewirtschaftet und genutzt werden.

Wesentliche Änderungen der heute bestehenden Situation bzw. des ökologischen Zustandes des Plangebietes sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht anzunehmen.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen geeignet. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt.

Schutzgut Boden

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung,
- Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden).

Schutzgut Wasser

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung,
- Erhalt versickerungsfähiger Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt durch Realisierung von Grünvolumen,
- gedrosselte Einleitung des anfallendem Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal, mit Ausnahme des Oberflächenwassers untergeordneter Fußwege, dass dezentral versickert werden soll

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt / Anlage klimawirksamer Vegetationsflächen (v.a. extensive Dachbegrünung),
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der nicht baulich in Anspruch genommen Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.
- Erhalt von Bestandsgehölzen mit klimawirksamen Grünvolumen

Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der Gemeinbedarfsfläche mit Angaben zur Bepflanzung und Pflanzdichte,
- lockere, lineare Anpflanzung von Sträuchern mit integrierten Bestandsbäumen im Westen des Geltungsbereichs,
- Wiederbepflanzung der Ausgleichsfläche im Süden mit Sträuchern vergleichbarer Qualität,
- Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (z.B. bauzeitliche beschränkte Baufeldfreimachung, Eingrünung des Plangebietes, Schaffung von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse).

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

- Festsetzungen zur randlichen Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche auf der Nord-, West- und Südseite,
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung der Gemeinbedarfsfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung (Qualität und Pflanzdichte).

Schutzgut Mensch

- Festsetzung eines Lärmschutzwalls sowie passiver Schallschutzmaßnahmen zu Minderung der Geräuscheinwirkungen die von der Mannheimer Straße ausgehen

5.5.2. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Entsprechend den differenzierten Aussagen der vorangegangenen Kapitel sowie der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung lässt sich zusammenfassend abschätzen, dass die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

Zur Bewältigung des Defizits bedarf es (unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses) der Ermittlung und Festlegung weiterer geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie deren dauerhaften Sicherung.

Externe Ausgleichsfläche

Von der Westtangente B 38 wurde vor wenigen Jahren eine Anbindung an die westlich der Bahnlinie nach Sulzbach führenden K 4229 gebaut. Die Baumaßnahme führte im Bereich ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Ausbildung einer allseitig von Verkehrsflächen umgebenen Grünfläche, die sich mit Ausnahme eines Einzelbaums und eines Gehölzbestands an der nordwestlichen Bahnbrückenböschung gehölzfrei darstellt. Die Fläche unterliegt derzeit dem Flurneuerungsverfahren, eine Flurstücksnummer wurde noch nicht zugeteilt (siehe Abb. 13 – noch mit ursprünglicher Parzellierung).



Abb. 13: Ausgangssituation vor Maßnahmendurchführung externe Ausgleichsfläche
(Quelle: LUBW)

Es war ursprünglich vorgesehen, die Fläche der Stadt Weinheim zu übertragen. Vor diesem Hintergrund setzte die Stadt bereits im Jahr 2012 / 2013 die Maßnahme Nördliches Ohr der Kreisverbindungsstraße (KVS) um. Die Kompensationsmaßnahme wurde bislang noch keinem Eingriff zugeordnet und ist ebenfalls nicht dem Ökokonto der Stadt Weinheim zugeführt worden.

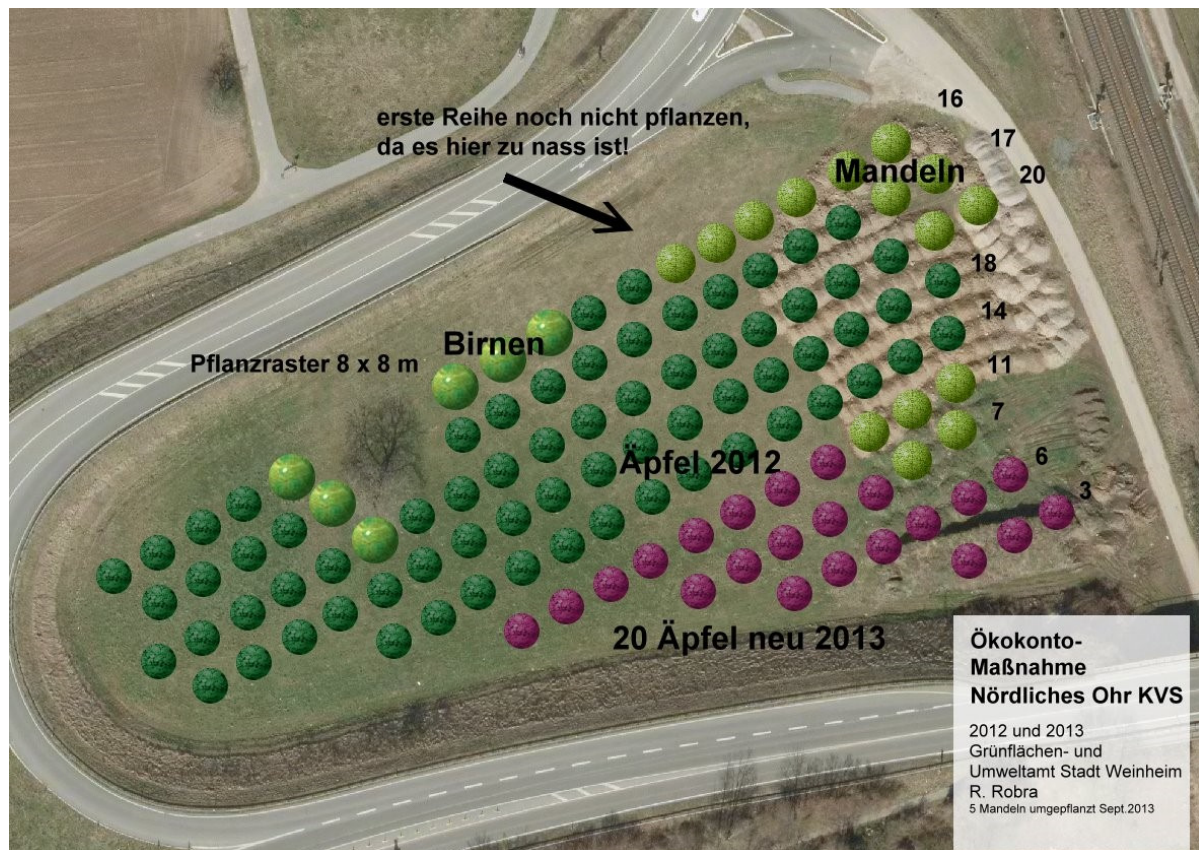


Abb. 14: Ausgleichsmaßnahmen Nördliches Ohr Kreisverbindungsstraße KVS (Quelle Stadt Weinheim)

Insgesamt umfasst die Maßnahme eine Fläche von ca. 10.270 m². Die ursprüngliche Vegetation setzte sich aus Acker und Brachen mit Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung (Biotoptyp 35.60, 35.64 und 37.11) zusammen. Hergestellt wurde eine Streuobstwiese (Biotoptyp 33.41 und 45.40) mit insgesamt 112 Obstbäumen. Bei einer Gesamtbewertung der Planung von 173.830 Punkten und einem Bilanzwert des Bestandes von 78.202 Punkten verbleibt eine Aufwertung des Geländes um 95.628 Punkte. Diese Aufwertung wird dem Bebauungsplan Nr. 1/01-14 „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“ zugeordnet. Die Fläche wird im Weiteren nicht der Stadt sondern dem Kreis als Träger des mit dem Bauleitplanverfahren vorbereiteten Vorhabens zugeordnet werden. Aufgrund der noch nicht eindeutigen Besitzsituation wird die Fläche als zweiter Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen und damit gesichert. Die Planungsrechtliche Festsetzung definiert den Erhalt und die extensive Pflege der Fläche.

