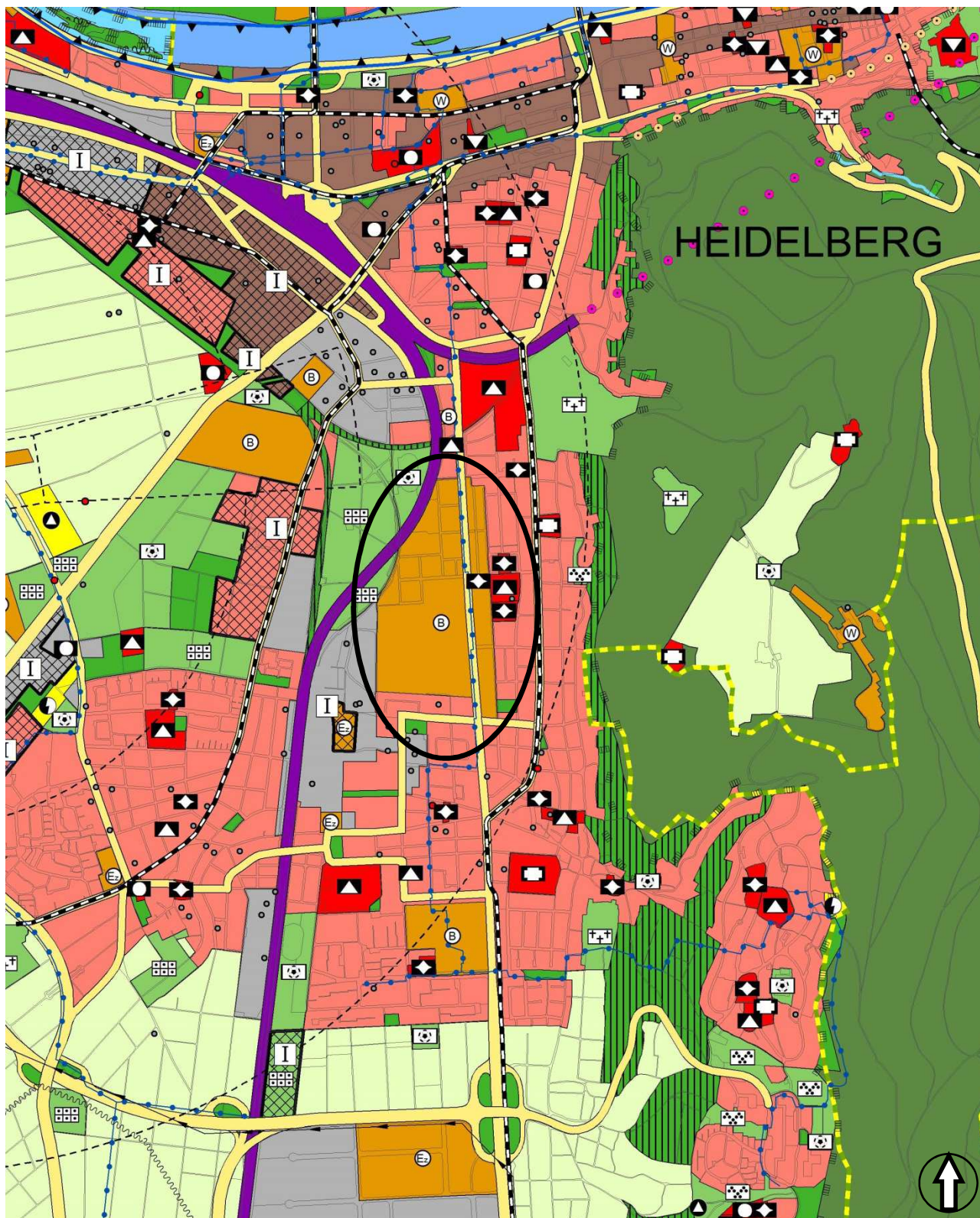




Heidelberg, Mark-Twain-Village

Anlage 1

Umplanung in eine Wohnbau- und Grünfläche



Aktuelle Plandarstellung



Heidelberg, Mark-Twain-Village

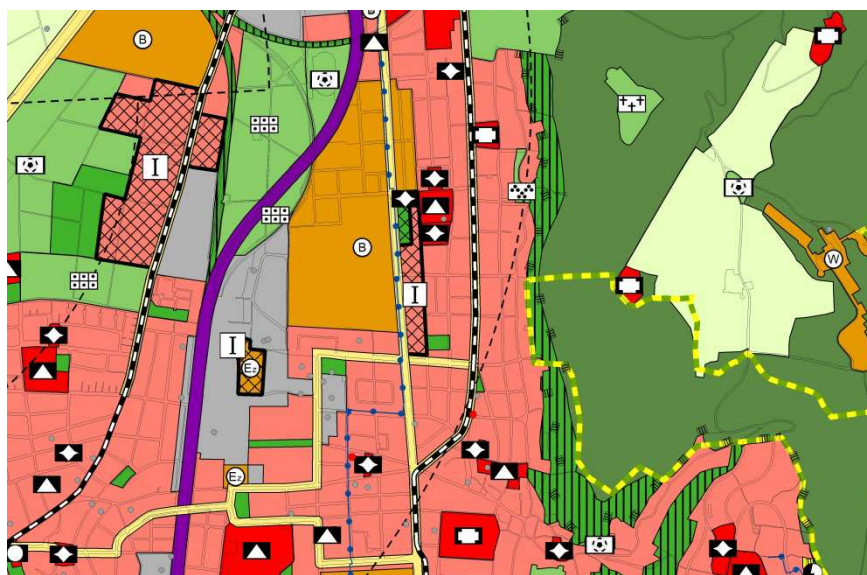
Umplanung in eine Wohnbau- und Grünfläche

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom 14.01.2015



Flächenbilanz

Darstellung im FNP 2015/2020

Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche
militärische Einrichtung

4,4 ha →

Wohnbaufläche
Grünfläche

3,6 ha

0,8 ha



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsfächen	Gemischte Baufläche	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Dorfgebiet	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Sonderbauflächen	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Militärische Einrichtung	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Nachrichtliche Übernahmen	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
Entwicklungsfläche	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Zeitstufe I : bis 2015	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufäche	Stadtbahn
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Alltast	Sport- und Freizeitanlage		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Alltastverdachtsfläche	Anlage mit sehr hohen Emissionen		Hochspannungsfreileitung
Natur- / Landschaftsschutzgebiet			
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)			
Wasserschutzgebiet			
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 im Bereich Mark-Twain-Village in Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militä- rische Einrichtung“ in Wohnbaufläche und Grünfläche

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich
der Römerstraße, 1. Teil“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2016

Bearbeiter:

Katharina Kloska

Martin Müller

Manfred Zuber



1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte werden in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen insgesamt etwa 740 ha ehemals militärisch genutzter Flächen frei und stehen für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Die US-Streitkräfte haben inzwischen die Konversionsflächen nahezu vollständig verlassen. In diesem Zusammenhang schreibt der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim den Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Verbandsgebiet fort. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde am 03.05.2006 gefasst.

Insgesamt zeigt sich, dass sich die Konkretisierung der Nutzungsziele der ehemals militärischen Flächen über größere Zeiträume hinaus gestaffelt vollzieht. Insofern ist es auf Ebene des FNP derzeit nicht möglich, eine Gesamtkonzeption über alle Konversionsflächen zu erstellen. Gleichwohl ergibt sich das Erfordernis, für die Konversionsflächen, zu denen bereits jetzt das Bebauungsplanverfahren notwendig ist, zeitgleich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auch den FNP zu ändern. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat diesem Vorgehen am 22.10.2014 zugestimmt. Auf dieser Basis wurde die frühzeitige Beteiligung an der Änderung des Flächennutzungsplans im Zeitraum vom 19.11. bis 19.12.2014 durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasste hier noch die gesamten Flächen des Mark-Twain-Village und der Campbell Barracks.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 07.01.2015 hat das RP Karlsruhe darauf hingewiesen, dass es eine verlässliche Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs erst abgeben kann, wenn der Gesamtbedarf für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands nachvollziehbar dargestellt wird. Diese Bedarfsermittlung ist spätestens mit dem Genehmigungsantrag für Einzeländerungen vorzulegen.

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands hat daraufhin in ihrer Sitzung am 10.11.2015 den Vorentwurf des Flächennutzungsplans beschlossen, in dem die zukünftigen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für alle 18 Verbandsmitglieder enthalten sind. Übergeordnetes Ziel des Nachbarschaftsverbands ist es dabei, die Nachnutzung der Konversionsflächen mit der Gesamtfortschreibung des FNP für die 15 Verbandsmitglieder ohne Konversionsflächen in Einklang zu bringen. Der Konversionsprozess soll dabei möglichst nicht behindert werden, gleichzeitig darf die Konversion nicht zu Lasten der anderen Mitgliedsgemeinden gehen.

