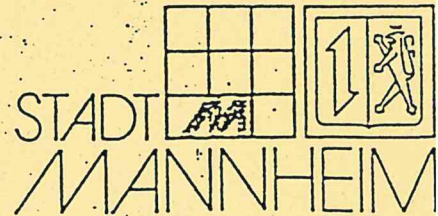


STADTPLANUNGSAMT



Stadt Mannheim - Stadtplanungsamt - Postfach 103051 - 68161 Mannheim

B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

für ein

Altenpflegeheim

im Bereich

Theodor-Sturm-/Wall-
städter-/ Feldstraße

in Mannheim-Feudenheim

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 15.09.1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 23.12.1994

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom 09.01. bis 23.01.95

Bürgerversammlung

am 16.01.95

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs.1 BauGB)

vom 07.11. bis 27.01.95

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am 23.05.1995

Öffentliche Bekanntmachung

am 02.06.1995

Planauslegung

vom 12.06 bis 14.07.95



NR. 77/26

Nutzungstabelle

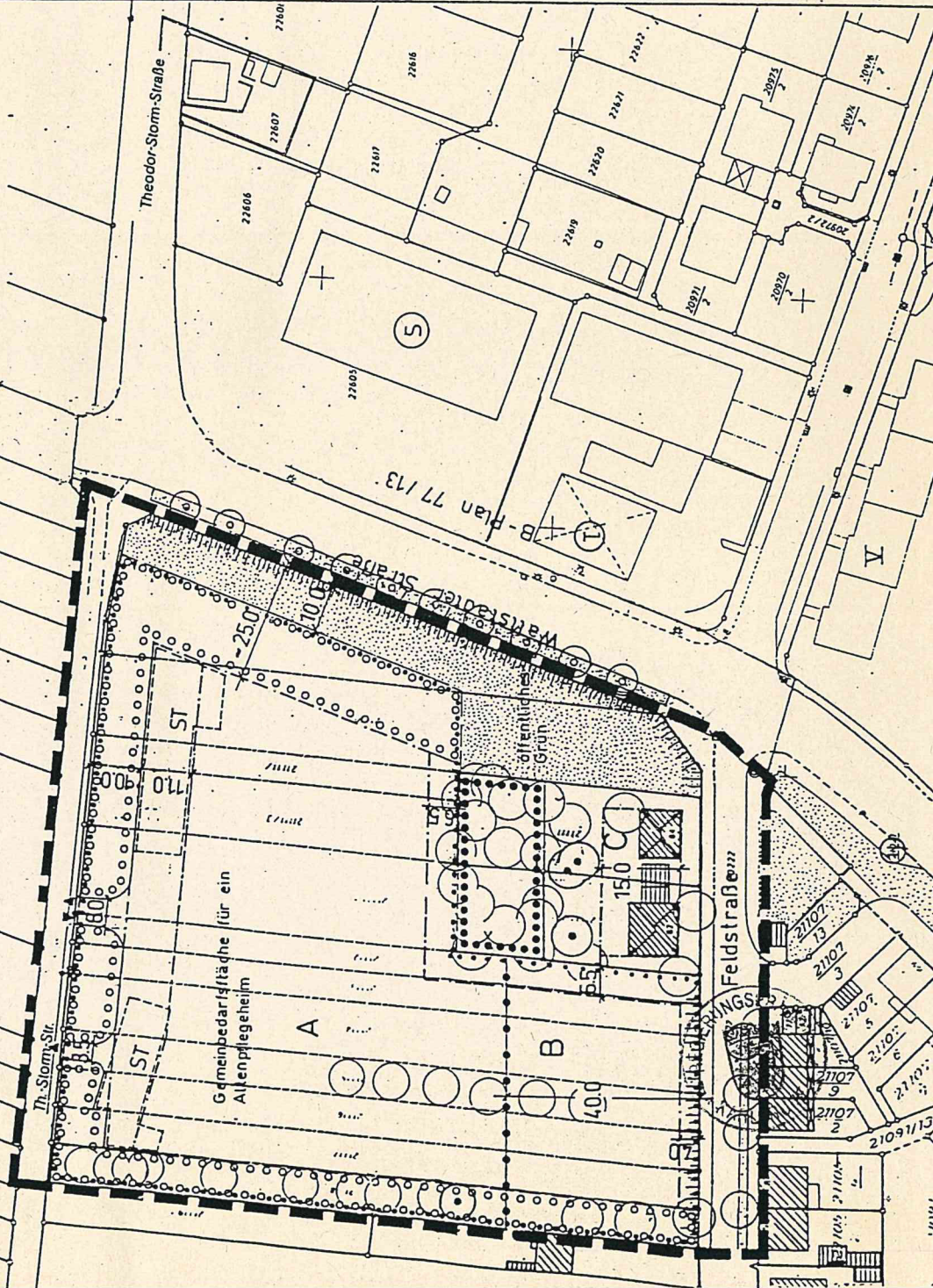
Gebietscharakter	GFZ	Bauweise	Dachform	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlage
A	0.4	a		III	
B	0.4	o	gD	II	siehe Schriftliche Festsetzung 3.1
C	0.4	o	gD	II	siehe Schriftliche Festsetzung 3.1

Feudenheimer

Langgewann

ENTWURF

ohne Maßstab



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
- sozialen Zwecken dienliches Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- III
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- geneigtes Dach (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- Abgrenzung der unterschiedlichen Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- u. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Baumbestand
- Böschung
- Bushaltestelle
- Tankstelle
- Supermarkt

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Baumbestand
- Böschung
- Bushaltestelle
- Tankstelle
- Supermarkt

1.	Flächen/Daten	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen im Plangebiet	2
1.2.1	Eigentumsverhältnisse	2
1.2.2	Bestehende Nutzungen	2
1.3	Flächenbilanz	3
1.4	Nutzung der angrenzenden Flächen	3
1.5	Vorhandene Verkehrserschließung	4
1.5.1	Straße:	4
1.5.2	Öffentliche Personennahverkehrsmittel (ÖPNV)	5
1.5.3	Ruhender Verkehr	5
2.	Anlaß und Ziele der Planung	6
2.1	Anlaß	6
2.2	Soziale Ziele	9
2.3	Städtebauliche Ziele	10
3.	Entwicklung aus vorhandenen Planungen	12
3.1	Regionalplan Unterer Neckar	12
3.2	Modell Räumliche Ordnung (MRO)	13
3.3	Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	13
3.4	Freiraumsicherungskonzept	14
3.5	Bebauungspläne	14
4.	Allgemeines zum Planungskonzept	14
4.1	Besonderheiten des Baugrundstücks	14
4.2	Verkehrskonzept	15
4.2.1	Erschließungsmöglichkeiten	15
4.2.2	ÖPNV-Erschließung	16
4.2.3	Stellplätze	16
4.3	Grünordnerisches Konzept	17
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	18
5.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Erholung	19
5.1.1	Eingriffsbeurteilung nach § 8a BNatSchG	19
5.1.1.1	Naturräumliche Charakteristik	19
5.1.1.2	Zustand des Plangebietes	19
5.1.1.3	Eingriffsbewertung	20
5.1.1.4	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	21
5.1.1.5	Maßnahmen zur Eingriffsminderung	21
5.1.1.6	Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz (Kompensationsmaßnahmen)	21
5.1.1.7	Rahmengrün	22
5.1.1.8	Außenanlagen	22
5.1.1.9	Dachbegrünung und Fassadenbegrünung	22
5.1.1.10	Zusammenfassung	23
5.2	Auswirkungen auf Klima/Luft	24
5.3	Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Maßnahme	25
5.3.1	Lärmsituation im Plangebiet	25
5.3.2	Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet	25
5.3.3	Schutzbedürftigkeit des Plangebiets	26
5.3.4	Beurteilungsergebnis	27
5.3.5	Schallschutzmaßnahmen	27
5.3.6	Festsetzung im Bebauungsplan	28
5.3.7	Weitergehende Lärminderungsmaßnahmen	28
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	30
7.	Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB)	35
7.1	Raumordnung und Landesplanung	35



7.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt	36
7.2.1	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	37
7.2.2	Belange des Umweltschutzes	38
7.2.3	Wirtschaftsförderung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	43
7.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	44
8.	Kosten	45



Mannheim, 17.03.1995
61.3.1/Herr Haas
Tel.: 7283
de0994pv00

Bebauungsplan Nr. 77/26 für ein Altenpflegeheim im Bereich Theodor-Storm-/Wallstadter-/Feldstraße in Mannheim-Feudenheim

Begründung:

1. Flächen/Daten

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 77/26 wird begrenzt:

- im Norden von dem Gewann "Feudenheimer Langgewann"
- im Osten vom westlichen Rand der Wallstadter Straße
- im Süden von dem Wohngebiet Feudenheim-Nord, an der Feldstraße
- im Westen von den Privatgrundstücken Flst.-Nr. 21119 und 21119/1, die zum Bereich des Freiraumes "Die Heggewann" zählen.