5.5.3. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Dadurch können die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigt und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung quantifiziert werden. Hinsichtlich der mit der Bebauungsplanaufstellung verbundenen zu erwartenden Ein-

griffe ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die bauleitplanerisch zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB. Das BauGB differenziert – im Gegensatz zum BNatSchG – nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Durch geeignete Festsetzungen, vertragliche Lösungen oder sonstige geeignete Maßnahmen soll die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Weiterhin stellt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Ausnahme von der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Demnach ist für Baurechte, die bereits vor dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans bestanden haben, und einen ggf. vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand kein Ausgleich erforderlich. In die Abwägung ist daher nur ein Ausgleich für die Eingriffe einzustellen, die über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgehen. Als planungsrechtlich maßgeblicher Voreingriffszustand ist der derzeitige Geländezustand relevant bzw. die Festsetzungen der Bebauungspläne 1/04-09 „Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Krankenhaus“ und 96 „Kreiskrankenhaus Weinheim“.

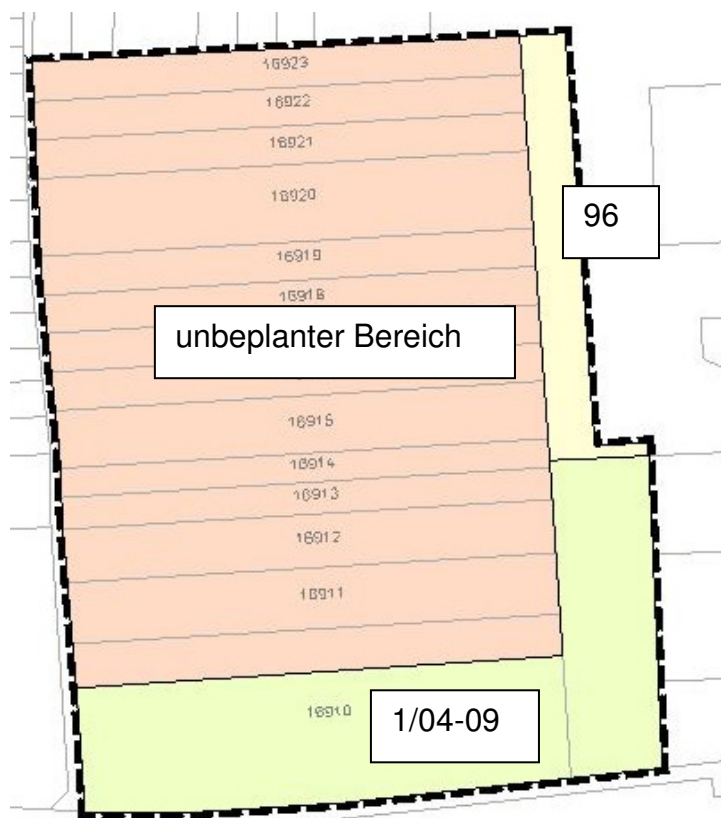


Abbildung 15: räumliche Lage der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich

Gemäß § 1 (6) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Somit sind auch die Belange von Natur und Landschaft Gegenstand der Abwägung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Somit sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich

erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Aus dieser Regelung ergibt sich, dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe (Vollkompensation) nicht unbedingt erforderlich ist. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen Belangen gegenübergestellt werden. Als Ergebnis kann eine Minderung des Ausgleichsumfangs gerechtfertigt sein.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Als Ergänzung zur verbal-deskriptiven Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren durchgeführt (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, August 2005).

Nach derzeitiger Bestandsituation befinden sich auf der Nordhälfte des Geländes wohnungsferne Gärten mit diversen baulichen Anlagen. Gemäß Landesbauordnung § 50 Abs. 1 i. V. mit dem Anhang bzgl. verfahrensfreier Vorhaben Nr. 1a sind Gebäude, die maximal 20 m³ umbauten Raum aufweisen im Außenbereich genehmigungsfrei. Genehmigungsfrei sind allerdings nur solche Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten. Hierunter fallen somit nur Geschirrhütten, d. h. Gebäude in einfacher Bauart, die ausschließlich der Unterbringung der für die Bewirtschaftung des Grundstücks notwendigen Geräte dienen. Darüber hinaus sind Einfriedungen im Außenbereich nur als offene Einfriedung ohne Fundamente und Sockel verfahrensfrei, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Nach Luftbildauswertungen und Geländebegehungen erscheint die Bestandssituation vor Ort diesen Anforderungen nicht zu entsprechen. Sämtliche Parzellen sind vorwiegend mit Maschendraht eingezäunt. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt der Stadt Weinheim liegen für die Gebäude keine Genehmigungen vor.

Als Bilanzierungsgrundlage ist jeweils die rechtskräftige bzw. genehmigungsfähige Flächeninanspruchnahme heranzuziehen (planungsrechtlicher Voreingriffszustand). Da die Bauten voraussichtlich nicht unter die nach Landesbauordnung genehmigungsfreien Bauvorhaben fallen und nach derzeitigem Kenntnisstand keine Genehmigungen vorliegen, wird davon ausgegangen, dass diese als illegal anzusehen sind. Die Grundstücksnutzung als Feldgarten wird allerdings als zulässig erachtet, so dass dieser Biototyp (Biototyp-Nr. 37.30, 4 Wertpunkte) für die nördlichen Grundstücke zugrunde gelegt wird. Darüber hinaus wird pro Grundstück eine Geschirrhütte mit 10 m² Grundfläche (Biototyp-Nr. 60.10, 1 Wertpunkt) als zulässig angesehen und entsprechend bewertet.

Tabelle 14: Bilanzierung nach Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg (Bestand)

BESTAND	Code LfU B-W	Grundwert	Wertspanne	Prüffaktor	Biotopwert	Flächenanteil (m²)	Bilanzwert
Biotop-/ Nutzungstypen und Biotoptypenkomplexe							
<u>unbeplanter Bereich (Voreingriffszustand gemäß Bestandsplan)</u>							
Feldhecke, Obstbäume	41.20	19	--	--	19	871	16.549
Feldgarten (Grabeland)	37.30	4	4-8	--	4	9.943	39.772
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	1	--	1	70	70
Streuobstbestand	45.40b	5	3-7	--	5	9.943	49.715
Fettwiese	33.41	13	8-19	--	13	392	5.096
Acker	37.10	4	--	--	4	9.060	36.240
Einzelbäume	45.10-45.30b	5	3-5	--	5	420	2.100
<u>Bebauungsplan 1/04-09</u>							
private Grünfläche, einschl. Lärmschutzwall	- 60.60	- 6	- 6-9	--	- 6	- 2.025	- 12.150
Ausgleichsfläche							
davon Feldgehölz Neuanlage	41.10	15	--		15	1.500	22.500
davon Fettwiese, mittlerer Standorte	33.41	13	8-19	--	13	2.540	33.020
<u>Bebauungsplan 96</u>							
SO ZB: Kreiskrankenhaus	-	-					
davon Pflanzbindungsfläche	41.10	15	--		15	1.264	18.960
Einzelbäume, zu erhalten)*	45.10-45.30b	5	3-5	--	5	180	900
Summe Voreingriff						27.665	237.072

Bzgl. der Planung wird der Bilanzierungsansatz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Entwurfsstand vom 17.06.2015) definiert. Hierbei ist die GRZ von 0,4 der Gemeinbedarfsfläche, einschl. der zulässigen Überschreitung bis 0,6 sowie die Ausgleichsfläche und die Private Grünfläche im Süden maßgeblich. Zudem werden die Randeingrünung, die teilweise extensive Dachbegrünung und die Begrünung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen, einschließlich der geplanten Einzelbäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt.