Aus Sicht des RPK werden der Vorentwurf und die beigelegte Bedarfsermittlung folgendermaßen beurteilt: *„Für den im Vorentwurf enthaltenen Umfang von Wohnbauflächen von etwa 617 ha (einschließlich des 50%-Anteils bei gemischten Bauflächen und des Innentwicklungspotenzials) kann nach unseren Ermittlungen der rechnerische Bedarfsnachweis sowohl für den Betrachtungszeitraum 2016 – 2030 wie auch für den Betrachtungszeitraum 2017 – 2031 aus heutiger Sicht attestiert werden.“* Damit können die konversionsbedingten Änderungsverfahren nun abgeschlossen werden.

In der vorliegenden Änderung des FNP geht es um eine 4,4 ha große Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ in der Südstadt in Heidelberg. Im wirksamen FNP ist die Konversionsfläche derzeit noch als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Vorgesehen sind die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche. Der vorliegende Planentwurf entspricht der Gesamtkonzeption zum FNP, wie sie Gegenstand der Beschlussvorlage in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 war.



2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Um die derzeit im FNP überwiegend als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellten Flächen einer zivilen Nutzung zuführen zu können, wird eine FNP-Änderung notwendig. Bereits in der Begründung des 2006 wirksam gewordenen FNP 2015/2020 ist als Zielvorstellung für die Stadt Heidelberg niedergelegt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Es soll hauptsächlich mit Stadtumbaumaßnahmen, einer Anpassung der Wohnungen und Wohnumfeldverbesserungen auf veränderte Ansprüche an Wohnqualität und Wohngröße reagiert werden.

Zum Zweck der zivilen Umnutzung wurde von der Stadt Heidelberg für die Gesamtfläche des Mark-Twain-Village ein Nutzungskonzept erstellt. Dieses bildet die Grundlage für den im April 2014 beschlossenen „Masterplan Konversionsfläche Südstadt“, der die gesamte Konversionsfläche mit einer Größe von etwa 44 ha umfasst und auch weiterhin als Basis für die Planungen dient. Ziel der Stadt Heidelberg ist es, im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Kirschgartenstraße urbane Wohnnutzungen zu realisieren sowie entlang der Römerstraße in den Bestandsgebäuden eine Mischnutzung auszubilden. Dabei geht es zu einem ganz überwiegenden Teil um die zivile Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Wohngebäude. Im nördlichen Bereich soll die Grünfläche erhalten bleiben. Das gesamte Areal wurde am 15.11.2012 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Die städtische Konversionsgesellschaft der Stadt Heidelberg hat sich mit der BImA auf den Kauf der Fläche geeinigt.

Im FNP soll analog zu der vorangegangenen militärischen Nutzung zukünftig im Bereich des Teil-Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ eine „Wohnbau-“ und „Grünfläche“ dargestellt werden. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans stehen damit in Einklang mit den Zielen des FNP 2015/2020.

2.1 Lage und Erreichbarkeit

Der Bereich der vorliegenden FNP-Änderung zeichnet sich durch eine große Nähe zur Heidelberger Innenstadt (ca. 2 km Entfernung), Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen aus und bietet sich damit für eine urbane Mischung aus Wohnen und Arbeiten an. Der Teilbereich der Konversionsfläche grenzt durchweg an bestehende Wohnnutzungen und ist mit der vorgesehenen Fortführung der umgebenden wohnbaulichen Nutzung städtebaulich gut integriert. Die westliche Grenze bildet die Römerstraße. Südlich schließt der Stadtteil Rohrbach an.

Die Erreichbarkeit aus Stadt und Region ist sehr gut. Das Plangebiet ist über Buslinien an das Netz des ÖPNV gut angeschlossen. Darüber hinaus besteht über die Bundesstraßen B 3 und B 535 eine sehr gute Anbindung zur ca. 5 km entfernten Anschlussstelle zur Autobahn A 5 Heidelberg / Schwetzingen.

Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz soll im Plangebiet durch neue Wegebeziehungen ergänzt werden.

Abbildung 1: Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village“ mit Bereich des Teil-B-Plans Mark-Twain-Village – östl. Römerstraße, 1. Teil



2.2 Bestand

Das Teilgebiet des Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße nimmt ca. 4,4 ha ein und zeichnet sich im Bestand durch einen sehr hohen Freiflächenanteil aus (ca. 86 %), welcher allerdings auch einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Ein besonderes Potenzial stellt der derzeit vorhandene Baumbestand dar. Insgesamt ca. 14% der Fläche sind mit Gebäuden bestanden.

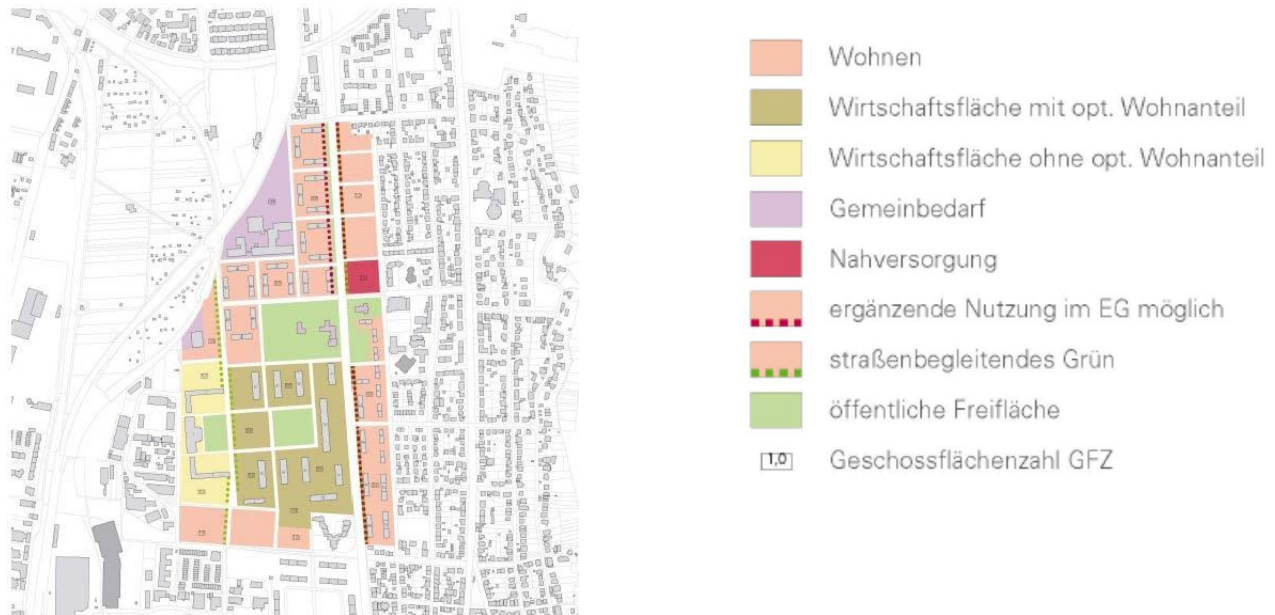
Im Rahmen des vorliegenden Teilbebauungsplans sollen die bereits bestehenden Gebäude festgesetzt werden. Bis auf kleinere Anpassungen der Infrastruktur und die Anlage eines Verbindungsweges (Fuß- und Radweg), welcher zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße im Bereich der großen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches verlaufen soll, sind keine weiteren größeren Baumaßnahmen vorgesehen.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen liegen im Bereich des Teilbebauungsplans „Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil“ keine Altlasten in den Freiflächen vor.

2.3 Einordnung in den Masterplan „Südstadt“

Zum Zweck einer zivilen Umnutzung wurde für die gesamte Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ ein Nutzungskonzept erstellt. Dieses bildet die Grundlage für den im April 2014 beschlossenen „Masterplan Konversionsfläche Südstadt“, welcher zusammen mit dem wohnungspolitischen Konzept vertiefende Zielaussagen zu angestrebten zukünftigen Entwicklungen trifft und das Nutzungskonzept konkretisiert. Der „Masterplan Konversionsfläche Südstadt“ dient als Basis für die nachfolgenden Bebauungspläne.

