

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften
„Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt
westlich des Gadamerplatzes“**

15.06.00

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Fassung vom 19.10.2020

A	Bebauungsplan	7
1	Erfordernis der Planaufstellung	7
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	8
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	9
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	9
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	9
2.2	Regionalplan	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	11
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg (STEP)	11
3.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	12
3.3	Rahmenplan Bahnstadt	12
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	14
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	14
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	14
4.3	Umweltplan	14
4.5	Lärminderungsplanung (Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung)	15
4.6	Schalltechnische Gutachten	16
4.7	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	16
5	Städtebauliche Planungskonzeption	16
5.1	Verkehr	16
5.2	Nutzung und Struktur	17
5.3	Grün	18
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	18
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
6.2	Gestaltung des Ortsbilds	20
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	21

6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	21
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	22
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	22
7.1	Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	22
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
7.1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
7.1.3	Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	27
7.1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	28
7.1.5	Versorgungsflächen	28
7.1.6	Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	28
7.1.7	Grünflächen	29
7.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
7.1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit	30
7.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
7.1.11	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	34
7.3	Hinweise	34
7.4	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	35
7.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
7.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	37
7.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	37
7.4.4	Beschränkung der Verwendung von Außenantennen	38
8	Verfahren und Abwägung	38
8.1	Aufstellungsbeschluss	38
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	39
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	41

8.4	Offenlage	50
8.5	Behördenbeteiligung	51
8.6	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	62
9	Durchführung	62
9.1	Grundbesitzverhältnisse	62
9.2	Bodenordnung	62
B	Umweltbericht	63
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	63
1.1	Ziele des Bebauungsplans	63
1.2	Beschreibung des Vorhabens	63
2	Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden	64
3	Darstellung der Merkmale der Umwelt und des Umweltzustandes zu Beginn der Planung	64
3.1	Menschen	64
3.2	Tiere und Pflanzen	65
3.3	Boden	66
3.4	Wasser	66
3.5	Klima	67
3.6	Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen	67
3.7	Landschaft / Stadtbild	68
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	68
4	Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt	68
4.1	Menschen	68
4.2	Tiere und Pflanzen	72
4.3	Boden	73
4.4	Wasser	74
4.5	Klima / Luft	74
4.6	Landschaft / Stadtbild	75

5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)	76
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	78
6.1	Menschen	78
6.2	Tiere und Pflanzen	78
6.3	Boden	80
6.4	Wasser	80
6.5	Energie	81
7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	82
8	Monitoring der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	82
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heidelberg steht nach Stilllegung des Güterbahnhofs im Jahr 1997 vor der Aufgabe, ein großes und sehr gut ins Stadtgefüge integriertes Flächenareal einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Aufgabe der Bahnnutzung bietet die Möglichkeit, in städtebaulich hochwertiger Lage einen neuen urbanen Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen zu entwickeln, der sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzung längerer Zeit ungenutzter Flächenareale dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

Für das Plangebiet wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt.

Grundlage der angestrebten Entwicklung bildet die 2001 als 1. Preis aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung fortgeschrieben und ist seit dem Gemeinderatsbeschluss am 20.12.2007 als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 09.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Über die verbindliche Bauleitplanung mittels Teilbebauungsplänen und entwicklungsrechtlichen Genehmigungen wird die Realisierung gesteuert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Promenade“ wurde im Jahr 2009 die Bebauung der Bahnstadt eingeleitet. Aufgrund der starken Nachfrage wurde es zeitnah erforderlich, weiteres Baurecht zu schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „2. BA - Westlich des Gadamerplatzes“ wird die wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand des Stadtteils an der Kante zum Pfaffengrunder Feld fortgeführt. Die geplante Bebauung soll ihrer besonderen Lage und Funktion als „Stadtkante“ gerecht werden. Grundlage der städtebaulichen Struktur für die Wohngebiete ist der Entwurf des ersten Preisträgers des im Oktober 2008 abgeschlossenen Wettbewerbes „Wohnen an der Promenade“, der die Vorgaben der Rahmenplanung konkretisiert und Grundlage des Bebauungsplans und der folgenden Hochbauentwürfe ist. Für die die Flächen zwischen dem „Langen Anger“ und der „Grünen Meile“ sind mischgebietstypische Nutzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Teilareale W1₃, W1₄, W1₅ und W2 sowie SE1₁, SE1₂, SE1₃ und SE 2 der Fortschreibung der Rahmenplanung für die Bahnstadt.

Der Vorentwurf zur Promenade vom Büro Latz + Partner diene als Grundlage, um den südlichen Rand der Bahnstadt als Übergang zum Pfaffengrunder Feld als öffentlichen Grünraum zu entwickeln, der verschiedene Nutzungen aufnimmt:

- Anlage öffentlicher Spielplätze
- Geh- und Radwegeverbindung
- Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für geschützte Arten im Böschungsbereich.
- Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten Stellwerks 5.

Die die Wohnbaufelder und gemischten Baufelder östlich begrenzende „Pfaffengrunder Terrasse“ und der „Gadamerplatz“ sind als urbane Plätze konzipiert, die eine Öffnung des Stadtteils zum Landschaftsraum darstellen. Sie sind multifunktional nutzbar und integrieren materiell notwendige Zu- und Durchfahrten. Die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude sind gewerblich nutzbar und können der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen.

Die Verkehrsverbindung „Am Langen Anger“ beinhaltet neben Verkehrsflächen Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser und wird als durchgrünter Stadt- raum ausgebildet. Die Versickerungsflächen dienen zur Aufnahme von 50% des anfallenden Niederschlagswassers aus den angrenzenden Baugebieten.