Tabelle 15: Bilanzierung nach Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg (Planung)

PLANUNG	Code LfU B-W	Grundwert	Wertespanne	Prüffaktor	Biopwert	Flächenanteil (m²)	Bilanzwert
Biotop-/ Nutzungstypen und Biotoptypenkomplexe							
<u>Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,4 (0,6)</u>							
davon überbaubare Grundstücksfläche mit 70 % ext. Dachbegrünung, abzgl. der Fläche für Anlagen zur Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien (25%)	33.80	4	--	--	4	4.811	19.244
(25%) überbaubare Grundstücksfläche ohne Dachbegrünung	60.10	1	--	--	1	4.352	4.352
Dachbegrünungsfähige Fläche (Zufahrten und Parkplätze)	60.59	1	--	--	1	4.581	4.581
davon zu begrünende Grundstücksfreifläche	60.60	6	--	--	6	7.456	44.736
davon mit heimischen Sträuchern zu bepflanzende Grundstücksfreifläche	41.10	15	--	--	15	799	11.985
davon Maßnahmenfläche Eidechsenersatzlebensraum	23.30 35.62						
Einzelbäume)*	41.20 45.10 45.30a	17	--	--	17	908	15.436
<u>Ausgleichsfläche</u>							
davon Feldgehölz Neuanlage)°	41.10	15	--	--	15	1.500	22.500
davon Fettwiese)°	33.41	13	8-19	--	13	2.540	33.020
<u>Private Grünfläche</u>							
davon zu erhaltende Gehölzfläche	41.20	19	--	--	19	250	4.750
davon zu erhaltendes Brombeergestrüpp	43.11	11	9-18	--	11	180	1.980
davon begrünte Grundstücksfreifläche	60.60	6	--	--	6	288	1.728
Summe Planung						27.665	181.724

)* Die gekennzeichneten Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein und wurden nachrichtlich übernommen

)° Die gekennzeichneten Biotoptypen wurden aus dem jeweils rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Tabelle 16: Zusammenfassung Bilanzierung nach Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg

BESTAND / PLANUNG	Code LfU B-W	Biotopwert	Flächenanteil Bestand (m²)	Flächenanteil Planung (m²)	Bilanzwert Bestand	Bilanzwert Planung
Biotop-/ Nutzungstypen und Biotoptypenkomplexe						
Fettwiese	33.41	13	2.932	2.540	38.116	33.020
Feldgarten (Grabeland)	37.30	4	9.943	0	39.772	0
Acker	37.10	4	9.060	0	36.240	0
von Bauwerken bestandene Flächen mit ext. Dachbegrünung	33.80	4	0	4.811	0	19.244
Gehölz, Neuanlage	41.10	15	2.764	2.299	41.460	34.485
Maßnahmenfläche	23.30					
Eidechsenersatzlebensraum	35.62	19	0	908	0	15.436
	41.20					
Feldhecke, Obstbäume	41.20	19	871	250	16.549	4.750
Brombeergestrüpp	43.11	11	0	180	0	1.980
Streuobstbestand	45.40b	5	9.943	0	49.715	0
versiegelte Fläche (Zufahrten, Stellplätze etc.)	60.20	1	0	4.581	0	4.581
von Bauwerken bestandene Fläche (ohne Dachbegrünung)	60.10	1	70	4.352	70	4.352
Garten	60.60	6	2.025	7.744	12.150	46.464
Einzelbäume	45.10-45.30a	6	600	2.902	3.000	17.412
Summe			27.665	27.665	237.072	181.724
Biotopwertdifferenz						-55.348

)* Die gekennzeichneten Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in die Biotopstruktur im Geltungsbereich rechnerisch nicht kompensiert werden können. Das Defizit von ca. 55.500 Biotopwertpunkten ist vor allem durch eine im Vergleich zum Voreingriffszustand massive Zunahme der Versiegelung/Überbauung des Geltungsbereichs von bislang ca. 1 % auf etwa 50 % begründet. Eingriffsmindernd wirken sich zwar die Dachbegrünung, die Erhaltung von Bestandsgehölzen und die weitere Begrünung des Grundstücks aus, die Maßnahmen reichen aber nicht aus, das Defizit weiter zu reduzieren.

Die planungsrechtlich aus dem Bebauungsplan Nr. 1/04-09 „Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Krankenhaus“ übernommene Ausgleichsfläche ist in diesem Zusammenhang bilanzneutral.

Mit der Aufwertung in Höhe von 95.628 Punkten im Bereich der externen Ausgleichsfläche (vgl. Kap. 5.5.2) lässt sich das ermittelte Defizit in Folge der Eingriffe in die Biotopstruktur vollständig ausgleichen. Es verbleibt sogar ein Überschuss in Höhe von 40.280 Punkten.

Bodenfunktionsbezogenen Eingriffsbewertung

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird mit Hilfe des Leitfadens für Planung und Genehmigungsvorhaben „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW, Heft Nr. 23, 2010) und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, Heft Nr. 24, 2012) erstellt. Bei der Berechnung des Eingriffs werden als Grundlage die Bodenfunktionen herangezogen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter- und Puffer für Schadstoffe und
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Letztgenannte Funktion fließt nur in die Bewertung ein bzw. wird dort berücksichtigt, wenn „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ der Bewertungsstufe 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) zugrunde liegen (LUBW, 2012). Andernfalls wird ein arithmetischer Mittelwert errechnet, der sich aus der jeweiligen Einzelbewertung der restlichen drei Bodenfunktionen zusammensetzt (LUBW, 2012). Im Geltungsbereich kommen keine Böden mit hoher bzw. sehr hoher Bewertung der Bodenfunktion „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ vor.

Wesentlich für die Bodenbewertung ist die maximale bauliche Inanspruchnahme des Geländes und somit der Versiegelungsgrad (Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen), da hierdurch die Bodenfunktionen nachhaltig verloren gehen bzw. stark beeinträchtigt werden. Zur Ermittlung des tatsächlichen Eingriffs und demnach des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden die Flächen herangezogen auf denen Versiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen zur Herstellung technischer Anlagen oder Materialablagerungen oder Bodenverdichtungen bei Baumaßnahmen im Zuge der Vorhabensrealisierung erfolgen. Hierzu zählen die geplanten überbauten Flächen in der Gemeinbedarfsfläche.

Erläuterung der bodenfunktionsbezogenen Eingriffsbilanzierung:

Bodenfunktionen:

- NB natürliche Bodenfruchtbarkeit / Standort Kulturpflanzen
AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP Filter und Puffer für Schadstoffe
G Gesamtbewertung

Bewertungssystematik:

- 0 versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung
1 geringe Funktionserfüllung
2 mittlere Funktionserfüllung
3 hohe Funktionserfüllung
4 sehr hohe Funktionserfüllung

Tabelle 17: Bodenfunktionsbezogene Eingriffsbilanzierung, Bestandsituation

Flurstück	Fläche in m ²	Bodenbewertung			Bodenwerteinheiten	
		NB	AW	FP	pro m ²	Gesamt
Flst. 16909	1.000	1	1	1	1,000	1.000
Flst. 16909/01	2.312	1	1	1	1,000	2.312
Flst. 16910	5.531	1	1	1	1,000	5.531
Flst. 16911	1.980	4	3	3	3,333	6.599
Flst. 16912	1.730	4	3	3	3,333	5.766
Flst. 16913	1.033	4	3	3	3,333	3.443
Flst. 16914	941	4	3	3	3,333	3.136
Flst. 16915	1.862	4	3	3	3,333	6.206
Flst. 16916	1.246	4	3	3	3,333	4.153
Flst. 16917	1.253	4	3	3	3,333	4.176
Flst. 16918	1.245	4	3	3	3,333	4.150
Flst. 16919	1.257	4	3	3	3,333	4.190
Flst. 16920	2.520	4	3	3	3,333	8.399
Flst. 16921	1.253	4	3	3	3,333	4.176
Flst. 16922	1.238	4	3	3	3,333	4.126
Flst. 16923	1.263	3	3	3	3,000	3.789
Summe	27.665					71.152