Abbildung 3: Nutzungskonzept Südstadt



Quelle: Stadt Heidelberg

Für das Mark-Twain-Village ist überwiegend bestandsorientierte Wohnnutzung sowie für die Campbell-Barracks Misch- bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen (siehe Abb. 3). Der Masterplan berücksichtigt dabei die Ziele des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015 aus dem Jahr 2006 und definiert für das Teilgebiet Mark-Twain-Village - Ost-Süd eine „bestandsorientierte Entwicklung“ mit folgenden Zielen:

- Zeitnahe Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment durch Erüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße
- Schaffung von Angeboten für studentisches Wohnen
- Nutzung der beiden Bürogebäude an der Römerstraße
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße
- Parkflächen und Spielplätze
- Ergänzende Nutzungen der Wohngebäude im Erdgeschoss
- Umgestaltung der Römerstraße zu einer verbindenden Stadtstraße mit Funktion als Stadt- und Aufenthaltsraum
- Erschließung des Gebiets über die Saarstraße, Sickingenstraße und Rheinstraße sowie rückwärtige Erschließung über die Kirschgartenstraße
- Durchlässige Gestaltung des Fuß- und Radverkehr

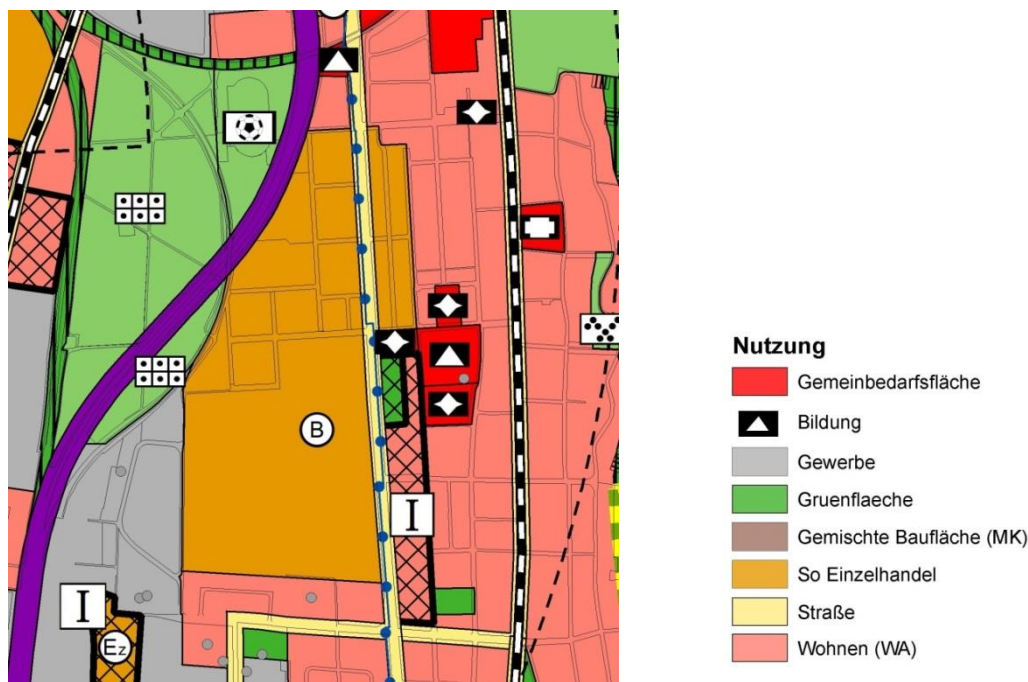
Der Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in Form von zwei Bürogebäuden sollen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung möglich sein.

2.4 Darstellung im FNP

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Teil-Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Die überwiegend bereits vorher für militärisches Wohnen genutzten Flächen sollen in eine zivile Wohnbauflächennutzung überführt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans soll die Fläche im FNP zukünftig als Wohnbau- und Grünfläche dargestellt werden.

Abbildung 6: Vorgesehene FNP- Darstellung analog zum Nutzungskonzept



Bei der Aufstellung des FNP 2015/ 2020 hat sich die Stadt Heidelberg das Ziel gesetzt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wie in Kapitel 3.2.3 der Begründung des wirksamen und 2006 beschlossenen FNP dargelegt, wurde bereits zu diesem Zeitpunkt in Hinblick auf den absehbaren Abzug der amerikanischen Streitkräfte die Nutzung der Militärfächen als Element zukünftiger Heidelberger Stadtentwicklung angesehen und in die weiteren Planungen miteingeplant.

Folgende Aussagen wurden zu den Konversionsflächen im Hinblick auf den Wohnbedarf in Heidelberg getroffen (vgl. Kap. 3.2.3):

„Auch für Heidelberg ist langfristig zu erwarten, dass in relativ großem Umfang heute noch von militärischem Personal belegte Wohnungen mittel- bis langfristig frei werden und auf diese Weise zu einer Entlastung der zivilen Nachfrage nach Wohnungen beitragen werden. In Heidelberg wird

ebenfalls, wie in Mannheim, auf die Strategie der Innenentwicklung gesetzt, um den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu entsprechen.“

Mit dem Änderungsverfahren wird die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereitet und deren Vorrang vor einer Entwicklung am Siedlungsrand gesichert. Damit wird eine brachliegende militärische Konversionsfläche in Zentrumsnähe einer qualitativ hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt und nachhaltig gesichert. Die Konzeption steht damit mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung im Nachbarschaftsverband, sowie den formulierten Zielvorstellungen des Masterplans der Stadt Heidelberg, in Einklang.

Der vorliegende Planentwurf entspricht der Gesamtkonzeption zum FNP, wie sie Gegenstand des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 war.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des FNP 2015/20 hat der Landschaftsplan für sämtliche militärische Flächen im Verbandsgebiet Empfehlungen zu ihrer Folgenutzung abgegeben. Bezüglich der Konversionsfläche des Mark-Twain-Village wurden jedoch keine dezidierten landschaftsplanerischen Zielsetzungen formuliert. Das Areal ist als Baufläche im Landschaftsplan dargestellt. Das ehemalige Mark-Twain-Village ist demnach aus landschaftsplanerischer Sicht für Wohnbebauung bzw. wohnumfeldverträgliche Nutzungen geeignet.

Die Planung steht somit in Einklang mit den Empfehlungen der Landschaftsplanung.

4. Der Bebauungsplan Südstadt „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mark-Twain-Village“ (Gesamtfläche ca. 44 ha) wurde vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 14.03.2013 gefasst. Die vorgesehenen Nutzungen erstrecken sich von Wohnen über Misch- und Gemeinbedarfsnutzungen hin zu Einzelhandel. Ziel ist es, ein durchlässiges, durchgrüntes, urbanes Quartier zu entwickeln, welches sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt integriert.

Die Realisierung der Planung erfolgt aufgrund inhaltlicher und zeitlicher Entwicklungsunterschiede im Rahmen der Aufstellung von Teilbebauungsplänen. Der Teilbebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße, 1. Teil“ basiert auf dem entwickelten städtebaulichen Planungs- bzw. Nutzungskonzept, in dem das Teilgebiet vorwiegend für eine Wohn- und nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Die vorhandenen Wohngebäude sollen erhalten bleiben. Entlang der Römerstraße wird unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung vorhandener räumlicher Gegebenheiten ein Mischgebiet entstehen (kleinteilige Verflechtung Wohnen-Arbeiten). Die Flächen der Wohngebäude entlang der Kirschgartenstraße werden planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gesichert. Die sich ebenfalls im nördlichen Plangebiet befindliche Grünfläche wird als

öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zwischen den Gebäuden vorhandene Grünflächen sowie der vorhanden Baumbestand sollen erhalten werden.

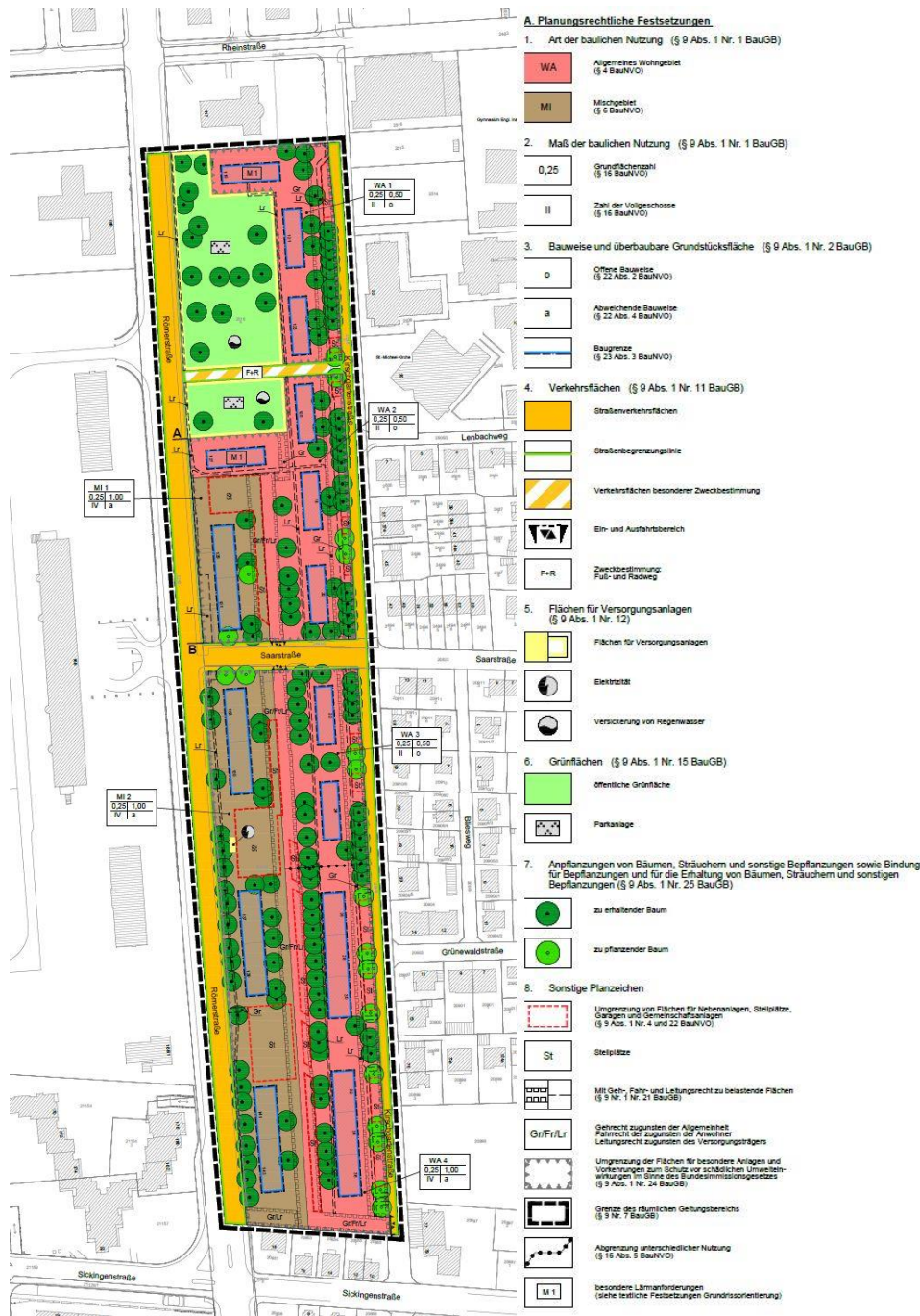
Abbildung 5: Städtebauliche Planungskonzeption erster Teil-Bebauungsplan



Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mischgebiete werden nach der Systematik des Nachbarschaftsverbands im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, da die Bereiche überwiegend dem Wohnen dienen und darüber hinaus zu kleinflächig für eine Darstellung im Flächennutzungsplan sind.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat vom 21.07.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden. Der nördliche Bereich um die „Chapel“ und den Parkplatz wurde danach aus dem Planumgriff ausgegliedert und dem Bebauungsplan Mark-Twain-Village-Nord zugeschlagen. Damit wurde der Umgriff des Teil-Bebauungsplans für die Offenlage um 0,4 ha reduziert.

Abbildung 6: Entwurf Bebauungsplan „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ (Oktober 2014)



Immissionsschutz

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsfläche Südstadt wurde ein Gutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere die Grundstücke entlang der Römerstraße von Verkehrslärm betroffen sind. Die maßgeblichen Orientierungswerte nach TA-Lärm werden dort überschritten. Dies wäre durch eine Schallschutzwand lösbar. Diese würde jedoch eine trennende Wirkung der Römerstraße hervorrufen, die den im Masterplan genannten Zielen einer Vernetzung der Flächen westlich und östlich der Römerstraße sowie der Schaffung eines neuen

Quartierszentrums im Bereich der Chapel und der ehemaligen Kommandantur widerspricht. Daher werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans anderweitige schalltechnische Maßnahmen getroffen, die eine Realisierung der vorgesehenen Nutzungen entlang der Römerstraße ermöglichen.

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dar. Der örtliche Bedarf an Wohnbaufläche sowie an gewerblicher Baufläche ist gemäß Kapitel 1.6 des Regionalplans bei städtebaulicher und raumordnerischer Eignung vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken. Ziele und Grundsätze des Entwurfs zum einheitlichen Regionalplan stehen der Planung und einer Änderung des FNP nicht entgegen.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Das Plangebiet liegt im Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz.

Ein Altlastverdacht besteht im Planungsgebiet auf zwei Flächen, bei einer Nachnutzung sind diese im weiteren Verfahren näher zu untersuchen.

Innerhalb des Mark-Twain-Villages und der Campbell-Barracks sind Bau-, Kunst- und Bodendenkmäler vorhanden, welche es auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen gilt. Alle Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Leitungsanlagen und Telekommunikationsanlagen, die auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen sind.

7. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mark-Twain-Village – Südstadt“ am 14.03.2013 beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Teilbebauungsplan „Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil“ in das frühzeitige Beteiligungsverfahren einzusteigen und gemäß BauGB durchzuführen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die frühzeitige Beteiligung über die Gesamtfläche des Mark-Twain-Village hat für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 19.11.2014 bis 19.12.2014 sowie für die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10.11.2014 bis 19.12.2014 stattgefunden.

Nachdem sich die Konkretisierung der Nutzungsziele für die ehemals militärischen Flächen über größere Zeiträume hinweg gestaffelt vollzieht, erfolgt die Offenlage der Flächennutzungsplanände-

rung ebenfalls für Teilbereiche. Mit Schreiben vom 23.01.2015 wurden die Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 04.03.2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die Darstellung im FNP musste jedoch nicht geändert werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB lag die Flächennutzungsplanänderung vom 15.01.2016 bis 15.02.2016 erneut öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des FNP ein.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Begründung zum Flächennutzungsplan bei.



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in Wohnbau- und Grünfläche

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht

Stand Oktober 2014

Bebauungsplan

Südstadt

Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1.Teil

der Stadt Heidelberg

Umweltbericht

und

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung zur 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
nach § 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Inhalt

A	Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	3
1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.1	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	4
1.3	Ziele aus übergeordneten formellen und informellen Planungen	5
2	Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden	13
3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden können.....	20
3.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
3.2	Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	21
5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	22
6	Monitoring	22
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	23
8	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung	23
B	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	24
C	Aufstellungsvermerk.....	25

A UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Abzug der Amerikaner ist in der Südstadt ein insgesamt ca. 44 ha großes Areal einer Konversionsfläche frei. In diesem Zusammenhang wurde ein Nutzungskonzept erstellt und bildete die Grundlage für weitere Vertiefungen in einem nächsten konzeptionellen Schritt, dem „Masterplan Konversionsflächen Südstadt“. Der Masterplan ist in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2014 beschlossen worden und definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Neben der konzeptionellen Vertiefung des Nutzungskonzeptes beinhaltet er Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, und Identität und Stadtgestalt.

Gleichzeitig bietet der Masterplan die erforderliche Flexibilität, im Rahmen anschließend auszuarbeitender Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren.

Im Bereich des Teilbebauungsplans soll für eine ca. 6 ha große Teilfläche (vgl. Abbildung 1) ein Bebauungsplanentwurf mit Festschreibung des Bestandes erarbeitet werden.

Die früher von der US-Armee genutzten Liegenschaften wurden am 15.11.2012 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnungen) stehen größtenteils leer.

Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist über die zukünftige Nutzung dieser Grundstücke zu entscheiden.

Im Wesentlichen umschließt der Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Kirschgartenstraße und ein Mischgebiet entlang der Römerstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Im Norden wird der Bereich Chapel als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Die bestehende Erschließung des Gebietes wird weitgehend übernommen. Östlich der Chapel wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Südlich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Baumbestand wird so weit wie möglich erhalten und insbesondere entlang der Römerstraße auch ergänzt. Die Vitalität des Bestandes wurde 2013 geprüft und überwiegend als gut eingestuft (EILING 2013). In einigen Fällen zeigten sich allerdings auch Schäden, die Sicherungsmaßnahmen erfordern.

Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Stadtgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan Südstadt Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil aufgeführt. Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...).
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
§ 1, 14, 15 und 18 BNatSchG	<p>Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.</p> <p>Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.</p> <p>Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutz-</p>

§ 1 a WHG	gesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.
§ 47 ff. WHG	Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.

Anmerkung zur Eingriffsregelung

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

Baumschutz

Im Stadtgebiet der Stadt Heidelberg gilt die Baumschutzsatzung vom 26.09.1996. Sie gilt für alle Bäume, die einen bestimmten Stammumfang aufweisen (> 100 cm in 1 m Höhe bzw. bei Obstbäumen > 80 cm). Beim Umweltamt der Stadt Heidelberg kann eine Befreiung von den Vorschriften der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Baumschutzsatzung beantragt werden. Es ist im geringen Umfang mit Baumfällung im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Diese werden durch Neupflanzung im Gebiet kompensiert.

1.3 Ziele aus übergeordneten formellen und informellen Planungen

Für die Darstellung der übergeordneten Planungen wird auf die Ausführungen der Kapitel 2 bis 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit teilweise durch das Studentenwerk als Wohnheime genutzt. Der überwiegende Teil der Gebäude steht seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte leer und soll nach einer Modernisierung wieder einer Wohnnutzung bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden werden durch Rasenflächen und Zierrabatten geprägt. Entlang der Römerstraße, Kirschstraße sowie zwischen den Gebäuden stocken zahlreiche Bäume.

Der Geltungsbereich des 1. Teils (rd. 6 ha) wird durch die Römerstraße im Osten und die Kirschgartenstraße im Westen eingefasst. Nördlich begrenzt die Rheinstraße das Plangebiet im Süden schließt Wohnbebauung an.

