

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hartschlacht“ liegt am südöstlichen Ortsrand und wird im Osten durch die Nußlocher Straße, im Westen durch die L594 und im Norden durch die Hirtenwiesenstraße abgegrenzt. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der Verlängerung des Grenzverlaufs von Flst.Nr. 4792. Die einbezogene Fläche beträgt 7,825 m² und beinhaltet nur den Teilbereich östlich der L 594.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Hartschlacht“ wurde am 09.04.1970 durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes am wurde am 21.07.1989 rechtskräftig. Im Jahre 1997 wurde ein Bebauungsplanverfahren „2. Änderung“ für den Bereich des Pflegeheimes (Flst.Nr. 4792) einschließlich des Satzungsbeschlusses durchgeführt, das damals das Ziel hatte, dem dringenden Bedarf an altengerechten Wohnungen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und daher das Baufenster um ca. 30 m nach Süden erweitert wurde. Wegen Nachbareinwendungen wurde der Bebauungsplan aber nicht rechtskräftig.

Der damalige Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2022 vor dem Beschluss zur Aufstellung des aktuellen Planes durch den Gemeinderat aufgehoben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Gemeinbedarfsfläche – Soziales und Gesundheit“ ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb einer bereits bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen“. Regionalplanerische flächenbezogene Restriktionen liegen somit nicht vor.

3. Bestand

Auf dem Flst.Nr. 4792 befindet sich ein Altenpflegeheim aus den 80er Jahren mit einer Erweiterung aus dem Jahre 2010. Die Übergangsfrist für das Dr.-Ulla-Schirmer-Haus nach der LandesheimbauVO läuft noch bis in das Jahr 2035. Im Bereich des ersten Bauabschnittes mit seinem Mansarddach stehen jetzt schon einschneidende Sanierungen an, die nicht weiter aufgeschoben werden sollten. Die evangelische Heimstiftung als Betreiber und Eigentümer möchte den Bewohnenden auch baldmöglichst eine neue und bessere Ausstattung mit mehr Komfort und ausschließlich Einzelzimmer für die Pflege anbieten.

Eine Sanierung des ersten Bauabschnittes wäre nicht mehr wirtschaftlich und mehrere geometrische Gegebenheiten des Altbaus wie z.B. die Grundrisse der Treppenhäuser sprechen eindeutig für einen Abbruch.

4. Plankonzept

Geplant sind der Abbruch des Ursprungsgebäudes und der Erhalt des Anschlussbaus aus dem Jahr 2010. Während der gesamten Umstrukturierung sollen immer ca. 75 Pflegeheimplätze vorgehalten werden.

In der ersten Bauphase soll die Pflegeeinrichtung nach Süden um 54 Einzelzimmer und weiterer Einrichtungen einschl. einer neuen Technikzentrale erweitert werden.

Die Planung sieht im Bereich des abzubrechenden Gebäudes einen separaten Baukörper mit Tagespflege im Erdgeschoss und 22 betreuten Seniorenwohnungen in den Obergeschossen vor. Insgesamt soll im neuen Dr.-Ulla-Schirmer-Haus 90 Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf in je einem Einzelzimmer Platz finden. Mit dem Angebot von 12 Tagespflegeplätzen und 22 betreuten Wohnungen bleibt das bisherige Angebot von 124 Pflege- und Betreuungsplätzen erhalten.

Der bestehende Dachgarten auf dem Anbau von 2010 mit Beeten und Terrassen soll erhalten bleiben. Auf den neu erstellten Gebäuden ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die große Trauerweide im jetzigen Gartenbereich und der Teich sollen erhalten bleiben.

5. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Um die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für das Pflegeheim zu schaffen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Änderungen:

- Das Baufenster wird nach Süden um ca. 55 m verlängert.
- Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO soll weiterhin bestehen bleiben.
Aufgrund der erhöhten Notwendigkeit an befestigten Flächen, die seniorengerecht auszubilden sind, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unter Bezugnahme von § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die Geschossflächenzahl wird von 1,3 auf 1,5 erhöht.
- Die Höhenfestlegung sah bisher eine Sockelhöhe von 1,40 m und eine Firsthöhe von 19,0 m bzw. 16,0 m über FOK EG vor. Bei einer maßgeblichen Gehweghöhe von ca. 108,8 m ü. NHN ergäbe sich eine max. zulässige Firsthöhe von 129,4 bzw. 126,4 m ü. NHN.
- Die bisherige Festlegung von SO 1 und SO 2 wird neu bestimmt. So werden jetzt detailliertere Vorgaben in Bezug auf Gebäudehöhen in den neu festgelegten Bereichen SO 1 – SO 3 festgesetzt.
- Die bestehenden Platanen entlang der L 594 und die Trauerweide auf dem Baugrundstück sollen bestehen bleiben und werden daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Pflanzbindung festgesetzt. Des Weiteren werden noch Pflanzgebote für 11 weitere Baumpflanzungen festgelegt, deren Anordnung jedoch variabel gestaltet werden können.
- An der Hirtenwiesenstraße und entlang der Nußlocher Straße werden teilweise Zufahrtsverbote festgelegt.
- Entlang der L 594 sah der rechtskräftige Bebauungsplan einen durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennten Gehweg vor. Die jetzige Änderung übernimmt die

vorhandene Situation des Gehweges entlang des Fahrbahnrandes und die Verlegung des Grünstreifens mit Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze.