Tabelle 18: Bodenfunktionsbezogene Eingriffsbilanzierung, Planung

Planung Nutzung	Fläche in m ²	Bodenbewertung			Bodenwerteinheiten	
		NB	AW	FP	pro m ²	Gesamt
<u>Gemeinbedarfsfläche</u>						
versiegelte Fläche	13.744	0	0	0	0,000	0
Grünfläche	6.254	4	3	3	3,333	20.845
Grünfläche	965	1	1	1	1,000	965
Grünfläche / Aufschüttung mit Oberbodenauftrag (Lärmschutzwall)	1.036	1	1	1	1,000	1.036
Maßnahmenfläche Zaunei- dechsenersatzlebensraum						
Grünfläche	656	3	3	3	3,000	1.968
Grünfläche	252	4	3	3	3,333	840
<u>Ausgleichsfläche</u>						
Grünfläche / Aufschüttung mit Oberbodenauftrag	2.072	1	1	1	1,000	2.072
Grünfläche	1.968	1	1	1	1,000	1.968
<u>Private Grünfläche</u>						
Grünfläche	718	1	1	1	1,000	718
Summe	27.665					30.412
Differenz Bestand/Planung		- 40.740				

Tabelle 19: Bodenfunktionsbezogene Eingriffsbilanzierung - Kompensationsmaßnahmen, Bestand

Komp. Bestand Nutzung	Fläche in m ²	Bodenbewertung			Bodenwerteinheiten	
		NB	AW	FP	pro m ²	Gesamt
Maßnahme nördl. Ohr KVS *	10.270	2,5	2,5	2,5	2,500	25.675
Versiegelte, Überbaute Fläche	4.811	0	0	0	0	0
Summe						25.675

*Angaben gemäß Bilanzierung zur Maßnahme Nördliches Ohr KVS, Stadt Weinheim, 14.01.2013

Tabelle 20: Bodenfunktionsbezogene Eingriffsbilanzierung - Kompensationsmaßnahmen, Planung

Komp. Planung Nutzung	Fläche in m ²	Bodenbewertung			Bodenwerteinheiten	
		NB	AW	FP	pro m ²	Gesamt
Maßnahme nördl. Ohr KVS *	10.270	3	3	3	3	30.810
Dachbegrünung	4.811	0,75	0,75	0,75	0,750	3.608
Summe						34.531
Differenz Kompensation						+8.743

Differenz gesamt	- 31.997
-------------------------	-----------------

* Angaben gemäß Bilanzierung zur Maßnahme Nördliches Ohr KVS, Stadt Weinheim, 14.01.2013

Insgesamt ergibt sich mit Realisierung des Bauvorhabens ein Kompensationsbedarf von ca. 40.700 BWE. Durch die Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen wie die Dachbegrünung (Mächtigkeit der Substratschicht mindestens 10 cm) sowie die Umwandlung von Acker in eine Obstwiese (externe Maßnahme Nördliches Ohr KVS) kann der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf zwar um 8.743 BWE verringert werden, allerdings reicht dies zur Vollkompensation nicht aus. Insgesamt verbleibt bzgl. des Schutzgutes Boden ein Defizit von rund 32.000 (31.997) BWE.

Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet der Stadt Weinheim keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z.B. durch eine mögliche Entsigelung für eine Kompensation des dauerhaften Bodenverlustes herangezogen werden könnten. Auch verbaute Gewässerabschnitte, die wieder renaturiert werden könnten und somit eine erhebliche Aufwertung für Böden mit sich brächten, stehen nicht zur Verfügung. Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, ist für die Stadt auch keine Möglichkeit erkennbar, zusätzliche bodenaufwertende Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen.

Eine Kompensation durch die einfache Abbuchung des Ökopunktedefizits wurde geprüft. Da durch die Abbuchung kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht wird, erscheint eine solche rechnerische Abbuchung nicht zielführend im Sinne der formulierten Ziele der Landesregierung, "den vorsorgenden Schutz der überwiegend noch intakten Böden durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung (Versiegelung) und die Lenkung der Bodeninanspruchnahme auf weniger hochwertige Böden auf allen Handlungsebenen des Landes voranzubringen"(Umweltpläne BW 2000 und 2007-2012).

Auf Grund der oben genannten Gründe, kann kein vollumfänglicher Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen. Das hohe öffentliche Interesse an den Planungszielen hinsichtlich der Förderung und Erhaltung der Gesundheit des Menschen rechtfertigt die Realisierung der Planung (vgl. Kapitel 5.2.10).

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.6.1. Standortalternativen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan langjährig als Sondergebiet, Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Mit der Entwicklung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums auf dem Standort wird demnach, hinsichtlich der Zweckbestimmung, der Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen. Vor diesem Hintergrund werden keine weiteren Standortalternativen betrachtet.

5.6.2. Konzeptalternativen

Auf Grund der angrenzenden bestehenden Klinik-Nutzung, der begrenzten Grundstücksgröße und der bestehenden Erschließung, einschl. Parkmöglichkeiten ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden Umweltwirkungen verbunden wären.

5.7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die räumliche Abgrenzung des für die Umweltprüfung relevanten Untersuchungsbereichs entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bzgl. der Schutzgüter Klima, Fauna, Landschaftsbild/Erholungseignung sowie Mensch, Kultur und Sachgüter wurde darüber hinaus das jeweils relevante Umfeld mit in die Betrachtung einbezogen. Die Inhalte der Umweltprüfung orientieren sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes sowie der Planungssituation durch Auswertung bereits vorliegender Unterlagen sowie der im Rahmen der Bauleitplanung erstellter Gutachten bzw. eigens erhobener Daten erstellt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bebauungsplan von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht aufgetreten.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie in den Tabellen 21 und 22 ausgeführt festgelegt.

Tabelle 21: Umfang der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelastung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a	Auswirkungen auf - Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Klima, Luft - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern - Landschaft - biologische Vielfalt - Artenschutz gem. BNatSchG besonders oder streng geschützte <u>Flora</u> nach FFH Anhang IV oder nach sonst. Regelungen besonders oder streng geschützte <u>Fauna</u> nach FFH Anhang IV oder nach sonst. Regelungen	möglich möglich ja ja möglich möglich ja nein möglich möglich	ja ja ja ja ja ja ja nein ja ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Lärm - Luftschadstoffbelastungen - Erholungsnutzung - Bioklima (Feuchte und Temperatur)	möglich nein möglich möglich	ja nein ja ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter - Kulturdenkmal - Bodendenkmal - Sachgüter	nein nein möglich	nein nein ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	nein
§ 1 Abs. 6	Nutzung erneuerbarer Energien	nein	nein

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode/Detaillierungsgrad
	gem. BNatSchG	wie von Überprüfungen der Bestandssituation durch Ortsbegehungen, Darstellung in einem Bestandsplan M. 1:1.000 artenschutzrechtliche Prüfung europarechtlich geschützter Arten bzgl. der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, ggf. Hinweise zum Umgang mit möglicherweise vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten. Floristische und faunistische Bestandsaufnahme (1x Flora / Biotoptypen und insgesamt 4x Fauna, mit Erfassung der Artgruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse sowie weitere potentielle Arten, die Untersuchungsintensität variiert). Erstellung eines Bodengutachtens mit Beurteilung des Versickerungsvermögens durch AS Reutemann, Sachverständigen-gesellschaft mbH für Umwelt und Geologie (Stand 26.11.2014) Konzipierung eines Entwässerungskonzeptes durch Weber Ingenieure (Stand 21.04.2015)
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Erholungsnutzung - Lufthygiene / Bioklima - Lärm	verbal-deskriptive Betrachtungen der Vorhabenswirkungen auf die örtliche Erholungssituation und die lufthygienisch-bioklimat. Situation Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens durch WSW+Partner GmbH (Stand 15.05.2015)
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter	verbal-deskriptive Betrachtung insbesondere in Bezug auf den Verlust landwirtschaftlicher Pro-