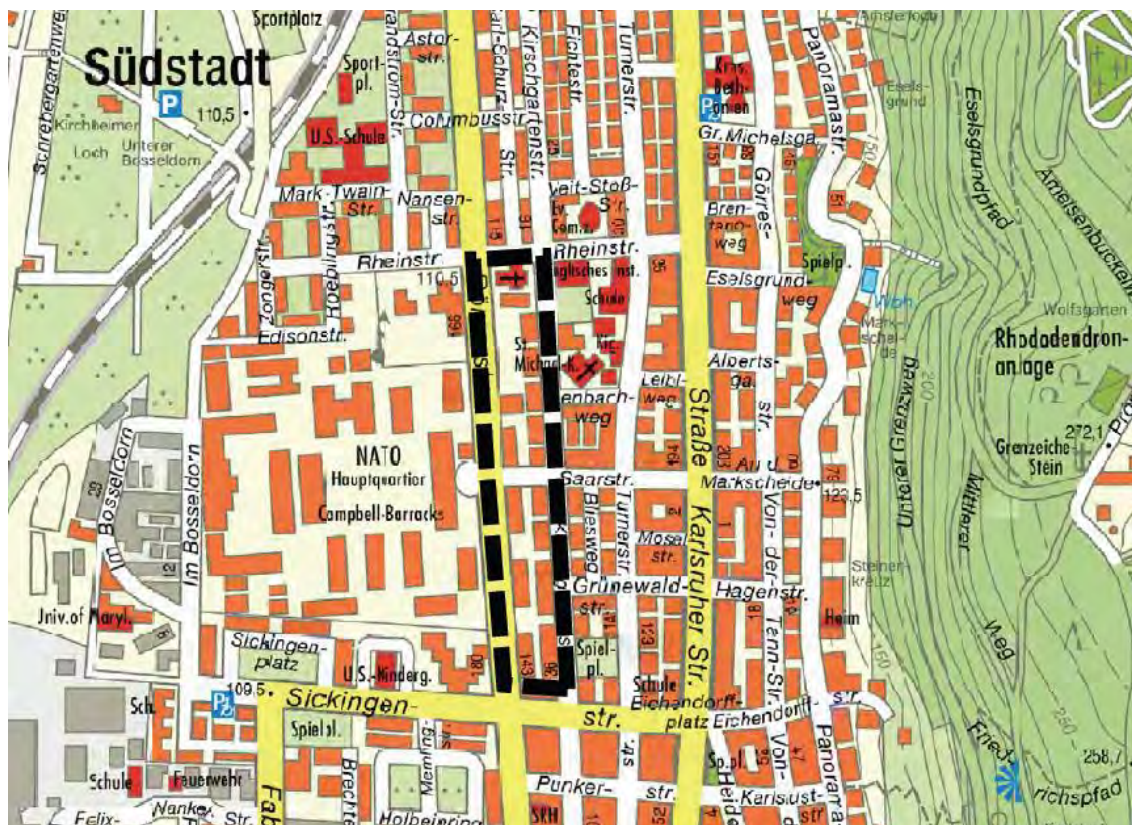


Abbildung 1: Geltungsbereich des 1. Teilsabschnittes (Stadtplanungsamt Heidelberg 2014)

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnbaugebieten und Mischgebieten. Es bestehen zum Teil hohe Vorbelastungen durch die Immissionen der vorhandenen klassifizierten Straßen (v.a. Römerstraße) (siehe Kap. 7.1 der Begründung).

2.1.2 Vegetation und Tiervorkommen

Die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Bestanderfassungen (EILING 2013) weisen für das Gelände aufgrund der Biotopausprägungen und hohen Versiegelung eine mittlere ökologische Wertigkeit aus. Es herrschen durchgewachsene Park- und Nutzrasenflächen unterschiedlicher Ausprägung, Rabatte, Baum- und Gehölzbestände und vereinzelte anthropogene Sand-/Rohböden vor. Die übrigen Flächen des Gebietes sind mit Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen bebaut und versiegelt.

Baumbestand:

Ergänzend zur Erfassung des Baumbestands in der Mark-Twain-Village Ost durch das Büro EILING Ingenieure im Jahr 2013 und 2014 wurden durch den Regiebetrieb Gartenbau des Landschafts- und Forstamtes der Stadt Heidelberg im Februar 2014 insgesamt 390 Bäume erfasst und bis März 2013 in das städtische Baumkataster GTIS eingepflegt.

233 der erfassten Bäume befinden sich im ersten Teilabschnitt des hier betrachteten Bebauungsplanes. Im März 2013 wurden weitere Untersuchungen zur Feststellung des genauen Schadbildes an 40 Bäumen durchgeführt.

Im Geltungsbereich weisen 13 Bäume erhebliche Schäden aufgrund Fäuleausbreitung bzw. des Pilzbefalls auf, sodass eine kurzfristige Fällung unumgänglich ist.

Im Rahmen der Sanierung und Neuordnung der Infrastruktur müssen weitere Bäume gefällt werden. Es erfolgt ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Gebiet. Entlang der Römerstraße und der Kirschgartenstraße werden die Baumreihen durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Geschützte Arten:

Um Informationen zum vorkommenden Artenspektrum zu erhalten wurden im Rahmen der Voruntersuchungen auch Geländebegehungen zur Erfassung der Vögel (EILING 2013) durchgeführt. Weitere Erfassungen zur Avifauna, Reptilien, Heuschrecken (BI-OPLAN 2014) und zur Artengruppe Fledermäuse (HEINZ 2014) erfolgten im Jahr 2014.

Eine Zusammenfassung der im Gebiet vorkommenden Arten gibt das folgende Kapitel 2.1.3 wieder.

2.1.3 Schutzgebiete und geschützte Arten

In dem von der Planung betroffenen Bereich sind keine Flächen vorhanden, die im gültigen Planwerk der Natura 2000-Richtlinie flächenmäßig ausgewiesen sind. Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie sind ebenfalls nicht tangiert.

Des Weiteren sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 22 bis 29 BNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Flächen vorhanden.

Da alle wild lebenden Vogelarten, auch die verbreiteten und allgegenwärtigen Kulturfolger, pauschal besonders geschützt sind, ist grundsätzlich im Plangebiet mit Vorkommen lebensraumtypischer geschützter Arten nach § 7 BNatSchG zu rechnen. Auch Vorkommen von nach § 7 BNatSchG streng geschützten **Vogelarten** wurden im Verlauf der faunistischen Kartierungen festgestellt.

Im Zuge der Erfassungen wurden folgende Arten nachgewiesen:

- Streng geschützte Arten (EILING 2013, HEINZ 2014):

Vögel		Rote Liste BW
<i>Picus viridis</i> **	Grünspecht	-
Fledermäuse		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	2
<i>Plecotus spec</i>	Langohrfledermaus	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	1

Anmerkung: Mittels der angewandten Untersuchungsmethoden können die zwei Arten der Langohren nicht eindeutig zu unterscheiden. Daher werden hier beide Arten aufgeführt.

- Besonders geschützte Arten (EILING 2013, **BIOPLAN 2014¹**)

Vögel		
<i>Turdus merula</i> ****	Amsel	-
<i>Motacilla alba</i> **	Bachstelze	-
<i>Parus caeruleus</i> ***	Blaumeise	-
<i>Fringilla coelebs</i> ***	Buchfink	-
<i>Dendrocopus major</i> **	Buntspecht	-
<i>Corvus monedula</i> **	Dohle	3
<i>Pica pica</i> **	Elster	-
<i>Passer montanus</i> **	Feldsperling	-
<i>Chloris chloris</i> **	Grünfink	-
<i>Certhia brachydactyla</i> **	Gartenbaumläufer	-
<i>Serinus serinus</i> **	Girlitz	-
<i>Psittacula krameri</i> **	Halsbandsittich	-

¹ **Rot** hervorgehobene Eintragungen zeigen Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (BIOPLAN)

<i>Phoenicurus ochruros</i> ****	Hausrotschwanz	-
<i>Psittacula krameri</i> ****	Halsbandsittich	-
<i>Parus major</i> ***	Kohlmeise	-
<i>Apus apus</i> ****	Mauersegler	V
<i>Sturnus vulgaris</i> ****	Star	V
<i>Passer domesticus</i> ****	Haussperling	V
<i>Delichon urbicum</i> ***	Mehlschwalbe	3
<i>Corvus c. corone</i> **	Rabenkrähe	-
<i>Columba palumbus</i> **	Ringeltaube	-

* = Nahrungsgast

** = möglicherweise Brutvogel

*** = wahrscheinlich Brutvogel

****= Brutvogel

Fledermäuse

Während der Kontrollen am frühen Abend (vor Ausflugsbeginn) und der nächtlichen Begehungen zwischen den Monaten Juni bis August 2014 wurde gezielt auf Hinweise geachtet, die auf Fledermauskolonien bzw. Wochenstubenquartiere schließen lassen. Darüber hinaus wurde bei acht Gebäuden im Gebiet „Mark-Twain-Village (Ost)“ untersucht, ob es an den Gebäuden oder in deren Dachstühlen Hinweise auf Fledermausvorkommen gibt.

Bei den Untersuchungen konnten keine Fledermausquartiere oder Wochenstuben festgestellt werden. Aufgrund der hohen Anzahl an jagenden Zwergfledermäusen ist von einer Wochenstube in der näheren Umgebung des Plangebietes auszugehen (HEINZ 2014). Die parkähnliche Grünfläche und die Baumreihen stellen gute Jagdräume und Vernetzungsstrukturen für die Fledermäuse dar. Bei den nächtlichen Begehungen konnten ausschließlich Zwergfledermäuse bei der Jagd beobachtet werden. Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten Fledermausarten und ist landesweit verbreitet.