Von der Planung betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 21109 bis einschließlich 21118 sowie in Teilstrecken die Straßenflächen Flst.-Nr. 20222 und 21087.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 77/26 beträgt ca. 1,8 ha.



1.2 Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen im Plangebiet

1.2.1 Eigentumsverhältnisse

Von dem rund 1,8 ha großen Plangebiet gehören:

1. Privatbesitz	ca. 1,2 ha =	ca. 67 %
2. Stadt Mannheim	ca. 0,6 ha =	ca. 33 %

davon Straßenfläche 0,2 ha

1.2.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet weist eine unterschiedliche Nutzungsstruktur auf: Streuobstwiesen, private Hausgärten mit Obstbäumen, Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, die anteilig überwiegt.

Die in der Nähe der Kreuzung Feldstraße/Wallstadter Straße auf der nördlichen Straßenseite der Feldstraße (Haus-Nr. 64 und 62) liegenden zwei je ca. 950 m² große Privatgrundstücke Flst.-Nr. 21111 und 21111/2 (einschließlich einem Teilstück von 21111/1), sind mit je einem Wohnhaus bebaut und werden im rückwärtigen Teil als dicht mit Obstbäumen bepflanzte Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von öffentlichen Straßen umschlossen, die in den Geltungsbereich einbezogen werden:

- Im Norden verläuft in Ost/West-Richtung die Theodor-Storm-Straße, als ca. 6 m breiter, jedoch nur in einer Breite von 3 m asphaltierter Wirtschaftsweg, der für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.
- Den südlichen Abschluß des Plangebietes bildet die als Anliegerstraße ausgebaute Feldstraße, deren südliche Seite durchgängig mit Wohnhäusern bebaut ist.



- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die in Nord/Süd-Richtung verlaufende, Wallstadter Straße. Sie hat ein Verkehrsaufkommen von ca. 5400 Kfz/Tag und verbindet den Stadtteil Wallstadt mit Feudenheim.

1.3 Flächenbilanz

Für die Gesamtfläche werden folgende Nutzungsanteile festgesetzt:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Fläche gesamt | ca. 1,8 ha |
| 2. Gemeinbedarfsfläche für ein Altenpflegeheim | ca. 1,2 ha |
| Davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 | |
| | ca. 0,48 ha |
| 3. Wohnbaufläche
(Allgemeines Wohngebiet (WA))
mit Wohnhausbestand
(Flst.-Nr. 21111, 2111/2
und 2111/1 anteilig) | ca. 0,2 ha |
| 4. Grünfläche | ca. 0,2 ha |
| 5. Straßenraum (Theodor-Storm-Straße, Feldstraße) | ca. 0,2 ha |

1.4 Nutzung der angrenzenden Flächen

Der im Norden anschließende Freiraum "Feudenheimer Langgewann" mit der Theodor-Storm-Straße als südliche Begrenzung wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Felder und vereinzelt Streuobstwiesen).



Das östlich der Wallstädter Straße angrenzende Gebiet "Mohnäcker" weist unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung auf, die im rechtsgültigen Bebauungsplan 77/13 als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEX)" und "Mischgebiet (MI)" festgesetzt sind. Innerhalb dieser Flächen liegen unmittelbar an der Wallstädter Straße ein Supermarkt mit vorgelagerter Stellplatzfläche sowie eine Tankstelle.

Südlich des Plangebiets bzw. der Feldstraße befindet sich das nach 1945 geplante Wohngebiet "Feudenheimer Grün". Die im Kreuzungsbereich Feldstraße/Wallstädter Straße, gegenüber den Wohnhäusern Feldstraße Nr. 62 und 64 liegende öffentliche Fläche wird als Straßenraum, Standort für eine Trafostation und Grünfläche (mit nur geringem Baum- und Strauchbestand) genutzt.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 21119 und 21119/1, die die westliche Begrenzung des Plangebietes darstellen, weisen Streuobstwiesen auf. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 21119 befindet sich ein Wohngebäude mit Hausgarten.

1.5 Vorhandene Verkehrserschließung

1.5.1 Straße:

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die westlich der Wallstädter Straße gelegene Feldstraße (Tempo-30-Gebiet).

Die Theodor-Storm-Straße im Norden des Plangebietes ist lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben, für den sonstigen Durchgangsverkehr (Kfz. und Motorräder) gesperrt.



Sowohl die Feldstraße als auch die Theodor-Storm-Straße haben östlich der Wallstadter Straße - außerhalb des Plangebiets - ihre Fortsetzung. Die von hier ab ausgebaute Theodor-Storm-Straße verbindet die Wallstadter Straße mit der Ortsumgehung Feudenheim-Wallstadt.

1.5.2 Öffentliche Personennahverkehrsmittel (ÖPNV)

Eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, in guter fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 50 m bzw. 80 m) gegeben: in der Wallstadter Straße liegen Haltestellen der Buslinie 51, über die Verbindungen in das Ortszentrum (Umsteigemöglichkeiten in die Straßenbahnlinien 32 und 42 am Martin-Lutz-Platz) und nach Wallstadt bestehen.

Eine Straßenbahnverlängerung nach Wallstadt ist, nach Auskunft der MVG, derzeit nicht geplant. Als Option an die Zukunft sollte eine 12,00 m breite Freihaltetrasse auf der westlichen Straßenseite der Wallstadter Straße beibehalten werden. Zur Zeit ist die Freihaltetrasse ab Einmündungsbereich Odenwaldstraße/Wallstadter Straße bis zur Feldstraße als öffentliche Grünanlage und von hierab in nördlicher Richtung bis ca. 50 m hinter der Kreuzung Theodor-Storm-Straße/Wallstadter Straße als öffentlicher Grünstreifen gestaltet. Grünanlage wie auch Grünstreifen sind mit Bäumen bepflanzt.

1.5.3 Ruhender Verkehr

Entlang der südlichen Straßenseite der Feldstraße besteht eine Längsparkspur mit öffentlichen Parkplätzen.

Die Stellplätze (Carports) und Garagen der Anlieger der Feldstraße sind auf den Privatgrundstücken untergebracht.



2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß

Der Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Mitbürger ist in Mannheim derzeit nicht gedeckt und steigt ständig.

Mit der Beschluß-Vorlage Nr. 112/88 vom 27.01.1988 wurde der Sozialausschuß über die Bedarfssituation im Alten- und Pflegeheimbereich unterrichtet und Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfs vorgeschlagen.

Wesentlicher Inhalt dieser Beschluß-Vorlage war neben einer Berichterstattung über laufende und geplante Baumaßnahmen die Feststellung eines weiteren Bedarfs von rund 300 Pflegeplätzen. Die Verwirklichung dieser 300 Plätze bedeutet den Bau von zwei bzw. drei Pflegeheimen. Regional wurde dabei der Stadtteil Rheinau in die engere Wahl gezogen. Dort wird inzwischen vom Caritas-Verband ein Alten- und Pflegeheim gebaut. Als weitere Standorte für Altenheime kommen Feudenheim oder Wallstadt in Frage.

Der Sozialausschuß hat sich für Feudenheim entschieden, zumal in Vogelstang in nächster Nähe von Wallstadt, bereits ein größeres Alten- und Pflegeheim vorhanden ist.

Die Theodor-Fliedner-Stiftung hat ihr Interesse bekundet, als Ersatz für das nach heutigem Pflegestandard veraltete Alten- und Pflegeheim in der Mannheimer Innenstadt, F 7, ein neues Gebäude in Mannheim-Feudenheim mit wesentlich mehr Plätzen zu bauen.

Im Rahmen der Standortfindung für den Neubau des Altenpflegeheims wurden vier Standorte in Feudenheim untersucht, die von den im Gemeinderat vertretenen Fraktionen vorgeschlagen worden waren:



Standort A

Am Nordrand von Feudenheim, südlich der Theodor-Storm-Straße und östlich der Eichbaumstraße (CDU-Fraktions-Antrag Nr. 292/91 vom 24.04.1991).

Standort B

Am Nordrand von Feudenheim, südlich der Theodor-Storm-Straße und westlich der Wallstädter Straße (CDU-Fraktion wie oben).

Standort C

An der Endhaltestelle der Straßenbahn, im Bereich des Martin-Lutz-Platzes (Schreiben des Sprechers des Bezirksbeirates Feudenheim vom 18.02.1992).

Standort D

Am Westrand von Feudenheim zwischen Hauptstraße, Görresstraße und Rhein-Neckar-Schnellweg/Bunkergelände (Antrag Nr. 39/92 der GRÜNEN vom 11.02.1992).