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode/Detaillierungsgrad
		duktionsflächen
§ 1a Abs. 2	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, Maßnahmen der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung)	verbal-deskriptive Betrachtung auf Grundlage der heute vorhandenen und zukünftigen Flächennutzungen
§ 1a Abs. 3	Eingriffe in Natur und Landschaft	ergänzend zur verbal-deskriptiven Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung Bilanzierung des Voreingriffszustands und der Bauleitplanung nach der Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg und bodenfunktionsbezogene Eingriffsbewertung (Boden-Bilanzierung)

5.8. Monitoring

„Monitoring“ oder auch „Überwachung“ ist als Tätigkeit definiert, bei der die größenmäßige, zeitliche und räumliche Entwicklung wichtiger Parameter verfolgt wird. Mit dem Monitoring sollen frühzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen erfasst werden, um ggf. Negativentwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenwirken zu können. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird nicht damit gerechnet, dass mit Umsetzung der Planung nicht sichtbare oder nicht wahrnehmbare Umweltauswirkungen eintreten werden.

Bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplans ist inkl. Minimierungs- und ausgleichswirksamer Maßnahmen davon auszugehen, dass diese in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen übernommen und im Rahmen der Abnahme des Bauvorhabens durch die beteiligten Fachbehörden (insbesondere Bauaufsicht und Untere Naturschutzbehörde) überprüft werden. Dabei sind auch sämtliche relevante Vorschriften und Richtlinien wie. z.B. Wärmeschutznachweis, Vorkehrungen zum Lärmschutz, ordnungsgemäße Entsorgung von Erdaushub einzuhalten bzw. nachzuweisen. Auch die Durchführung (und langfristige Erhaltung) von Pflanz- und CEF-Maßnahmen (wie insbesondere die Gehölzanpflanzungen entlang der Außenränder und die Maßnahme zur Zauneidechse) kann in diesem Zusammenhang durch die zuständigen Behörden bzw. Stadtverwaltung sichergestellt werden.

5.9. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Anlass - Die Stadt Weinheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Standortverlagerung des GRN-Betreuungszentrums Weinheim zu schaffen.

Bestandssituation - Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsrandbereich von Weinheim unmittelbar nördlich der L 3408 Mannheimer Straße bzw. westlich des bestehenden GRN-Klinikgeländes. Die Nutzungsstruktur des Geländes ist dreigeteilt, im Norden befinden sich wohnungsferne Gärten, im mittleren Bereich Ackerflächen und im Süden eine Ausgleichsfläche, die überwiegend aus noch jungen Gehölzanpflanzungen besteht. Aufgrund der räumlichen Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie der südlich und westlich verlaufenden Wege ist der Bereich für die Naherholung von gewisser Bedeutung. Durch die räumliche Nähe zur stark befahrenen Mannheimer Straße ist v.a. der südliche Geltungsbereich Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Biotopstruktur wie auch die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind von der Lage im stark frequentierten Straßendreieck sowie der landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Nutzung beeinflusst, so dass insbesondere störungstolerante und für den Ortsrand typische Arten ermittelt wurden. Hierbei handelt es sich meist um sog. Ubiquisten bzw. Kulturfolger, die von den derzeitigen Nutzungsformen abhängig bzw. daran angepasst sind. Die Artenausstattung im Gebiet ist dabei gegenüber extensiver genutzten Bereichen außerhalb der Siedlungsräume im Allgemeinen verarmt, wobei zumeist die besonders schutzbedürftigen Arten ausfallen oder zurücktreten.

Aufgrund der bislang weitgehend un bebauten bzw. unversiegelten Flächen ist im Geltungsbereich das ursprüngliche Bodengefüge mit natürlichen Böden vorhanden. Hierbei handelt es sich um recht ertragreiche Standorte mit entsprechender Produktions- und Regelfunktion.

Entsprechend der Flächennutzung ist der natürliche Wasserkreislauf weitgehend ungestört. Im Geltungsbereich kommen überwiegend klimaaktive Flächen vor, die Teil der dem Ortsrand vorgelagerten Offenlandbereiche und dem Freiland-Klimatop zuzuordnen sind. Die im Nordwesten der Stadt gelegenen Freiflächen sind für den Luftaustausch in Weinheim von Bedeutung, was aufgrund der bioklimatischen Belastungen besonders wichtig ist. Der Geltungsbereich nimmt jedoch, im Vergleich zur Gesamtfläche, nur einen sehr geringen Anteil ein.

Für das Landschaftsbild besitzt der Geltungsbereich selbst zwar keine herausragende Wertigkeit, ist aber als Teil des Ortsrandbereichs mit prägend für die landschaftlichen Grundsituation.

Prognose zur voraussichtlichen Umweltentwicklung

a) Prognose-Nullfall

Bei Nicht-Umsetzung der Planung (Nullfall) ist von einer im Wesentlichen unveränderten Umweltsituation auszugehen, die derzeitige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung bleiben bestehen.

b) Prognose Planfall

Demgegenüber bedingt die Umsetzung der Planung eine grundsätzliche Veränderung des Ausgangszustands. Durch die geplante schutzbedürftige Nutzung bedarf es aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärmimmissionen. Ansonsten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Gesundheit) vernachlässigbar.

Die Biotopstruktur und die Artenausstattung werden sich innerhalb des Geltungsbereichs massiv verändern. Während im Süden die bestehende Abpflanzung nach Errichtung des Lärmschutzwalls wieder hergestellt wird, entfallen Acker- und Gartenflächen als Folge der großflächigen Bebauung. Dadurch verschwinden die bisherigen Biotopstrukturen, was nur teilweise mit der Anlage von begrünten Grundstücksfreiflächen und durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert werden kann. Für Arten des Siedlungsraumes entstehen damit aber geeignete Lebensraumstrukturen, die entsprechend besiedelt werden. Da ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse für den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann, ist vorsorglich die Anlage eines Ersatzlebensraumes am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen, um im Bedarfsfall ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeiden zu können. Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Flora/Fauna/Biotope aufgrund der eher geringen Wertigkeit der Acker- und Gartenflächen sowie der bereits vorhandenen Störungsintensität durch Naherholungssuchende und den Straßenverkehr abgeschwächt. Trotzdem resultiert aus dem Vorhaben ein erheblicher Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb der Geltungsbereichsgrenze gedeckt werden kann. Entsprechend wird den Eingriffen in der Gemeinbedarfsfläche eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (Anlage einer Streuobstwiese im nördlichen Ohr Kreisverbindungsstraße). In der Biotoptypenbilanzierung ergibt sich hieraus ein Punkteüberschuss (in der speziellen Bodenbewertung verbleibt hingegen ein Defizit).