Die Kontrolle von einigen Dachstühlen zeigten eine grundsätzliche Quartiereignung, jedoch nur wenig Einflugmöglichkeiten und kaum Kotpuren, die auf eine Nutzung von Fledermäusen hinweisen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für die genannten Artengruppen ergibt sich nur, wenn Quartiere oder genutzte Nester zerstört werden.

Vögel

Für den streng geschützten Grünspecht konnte 2014 ein Brutbaum außerhalb des Gebietes festgestellt werden, während es derzeit keine Belege für eine weitere Brut innerhalb des Geltungsbereichs gibt (BIOPLAN 2014).

Bei den Erfassungen durch BIOPLAN im Jahr 2014 wurde besonders auf an Gebäuden brütende Vogelarten geachtet. Im Bereich des Geltungsbereiches wurden vier Gebäudebrüter (Halsbandsittich, Haussperling, Star, Hausrotschwanz) erfasst. Bei den

übrigen Vogelarten handelt es sich um typische und verbreitete Bewohnern städtischer Gärten und Parkanlagen. An den Gebäuden 3736, 3738, 3739, 3743, und 3729 wurden potenzielle Brutnischen festgestellt. Wie auch aktuelle Erfassungen 2014 im Umfeld des Plangebietes belegen, nutzen besonders die Gebäudebrüter kleine Spalten und Nischen der Gebäude, z.T. werden aber auch regelrechte Höhlen in das Isolationsmaterial gebrochen. Auch beim Umbau von Gebäuden können daher artenschutzrechtliche Verbote (Tötung, Zerstörung von genutzten Brutstätten) berührt werden.

Da die Schutzvorschriften des Artenschutzes unabhängig von einem Bebauungsplan gelten, sind diesbezügliche zusätzliche Festsetzungen nicht zwingend sind. Als Hinweis ohne Festsetzungscharakter wird daher auf die Beachtung der Brutzeiten und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Vorabkontrolle) hingewiesen.

Konflikte können ggf. durch geeignete Maßnahmen, insbesondere die Wahl des Rodungs- bzw. Umbauzeitpunktes außerhalb der Brutzeit verhindert werden. Kapitel 2.3.2 enthält dazu noch einige weitere Hinweise und Einschätzungen.

Weitere Arten

Im 1. Teilbereich konnten keine weiteren planungsrelevanten Arten² nachgewiesen werden.

2.1.4 Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund des Gebietes bilden Lehm-, Schlick- und Schwemmlößdecken Rheinebene und des Neckarschwemmkegels.

Natürliche Bodenstrukturen sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung durch Bebauung und Ab- und Aufschüttungen von Boden nicht mehr vorhanden. Gemäß den durchgeführten Untersuchungen liegen im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten in den Freiflächen vor. Lediglich die Deckschichten der vorhandenen Straßen weisen PAK-haltiges Material auf (Stadtplanungsamt Heidelberg 2014).

Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß eines vorliegenden Gutachtens grundsätzlich gegeben (IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH 2014).

2.1.5 Wasser

Allgemeine hydrogeologische Situation

Der Hauptgrundwasserleiter im Einzugsgebiet wird durch die Quartären-Schichten des Neckarschwemmkegels gebildet. Es liegt ein Porengrundwasserleiter vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den bestehenden Versiegelungsgrad bereits gemin-

² Alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

dert. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Abwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über bestehende Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum.

Belastete Wässer werden gesammelt und anschließend im vorhandenen SW-Kanalnetz entsorgt.

2.1.6 Luft / Klima

Das Klima in Heidelberg ist aufgrund der geschützten Lage zwischen Pfälzerwald und Odenwald ganzjährig mild und wird zu 65 % durch die Zufuhr von maritimen Luftmassen aus westlichen Richtungen bestimmt.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei rd. 11 Grad Celsius. Für das Plangebiet wird eine mittlere jährliche Niederschlagshöhe von ca. 745 mm/a ausgewiesen (DWD 2000).

Die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet wird durch den hohen Anteil an wärmeabgebenden Flächen (Bebauung, versiegelte Lagerflächen) vermindert. Im Teilplan 1, "Situation Umwelt" des Umweltplanes der Stadt Heidelberg wird der betrachtete Teil des Plangebietes als „Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen“ dargestellt. Im Teilplan 3, "Leitbild" ist der Bereich als "Siedlungsbereich" und als "ökologischer Funktionsbereich – Klima-Kaltluftabfluss/Ausgleichsströmungen" dargestellt.

Die Grünstrukturen (Baumbestand und Freiflächen) fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und erfüllen somit kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Wohnflächen.

Luftschadstoffimmissionen

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

2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Bei dem bestehenden Gebäudebestand handelt es sich um ehemalige Wohngebäude sowie Mannschaftsunterkünfte und Diensträume der amerikanischen Streitkräfte. Die langgezogenen Gebäude mit 4 Stockwerken entlang der Römerstraße und 2-4 Stockwerken entlang der Kirschstraße dominieren das Straßenbild. Zwischen den Gebäuden prägen die Parkflächen den Charakter. Der vorhandene Baumbestand durchgrünt und gliedert das Plangebiet. Südlich der Chapel befindet sich eine größere Grünfläche mit parkähnlichem Charakter.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind aufgrund der vorhandenen Störungen (stark frequentierte Römerstraße) und anthropogenen Überprägung von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Die direkt angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch Bebauung anthropogen überprägt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Spielflächen für Kinder. Dem Gebiet können jedoch keine besonderen Funktionen für die Erholungsnutzung zu gesprochen werden.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Die Chapel im Norden des Plangebietes steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren befinden sich im südlichen Planungsgebiet Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6. – 4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist. Die Römerstraße wird ebenfalls als archäologisches Denkmal eingestuft.

Die Siedlung ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal und unter Listendenkmal 3 (Südstadt) und Listendenkmal 2 (Rohrbach) geführt. Danach bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen.

Weitere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

- **Mensch**

Die vorhandene Belastungssituation mit erhöhten Lärmwerten entlang der Römerstraße bleibt unverändert bestehen.

- **Tiere und Pflanzen**

Ohne Baumpflegemaßnahmen wird die Lebensraumqualität im Plangebiet mittelfristig zurückgehen, da die Bäume aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht sukzessive ge-

fällt werden müssen. Gebäudeleerstand und Sukzession innerhalb der durch die Umzäunung relativ ungestörten Freiflächen lassen eine gewisse Zunahme der Artenvielfalt typischer Kulturfolger städtischer Lebensräume und Brachflächen erwarten, die aber natürlich um den Preis erheblicher städtebaulicher und sicherheitsbezogener Missstände erfolgt.

- **Boden**

Die vorhandenen Bodenstrukturen bleiben bestehen.

- **Wasser**

Die Niederschlagswasserbehandlung bleibt unverändert bestehen.

- **Klima und Luft**

Die kleinklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche bleibt erhalten.

- **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Ohne einen Bebauungsplan wird eine Weiter- bzw. Umnutzung erheblich erschwert und Leerstand mit nicht oder nur unzureichender Instandhaltung gefördert. Das bestehende Siedlungsbild wird sich mit fortschreitender Sukzession verändern und Zusehens bei unterbleibender Pflege verwildern. Schäden an den Gebäuden durch Vandalismus könnten eintreten.

- **Wechselwirkungen**

Nachdem die bestehende Situation für die einzelnen Landschaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

Folgende Wirkfaktoren sind zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

- Eingriffe in den Boden mit Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im geringen Umfang, da es sich bei dem B-Plan um eine Bestandsentwicklung handelt. Baumverluste werden im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert.

Anlagenbedingte Wirkungen

- nur im geringen Umfang, da Bestandsentwicklung.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Geringfügige Erhöhung des Anliegerverkehrs.

2.3.1 Auswirkungen auf den Menschen

Als (umweltbedingte) Auswirkungen auf den Menschen sind in erster Linie gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verstehen. Zu nennen sind hier insbesondere Lärm und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Umbau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandentwicklung handelt, kommt es nicht zu größeren Baumaßnahmen. Die vorhandene Bausubstanz wird saniert und die vorhandene Infrastruktur beibehalten.

Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Da sich die Situation nur geringfügig gegenüber der ehemaligen Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte verändern wird.

Damit die Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmte Lüftungsanlagen und Fenster vorzusehen. In den Mischgebieten sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig.

Bodenbelastungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorhanden. In Bezug auf das Radongefährdungspotenzial sind bei ordnungsgemäßer Bauausführung der Gebäude (Stand der Technik) keine Gefährdungen zu erwarten.

2.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich die bestehende Situation nicht wesentlich verändern. Es erfolgt eine Bestandentwicklung. Es erfolgen lediglich kleine Modifizierungen der Erschließungswege/-straßen sowie der Neuanlage eines Verbindungswegs zwischen der Römerstraße und der Kirschgartenstraße.

Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Bäume mit Vitalitätsschäden, standortfremde Nadelgehölze sowie Bäume im Bereich des geplanten Verbindungsweges werden nicht für den Erhalt festgesetzt. Insgesamt betrifft dies 67 Bäume. Von den betroffenen Bäumen fallen 19 Bäume unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Im Plangebiet erfolgen Neupflanzungen von 28 Bäumen entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße als Ausgleich für die zu fallenden Bäume mit einem Stammumfang $\geq 100\text{cm}$ gemäß der Baumschutzsatzung.