Das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen der o.g. Standorte wurde dem Ausschuß für Umwelt und Technik (AUT) mit Beschluß-Vorlage Nr. 525/92 "Neubau eines Altenpflegeheimes in MA-Feudenheim - Standortuntersuchung -" vorgelegt. In der Sitzung am 15. September 1992 hat sich der Gemeinderat für den Standort B ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, für diesen Standortvorschlag die planungsrechtlichen Voraussetzungen über ein Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines Altenpflegeheimes zu schaffen. In der gleichen Sitzung schieden die alternativ untersuchten Standorte aus folgenden Gründen aus:

- Standort A (Friedhof) aufgrund der abgelegenen Lage, wegen nicht vorhandener Infrastruktur, insbesondere wegen der ungünstigen Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung sowie der in der Stadtbiotopkartierung - floristischer Teil - enthaltenen Aussage: Vorrangfläche mit der Kategorie II ("Schützenswert").



- Standort C (Martin-Lütz-Platz) kam aus finanziellen Gründen für den vorgesehenen Bauträger nicht in Frage. Vorbereitende Maßnahmen zur Freilegung des Grundstückes hätten bei der Nutzbarmachung des Plangebietes für den Bebauungszweck zu erheblichen und außergewöhnlichen Mehrkosten geführt (Kostenschätzung über 7 Mio DM).
- Standort D (Bunkergelände) ist aufgrund der vorhandenen verkehrsbedingten Lärmbelastung nicht gewählt worden. Lt. Berechnungen liegt die Überschreitung der lt. DIN vorgegebenen Orientierungswerte (55/45 dB(A) für die Nutzungseinstufung "Allgemeines Wohngebiet (WA)") an den fiktiven Gebäudefronten zur B 38 a und zur Feudenheimer Hauptstraße bei ca. 20 dB(A).
- Der gewählte Standort B, für den der Aufstellungsbeschuß seit 15. September 1992 vorliegt, erfüllt alle wesentlichen Anforderungen an einen Standort für ein Altenpflegeheim, ohne daß im Standortbereich oder nächster Umgebung Zwänge für außergewöhnliche zusätzliche Maßnahmen und Veränderungen, z.B. städtebaulicher oder infrastruktureller Art, als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens bestehen. Diese günstige Ausgangssituation wird sich positiv auf den Kostenfaktor auswirken.

Das Planungsrecht muß über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschaffen werden, der auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Geländeerwerb schafft. Im Standortbereich B sind innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche neun private Grundstücke bzw. Teilflächen ebenso vieler verschiedener Eigentümer von der Planung betroffen (ca. 75 % der Fläche).

Nachteilig für den Standort B wird der Eingriff in die klimaökologische Situation angesehen. Auf diesen Aspekt und auf die hierzu abgegebene Stellungnahme des Klimatologen Dr. Seitz (vom 22.01.1992) wird im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung näher eingegangen.



Für weitergehende Ausführungen wird auf die Beschlußvorlage 525/92 (Anlage 1: vergleichende Bewertung der Standorte A bis D sowie Anlage: 2: Bericht über die Standortuntersuchungen) verwiesen.

2.2 Soziale Ziele

Der Begriff "Altenpflegeheim" ist so zu definieren, daß der Arbeitsinhalt schwerpunktmäßig die Altenpflege betrifft. Der Anteil der pflegebedürftigen Bewohner beträgt in der Regel ca. 80 bis 85 %.

Als Träger kommt für ein Altenpflegeheim nur eine freigemeinnützige Institution (wie Kirche, Stiftungen, Verbände der freien Wohlfahrt) in Frage. Da zwischen den unterschiedlichen Trägern eine Ausgewogenheit erwünscht ist und die Theodor-Fliedner-Stiftung ihr Haus in der Innenstadt, F 7, 10 nicht mehr lange aufgabengerecht führen kann, hat sich der Stiftungsrat für einen Neubau in Feudenheim entschieden. F 7, 10 ist wegen seines veralteten Baustandards im Hinblick auf die Altenpflege entweder zu sanieren, zu erweitern oder durch einen Neubau zu ersetzen. Derzeit zeichnen sich jedoch keine Möglichkeiten ab, die Heimbewohner während einer Umbauphase anderenorts unterzubringen.

Unter Zugrundelegung der gesamten Standortverteilung der Altenpflegeheime in Mannheim steht der Ortsteil Feudenheim im Prioritätenprogramm an erster Stelle.

Für die jetzigen Heimbewohner des Theodor-Fliedner-Hauses in F 7 müssen im Neubau ersatzweise ca. 70 - 80 Plätze vorgesehen werden.

Um dem allgemein vorhandenen Bedarf an stationären Pflegeplätzen (u.a. in Feudenheim) gerecht zu werden, hat das



Sozialamt mit dem Bauträger Übereinstimmung erzielt, daß in dem neuen Haus rd. 130 Plätze geschaffen werden müssen. Konkret beziffert bedeutet das:

- ca. 100 Dauerpflegeplätze
- 5 bis 10 Kurzzeitpflegeplätze
- 5 Tagespflegeplätze
- 10 bis 15 Altenheimplätze (für noch nicht pflegebedürftige Heimbewohner).

Als wirtschaftlich haben sich Altenpflegeheime mit 100 bis max. 130 Plätzen erwiesen. Im Hinblick auf den erwünschten Abbau des Pflegeplatzmangels ist beabsichtigt, das maximale Raumprogramm mit 130 Plätzen zu realisieren.

Der Planung des Neubaus liegen die derzeit gültigen "Standards bei Alten- und Pflegeheimen" des Landeswohlfahrtsverbandes (LWV) Baden aus dem Jahr 1993 zugrunde, die der Bauträger einzuhalten hat. Danach beträgt die Nettogrundrißfläche (NGF nach DIN 277) je Bettplatz 47 m² worin alle Flächen des Raumprogramms, wie z.B. Gemeinschafts-, Freizeit-, Funktions- und Nebenräume, Zentraleinheiten (z.B. Küche, Waschküche, Verwaltung), Verkehrsflächen, Unterkellerung usw. enthalten sind. Die NGF erhöht sich um ca. 3 m² je Bettplatz, wenn zusätzlich Flächen für Hausmeister- und Heimleitung oder Mitarbeiterapartements geplant werden.

Der Anteil an Einzelpflegezimmern wird im Hinblick auf die gesteigerte Zahl an geronto-psychiatrischer Pflegefälle mind. 50 % betragen.

2.3 Städtebauliche Ziele

Das von der Planung betroffene Gelände liegt in einer exponierten Ortslage, mit Eingangsfunktion zum Stadtteil Feudenheim, an der historischen Wegeverbindung nach Wallstadt.



Die umgebende Bebauung entstand zu unterschiedlichen Zeiten und weist durch städtebaulich unterschiedliche Gestaltungselemente geprägte Ortsquartiere auf, die den äußeren, baulich bereits gefaßten Rahmen um das geplante Bauvorhaben setzen:

- Feudenheimer Grün im Süden (Wohnbebauung nach 1945),
- Die Lach im Südosten (Geschoßwohnungsbau und Ein- bis Zweifamilienhäuser Ende der 70er Jahre),
- Gewerbegebiet Mohnäcker im Osten (Anfang 80er Jahre).

Betrachtet man die - ausgegrenzt durch offene Freiräume - sich geschlossen darstellende Gesamtsilhouette Feudenheims, die in ihrer Abwicklung einen fast klassischen Aufbau aufweist, mit zwei herausragenden Kirchenbauten, einem dominierenden Schulgebäude sowie einem Wasserturm, insgesamt großräumig umgeben von ein- bis max. dreigeschossigen stark durchgrüntem Wohnquartieren, an die später in Randlage die Planungen der 70er - 80er Jahre einen neuen Maßstab setzten, so muß das zu beplanende Gebiet städtebaulich eindeutig dem den inneren Kern Feudenheims prägenden Maßstab zugeordnet werden. In der Randlage zwischen offener Landschaft, Geschoßwohnungs- und Gewerbebau sowie Ein- bis Zweifamilienhäusern wird für das Plangebiet neben der Forderung, ein Verbindungsglied zwischen den vorhandenen unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen herzustellen, die Forderung gestellt, die Gestaltung des Ortseinganges Feudenheim-Nord zu übernehmen.

Zusätzlich zu der vorhandenen baulichen Unausgewogenheit vermittelt der Eingangsbereich den Eindruck der Unfertigkeit, da die erhöht gelegene Wallstadter Straße zwischen Theodor-Storm-Straße und Feldstraße nur einseitig bebaut ist.