Mit den Baumaßnahmen sind ein unmittelbarer und unvermeidbarer dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und eine großflächige Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs infolge von Überbauung und Versiegelung auf ca. 1,3 ha verbunden. Trotz des damit verbundenen Flächenverbrauchs (GRZ 0,4 bzw. zulässige Überschreitung bis 0,6) wirkt sich die äußere Erschließung über bereits bestehende Anlagen des benachbarten Klinikgeländes günstig aus, indem der sonst zusätzliche Flächenbedarf reduziert wird. Die prozentual festgesetzte Dachbegrünung und die Festsetzung eines Mindestgrünanteils mit Bodenanschluss minimieren die Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Klima. Durch den Bau der Rehaklinik und des Betreuungszentrums gehen kleinräumig kaltluftliefernde Flächen verloren, die Teil des ausgedehnten, klimatisch bedeutsamen Offenlandbereichs nördlich von Weinheim sind. Aufgrund der Randlage und des sehr geringen Flächenanteils ergeben sich hieraus aber keine erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Klimasituation, da der Luftaustausch noch gesichert bleibt.

Durch die Erweiterung der baulich in Anspruch genommenen Fläche verlagert sich der Ortsrand zunehmend auf die Nordseite der Mannheimer Straße. Auf Grund der räumlich unmittelbaren Angliederung an die GRN-Klinik wird keine Fremdkörperwirkung erzeugt. Bezüglich des Landschaftsbildes kann aufgrund der getroffenen Begrünungsmaßnahmen und unter Beachtung der Bestandsgehölze, eine angemessene Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in das westlich und nördlich angrenzende Offenland gesichert werden.

6. Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Vorliegend handelt es zwar um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser greift jedoch in rechtskräftige Bebauungspläne ein und ändert diese teilweise. Es gilt deshalb:

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 96 „Kreiskrankenhaus Weinheim“ (1985) und Nr. 1/04-09 „Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus“ (2010) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich geändert.

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Nutzung – Fläche für Gemeinbedarf

Zwar sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke grundsätzlich auch in Baugebieten nach BauNVO zulässig, für die Schaffung des Bauplanungsrechtes für das Gesundheitszentrums räumt das Baugesetzbuch aber die Möglichkeit ein, die Zulässigkeit über die Festsetzung einer Fläche für Gemeindebedarf zu schaffen. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verwendet den Begriff des Gemeinbedarfs welcher, in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB näher bestimmt und durch Beispiele erläutert wird. Danach sind Gemeinbedarfsanlagen solche baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Beispielhaft werden Schulen und Kirchen sowie sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen aufgezählt. Der Allgemeinheit dient eine solche Anlage, weil sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Gemeinbedarfsanlagen stellen ferner Einrichtungen der Infrastruktur dar, die der Gesetzgeber dem Oberbegriff der "Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs" zugeordnet hat. Das GRN-Betreuungszentrum fällt somit eindeutig unter diese Begriffsbestimmung.

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grunde liegt. Dabei kommt es auf die Rechtsform des Einrichtungsträgers nicht an. Die Trägerschaft kann auch in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts liegen.

Für die Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird als Zweckbestimmung „Klinik, Pflege- und Betreuungszentrum“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeindebedarf dient der Unterbringung einer Klinik und eines Pflege- und Betreuungszentrums mit den zugehörigen zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einer Klinik

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen eines Pflege- und Betreuungszentrums

Zu den zulässigen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, welche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche möglich sind, gehören beispielsweise Patientenzimmer und Patientenwohnräume/-bereiche, Dienst-, Warte-, Behandlungs-, Therapie-, Aufenthalts-, und Veranstaltungsräume. Ebenso sind neben einer Cafeteria auch Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Hauswirtschaft, Bewirtschaftung und Versorgung der Klinik und des Pflege- und Betreuungszentrums sowie Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung zulässig. Gebäude und Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, wie z.B. Ärzthäuser und -praxen sowie Stellplätze, Garagen, Parkdecks und Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zählen, genau wie der für Therapiezwecke benötigt Streichezoo, ebenfalls zu den zulässigen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der Gebäude in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten im Zusammenspiel mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung lage- und umgebungsverträglicher baulicher Strukturen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der vorliegende Bebauungsplan weist zum Entwurf planungsorientiert eine **GRZ = 0,4** aus.

Dabei gilt, dass die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem

arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest. Dies begründet sich aus der konzeptionellen Überlegung zur Gestaltung der Gebäude. Mit einem zulässigen Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 118 m ü NN korrespondiert die Höhe der baulichen Anlagen mit dem Bestand des benachbart angesiedelten Klinikums (GRN-Klinik).

Höhe der Gebäude

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet werden Vorgaben zu der maximal zulässige Attikahöhe / Oberkante Dachhaut getroffen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den maßstabsgebenden zulässigen Höhen des Krankenhauses und des östlich anschließenden Verwaltungsgebäudes, wobei die vorliegende Planung unter der zulässigen Höhe des benachbarten Krankenhauses mit den zulässigen Vollgeschossen zurück bleibt. Dieses weist eine zulässige Geschossigkeit von IV Vollgeschossen auf. Da das Konzept des Gesundheitszentrums einer dreigeschossigen Bebauung entspricht, und auch die Wettbewerbsergebnisse eine dreigeschossige Bauweise darstellen, wird entsprechend auch die Höhe festgesetzt. Die zulässige Höhe wird zum Entwurf auf 114 m ü NN festgesetzt. Diese Höhe darf auf maximal 75 v.H. der Gebäudegrundfläche durch Staffelgeschosse sowie technische Anlagen und Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung und/oder Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von maximal 118,0 m ü NN überschritten werden.

Im Rahmen der Planungen wurde das Gelände des Geltungsbereiches bezüglich der Höhenlage vermessen. Das relativ ebene Gelände liegt auf einer Höhe von rd. 100 bis 101 m ü NN, bei einem leichten Gefälle nach Norden. Die wesentlichen Höhenpunkte gelangen in der Plankarte zur Darstellung.

Bei drei Vollgeschossen ist die Höhe von rd. 13-14 m hinreichend dimensioniert, um ein modernes Klinik- und Betreuungszentrum zu realisieren, ohne dass durch zu hohe Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Da die Raumwirkungen von Staffelgeschossen für die vorliegend geplante Nutzung in Abhängigkeit der Nachbarschaft und Lage als nicht störend bewertet wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe auf maximal

75 % der Gebäudegrundfläche bis zu einer Höhe von 118 m ü NN überschritten werden darf. Dieses Maß gilt auch für technische Anlagen und Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien wie bspw. Solaranlagen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des benachbarten Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus Weinheim“ ändert die vorliegende Planung den westlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 aus dem Jahre 1984 und erweitert die überbaubare Grundstücksfläche durch einen Lückenschluss, um eine zusammenhängende Fläche zu erzeugen. Dies gewährleistet einerseits, dass ein unmittelbarer räumlicher und baulicher Zusammenhang zwischen dem bestehenden Klinik-Gebäude und der Neuplanung entwickelt werden kann. Andererseits wird durch die Ausweisung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass ein eingegrünter und geschützter Außenbereich für die Patienten entstehen kann.

Das Baufenster orientiert sich an dem zu realisierenden architektonischen Entwurf und zeichnet bereits ein Bild des Gebäudes, welches entstehen soll.

6.1.3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Dies wird vorliegend klärend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei ist beachtlich, dass die Bauordnung unter § 5 „Abstandsflächen“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen regelt. Unter § 6 werden die baulichen Anlagen gelistet, die in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird:

Streichelzoo

Der Streichelzoo dient dem Therapiezweck für den Bereich der Wiedereingliederungshilfe für seelisch behinderte Menschen, die Altenpflege sowie für den Bereich

der Pflege von Demenzkranken Bewohnern (z.B. im Rahmen der Arbeitstherapie, Erlernen von Übernahme von Verantwortung, aber es kann auch eine blutdrucksenkende Wirkung durch den Kontakt mit Tieren gefördert werden, etc.)