Im Plangebiet sind nur Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit für die Arten- und Biotopschutz betroffen. Wertgebende Strukturen stellen nur die älteren Baumbestände dar.

Gemäß der durchgeführten Eingriffsbilanzierung nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung ergibt sich für den **Bestand** ein Wert von **266.766** Ökopunkten. Für die **Planung** (inkl. Neupflanzung) wurde ein Wert von **267.373,6** Ökopunkten ermittelt.

Durch die Umwidmung der versiegelten Parkflächen östlich der Chapel und die Kompensation von Baumverlusten geringer Wertigkeit (Ziergehölze, Nadelbäume) durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzqualität 20/25 (höhere Ökopunkte), können die Eingriffe im Gebiet ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtsummen der Schutzgüter Boden und arten und Biotope kommt es zu einem **Überschluss** von 38.801,7 Ökopunkten. Dieser kann für die Kompensation von weiteren Bauvorhaben auf dem städtischen Ökokonto verbucht werden.

Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand in seiner jetzigen Ausdehnung gesichert. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffs-Bilanzierung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Tiere

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Gebiet die Gruppen Fledermäuse und Vögel:

▪ Vögel

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten können im Geltungsbereich in erster Linie häufige und verbreitete Vogelarten betreffen. Streng geschützte Arten wurden nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen (Tötungstatbestand) kann durch die Begrenzung der Rodungs- und ggf. auch Abrisszeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Des Weiteren können vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen, Kontrollen durch ökologisch versierte Fachleute auf Bruttätigkeiten an den Gebäuden vorgenommen werden. Somit kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Gefährdungen von Individuen (Tötungstatbestand) kommt.

In Bezug auf den Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist festzustellen, dass im Hinblick auf die nicht gefährdeten, ubiquitären Arten angesichts der individuenreichen Populationen nicht von einer erheblichen Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen ist. Für die Arten der Kulturlandschaft bestehen im Plangebiet weiterhin ausreichend Grünflächen mit Bäumen, sodass die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlich-funktionalen Zusammenhang in jedem Fall gewahrt bleibt.

Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches werden die Verluste im Geltungsbereich kompensiert.

▪ **Fledermäuse**

Gemäß den Ergebnissen aus den durchgeführten Untersuchungen (HEINZ 2014) werden keine Quartiere sowie essenzielle Nahrungsräume der im Gebiet vorkommenden Tiere in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass wegen der stark bestandsorientierten Vorgehensweise auch in einem solchen Fall Aspekte des Artenschutzes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus kommt es zu Veränderungen der Jagdgebiete/Nahrungshabitate. Da die meisten Fledermausarten eine opportunistische und wenig ortsfixierte Jagdweise aufzeigen, sind aber in keinem Fall essenzielle Nahrungshabitate von potenziell im Umfeld ansässigen Kolonien betroffen. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht negativ beeinträchtigt wird.

(Um-) Baubedingte Störungen der Fledermäuse fallen aufgrund der Nachtaktivität nicht ins Gewicht. Sie sind zudem lediglich vorübergehender Art und auf die Bauzeit begrenzt.

Als anlagebedingte Wirkungen verbleiben ggf. Beeinträchtigungen durch die Straßenbeleuchtung. Da der Großteil aller Arten, insbesondere seltene und stark gefährdete Spezies künstliches Licht sowohl in ihren Jagdgebieten als auch auf ihren regelmäßig genutzten Flugrouten meiden, wird empfohlen, die Beleuchtung des Gebietes auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Flächen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung bereits bebaut sind und dennoch von den Arten als Flugrouten und Jagdgebiet genutzt werden.

Im Rahmen des Fachgutachtens Fledermäuse (HEINZ 2014) wird empfohlen, dass bei der Bestandsentwicklung nicht nur städtebauliche, gestalterische, soziale, energetische Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz stärker gewichtet wird.

Dies betrifft sowohl Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden als auch die Gestaltung der Grünflächen. An den Gebäuden im Plangebiet können mit geringem Aufwand folgende baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die zumindest den Zwergfledermäusen zugutekommen:

- Einbau von so genannten ‚Fledermaussteinen‘ in das Mauerwerk
- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschaltungen
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen

Die Dachstühle sollen für Fledermäuse wieder (besser) zugänglich gemacht werden. Dies gilt insbesondere für die vier Gebäude (3722, 3723, 3724, 3726), in deren Dachstühlen Fledermauskot festgestellt werden konnte. Durch Anbringung von Spaltenquartiere aus sägerauen Holzbrettern können zusätzliche Hangplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Die Dachräume müssten darüber hinaus noch etwas abgedunkelt werden (Abkleben der Dachluken).

Im Rahmen der Neugestaltung der Grün- und Freiflächen sollen durch folgende Maßnahmen insektenreiche Jagdgebiete geschaffen und/oder erhalten werden:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Realisierung umfangreicher Neupflanzungen
- Verwendung heimischer Baumarten, Sträucher und Stauden bei Neupflanzungen
- naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen
- Erhalt oder Schaffung von vernetzende lineare Elemente wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Neupflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die mit den Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen.

2.3.3 Auswirkungen auf den Boden

Durch den geplanten Bebauungsplan für den 1. Teilabschnitt sind die bestehenden Gebäude festgesetzt worden (Bestandsentwicklung). Bis auf kleinere Anpassungen der Infrastruktur und die Anlage eines Verbindungsweges (Fuß- und Radweg) zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße im Bereich der großen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches, sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich von temporär durch Umbaumaßnahmen betroffenen Bereichen erfolgt so weit wie möglich nach Abschluss der Maßnahmen ein Oberbodenauftrag mit Begrünung, sodass sich die Böden regenerieren können. Die maximale Versiegelung durch Überbauung (Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete) wird durch die GRZ auf 25% begrenzt.

Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden gesondert erläutert. Hinweise auf Altablagerungen außerhalb der Straßenbeläge bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung können alle Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden. Es kommt zu einem leichten **Überschuss an Ökopunkten**, der auf das städtische Ökokonto verbucht wird.

2.3.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt sind keine Veränderungen im Wasserhaushalt zu erwarten. Die bestehende Oberflächenentwässerung bleibt unverändert bestehen. Es sind ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Anfallendes Regenwasser kann weiterhin in den bestehenden Grünflächen versickern oder wird von den befestigten Flächen gefasst und über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

Nachteilige Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Zustand sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.3.5 Auswirkungen auf das Klima / Luft

Da die bestehende Bebauung nicht wesentlich verändert wird, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ableitbar.

Es sind keine Faktoren erkennbar, die eine besondere, bzw. überdurchschnittliche Belastung gegenüber vergleichbaren Gebieten erwarten lassen. Darüber hinaus kommt es im Gebiet nicht zu einer großflächigen zusätzlichen Versiegelung von Bodenflächen.

Der bestehende Baumbestand sowie die Grünflächen bleiben erhalten, sodass die klimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin wirksam sind.

2.3.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes sind durch die Festsetzung des Bestandes nicht zu erwarten. Die bestehende Situation wird, wenn überhaupt, nur geringfügig verändert. Durch die festgesetzte GRZ von 0,25 wird eine lockere Bebauung mit relativ hohem Freiflächenanteil gesichert. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Römerstraße und der Kirschgartenstraße werden durch Neupflanzungen ergänzt.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung bestehen während der Umbauphase. Da das Gebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist und sich der Konflikt nur auf die Bauphase bezieht, ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen. Die Planungen sehen Grün- und Spielflächen für die Wohnbevölkerung vor.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Chapel im Norden des Plangebietes steht unter Denkmalschutz. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf eine Siedlung aus der Jungsteinzeit vor. Des Weiteren ist mit Bodendenkmälern im Zusammenhang mit der im Plangebiet tatsächlich einst verlaufenden Römerstraße zu rechnen. Sollten im Zuge der im Plangebiet ohnehin nur begrenzt vorgesehenen (Um-) Baumaßnahmen Funde zutage treten ist über die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nach jeweiliger konkreter Sachlage zu entscheiden.

2.3.8 Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete

Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 BNatSchG sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

2.3.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie Schutzgebiete

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten.

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	X	-
Geologie / Boden	X	-
Wasser	X	-
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild / Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-

Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
FFH-, Vogelschutzgebiete	nein	-	
Naturschutzgebiete	nein	-	
Naturdenkmale	nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	nein	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein	-	
Geschützte Biotop	nein	-	
Überschwemmungsgebiete	nein	-	
Wasserschutzgebiete	nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein	-	

2.3.10 Wechselwirkungen

Sofern Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen und Anpassungen der Infrastruktur gefällt werden müssen, stehen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Orts- / Landschaftsbild in enger Wechselwirkung: Der Wegfall von Siedlungsbild prägenden Bäumen geht gleichzeitig mit einem Verlust von Habitatstrukturen für u. a. geschützte Vogelarten einher.