Primäres städtebauliches Ziel ist es, durch ein interessantes und einprägsames Bauwerk eine Aufwertung des Umfeldes bzw. des Ortseingangsbereiches zu erreichen und gleichzeitig die Zugehörigkeit zu dem Wohngebiet Feudenheim-Nord zu dokumentieren.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde im Juli 1994 vom Bauträger ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Als 1. Preis wurde ein sternförmiges Gebäude ausgewählt, das eine Verzahnung mit dem Freiraum bildet.

Damit kann die Voraussetzung geschaffen werden, daß anstelle der harten, verkehrstechnisch geprägten Ausbildung des östlichen Freiraumabschlusses, durch ein Übergreifen des vorhandenen Maßstabes der Wohnbebauung über die Feldstraße in nördliche Richtung hinaus, eine homogene Übergangszone von harmonisch ineinandergreifender Funktionen - Bebauung/Freiraum/Begrünung - entstehen kann, wie sie bereits im westlichen Bereich des Freiraums (Nähe Friedhof) gegeben ist.

3. Entwicklung aus vorhandenen Planungen

3.1 Regionalplan Unterer Neckar

In der Raumnutzungskarte (Stand Dez. 1992) des "Regionalplanes Unterer Neckar", der von der Verbandsversammlung am 04.12.1992 beschlossen wurde, ist der Freiraum zwischen Feudenheim und Wallstadt in seinem südlichen Bereich als "Siedlungsbereich Wohnen" ausgewiesen. Der nördlich angrenzende Freiraumbereich ist als "Grünzäsur" dargestellt.



3.2 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Im MRO (Beschuß 12.05.92) ist der von der Planung betroffene Bereich wie folgt dargestellt:

- als bestehende Grünzäsur (Teil eines zusammenhängenden Freiraumsystems) mit lokaler Bedeutung
- als Bereich, den die Schutzgebietskonzeption im Rahmen des Freiraumsicherungskonzeptes bis 1995 als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen beabsichtigt
- als Siedlungsrand, der durch städtebauliche Planungen definiert und gestaltet werden soll, im Sinne eines ökologisch verträglichen Einfügens in die Landschaft

3.3 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind das Plangebiet und die ebenfalls im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes 77/26 liegenden Privatgrundstücke Flst.-Nr. 21111 und 21111/2 (einschließlich einem Teilstück 21111/1) als "Landwirtschaftsfläche" dargestellt. Die begonnene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet die Darstellung "Gemeinbedarfsflächen/Alteneinrichtung" und für die Privatgrundstücke die Darstellung "Wohnbaufläche" beinhalten. Die Fortschreibung des FNP ist in diesem Sinne gesichert, so daß der Bebauungsplan aus der künftigen Darstellung des FNP entwickelt ist.

In der Fortschreibung des FNP ist als Kompensation der Flächenansprüche vorgesehen, die im FNP '83 dargestellte Fläche für ein Altenpflegeheim an der Eichbaumstraße am nördlichen Ortsrand von Feudenheim zugunsten des Standortes zwischen Feldstraße, Wallstadter Straße und Theodor-Storm-Straße am nordöstlichen Ortsrand aufzugeben.



3.4 Freiraumsicherungskonzept

Im Rahmen des Freiraumsicherungskonzeptes (S. 167 ff) ist die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Heggewann-Langgewann" zur Sicherung der im Regional- und Flächennutzungsplan dargestellten Grünzäsur vorgesehen. Das LSG umfaßt den gesamten Bereich zwischen dem Südrand von Wallstadt, der Bundesautobahn A 6, dem Nordrand von Feudenheim und der Straße Wingertsbuckel.

Der Standort des Altenpflegeheimes sowie die Wohngebietsarrondierung an der Feldstraße werden ausgespart.

3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die o.g. Privatgrundstücke gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

4. Allgemeines zum Planungskonzept

- Planungskonzept unter Berücksichtigung von Rahmenbedingungen -

4.1 Besonderheiten des Baugrundstücks

Aufgrund der zwei in der Süd-Ost-Ecke des Plangebiets liegenden und Bestandschutz genießenden Privatgrundstücke Flst.-Nr. 21111 und 21111/2 (einschließlich einer Teilfläche von Flst.-Nr. 21111/1) - bzw. Feldstraße Nr. 64 und 62 - erhält das Baugrundstück für das Altenpflegeheim einen winkelförmigen Zuschnitt. Die größte Flächenausdehnung mit ca. 130 m Breite befindet sich im Norden an der Theodor-Storm-Straße (bzw. zum Freiraum "Feudenheimer Langgewann") und im Westen zum Freiraum "Die Heggewann". Das Grundstück grenzt im Süden nur mit ca. 50 m Länge an die Feldstraße.



Im Westen grenzt ein bebautes Grundstück (Flst.-Nr. 21119), auf dem das Wohnhaus ca. 25 m weit von dem Straßenraum entfernt liegt, an das Grundstück Altenpflegeheim.

Im Osten, zwischen der Wallstädter Straße und den Grundstücken Altenpflegeheim sowie Feldstraße Nr. 64 wird westlich der Wallstädter Straße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit einer Tiefe von ca. 10 m im nördlichen und ca. 25 m im südlichen Bereich. Diese Grünfläche hat eine Abschirmfunktion gegen Straßenlärm und Luftverschmutzung zu erfüllen, und wird aus klimaökologischen Gründen vorgesehen. Sie dient zur Überbrückung des bestehenden Höhenniveauunterschiedes zwischen Wallstädter Straße und dem tiefer gelegenen Grundstück. Während in der Südostecke, neben dem Grundstück Feldstraße 64 eine Höhendifferenz von ca. 1,5 m vorhanden ist, nimmt sie in nördlicher Richtung ab, so daß entlang der Theodor-Sturm-Straße ein Höhenausgleich nahezu erreicht ist. Der Niveauunterschied zwischen Feldstraße und südlicher Grundstücksfläche von ca. 1 m wird durch ein geringes Gefälle in nördlicher Richtung abgebaut.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Erschließungsmöglichkeiten

Für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstückes gibt es 3 Möglichkeiten:

- a) über die Feldstraße
- b) über die Wallstädter Straße
- c) über die Theodor-Sturm-Straße

Um dem Charakter der Feldstraße als Wohnstraße zu erhalten, kann von der Feldstraße nur eine Vorfahrt für Sonderfälle zugelassen werden, für einen eingeschränkten Benutzerkreis, (z. B. Taxi, Beförderungsdienste für Behinderte, Feuerwehr).



Eine Erschließung von der Wallstädter Straße scheidet aus, da eine zusätzliche Querung der geplanten Straßenbahntrasse nach Wallstadt zu vermeiden ist.

Bei dem geplanten Altenpflegeheim handelt es sich um einen größeren Gebäudekomplex mit vielen unterschiedlichen Funktionsabläufen. Durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehende Belastungen für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung müssen so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird die Haupterschließung des Grundstückes über die Theodor-Storm-Straße erfolgen. Von der Feldstraße aus wird aufgrund der günstigen Anordnung der vorhandenen Bushaltestellen die Erschließung durch den Besucherverkehr fußläufig möglich sein.

4.2.2 ÖPNV-Erschließung

Eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in fußläufiger Entfernung von ca. 50 bis 80 m gegeben: in der Wallstädter Straße liegen Haltestellen der Buslinie 51, über die Verbindung in das Ortszentrum von Feudenheim mit Umsteigemöglichkeit in die Straßenbahnlinien 32 und 42 am Martin-Lutz-Platz und nach Wallstadt gegeben sind.

4.2.3 Stellplätze

Für das Altenpflegeheim (130 Heimplätze) sind auf dem Grundstück 30 Stellplätze nachzuweisen. Sie sind umweltfreundlich anzulegen (z. B. Rasengittersteine). Die Stellplätze sind im nördlichen Grundstücksbereich anzuordnen.



4.3 Grünordnerisches Konzept

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist als Übergangszone zur freien Landschaft ein ca. 10 m breiter Begrünungstreifen als private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) anzulegen.

Diese Anpflanzung findet ihre Fortsetzung in einer ca. 15 m breiten privaten Grünfläche am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche, ergänzt durch eine ca. 10 - 25 m breite Grünfläche entlang der Wallstädter Straße zwischen Theodor-Storm-Straße und Feldstraße, die, zusammen mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Altenpflegeheims zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze, als ca. 25 m breiter Freiraum aus klimaökologischen Gründen gefordert wird.

Auf den genannten Flächen sind nur solche Bepflanzungen zulässig, die den Luftaustausch im bodennäheren Luftraum nicht unterbinden. Entlang der Wallstädter Straße sollten keine hohen Bäume, sondern nur Sträucher angepflanzt werden. Bäume entlang der Theodor-Storm-Straße hingegen verstärken den Ventilationseffekt, wenn sie mit genügend Abstand untereinander (jeweils eine Baumkronenbreite) angepflanzt werden. Die Art der Bepflanzungen ist in einem Grünordnungsplan, der als Bestandteil des Bebauungsplanes gilt, Nr. 77/27 dargestellt.