Da ein Streichelzoo nicht zwangsläufig als Nebenanlage für eine Klinik interpretiert werden kann, vorliegend aber als wichtige Nebenanlage zulässig sein soll, erfährt er durch eine Verortung die notwendige Zulässigkeit. Die Verortung dient auch gleichzeitig einer Begrenzung der Fläche für den Streichelzoo. Da ein Streichelzoo neben einem Gehege auch Stall- und Bevorratungseinrichtungen benötigt, wird deren Zulässigkeit klarstellend festgesetzt. Es gilt: Innerhalb der Fläche für den Streichelzoo sind die hierfür notwendigen baulichen Anlagen zulässig. Streichtiere sind z.B. Kaninchen, Ziegen, Lamas, Esel, Ponys, etc.

Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze

Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der Fläche für „Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen“ sind auch eingeschossige Gemeinschaftsgaragen und die zugehörigen Zufahrten und Rampen zulässig. Zulässig ist auch die Installation von eingeschossigen Parkpaletten, die das Parken auf zwei Ebenen ermöglichen.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen/Parkpaletten ist im südlichen Bereich im Anschluss an die vorhandenen Stellplätze erschließungsoptimiert angeordnet.

6.2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die dazu beitragen sollen, die natürlichen Bodenfunktionen über das notwendige Maß hinaus zu beeinträchtigen. So gilt für nicht überdachte PKW-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen, dass diese mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 herzustellen sind, sofern sie nicht auf unterirdischen baulichen Anlagen liegen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen und Bewertungen wird auf die Festsetzung der privaten Grünfläche im Detail eingegangen. Um Doppelungen zu vermeiden sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

Wesentlich ist, dass der Bebauungsplan neben den naturschutzfachlich wichtigen Entwicklungszielen auch festsetzt, was innerhalb dieser Flächen zulässig ist, um sonstigen Konflikten vorbeugen zu können.

Feldgehölz mit Wiesenstreifen

Es gilt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Errichtung einer Schallschutzanlage in Form eines Walles gemäß der entsprechenden Festsetzung zulässig ist. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung einer Schallschutzan-

lage als Wall-Wand-Kombination zulässig. Wallanlagen sind gemäß den Entwicklungszielen zu begrünen. Die begrünte Wallausführung entspricht dabei nicht nur naturschutzfachlichen, sondern auch immissionsschutzrechtlichen Belangen, da ein begrünter Wall die notwendigen Absorptionseigenschaften aufweist.

Auf Grundlage der naturschutzfachlichen Bewertung (Umweltbericht) wird festgesetzt, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein mindestens 3 m breiter Fettwiesenstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen ist. Damit sich auch hier die naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange nicht entgegenstehen kann der Wiesenstreifen auf dem Hangfuß des Schallschutzwalles liegen.

In Fortsetzung der Festsetzungen, die der vorliegende Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt gilt, dass am Südrand der Fläche im Anschluss an den Fettwiesenstreifen auf ca. 12 m Breite eine geschlossene, standortgerechte straßenbegleitende Feldhecke gemäß Pflanzliste anzulegen ist. Damit eine ausreichende Begrünung sichergestellt ist, setzte der Bebauungsplan auch die Pflanzdichte fest: 1 Strauch je 2 m². Anzupflanzende Straucharten sind dabei mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 3-mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 100 - 150 cm aufweisen. Hier sind gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde höhere Pflanzqualitäten erforderlich, um den Entwicklungszeitverlust zwischen alter Anpflanzung und der erneuten Pflanzung möglichst klein zu halten.

Die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzanlage ist demgemäß als begrünter Erdwall herzustellen. Bei einer Hangneigung steiler als 1:1,5 sind geeignete ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen der Pflanzen bzw. des Erdwalls zu treffen.

In nördlichem Anschluss an den Gehölzstreifens ist die Restfläche als zweischürige Extensivwiese zu entwickeln.

Maßnahmenfläche für die Zauneidechse

Innerhalb des Geltungsbereichs wird das Vorkommen einer kleinen Zauneidechsenpopulation angenommen. Die Maßnahmenfläche dient demnach der ggf. innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Zauneidechsenpopulation als Ersatzlebensraum. Die prozentuale Kennzahl der Sonnenplätze und Versteckplätze (Steinhaufen, Altholzhausen, Stein- und Sandlinsen) entspricht dem aktuellen Wissenstand und ermöglicht bei Umsetzung die Entwicklung eines optimalen Ersatzhabitats. Die weiteren Strukturen wie z.B. Sträucher oder grasige Ruderalflur werden nicht explizit festgesetzt, da diese bereits bestehen. Eine ausreichende Besonnung des Lebensraumes ist für das wechselwarme Reptil wesentlich. Durch die Begleitung der Herstellung durch eine fachkundige Person, z.B. durch einen erfahrenen Herpetologen, kann gewährleistet werden, dass die Fläche den Ansprüchen der Zauneidechse genügen wird.

Die zeichnerisch gekennzeichnete Maßnahmenfläche für Eidechsen ist als Ersatzlebensraum für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Erläuternde Ausführungen hierzu sind dem Kapitel „Umweltbericht“ zu entnehmen.

Externe Ersatzmaßnahme

Die Stadt Weinheim setzte im Jahr 2012 / 2013 die Ausgleichs-Maßnahme Nördliches Ohr der Kreisverbindungsstraße (KVS) um. Hierbei wurden rund 110 Obstbäu-

me (Apfel, Birne, Mandel) angepflanzt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die von der Zu- bzw. Abfahrt der Westtangente (B 38) im Norden von Weinheim und westlich der Bahntrasse umschlossen wird. Die Kompensationsmaßnahme wurde bislang noch keinem Eingriff zugeordnet und ist ebenfalls nicht dem Ökokonto der Stadt Weinheim zugeführt worden. Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a-c BauGB den Eingriffen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die innerhalb der Fläche „Nördliches Ohr KVS“ angelegte Streuobstwiese ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf frühestens ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

6.3. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Schallschutzanlage

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-14 „Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die relevanten schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht und bewertet. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor in das Plangebiet eindringenden Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens ist gemäß Planzeichnung eine Schallschutzanlage zu errichten. Im Süden des Plangebietes, parallel zur Mannheimer Straße innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist die Schallschutzanlage als Wall mit einer Höhe von 104,5 m ü NN auszubilden. Dabei erfüllt die Ausbildung als Wall immissionsschutzrechtliche Belange ohne dass eine Absorptionseigenschaft der Schallschutzanlage festgesetzt werden muss, da ein begrünter Wall die notwendigen Eigenschaften beinhaltet.

Im Westen des Plangebietes, entlang der Plangebietsgrenze ist eine Schallschutzanlage als Wall, Wand, oder Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 103,3 m ü NN auszubilden ist. Die Schallschutzanlage kann auch eine bauliche Einheit mit Gebäuden – vorliegend ausschließlich Nebenanlagen wie bspw. Stall- und Bevorratungsgebäude – bilden. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Möglichkeit zu gewinnen, die Stallgebäude des Streichelzoos in die Lärmschutzanlage zu integrieren. Hier kann flächensparend beiden Funktionen gerecht werden.

Um sicherzustellen, dass auch bei einer Lärmschutzwand oder Gebäudewänden die erforderlichen Absorptionseigenschaften gewährleistet werden, wurde festgesetzt, dass gemäß der "Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV Lsw 06) über 24 dB liegen muss.

Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß DIN 4109

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm werden neben der Schallschutzanlage auch aktive Maßnahmen notwendig.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche finden Eingang in die Planzeichnung.

Die hierauf aufbauenden Empfehlungen des Gutachters fanden als textliche Festsetzungen Eingang in die Planung.

- Zum Schutz gegen Außenlärm der Aufenthaltsräume ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen für Gebäude nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereichen III bis V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989) erfüllt
- Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.
- Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. durch Eigenabschirmung der Gebäude).
- Ausnahmsweise kann dann für den Schallschutznachweis die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Gebäudeseiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziale wurden auf Ebene des Bebauungsplanes einer Lösung zugeführt. Weitere immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht zu erkennen.

