

Bebauungsplan Nr. 84/6b  
- Altenpflegeheim an der  
Minneburgstraße in MA-  
Rheinau  
- Teiländerung des Bebau-  
ungsplanes Nr. 84/6

## B e g r ü n d u n g

### 1. Beschreibung des Planbereiches

#### 1.1 Geltungsbereich

Von der Planung betroffen ist das Grundstück Flst.Nr. 18751/1.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha und liegt innerhalb eines großen, weitgehend zusammenhängenden Grünraumes, der vom Schul- und Sportgelände der Konrad-Duden-Schule im Süden bis zum Freibad und zum Pfingstbergweiher im Norden reicht.

#### 1.2 Angrenzende Flächen

An das Plangebiet grenzt an

- im Norden das Grundstück Flst.Nr. 18754/1, das als Stellplatzfläche für das Sommerbad Rheinau genutzt wird
- im Osten das Grundstück Flst.Nr. 18753/1; hierbei handelt es sich um eine Grünfläche bzw. begrünte Böschung (daran schließt die zur Martinistraße gehörende Wohnbebauung an)
- im Süden eine Wegeverbindung bzw. Gemeinbedarfsfläche (Schulgelände)
- im Westen die Minneburgstraße mit gegenüberliegender 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung.

#### 1.3 Grundbesitzverhältnisse

Das betroffene Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt.

## 2. Flächennutzungsplan

In dem seit dem 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist die betroffene Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

## 3. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

In dem seit 02.06.1967 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 84/6 für das Gebiet nördlich der Casterfeldstraße und westlich der Wachenburgstraße (Sporwörthgebiet) ist das von der Planung betroffene Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Das Grundstück ist ringsum von einer Baugrenze umgeben.

Der Bedarf für die Errichtung eines Kindergartens ist in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden. Dagegen ist entsprechend der demographischen Strukturveränderung der Bevölkerung ein Bedarf für ein Altenpflegeheim entstanden. Im Rahmen des vom Gemeinderat verabschiedeten Altenpflegeprogramms ist eine solche Einrichtung in Rheinau vorgesehen.

Der Caritasverband hat sich bereit erklärt, auf dem Grundstück an der Minneburgstraße ein Altenpflegeheim zu errichten und zu betreuen. Es ist beabsichtigt, 130 Pflegeplätze und Altenheim- bzw. Altenwohnheimplätze mit den dazugehörigen Gemeinschafts- und Freizeiträumen und allen sonstigen Funktions- und Nebenräumen unterzubringen. Der o. g. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 84/6 wird daher das Grundstück Flst. Nr. 18751/1 betreffend durch den neuen Bebauungsplan Nr. 84/6b teilweise geändert bzw. ergänzt.

Als Art der Nutzung wird "Fläche für Gemeinbedarf - Altenpflegeeinrichtungen" festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. IV Geschosse bei einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 1,3. Ferner ist Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 40° vorgesehen.

Eine planungsrechtliche Festsetzung als "offene Bauweise" kann im vorliegenden Fall nicht in Betracht gezogen werden; stattdessen wurde eine "abweichende" Bauweise festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO).

Im Hinblick auf eine ökonomische Bewirtschaftung des geplanten Altenheimes ist die Schaffung von Räumlichkeiten für eine gewisse Anzahl von Pflegeplätzen notwendig, die sich letztlich auf die Anzahl der zu errichtenden Geschosse auswirkt. Die langgestreckte Form des vorgesehenen Baukörpers ergibt sich aus dem Bedarf der Zuordnung der einzelnen Räume zueinander. Unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, die auch gleichzeitig zur Gliederung des Baukörpers beiträgt.

Die Entwurfskonzeption des künftigen Altenpflegeheimes sieht daher einen Gebäudekörper mit maximal 4 Vollgeschossen vor. Der Baukörper ist höhenmäßig gestaffelt, wobei in Richtung Minneburgstraße eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen ist, während in Richtung der höherliegenden Wohnbebauung an der Martinistraße der Baukörper 4-geschossig errichtet werden soll. Im Bebauungsplan ist durch Eintragung einer entsprechenden Linie die Abgrenzung zwischen 2- und 4-geschossiger Bauweise dargestellt.

Die nach der Realisierung der Bebauung verbleibenden Freiflächen sind auf der Grundlage eines Grünflächengestaltungsplanes intensiv zu begrünen, wobei der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen ist. Die vorzunehmende Begrünung ist als Ausgleichsmaßnahme für die Erhöhung der Geschosßflächenzahl, die auf 1,3 festgesetzt wurde, und die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,4 anzusehen.

In Anbetracht der Tatsache, daß an dieser Stelle eine Sozial- einrichtung geschaffen wird, an der ein öffentliches Interesse besteht und die dem Allgemeinwohl dient, die sich auch gleichzeitig städtebaulich einfügt, kann die hohe bauliche Ausnutzung als vertretbar angesehen werden.

Die Erschließung der von der Bebauung betroffenen Fläche erfolgt über die bereits bestehende und voll ausgebaute Stolzeneck- bzw. Minneburgstraße. Um Beeinträchtigungen für die Bewohner der Wohngebäude an der Minneburgstraße durch an- bzw. abfahrende Kraftfahrzeuge weitgehendst zu vermeiden, wurde die Ein-/Ausfahrt zum Gelände des Altenpflegeheimes im nordwestlichen Bereich (in Richtung Stellplatzfläche für das Sommerbad) vorgesehen.

#### 4. Altlasten

Auf dem betroffenen Areal befinden sich Altlasten, die in der Altlastenkartierung als Sand- und Kiesgrubenverfüllung ausgewiesen sind. Es wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

An keinem der untersuchten Probenpunkte waren Belastungen in einem Maße nachweisbar, die auf eine akute Gefährdung der Umwelt hindeuten bzw. einen sofortigen Handlungsbedarf erforderlich machen würden.