Das als Obstbaumacker genutzte Grundstück Flst.-Nr. 21118 stellt die Übergangszone zum westlich angrenzenden Freiraum dar, so daß ein zusätzlicher Begrünungstreifen hier nicht benötigt wird. Der Bestand des Obstbaumackers ist (i.S. des § 9 Abs. 1, Nr. 25b)) zu erhalten und zu pflegen und im Rahmen der Grundstücksbegrünung zu ergänzen.

Die im Süden gelegene Baugrenze des Grundstücks verläuft in der südlichen Gebäudeflucht der Wohnhäuser Feldstraße 62 und 64. Die Fläche bis zum Straßenraum ist als Vorgartenfläche zu gestalten.



Entlang den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 21111 und 21111/2 (einschließlich ein Teilstück von 21111/1) ist ein mind. 3 m breiter Begrünungsstreifen vorzusehen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Zugänge, Zufahrten, eventueller Wirtschaftshof und Stellplatzflächen benötigt und auch nicht für den Aufenthalt im Freien besonders gestaltet werden, sind auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Beschlußvorlage Nr. 205/90 vom 8. März 1990 "Wohnungsversorgung in Mannheim" enthält in der Anlage 1 eine Grundlagenermittlung sowie eine ökologische Bewertung der einzelnen im Rahmen des Wohnungsversorgungsprogramms untersuchten Siedlungsbereiche. Dazu gehört auch das Gebiet, in dem das Grundstück Altenpflegeheim Feudenheim liegt.

Mit der ökologischen Bewertung ist die Umwelterheblichkeit aufgezeigt worden.

In o. g. Beschlußvorlage sind die Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung - gesondert für jeden Siedlungsbereich - in einer "Checkliste zur Erfassung möglicher Umweltbeeinträchtigungen bei der Realisierung neuer Stadtteile bzw. Anlagerungen an bestehende Siedlungsbereiche" aufgelistet.

Für Feudenheim-Nord weisen die Prüftatbestände

1. Natur/Landschaft/Erholung
2. Klima/Luft
5. Lärm



begründete Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz auf.

Entsprechend wurde für diese Prüftatbestände eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt sind:

5.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Erholung

Die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf Natur und Landschaft sind im Rahmen der nachfolgend dargestellten Eingriffsbeurteilung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz abgehandelt.

5.1.1 Eingriffsbeurteilung nach § 8a BNatSchG

5.1.1.1 Naturräumliche Charakteristik

Das Plangebiet liegt im Bereich des Neckarschwemmkogels im Oberrheintal und ist geprägt von meist tiefgründigen Auebodenablagerungen, welche in Verbindung mit dem begünstigten Klima intensive landwirtschaftliche Nutzung zulassen wie Getreide, Obst- und Feldgemüseanbau (sowie Baumschulen). Der Naturraum ist charakterisiert durch typische waldfreie Aueböden, die jedoch durch einen von Nordwest nach Südost verlaufenden nacheiszeitlichen Binnendünenzug teilweise überformt wurden. Reste davon befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind heute im wesentlichen durch die Ortslage Feudenheim überbaut.

5.1.1.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordostrand Feudenheims und tangiert im Norden einen regionalen Grünzug, der zwischen Feudenheim und Wallstadt verläuft.



Der Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Äcker sind ohne ausgeprägte Wildkrautflora. Im Südosten des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser mit großen strukturreichen Hausgärten. Das Plangebiet wird im wesentlichen durch deren Baumbestand geprägt (ca. 25 Bäume).

Die Böschung am Ostrand des Plangebietes zwischen der tieferliegenden Ackerfläche und der Wallstädter Straße ist ohne Nutzung und ist mit Beerendickicht und Ruderalfluren bewachsen.

Der Westrand des Plangebietes hat fragmentarischen Streuobstwiesencharakter. Viele der Obstbäume sind jedoch abgängig, was aufgrund fehlender Neupflanzungen mittelfristig zu einer erheblichen Wertminderung der Wiesen führen wird.

5.1.1.3 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan ermöglicht im wesentlichen die Bebauung des Plangebietes im Norden sowie im Südwesten. Im Südosten des Plangebietes - im Bereich der bestehenden Wohnhäuser - sind verhältnismäßig geringe bauliche Veränderungen möglich.

Zusammenfassend bereitet der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von Flächen von ca. 0,5 ha vor, was eine knappe Verdreifachung der bisherigen Flächenversiegelung im Plangebiet bedeutet.

Von der Flächenversiegelung sind entsprechend der Bestandserläuterung hauptsächlich ackerbaulich genutzte Flächen betroffen, daneben auch ein Wirtschaftswiesenstreifen, der teilweise mit Obstbäumen bestockt ist. Mit der Neuversiegelung einhergehende Entsiegelungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich.

Die Versiegelung von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche am Ortsrand von Feudenheim bedeutet ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht.



5.1.1.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Vor Beginn des Planverfahrens wurden verschiedene Standorte untersucht (s. hierzu Beschlußvorlage Nr. 525/92 "Neubau Altenpflegeheim-Standortuntersuchung"). Der Gemeinderat hat sich für den hier diskutierten Standort entschieden.

Bei der Festsetzung der Baufenster im Plangebiet wurde berücksichtigt, daß die gebietsprägenden Landschaftselemente bzw. höherwertigen Biotoptypen größtenteils nicht überbaut werden können.

5.1.1.5 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um den Eingriff im Plangebiet möglichst gering zu halten, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt. Das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche beträgt dadurch bei Ausklammerung der bestehenden Straßenflächen im ungünstigsten Fall (d.h. bei voller Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl) eins zu zwei. Wo auf Bodenversiegelung verzichtet werden kann (z.B. bei Stellplätzen) wurde dies festgesetzt.

5.1.1.6 Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz (Kompensationsmaßnahmen)

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wurde so festgelegt, daß notwendige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst durchführbar sind. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan konkretisiert.



5.1.1.7 Rahmengrün

Das Plangebiet wird nach Norden zum regionalen Grünzug hin durch eine 10 m breite Siedlungsrandbegrünung, bestehend aus standortheimischen Gehölzen aufgewertet (Hecke mit Sträuchern und Bäumen).

Der ca. 9 m breite Obstwiesenstreifen im Westen bleibt erhalten und wird durch Obstbaumnachpflanzungen aufgewertet und dauerhaft in seinem Bestand gesichert (Festsetzung: Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Entlang der Feldstraße werden straßenbegleitend Baumpflanzungen festgesetzt (Pflanzgebot).

Im Osten des Plangebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche unter Einbeziehung der nicht mehr nutzbaren Ackerfläche östlich der vorhandenen Wohnbebauung. Die öffentliche Fläche wird als private Grünfläche nach Westen fortgesetzt, so daß ein insgesamt 25 m breiter Grünstreifen entsteht, der durch verschiedenartige Gehölzpflanzungen zu einer Aufwertung des heutigen Zustands führen wird.

5.1.1.8 Außenanlagen

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf max. 0,4 ist gewährleistet, daß nur ein Teil der Fläche innerhalb des Baufensters zur Bebauung zur Verfügung steht. Die übrige Fläche wird parkartig gestaltet und führt somit zu einer Erhöhung der ökologischen Wertigkeit gegenüber der vorhandenen Ackerfläche.

5.1.1.9 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Wo Entsiegelungsmaßnahmen größeren Umfangs zur Kompensation nicht möglich sind, können Dach- und Fassadenbegrünung nicht nur eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes bewirken sondern auch durch Versiegelung verlorengegangener Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt teilweise ersetzen.



Auch wenn das Entwicklungspotential von Ackerböden höher einzuschätzen ist, so läßt doch die niedrige aktuelle ökologische Leistungsfähigkeit der intensiv genutzten Äcker die Dach- und Fassadenbegrünung als anrechenbare Ausgleichsmaßnahme zu.

Zusätzlich zur Aufwertung der nicht überbauten Flächen wird deshalb die extensive Begrünung sämtlicher Flachdächer festgesetzt. Außerdem werden fensterlose Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche begrünt.

5.1.1.10 Zusammenfassung

Durch Ermittlung des derzeitigen Bestands im Vergleich zu dem zu erwartenden zukünftigen Zustand des Plangebietes aufgrund des Bebauungsplanes und der grünordnerischen Festsetzungen wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen.

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets vor und nach dem Eingriff führt zu dem Ergebnis, daß bei Ausschöpfung sämtlicher Kompensationsmaßnahmen, sich der Wert von 100 % auf ca. 95 % reduziert.