6.4. Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planung sieht verschiedene Festsetzungen vor, um sicherzustellen, dass das Gebiet über das nutzungsbezogene und standortabhängige Eingrünungsmaß verfügt. So sind zur Eingrünung des Bereiches an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und insgesamt auf den Grundstücksfreiflächen Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Neben der Bildung einer Raumkante und einem damit verbundenen erkennbaren Abschluss des Plangebietes, schafft eine Eingrünung einen geschützten Außenraum für die Patienten der Klinik und des Betreuungszentrums und sorgt für schattige Verweilflächen im Außenbereich.

Die vorliegend festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen erfüllen nicht nur naturschutzfachlichen und artenschutzrechtliche Belange, sondern dienen im Hinblick auf eine mögliche spätere Entwicklung der umliegenden gewerblichen Flächen insbesondere städtebaulichen Aspekten und somit einer entsprechenden Eingrünung.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe einer Dachbegrünung, den randlichen Eingrünungen und der Stellplatzbegrünung wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert.

Anpflanzen von Bäumen

Festgesetzt wird die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen gemäß Planzeichnung entlang der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenzen. Dabei erfahren sicherheitstechnischen Belange Beachtung, da die Bäume entlang der Nordgrenze

als schmalkronige Säulenbäume vorgesehen sind, um im Brandfall eine ausreichend dimensionierte Feuerwehrezufahrt gewährleisten zu können.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig und zweckmäßig, um ggf. auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können.

Die nach Planzeichnung anzupflanzenden Bäume dienen im Wesentlichen der Eingrünung und Raumkantenbildung nach außen hin. Die Festsetzung, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche (nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) mindestens ein hochstämmiger und standortgerechter Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist, dient der Eingrünung des Gebietes intern. Die gemäß Plankarte anzupflanzenden Bäume sind dabei anrechenbar.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Planung sieht vor, dass die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Neben der Anpflanzung von Bäumen sollen auch bodennahe Eingrünungen erfolgen. Festgesetzt wird deshalb, dass 5% der Grundstücksfreifläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Büsche und Sträucher) zu bepflanzen sind. Dabei ist mindestens je 2 m² Gehölzfläche 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Plankarte anzupflanzenden Gehölze sind anrechenbar.

Mit der Festsetzung soll ein Mindestmaß an Grün- und Freiflächen sicher gestellt werden. Mit den Vorgaben zu Gehölzanpflanzungen werden, neben der Ein- und Durchgrünung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung. Mit den vorrangig quantitativen Vorgaben soll eine wirksame Begrünung der Freifläche der Reha-Klinik bzw. des Betreuungszentrums gesichert werden.

Stellplatzbegrünung

Zur Gliederung der Stellplatzfläche ist je vier ebenerdiger, nicht überbauter Stellplätze mindestens ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

Die Maßnahme dient vorwiegend der Eingrünung und klimawirksamen Beschattung von Stellplätzen. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität sichert eine rasche landschaftsgerechte Einbindung der Stellplatzanlagen.

Dachbegrünung

Die Planung setzt fest, dass mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten sind. Als Mindestmaßnahme wird dabei eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorgesehen.

Hiervon abweichend können maximal 25 % der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung und/oder Gewinnung regenerativer Energie eingenommen werden.

Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Begrünung baulicher Anlagen

Zur Integration baulicher Anlagen in das Landschaftsbild sind die Wände bzw. Stützen von Gemeinschaftsgaragen sowie die Wände oder Stützmauern von Schallschutzanlagen mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je lfd. Meter Fassade ist min. eine Kletterpflanze zu setzen.

Die Begrünung der Wände und Stützen der Gemeinschaftsgaragen ist analog zu der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1/04-09 formuliert und dient der landschaftsgerechten Einbindung des Bauwerks. Da die neuen Gemeinschaftsgaragen / Stellplätze (Parkpaletten) im Anschluss zu dem bestehenden Parkdeck realisiert werden sollen, ist eine gleichförmige Gestaltung und insbesondere Bepflanzung anzustreben. Gleichzeitig dient die Begrünung der Wände und Stützen der Fauna, insbesondere der Avifauna und Insekten als Teilhabitat und wirkt sich positiv auf das Klima und in geringem Maße auch auf den Wasserhaushalt aus.

Lockere Gehölzpflanzung

Zur Wahrung der vorhandenen Eingrünung und in ihrer Ergänzung erfolgen die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung randlicher Gehölzstrukturen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine lockere Gehölzpflanzung zu entwickeln. Für die Pflanzdichte gilt je 5 m² Pflanzfläche ein Strauch. Die Gehölze sind in Gruppen anzuordnen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bestandsgehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Gehölzen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Mit der Festsetzung wird der Erhalt der Obstbaumreihe im Norden des Geltungsbereichs gesichert und damit eine für die Landschaft typische Eingrünung der Baukörper gewährleistet. Durch den Erhalt der Baumreihe bleibt deren Funktion im Naturhaushalt, wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. potentielle Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten.

Erhalt von Bäumen

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während Baumaßnahmen sind Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert. Durch den Erhalt der Einzelbäume wird das Gebäude der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums eingegrünt und somit ein Beitrag zur landschaftsgerechten Eingrünung in die umgebende Landschaft geleistet.

Durch den Erhalt von Bäumen bleiben deren Funktionen im Naturhaushalt, neben der Prägung des Landschaftsbildes, wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baum-Höhlen und Niststandorte) erhalten.

Pflanzqualitäten

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen, jeweils gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume müssen mindestens 3-mal verpflanzt sein.

Die Pflanzgrube im Bereich befestigter Flächen muss mindestens 6 m² groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ umfassen.

Anzupflanzende Straucharten sind mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 - 100 cm aufweisen.

Die Vorgabe zu den Pflanzqualitäten dient der schnellen Schaffung von funktionierenden (sowohl aus städtebaulich-visueller, als auch auf ökologischer Ebene) Gehölzen und Grünstrukturen. Dabei gelten die Pflanzqualitäten bei jeder Art von Anpflanzung, auch bei Ersatzpflanzungen. Die Vorgabe einer Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Gehölze die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Ausgefallene Dachbegrünungen, Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

7. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO BW ist eine Gestaltungsvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gebäudegestalt.

Dachform und -neigung

Die Dachlandschaft im Kontext mit der umgebenden Nutzung (GRN-Klinik, Verwaltungsgebäude) stellt sich in ihrer Formensprache als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit Flachdächern versehen sind.

Neue Gebäude sollen sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung und bestimmt die Dachform und die Dachneigung indem nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig sind. Die Dachform ist zudem Voraussetzung für die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

8. Verzeichnis der Anlagen / Gutachten

- Anlage zum Umweltbericht: artenschutzrechtliche Bestandserfassung (Flora, Fauna, Biotope) und artenschutzrechtliche Betrachtung, Götte Landschaftsarchitekten, Oktober 2015
- Verkehrsuntersuchung B-Plan 1/01-14 Reha-Klinik in Weinheim, Habermehl und Follmann, Rodgau, April 2014
- Schalltechnisches Gutachten, Zwischenbericht zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB inkl. Rasterlärmkarten Verkehr, WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern, 31.03.2014
- Bodenuntersuchung (Rammkernsondierungen, Analytik, Probenahmen , orientierende abfallrechtliche Beurteilung, Beurteilung der Durchlässigkeit, Ermittlung des Grundwasserstandes), AS Reutemann GmbH, Mannheim, 26.11.2014
- Entwässerungskonzept, Weber Ingenieure, Pforzheim, 21.04.2015