Mit der gewählten Vorgehensweise zur Sanierung der bestehenden Gebäude erfolgt eine optische Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes. Sofern Bäume gefällt werden müssen, werden sie im Gebiet durch Neupflanzungen kompensiert. Es werden auch neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Grundsätzlich verursachen Geländemodellierung und Bebauung den Verlust bzw. die Veränderung der gewachsen Böden und des Wasserhaushalts. Durch die Bestandsentwicklung treten Wirkungen nur im geringen Umfang auf.

Beeinträchtigung durch Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung und somit nicht erheblich.

3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden können

Die Festsetzung des Bestandes führt nur in geringen Umfang zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Umbaumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.1 Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen

Die Rodung von Gehölzen und Bäumen ist auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar beschränkt. Vor baulichen Veränderungen an Gebäuden mit Lebensraumeignungen für Fledermäuse sind diese auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Begründung:

Die Einschränkung verhindert, dass die Verbote des § 44 BNatSchG bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie betroffen sind. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Brut zumindest einzelner, häufiger Gehölzbewohner nicht auszuschließen. Eine Rodung wäre nur nach einer Befreiung von diesen Schutzvorschriften mit den entsprechenden Untersuchungen und Antragsunterlagen möglich. Dies kann durch die genannte Einschränkung verhindert werden.

3.2 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Baumartenauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen den beteiligten Ämtern der Stadt Heidelberg.

3.2.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Neu zu pflanzende Bäume sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen (Entlang Römerstraße und Kirschgartenstraße). Gemäß der Baumschutzsatzung ist folgende Pflanzqualität bei Laubbäumen zu verwenden: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.

3.2.2 Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen

Für Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Stammumfang Laubbäume: 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.
Obstbäume: 10 – 12 cm in einem Meter Höhe

Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Konversionsfläche mitten in der Südstadt von Heidelberg. Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und der damit einhergehenden Nutzungsaufgabe des rd. 44 ha großen Gesamtgeländes „Mark-Twain-Village“ steht die Stadt Heidelberg nun vor der Herausforderung diese Fläche einer neuen Nutzung zu überführen und diese zu entwickeln. Anderweitige Möglichkeiten für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht gegeben.

Insofern wurden im Zuge der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für den 1. Teilbereich keine weiteren Alternativen für die Ausweisung geprüft.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung von Konversionsflächen,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- die Belange des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur.

5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Verfahren erfolgte für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden eine rechnerische Bilanz in Ökopunkten nach der Bewertungsmethode der Ökoko-Konto-Verordnung Baden-Württemberg. Diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf. Spezielle Erfassungen der vorkommenden Tierarten wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt durchgeführt.

Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

6 Monitoring

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Überwachung möglicher Auswirkungen werden vorgesehen:

- Überwachung der fachgerechten Durchführung der Ersatzpflanzungen (inklusive Entwicklungspflege) im Plangebiet.
- Überwachung der festgelegten Schutzmaßnahmen (Rodungszeitbegrenzung), Kontrolle von Höhlenbäumen/Gebäuden durch eine Umweltbaubegleitung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Belange der Umwelt werden in Bezug auf Natur und Landschaft im vorliegenden Umweltbericht geprüft. Demnach führt die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplanes zu geringen Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffen in Natur und Landschaft, da es sich um eine Bestandentwicklung handelt.

Aufgaben der Umweltprüfung waren:

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

Die vorhandene Bausubstanz im Plangebiet soll beibehalten und saniert werden. Bis auf kleine Modifizierungen/Sanierung der Infrastruktur und Versorgung sind keine größeren baulichen Veränderungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgen durch erforderliche Baumfällungen. Diese finden jedoch nur im geringen Umfang statt und können im Plangebiet durch Neupflanzungen kompensiert werden. Von baulichen Maßnahmen sind Vegetationsstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Das Arteninventar im anthropogen überprägten Gebiet ist ebenfalls nur von mittlerer Wertigkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

8 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südstadt Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“ soll ein erster Bereich der insgesamt rd. 44 ha großen Konversionsfläche in der Südstadt neu entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand an Gebäuden fest. Neben der Sanierung der Bausubstanz erfolgen nur kleine Veränderungen/Modernisierungen der vorhandenen Infrastruktur. Der ältere Baumbestand im Gebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Notwendige Baumfällungen aufgrund von Vitalitätsschäden und kleineren baulichen Maßnahmen (Anlage Verbindungsweg zw. Römerstraße und Kirschgartenstraße) werden durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Durch Pflanzfestsetzungen werden die Baumreihen entlang der Römerstraße und Kirschgartenstraße ergänzt. Durch die intensive Nutzung des Gebietes sind nur artenarme Flächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ausgebildet. Vorhabensbezogene Erfassungen der Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Fledermäuse zeigten nur eine geringe Anzahl an planungsrelevanten Arten die unter die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen. Das Artenspektrum der Vögel

setzt sich aus verbreiteten und für den Siedlungsraum typischen Kulturfolgern ohne Gefährdungsstatus zusammen. An den Gebäuden konnten auch Gebäudebrüter wie z.B. Mauersegler, Halsbandsittich, Haussperling und Star nachgewiesen werden. Aus der Artengruppe der Fledermäuse wurde nur die Zwergfledermaus bei der Jagd im Plangebiet erfasst. Die teilweise hohen Individuenzahlen deuten auf eine Wochenstube im Umfeld des Gebietes hin. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten im Gebiet konnten nicht erbracht werden. Bei der Kontrolle von Dachstühlen wurden Kotspuren von 3 Fledermausarten nachgewiesen, was auf eine gelegentliche Nutzung hindeutet. Die Zugänglichkeit der Dachstühle und Gebäude im Gebiet ist jedoch stark eingeschränkt. Beeinträchtigungen von Artenvorkommen im Gebiet lassen sich durch die Kontrolle von Gebäuden im Vorfeld von Baumaßnahmen und die Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit vermeiden.

Durch die stark frequentierte Römerstraße bestehen bereits hohe Lärmbelastungen im Plangebiet. Sowohl am Tag als auch in der Nacht liegen die Geräuscheinwirkungen an einem Teil der Gebäude in einer Größenordnung, die dem Belang des Schallschutzes besondere Bedeutung zukommen lassen. Es wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB V, LPB IV, LPB III, LPB II) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt und nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden, sind keine Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kulturgüter zu erwarten.

B MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das für die Realisierung des Bebauungsplans erforderliche Gelände ist noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und wird kurzfristig durch die städtische Konversionsgesellschaft und das Bündnis für Konversion übernommen. Die Kaufverhandlungen laufen bereits.

C AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitung:

L.A.U.B. GmbH

Kaiserslautern, 10/2014

Heidelberg, den

Für die Stadt Heidelberg:



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 im Bereich Mark-Twain-Village in Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt Mark-Twain-Village – östlich der Römerstraße, 1. Teil“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Stadt Heidelberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, einen Teilbereich der ehemals militärisch genutzten Fläche des Mark-Twain Village einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die östlich der Römerstraße und südlich der Rheinwaldstraße gelegenen bestehenden Gebäude und Bäume und Grünflächen sollen hierbei erhalten werden. In den ruhigeren Bereichen sollen Wohnnutzungen entstehen während entlang der Römerstraße Mischnutzungen geplant sind. Neue Wegebeziehungen werden das bestehende Fuß- und Radwegenetz ergänzen. Mit der Planung wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim trägt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung. Im wirksamen FNP ist der rund 4,4 ha große Bereich derzeit noch als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich zukünftig „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ darstellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Die Änderung der Darstellung von „Sonderbaufläche“ in „Wohnbaufläche“ ermöglicht auf Ebene des FNP auch keine höhere Versiegelung, so dass dadurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser, Flora und Fauna sowie Klima und Luft verursacht werden.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung an der Römerstraße müssen in nachfolgenden Planverfahren Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen ergriffen werden.



Weitere nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sind nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 15.01.2016 bis 15.02.2016 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2015 am Verfahren beteiligt und bis 04.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits in der Begründung des 2006 wirksam gewordenen FNP 2015/2020 ist für die Stadt Heidelberg die Zielvorstellung niedergelegt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Es soll hauptsächlich mit Maßnahmen zum Umbau der Stadt, einer Anpassung der Wohnungen und durch Verbesserungen des Wohnumfelds auf veränderte Ansprüche an Wohnqualität und Wohnungsgröße reagiert werden.

Die Änderungsplanung bietet die Möglichkeiten, im Innenbereich liegende, ehemals für militärische Wohnzwecke genutzte Gebäude für zivile Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen und den Bestand an Grünflächen und Bäumen zu erhalten. Ein Teil des in der Stadt Heidelberg vorhandenen Bedarfs an Flächen für Wohnen kann somit im Gebäudebestand befriedigt werden. Der Eingriff in die Umwelt wird dabei minimiert und das Ausgreifen der Wohnnutzungen in den Außenbereich zu diesem Zeitpunkt vermieden.

Der FNP Heidelberg-Mannheim setzt sich das Ziel, bevorzugt die Innenentwicklung der Städte zu betreiben und so Außenbereichsflächen zu schonen. Die Wiedernutzung der ehemals für Wohnzwecke genutzten Bereiche des Mark-Twain-Villages entspricht dieser Siedlungsflächenkonzeption in höchstem Maß.