In Anbetracht der Tatsache, daß aus naturwissenschaftlicher Sicht eine Vollkompensation für eine Bebauung von Freiflächen grundsätzlich nicht möglich ist und rechnerische Verfahren zur Beurteilung der ökologischen Leistungsfähigkeit einer Landschaft nur einen orientierenden Charakter haben können, muß abschließend festgestellt werden, daß die Begriffe Eingriffsausgleich oder Kompensation hier in ihrer naturschutzrechtlichen Bedeutung verwendet werden.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Einschränkung kann deshalb gesagt werden, daß der zu erwartende Eingriff im Bebauungsplangebiet i.S.d § 8a Naturschutzgesetz nahezu vollständig ausgeglichen werden kann.



5.2 Auswirkungen auf Klima/Luft

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde das Büro Dr. Seitz - Ökoplana zu einer gutachterlichen Stellungnahme aufgefordert.

Das Ergebnis ist im folgenden wiedergegeben:

Der Standort des Altenpflegeheimes befindet sich im Bereich eines Ausgleichsraumes zwischen den Ortsteilen Feudenheim und Wallstadt. Dieser Grünzug ist einerseits dadurch gekennzeichnet, daß in ihm selbst Kaltluft produziert wird, andererseits aus den Bereichen östlich der A 6 Frischluft in die innenstadtnahen Stadtteile transportiert wird. Der engere Bereich des Standortes ist dadurch gekennzeichnet, daß es sich an einer Engstelle dieses Grünzuges, die durch das östlich gelegene Gewerbegebiet an der Wallstadter Straße vorgegeben ist. Hier ergeben sich durch die 5-geschossige Wohnbebauung an der Wallstadter Straße ungünstige Verhältnisse für die Ventilation. Dennoch kann sich der Luftaustausch zwischen Freiraum und Bebauung im bodennahen Luftraum noch über die alleearartige Wallstadter Straße vollziehen und reicht bis in das Umfeld der Odenwaldstraße. Damit dieser Ventilationseffekt (Kfz-Verkehr - lufthygienischer Aspekt) erhalten bleibt, sollte keine weitere Bebauung entlang der Wallstadter Straße zwischen Feldstraße und Theodor-Storm-Straße ausgewiesen werden. Dies betrifft auch punktförmige Baumaßnahmen in der Art des Altenpflegeheims. Negative Folgeerscheinungen eines derartigen Komplexes können an diesem Standort auch durch bestimmte Anforderung der Baukörper oder durch eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoß nicht vermieden werden.



5.3 Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Maßnahme

5.3.1 Lärmsituation im Plangebiet

Auf der Berechnungsgrundlage der RLS-90-Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - wurde unter Einsatz des EDV-Programms "Schallplan" das vorliegende Plangebiet schalltechnisch überprüft:

Der Standort des Altenpflegeheims ist hauptsächlich durch Straßenverkehrslärm betroffen.

Hauptlärmquellen sind die in ca. 500 m Entfernung östlich gelegene Autobahn BAB A 6 und die unmittelbar am Baugelände vorbeiführende Wallstadter Straße.

Die Umgehungsstraße (K 9751) und die Umgehungsstraße Wallstadt-Vogelstang (L 597) haben nur einen geringen Einfluß auf den Beurteilungspegel.

Das benachbarte eingeschränkte Gewerbegebiet hat keinen Einfluß auf den Beurteilungspegel.

Der Parkplatz des Einkaufsmarktes im Gewerbegebiet gegenüber dem Plangebiet wurde bei der Untersuchung mitberücksichtigt. Der Parkplatz hat keinen Einfluß auf den Beurteilungspegel.

5.3.2 Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet

Die Beurteilungsgrundlage für die Neuausweisung von Baugeländen ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungseinstufung genannt, deren Einhaltung oder Unterschreitung anzustreben sind.



Im folgenden ein Auszug aus der DIN 18005 Tabelle 4

Nutzungen	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet (WR) Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet	50	40/35
allg. Wohngebiet (WA) Kleinsiedlungsgebiet (WS) Campingplatzgebiet	55	45/50
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiet (MK), Gewerbe- gebiet (GE)	65	55/50
sonst. Sondergebiete, so- weit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

Tab. 4: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (Werte in dB(A))

Da diese Orientierungswerte, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen oft nicht eingehalten werden können, ist ein Abweichen jedoch vertretbar, wenn im Rahmen der Abwägung andere Belange überwiegen, und ein Ausgleich durch geeignete andere Maßnahmen, z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume, vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert ist.

5.3.3 Schutzbedürftigkeit des Plangebiets

Die Nutzungsausweisung für den Bereich des Altenpflegeheimes wurde als Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Da eine solche Nutzungseinstufung im Beiblatt 1 der DIN 18005 nicht aufgeführt ist, wurde unter dem Aspekt der Einordnung der Schutzbedürftigkeit eine WA-Nutzung zugrundegelegt mit folgender Begründung:



Altenpflegeheime sind in der hier geplanten Ausprägung mit ca. 130 Plätzen für überwiegend bettlägerige und pflegebedürftige Personen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Daraus läßt sich ableiten, daß die Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Altenpflegeheimes mit dem Schutzbedürfnis der Bewohner eines WA-Gebietes gleichzusetzen ist.

Entsprechend werden als Orientierungswerte zur Beurteilung der Lärmsituation die Werte für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht aus der o.a. Tabelle 4 der DIN 18005 zugrunde gelegt.

5.3.4 Beurteilungsergebnis

Die ungünstigsten Beurteilungspegel treten an der östlichen Baugrenze des Plangebietes auf. Sie betragen rund 62 dB(A) am Tag und rund 56 dB(A) in der Nacht in Höhe des 1. Obergeschosses (siehe dazu IP 3 der schalltechnischen Untersuchung).

Damit werden die Orientierungswerte am Tag um ca. 7 dB(A) und in der Nacht um ca. 11 dB(A) überschritten.

5.3.5 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund dieser Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme an der Wallstadter Straße ist lärmtechnisch wirkungslos.

Eine weitere Erhöhung der schon vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn A 6 ist, bezogen auf das vorliegende Bebauungsplangebiet, nicht zu vertreten, da eine weitere spürbare Minderung der Immissionspegel nur durch sehr große Dimensionierungen der zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen verbunden mit sehr hohen Kosten, zu erzielen wäre.



Daher muß der erforderliche Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst hergestellt werden.

Es müssen Lärmschutzfenster und entsprechende schallgedämmte Außenbauteile eingebaut werden, um die geforderte Wohnruhe gewährleisten zu können.

5.3.6 Festsetzung im Bebauungsplan

In dem geplanten Baugebiet sind auf den den Hauptlärmquellen Autobahn A 6, Wallstädter Straße, Feldstraße zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

5.3.7 Weitergehende Lärminderungsmaßnahmen

1. Die Realisierung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Autobahn A 6 auf 100 km/h als Empfehlung des Verkehrsentwicklungsplanes Mannheim soll angestrebt werden.



2. Zwischen dem Autobahnkreuz Viernheim und dem Autobahnkreuz Mannheim ist der Ausbau der A 6 vorgesehen. Mit diesem Ausbau sind großdimensionierte Schallschutzmaßnahmen (siehe schalltechnische Untersuchung durch IWS Nr. 8260/507 A zur Planfeststellung) geplant, die trotz einer prognostizierten Verkehrszunahme auf der Autobahn A 6 eine für große Bereiche Feudenheims wesentlich verbesserte Lärmsituation auch im vorliegenden Plangebiet bewirken wird.

Z. Zt. befindet sich diese Ausbaumaßnahme im Planfeststellungsverfahren.



6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die aufgezeigten Untersuchungen führten zu folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Nach § 9 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenpflegeheim festgesetzt.
- 1.2 Nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen für das die laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen laut § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Bauweise siehe Nutzungstabelle
- 2.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der Baugrenzen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3. **Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Wandhöhe der in den Gebieten B und C befindlichen Gebäude darf, gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut 6,0 m nicht unter- und 6,50 m nicht überschreiten. (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO).

4. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**4.1 **Gebiet A:**

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen).

4.2 **Gebiet B:**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen).