- Das Gehrecht zwischen der L 594 und der Nußlocher Straße kann entfallen, da die Straßenbahnhaltestelle im Zuge der Sanierung der Nußlocher Straße weiter nach Süden verlegt wurde, um bessere Umsteigemöglichkeiten von der Bushaltestelle an der L 594 zu schaffen. Die neu hergestellte Nußlocher Straße wurde daher mit ihrem jetzigen Ausbau übernommen.
- Die Festsetzungen in Bezug Lärmschutz wurden aufgrund der Schalltechnischen Beurteilung des Ing.Büro Koehler & Leutwein vom 25.02.2025 aktualisiert.

6. Örtliche Bauvorschriften

Für die Hauptbaukörper ist als Dachform nur noch Flachdach vorgesehen. Für Nebenanlagen sollen keine Festsetzungen in Bezug auf Dachform und -neigung gelten.

Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen.

7. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

8. Hochwasserschutz

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten weisen für diesen Bereich keine Überschwemmungsflächen aus.

9. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist nach der Sanierung der Nußlocher Straße bereits hergestellt.

10. Lärmschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan wies bisher neben einem Lärmschutzwall an der L 594 mit einer Höhe von 1,8 m entlang der Nußlocher Straße und der Hirtenwiesenstraße Lärmpegelbereich III und entlang der L 594 Lärmpegelbereich IV aus (Grundlage Schalltechn. Untersuchung von 01.08.1985).

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein eine aktuelle Schalltechnische Untersuchung (Stand 23.04.2025) aufgestellt, die jetzt folgende Lärmquellen einbezieht:

- Straßenverkehrslärm (Daten auf Grundlage von Verkehrszahlen aus einer Verkehrszählung vom 20.04.2023)
- Schienenverkehrslärm anhand aktueller Fahrpläne
- Betriebsanlagen-/Gewerbelärm auf Grundlage des geplanten Pflegeheims einschl. der angrenzenden Gärtnerei

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Schluss:

„Durch den Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich erhöhte Belastungen, so dass Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung oder passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen notwendig sind, um zumutbare Belastungen zu vermeiden. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B durch abschirmende Bauwerke nicht sinnvoll umsetzbar.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich im näheren Umfeld des Plangebietes entlang der Rohrbacher und Hirtenwiesenstraße bzw. entlang der Straßenbahnstrecke innerorts hohe Belastungen, die zwar nur sehr gering ansteigen (bis 0,2 bzw. bis 0,3 dB(A)) und damit in keinem Fall wahrnehmbar sind, allerdings bereits heute zum Teil die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreiten. Bezüglich dieses Bereichs ist daher eine gewisse Erhöhung der Abwägungsrelevanz im Bebauungsplanverfahren angezeigt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass neben den sehr geringen Steigerungen die Überschreitungen auch nur an einzelnen Gebäudefronten gegeben sind und eine Zuordnung der Erhöhung zum Plangebiet aufgrund der Vermischung mit den überregionalen Verkehren nicht möglich ist. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erhöhung sowie der Tatsache, dass diese nur an einzelnen Gebäudefronten auftritt, besteht die Möglichkeit, diese im Bebauungsplanverfahren gegenüber dem städtebaulichen Nutzen abzuwägen.

Durch den Gewerbelärm des Bauvorhabens ergeben sich sowohl tagsüber als auch nachts im Umfeld des Plangebietes keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen sofern entsprechend der Angaben des Betreibers davon ausgegangen wird, dass nachts keine Anlieferungen zum Pflegeheim erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes kommt es im Tageszeitraum ebenfalls zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen durch Gewerbelärm des Bauvorhabens. Nachts kann es durch den Parkplatzverkehr des nördlichen Parkplatzes zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete kommen.

Aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte und auch der Spitzenpegel der TA Lärm an einigen Fassaden im Plangebiet wird empfohlen, nächtliche Parkbewegungen auf den südlichen Parkplatz zu beschränken. Des Weiteren wird empfohlen, Schichtwechsel des Pflegepersonals auf den Tageszeitpunkt so zu verlegen, dass Anfahrten der Tagesschicht nicht im Nachtzeitraum vor 6:00 Uhr erfolgen.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen und schallgedämmten Aussenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm für die Wohnnutzungen stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.“

Die in der Schalltechnischen Beurteilung in Anlage 5.3 angegebenen Lärmpegelbereiche wurden in den zeichn. Teil des Bebauungsplanes übertragen. Ferner werden die Hinweise in Bezug auf die Nutzung der Stell-/Parkplätze entsprechend ergänzt.

Das Gutachten enthält ferner Angaben zu Beurteilungspegeln an Außenbauteilen, die in die Hinweise übernommen wurden.