Es zeigte sich, daß der Untergrund bis in eine Tiefe von ca. 6 m mit überwiegend Bauschutt-, Hausmüll- und Ascheablagerungen verfüllt ist.

Die auf dem Flurstück durchgeführten Untersuchungen erbrachten den Nachweis von leicht bis deutlich erhöhten Konzentrationen (zwischen B-Wert und C-Wert der Holländischen Liste) an Schwermetallen (Blei, Zink, Kupfer, Quecksilber) in der Ursubstanz und unpolaren Kohlenwasserstoffen (Mineralölreste) im Boden.

Die Eluierbarkeit der Schwermetalle erwies sich als sehr gering, was auf eine schwache Mobilität dieser Schadstoffe schließen läßt. Für das Grundwasser sind sie demnach nur von untergeordneter Bedeutung.

Die erhöhten Schadstoffgehalte rühren von der Verfüllung her. Das Grundwasser abstromig der Altablagerung zeigt sich ebenfalls durch die Grubenverfüllung belastet (z.B. erhöhte elektrische Leitfähigkeit, Bor, Sulfat, CKW).

Die Analyse der Bodenluft auf CKW's erbrachte unbedenkliche Gehalte unter  $0,1 \text{ mg/m}^3$ .

Ebenso ergab die Erkundung des Gaspfades keinen Hinweis auf eine Gefährdung durch Methan über die Bodenluft (alle Gehalte liegen unter der Nachweisgrenze). Allerdings wurden  $\text{CO}_2$ -Konzentrationen nachgewiesen, die auf aerobe Abbauprozesse hinweisen.

Konsequenzen für die geplante Bebauung:

Das Flst.Nr. 18751/1 ist Teil der Gesamt-Ablagerung S 65/2 und kann somit nicht isoliert betrachtet werden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, daß die Zusammensetzung der Altlast nicht in einem Maße gefahrenträchtig ist, das eine Bebauung ausschließen würde. Da aber wegen der Lage des Baugebietes zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, daß bisher nicht erkannte Kontaminationen zum späteren Zeitpunkt, z.B. über den Gaspfad, wirksam werden könnten, sind aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu treffen:

Um eine Gefährdung von Bewohnern sicher auszuschließen, ist eine Bauausführung, die eine unschädliche Ableitung evtl. entstehender Ausgasungen gewährleistet, vorzusehen (gasdichte Ausführung der Bodenplatte und eine Kiesschüttung um die Gebäude als "Gasdrainage").

Ferner sind dem Stand der Technik entsprechende gasdichte Abwasserinstallationen mit Entlüftung der Steigleitungen über Dach sowie ggf. gasdichte Ausführungen des Eintritts der Hausanschlüsse einzurichten.

Das im Zuge der Bauarbeiten anfallende Aushubmaterial kann nicht frei verwendet werden, sondern ist auf einer geordneten Deponie abzulagern. Die Feststellung der Deponierbarkeit obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu informieren, damit die Maßnahme überwacht werden kann.

Da bei dem vorliegenden Raster der durchgeführten Erkundungs- sondierungen das Vorkommen belasteter Flächen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist beim Ausheben der Baugruben oder bei anderen erdgebundenen Arbeiten auf Auffälligkeiten im Untergrund zu achten. Sollten solche Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz (Tel.: 293-3289) zu verständigen, um während der Baggerarbeiten erkennbare Informationen über Zusammensetzung der Altlast zu verwerten und entsprechend reagieren zu können.

## 5. Abwägung der Belange

### 5.1 Belange gegen die Planung

- Durch die künftige Bebauung des Grundstückes wird eine derzeit unbebaute Fläche teilweise versiegelt.
- Aufgrund des Vorhandenseins des Altenpflegeheimes wird sich das Verkehrsaufkommen in dem betroffenen Gebiet geringfügig erhöhen.
- Bedingt durch die Stellung der Gebäude wird die bisher durchgehende Grünverbindung durchschnitten.

## 5.2 Belange, die für die Planung sprechen

- Die künftige Sozialeinrichtung wird zu einer spürbaren Entlastung des Bedarfs an Pflegeplätzen führen.
- Die Bebauung der bislang brachliegenden Fläche wird auch zu einer angemessenen Begrünung der verbleibenden Freiflächen mit Baumpflanzungen auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungsplanes führen.
- Das künftige Gebäude rundet aufgrund seines differenzierten Baukörpers städtebaulich die örtliche Situation ab.

## 5.3 Abwägungsergebnis

Die jetzt für den Bau der Sozialeinrichtung "Altenpflegeheim" ausgewiesene Fläche war bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 84/6 sowie im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" für eine spätere Bebauung festgelegt.

Von der vorgesehenen Einrichtung kann gesagt werden, daß sie im öffentlichen Interesse liegt und dem Allgemeinwohl dient. Die hohe bauliche Ausnutzung erscheint vertretbar, da durch die gewählte Höhenstaffelung bzw. Gliederung des Baukörpers Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung genommen wird. Überdies werden die verbleibenden Freiflächen angemessen begrünt.

Da begründete Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz nicht festgestellt werden konnten, erscheinen die planungsrechtlichen Ausweisungen als Voraussetzung für die Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens als gerechtfertigt.

## 6. Kosten

Durch die Errichtung des Altenpflegeheimes werden der Stadt Mannheim bezüglich Erschließung und Begrünung keine Kosten entstehen.

## 7. Umwelterheblichkeitsprüfung

Eine Ergebnisdarstellung der Umwelterheblichkeitsprüfung ist als Anlage angeschlossen.

1. A. Grad