5. Bindung für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)
 - 5.1 Der Grünordnungsplan (GOPI) ist Bestandteil des Bebauungsplanes und beinhaltet die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen.
 - 5.2 Innerhalb der privaten Fläche, die zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind Gehölzpflanzungen nur nach den im GOPI ausgewiesenen Pflanzsortiment vorzunehmen.
 - 5.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Zugänge, Zufahrten, Wirtschaftshof und Stellplatzflächen benötigt und auch nicht für den Aufenthalt im Freien besonders gestaltet werden, sind auf der Grundlage des Gestaltungsplanes gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten (s. IV Schriftliche Hinweise Nr. 1.).
 - 5.4 Die Fläche zwischen der südlichen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Feldstraße) ist als Vorgartenfläche zu gestalten (s. GOPI).
 - 5.5 Der mit gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
 - 5.6 Die mit gekennzeichneten vorhandenen Bäume bzw. Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
 - 5.7 Die neu zu verlegenden Leitungen sind so anzuordnen, daß die im Plan vorgesehenen Bäume geplant werden können und nicht beeinträchtigt werden.
 - 5.8 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.
 - 5.9 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - 5.10 Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² sind zu begrünen.

6. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 6.1 Die Einfriedigungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfläche sind als artenreiche Hecke oder in Hecke geführtem Maschendrahtzaun auszuführen. Bauliche Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten (s. GOPl).

7. Umweltschutz

- 7.1 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV, genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

7.2 Im Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

In dem geplanten Baugebiet sind auf den den Hauptlärmquellen Autobahn A 6, Wallstadter Straße, Feldstraße zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, gem. § 9 Baugesetzbuch für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

IV. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist für die Teilflächen ein Gestaltungsplan mit einzureichen.
2. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
3. Die Aufteilung des Straßenprofils ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 4.1 Dem Landesdenkmalamt ist vor Beginn der Bauarbeiten (Erdaushub) Gelegenheit zur archäologischen Untersuchung des Baugeländes zu geben.
- 4.2 Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.
5. Sollten bei erdgebundenen Arbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, die den Verdacht auf Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
6. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

7. Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Gem. Baugesetzbuch sind Bauleitpläne u.a.

den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch)

und haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch). Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,

die Belange des Umweltschutzes,

die Belange der Wirtschaft einschl. der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit Grund und Boden soll sorgsam und sparsam umgegangen werden.

Im Ergebnis der Abwägung der unter Ziff. 7 genannten sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten öffentlichen und privaten planungsrelevanten Belange kommt die Verwaltung zu der Auffassung, daß eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte.

Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:

7.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan sichert mit seiner Zielsetzung die Versorgung der Bevölkerung mit Altenpflegeplätzen und entspricht dem im Regionalplan vorgegebenen räumlichen Ordnungsmuster.

7.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenpflegeheim Feudenheim" umfaßt eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Mit diesem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, für den in Mannheim nicht gedeckten und ständig steigenden Bedarf an Altenpflegeplätzen ein Angebot zu schaffen. Dieses Planungsziel ist im Flächennutzungsplan ebenfalls berücksichtigt und ein Standort im Bereich Theodor-Storm-Straße/östlich der Eichbaumstraße am Nordrand von Feudenheim planerisch gesichert.

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes lag als Abwägungsmaterial noch keine Stadtbiotopkartierung vor, die den Biotopbestand an dieser Stelle aus einer gesamtstädtischen Betrachtung heraus bewertete. Ebenso ergab sich eine neue Gewichtung der Standortbedingungen für ein Altenpflegeheim (siehe hierzu Standortuntersuchung - Vorlage Nr. 525/92), die die über den Flächennutzungsplan festgestellte Eignung des Standortes an der Theodor-Storm-Straße/östlich der Eichbaumstraße relativierte. Für den Bereich westlich der Wallstadter Straße/südlich der Theodor-Storm-Straße wurde über die durchgeführte Eignungsprüfung mehrerer Standorte hier eine bessere Standorteignung für ein Altenpflegeheim festgestellt.

Dieses Prüfergebnis, das gegenüber dem Flächennutzungsplan nunmehr auf aktuellen Planungsdaten beruht, wird auch für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes akzeptiert. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die bisherige Standortsicherung aufgegeben werden und dafür der Bereich östlich der Wallstadter Straße/südlich der Theodor-Storm-Straße dargestellt werden. Somit entsteht keine zusätzliche Flächenbelastung.



Aufgrund der mit der Beschluß-Vorlage Nr. 525/92 "Neubau eines Altenpflegeheimes in MA-Feudenheim - Standortuntersuchung" vorgelegten, öffentlich erörterten und beschlossenen informellen Planung ist die notwendige Sicherheit gegeben, daß der fortzuschreibende Flächennutzungsplan zu dem gleichen Abwägungsergebnis kommen wird. Der Bebauungsplan ist daher aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

Der im Regionalplan Unterer Neckar dargestellte Grünzug zwischen den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt wird durch das Plangebiet in geringem Umfang berührt. Die engste Stelle des Grünzuges ist jedoch bereits durch das bestehende Gewerbegebiet östlich der Wallstädter Straße vorgegeben und wird nicht weiter eingeengt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichen den Eingriff in Natur und Landschaft nahezu vollständig aus (vergl. hierzu Kap. 6.1 dieser Begründung). Darüber hinaus wird gemäß Freiraumsicherungskonzept die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Heggewann - Langgewann" den Grünzug zwischen den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt sichern.

7.2.1 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Standortwahl des Altenpflegeheimes wurden von Seiten des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg umfangreiche Recherchen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

das Plangebiet für den Neubau des Altenpflegeheimes in Feudenheim befindet sich in einem archäologisch äußerst sensiblen Bereich. Auf fast allen angrenzenden Arealen sind in der Vergangenheit vor- und frühgeschichtliche Funde aus unterschiedlichsten Perioden entdeckt worden. Neben den Spuren der Jungsteinzeit, Hallstattzeit und Laténezeit sind dort offenbar auch Reste einer römischen Gutshofanlage angeschnitten worden.



Es ist geplant, in allernächster Zeit eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen (Sondierungsgrabung), um klären zu können, ob weitergehende Grabungen notwendig sind oder eine Beobachtung der Ausschachtungsarbeiten bei der Errichtung des Altenpflegeheimes genügen kann.

Dieser Sachverhalt ist in den textlichen Hinweise des Bebauungsplanes vermerkt.

Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt sind zur Zeit in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, um die Voruntersuchungen durch das Landesdenkmalamt zu ermöglichen. Die Sondierungsgrabungen selbst können auf stadteigenen Flächen durchgeführt werden, für den Aushub müssen jedoch private Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterverfolgt werden.

7.2.2 Belange des Umweltschutzes

Umweltaspekt Natur, Landschaft, Erholung

Im Regionalplan Unterer Neckar ist zwischen den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt eine Grünstreife dargestellt mit der Aufgabe, das ungegliederte, bandartige Zusammenwachsen der Siedlungskörper zu verhindern. Gleichzeitig übernimmt sie die Funktionen des Regionalen Grünzuges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenpflegeheim Feudenheim" schneidet in geringem Umfang diese Grünstreife an. Die engste Stelle der Grünstreife ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet östlich der Wallstadter Straße vorgegeben und wird nicht weiter eingeengt. Die Funktion des Grünzuges bleibt somit erhalten.



Gemäß Freiraumsicherungskonzept ist die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Heggewann-Langgewann" vorgesehen und wird die Grünstreife zwischen den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt planungsrelevant sichern.

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz ist durch das Bauvorhaben "Altenpflegeheim Feudenheim" ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff kann durch die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und den beigeordneten Grünordnungsplan weitestgehend ausgeglichen werden. (Siehe hierzu auch Kapitel 6.1 der Begründung)

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach dem Eingriff führt zu dem Ergebnis, daß bei Ausschöpfung sämtlicher Kompensationsmaßnahmen ca. 95 % des Eingriffs ausgeglichen werden können.

Es ist zu berücksichtigen, daß eine Vollkompensation für eine Bebauung von Freiflächen aus naturwissenschaftlicher Sicht nicht möglich ist und rechnerische Verfahren zur Beurteilung der ökologischen Leistungsfähigkeit einer Landschaft nur einen orientierenden Charakter haben können. Die Begriffe Eingriffsausgleich oder Kompensation werden hier in ihrer naturschutzrechtlichen Bedeutung verwendet.

Dem rechnerisch nicht ausgeglichenen Eingriffsanteil von 5 % ist in der Abwägung der Belange die Notwendigkeit der Schaffung von Altenpflegeplätzen gegenüberzustellen. Der Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Mitbürger ist in Mannheim derzeit nicht gedeckt und steigt ständig. Diese Situation ist in der Beschluß-Vorlage Nr. 122/88 dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht mit dem Bau des Altenpflegeheimes Feudenheim, die angespannte Situation zu mildern. Aufgrund der nachgewiesenen Notwendigkeit der Schaffung von Altenpflegeplätzen ist diesem Belang der Vorrang zu geben.