11. Altlasten / Bodenschutz

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 05.05.2023 befinden sich innerhalb des Plangebietes laut den Ergebnissen der historischen Untersuchung altlastverdächtiger Flächen keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen.

12. Archäologische Funde und Fundplätze

Durch die Planungen sind zwei archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- Römerzeitliche Siedlung (Listen Nr. 11, ADAB ID 1015514589)
- Römerstraße Heidelberg-Straßburg (Listen Nr. 1, ADAB ID 101545977)

Die beiden Bereiche wurden im zeichn. Teil des Bebauungsplanes mit Angabe der Listen-Nummer ergänzt.

Bereits beim Bau des Dr.Ulla-Schirmer-Hauses im Jahre 1988 traten römische Funde zutage. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Die Bereiche sind im zeichnerischen Teil näher bestimmt.

Die Hinweise enthalten hierzu detaillierte Angaben.

13. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung des Planungs- und Sachverständigenbüros Plessing vom 20.11.2024 wurde eine Potentialanalyse von Vorkommen geschützter Artgruppen „Flora“, „Brutvögel“, „Reptilien“ und „Weitere Tierarten“ durchgeführt:

Fauna:

Im Rahmen der Begehung wurden keine besonders oder streng geschützte Pflanzenarten gefunden. Verbotstatbestände nach § 44 (1) 4 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Brutvögel:

Die Erfassung der Vögel erfolgte bei insgesamt 4 Begehungen zwischen dem 10.04.2024 und 11.06.2024. Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Anzahl der revierbildenden Arten und der Nahrungsgäste, dem Vorkommen von geschützten und auf der Roten Liste eingestuftten Arten, der Gebietsgröße und der Ausbildung der Lebensräume aktuell eine etwas erhöhte avifaunistische Bedeutung zu.

Vorhabenbedingt kommt es zur Zerstörung bzw. starker Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutvogelarten. Da es zum Eintreten von im § 44 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbeständen kommt, ist zum Schutz der betroffenen Vögel die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und – falls dies nicht ausreicht – von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu prüfen.

Als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen für Fledermausarten sind weitere Maßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes aufgeführt.

Das Gutachten weist hier Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf, die in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden und zwingend einzuhalten sind.

Reptilien:

Die Vorkommen von Eidechsen, insbesondere der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) wurden während 4 Begehungen zwischen dem 10.05.2024 und dem 21.10.2024 erfasst und dabei keine streng geschützte Eidechsenart festgestellt. Hinweise auf Vorkommen in der Vergangenheit konnten nicht bestätigt werden. Im Gebiet existieren Bereiche, die als potentieller Lebensraum von einer sehr kleinen Population vor allem der Mauereidechse genutzt werden könnte.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Weitere Tierarten:

In dem untersuchten Gebiet gibt es keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter sowie seltener Arten aus weiteren Artengruppen.

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten, insbesondere der kleine Arten, die häufig ihre Übertagungsquartiere wechseln, ist grundsätzlich möglich. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat im Bereich der angrenzenden Gehölze ist wahrscheinlich, wegen der geringen Größe jedoch lediglich von einer geringen Bedeutung auszugehen. Ebenso sind potentielle Spaltenquartiere an den Gebäuden und auch an den Schuppen im Garten wahrscheinlich. Konkrete Hinweise auf Vorkommen, wie Kot- oder Urinspuren oder Futterreste wurden nicht gefunden. Überwinterungs- und Wochenstubenquartiere können ausgeschlossen werden.

Entsprechende Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden in den text. Festsetzungen aufgeführt. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

In den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.01.2025 und 15.07.2025 wurden weitere Maßnahmen gefordert, die in den textl. Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt wurden.

14. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Planänderung wird der Verdichtungsgrad durch Hauptanlagen (GRZ = 0,4) nicht erhöht. In Hinblick auf eine seniorenrechtliche Aussenanlage wird auf die Festsetzung von Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen etc. verzichtet. Dadurch ist allerdings eine Erhöhung der für Nebenanlagen maßgeblichen Grundfläche nach § 19 (4) 2 BauNVO erforderlich, sodass gegenüber dem jetzigen Bestand von einer minimalen Verschlechterung des Schutzgutes Boden auszugehen ist.

Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Durch die Erweiterung des Baufensters nach Süden werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Schutzgut Arten und Biotope:

Der Bebauungsplan weist neben der Pflanzbindung für die Bestandsbäume noch weitere 11 Neupflanzungen aus. Dadurch ergeben sich durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Plessing vorgeschlagenen Maßnahmen sind für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen zu erwarten.


Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine Verschlechterungen der genannten Schutzgüter. Lediglich beim Versiegelungsgrad ergibt sich eine geringfügige Verschlechterung.

15. Bodenordnung und Kosten

Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die durch die Änderung vorzunehmenden geringen Grundstücksveränderungen entlang der Nußlocher Straße sind als Veränderungsnachweis durchzuführen.

Bammental, den 19.08.2025 
Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 04. NOV., 2025

Der Oberbürgermeister 