Umweltaspekt Klima

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung haben ergeben, daß eine Bebauung der im Plangebiet vorgesehenen Fläche mit einem Altenpflegeheim negative Folgeerscheinungen auf den noch vorhandenen Ventilations-effekt zwischen den Freiräumen westlich der A 6 und der vorhandenen Bebauung (Kfz-Verkehr, lufthygienischer Aspekt) nach sich zieht. (Siehe hierzu, auch Kapitel 6.2 "Auswirkungen auf Klima/Luft" der Umweltverträglichkeitsprüfung)

Auch durch bestimmte Anordnungen der Baukörper oder durch eine Höhenbegrenzung auf zwei Vollgeschosse können diese nicht vermieden werden. Es ist festzustellen, daß sich der Luftaustausch zwischen Freiraum und Ortslage im bodennahen Luftraum zur Zeit noch über die alleeartige Wallstadter Straße vollzieht und bis in das Umfeld der Odenwaldstraße reicht.

Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme ist erkennbar, daß die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf klimatische Effekte durch bauliche Maßnahmen (Anordnung der Baukörper, Höhenreduzierung) nicht vermieden werden können. Im Rahmen der Standortuntersuchung (Beschluß-Vorlage Nr. 525/92) für den Neubau eines Altenpflegeheimes in Feudenheim wurden diese negativen Effekte auf die klimatischen Bedingungen am Nordrand von Feudenheim bereits beschrieben und sind in die Standortfindung miteingeflossen. Der Gemeinderat hat sich mit seinem Beschluß Nr. 525/92 für den hier diskutierten Standort entschieden.

Von wesentlicher Bedeutung für den Umweltaspekt Klima ist die Sicherung der Grünstreifen zwischen den Stadtteilen Wallstadt und Feudenheim gemäß Freiraumsicherungskonzept vorgesehen, den Bereich zwischen Wallstadt, Feudenheim, der A 6 und der Straße Wingertsbuckel als Landschafts-



schutzgebiet "Heggewann-Langgewann" auszuweisen. Damit ist die unter klimatischem Aspekt wichtige Fläche für Kaltluftentstehung und Ventilationseffekt planerisch gesichert.

Hier sind die Belange des Umweltschutzes dem ständig steigenden Bedarf an Altenpflegeplätzen gegenüberzustellen. In der Beschluß-Vorlage Nr. 112/88 wurde der Sozialausschuß über die Bedarfssituation im Alten- und Pflegeheimbereich unterrichtet. Neben den geplanten und im Bau befindlichen Baumaßnahmen wurde ein weiterer Bedarf von ca. 300 Pflegeplätzen festgestellt. Das Altenpflegeheim Feudenheim soll mit seinen 130 Plätzen zum Abbau dieser Pflegeplatzbedarfes für ältere Bürger beitragen.

Aufgrund der künftigen Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung und der gestiegenen Lebenserwartung ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Altenpflegeplätzen zu rechnen. Die beschriebene Situation und die Schwierigkeit der Standortfindung (siehe hierzu Kapitel 2.1 der Begründung) machen die soziale Bedeutung der Schaffung von Altenpflegeplätzen deutlich. Diesem sozialen Belang, der von hohem öffentlichen Interesse ist, wird gegenüber den Auswirkungen auf die klimatische Situation eine höhere Priorität eingeräumt.

Umweltaspekt Lärm

Die Gemarkung Mannheim ist als überregionaler Verkehrsknotenpunkt mit Zentralfunktion und Verkehrsanbindungen in alle Richtungen von hochbelasteten überregionalen Verkehrstrassen berührt, deren Lärmeinwirkungen auf das Stadtgebiet entsprechend groß ist.

Auch das Stadtgebiet selbst ist von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und Bahntrassen, die der Erschließung der dringend erforderlichen Wohngebiete, deren Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen, aber auch der



Verknüpfung zwischen den Siedlungs- bzw. Wirtschafts- räumen innerhalb und außerhalb der Region Rhein-Neckar dienen. Von all diesen Verkehrswegen gehen Lärmemissionen aus, die das Stadtgebiet flächenhaft beschallen.

In Bereichen, in denen durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine Verbesserung der Lärmsituation erzielt werden kann, hat die Stadt Mannheim auf der Grundlage eines eigenen Lärmschutzprogrammes die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen durchgeführt bzw. noch geplant. In Bereichen, in denen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen machbar sind, wird bzw. wurde der Einbau schalldämmender Fenster gefördert. Wie aus der Untersuchung zum Lärmschutzprogramm der Stadt Mannheim hervorgeht, werden aufgrund der durch das Verkehrsaufkommen verursachten Geräuschbelastung fast im gesamten Stadtgebiet von Mannheim die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten. Durch die allgemeine Motorisierungszunahme ist auch eine steigende Tendenz bei der Lärmbelastung zu verzeichnen.

Diese Situation trifft auch auf das Plangebiet "Altenpflegeheim Feudenheim" zu. Wie in Kapitel 6.3 der Begründung unter der Überschrift "Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Maßnahme" ausführlich beschrieben, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/45 dB(A) in der Nacht) - hier wurde das Altenpflegeheim eingestuft - an der kritischen östlichen Baugrenze um 7 dB(A) am Tag und um 11 dB(A) in der Nacht überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Wie in Kapitel 6.3.5 ausgeführt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Lärmquellen Wallstadter Straße oder eine Erhöhung des Schallschutzes an der A 6 entweder lärmtechnisch wirkungslos oder aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes zum Ergebnis nicht zu vertreten.



Daher ist es erforderlich, den notwendigen Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst herzustellen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend eingeflossen (siehe hierzu textl. Festsetzungen Pkt. 6.7.2).

Aufgrund der oben beschriebenen "Vorbelastung" des Plangebietes durch die umgebenden Verkehrswege können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Das Abweichen ist jedoch vertretbar, da ein Ausgleich durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden - insbesondere für Schlafräume - vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert ist. Im Rahmen der Abwägung wird dem sozialen Belang zum Angebot von dringend erforderlichen Altenpflegeplätzen (siehe hierzu Beschluß-Vorlage Nr. 122/88) Vorrang gegeben gegenüber dem Belang des Lärmschutzes.

7.2.3 Wirtschaftsförderung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch den Bau des Altenpflegeheimes Feudenheim werden neben den Beschäftigungseffekten in der Bauwirtschaft ca. 81 Vollzeitarbeitsplätze in Pflegedienst, Hauswirtschaft und Verwaltung geschaffen werden. Die vorhandenen ca. 23 Vollzeitarbeitsplätze des nach heutigem Pflegestandard veralteten Alten- und Pflegeheimes in der Mannheimer Innenstadt, F 7, der Theodor-Fliedner-Stiftung werden in das neue Altenpflegeheim integriert werden.

Der Betrieb des Altenpflegeheimes bietet Zulieferern und Dienstleistern neue Absatzmöglichkeiten und hat somit positive Effekte auf die Auslastung der betreffenden regionalen Wirtschaftszweige.



7.3

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt am nördlichen Ortsrand von Feudenheim südlich der Theodor-Storm-Straße und östlich der Eichbaumstraße eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenpflegeheim dar.

Diese Fläche wird zugunsten des hier diskutierten Standortes Theodor-Storm-Straße/Wallstadter Straße aufgegeben, u. a. weist sie in der zur Zeit der Aufstellung des FNP noch nicht vorliegenden Stadtbiotopkartierung - floristischen Teil - eine Vorrangfläche der Kategorie II (schützenswert) auf.

Durch die Aufgabe des im FNP vorgesehenen Standortes wird nicht mehr Grund und Boden verbraucht, als bisher vorgesehen war.

Die schriftlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes zur wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze sowie die Bindungen für Bepflanzungen (grünordnerisches Konzept) dienen dem Schutz der Böden bei der Ausführung der Planung.

Es ist festzustellen, daß die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in den Bebauungsplan eingeflossen sind.



8. Kosten

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Mannheim Kosten.

Kostenschätzung:

Ausbau der Theodor-Storm-Straße
auf eine Länge von ca. 120 m
und Gehweg an der Feldstraße ca. 150.000,-- DM

Kosten für den Kanalbau entfallen, da die Grundstücksentwässerung an den Haupt-
sammler in der Wallstädter
Straße oder an die Feldstraße
angeschlossen werden kann. Die
Entwässerung der auszubauenden
Theodor-Storm-Straße erfolgt über
einen Versickerungstreifen.

öffentliche Grünfläche
ca. 107.500,-- DM
257.500,-- DM

Voraussichtliche Kosten

des Grunderwerbes
9109 m² x 180,-- DM ca. 1.639.620,-- DM

Die Stadt Mannheim wird sich an den Erstellungskosten des Altenpflegeheimes Feudenheim beteiligen. Entsprechende Positionen sind im Haushaltsplan 1995/1996 bzw. in der Finanzplanung bis 1998 enthalten.