Die sich nordöstlich an die Wohnquartiere anschließenden Flächenareale dienen als Mischgebiet der Aufnahme unterschiedlicher Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66% der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umwelt- schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Berücksichtigung der Belange (...) der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Nahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.
- Sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung einer Bahnbrache, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Sanierung von Boden und Altlasten sowie Sanierung von hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen
- Schutz und Erhalt von Denkmälern

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Eigentümer der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans war zum Großteil die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH). Im Bereich der geplanten Straßen Grüne Meile, Langer Anger zwischen Grüner Meile und Eppelheimer Straße und Da-Vinci-Straße befanden sich Privatgrundstücke.

Die Mehrzahl der neugebildeten Grundstücke wurden zwischenzeitlich an Bauträger weiterveräußert.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Weststadt (Bahnstadt) und wird begrenzt durch:

- die Böschung zum Pfaffengrunder Feld im Süden,
- die Kumamotostraße im Westen,
- die „Grüne Meile“ einschließlich der Da-Vinci-Straße im Norden,
- die „Pfaffengrunder Terrasse“ und den Gadamerplatz im Osten (ausschließlich).

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes und beinhaltet folgende Flurstücke:

4060 Teilbereich, 4060/5 Teilbereich, 4074/5 Teilbereich, 4074/7, 4080/7, 6616/1 Teilbereich, 6616/25 Teilbereich, 6616/27, 6616 Teilbereich, 8067, 8068, 8069, 8070, 8071, 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8082, 8083, 8084, 8085, 8086, 8087, 8088/1, 8088, 8089, 8090 Teilbereich, 8092, 8093, 8094, 8106 Teilbereich.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind hinsichtlich des Wohnungsbaus die folgenden Grundsätze und Ziele zu beachten:

- Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen,
- Durch Vorgabe von Mindestwerten für die Siedlungsdichte ist in den Regionalplänen eine möglichst hohe bauliche Verdichtung anzustreben.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans.

2.2 Regionalplan

Die Planung der Bahnstadt als Siedlungsbereich für Wohnen und Gewerbe ist in den seit Dezember 2014 rechtsverbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar eingeflossen. Dem entsprechend ist der nördliche Teil des Plangebiets als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Bestand“ und der südliche Teil als „Siedlungsfläche Wohnen – Planung“ dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 15.07.2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans in Anlehnung an den Rahmenplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nördlich hieran grenzen gewerbliche Bauflächen an. Auf dem Gelände des „Gadamerplatzes“ sind geplante Einrichtungen für Soziales und Gesundheit sowie kulturelle Einrichtungen durch Eintrag eines Plansymbols dargestellt.

Durch die Integration fachspezifischer Konzepte und die Optimierung der Gesamtplanung wurde die im Jahr 2003 beschlossene Rahmenplanung überarbeitet und als Fortschreibung der Rahmenplanung „Bahnstadt 2007“ am 20.12.2007 vom Gemeinderat beschlossen. Im Zuge der Fortschreibung der Rahmenplanung konkretisierte sich auch das Ziel, innerhalb der Bahnstadt auch gemischte Bauflächen auszuweisen und damit den gewünschten Nutzungsmix aus Wohnen, hochwertigen Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen sowie ergänzenden Versorgungsfunktionen zu ermöglichen.

Die geringfügigen Modifizierungen in der Angrenzung der einzelnen Gebietskategorien gegeneinander auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.

Im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans hat sich weiterhin zwischenzeitlich der Gadamerplatz als Standort für die Errichtung einer Schule

herauskristallisiert. Des Weiteren sollen an diesem Standort eine Kindertagesstätte und ein Bürgerschaftliches Zentrum angesiedelt werden. Der Gadamerplatz und die vorgenannten Nutzungen wurden aus dem laufenden Verfahren ausgeklammert, da bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung noch kein abschließender Konsens gefunden werden konnte. Das Verfahren für diese Gemeinbedarfsfläche wurde als gesondertes Verfahren neu aufgenommen.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg aus dem Jahr 2006 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitlinien und -ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

- Bauland ist sparsam zu verwenden.

Der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und der Aktivierung der Stadtumbaupotenziale kommt eine zentrale Bedeutung zu. Neue Siedlungsflächen sollen bei ausreichend gemischter Bebauung mit Vorrang dem Bau von preiswerten Wohnungen dienen.

- Mehr Mischnutzung und Aufenthaltsqualität.

Es ist eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – anzustreben, damit Urbanität entsteht. Dichtere Bauformen, komplexe Nutzungsstrukturen, die Rückgewinnung der Straße als Lebensraum und eine Ausgewogenheit von privatem und öffentlichem Raum sind die Leitgedanken dabei.

Zielbereich Arbeiten

Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Flächeninanspruchnahme zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden.

Zielbereich Wohnen

Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an.

Eine unnötige Flächeninanspruchnahme soll vermieden werden.

Wohnumfelder sind so zu gestalten, dass durch ihre quantitative und qualitative Dienstleistungsinfrastruktur ein selbstbestimmtes Leben in lebendigen sozialen Beziehungen gefördert wird.

Die Stadt setzt sich insbesondere für ein energiesparendes, ökologisches Bauen und Umbauen ein und strebt hohe Baudichten an, die aber das menschliche Maß behalten.

Zielbereich Mobilität

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt.

Eine Stadt der kurzen Wege (größere Funktionsmischung) gilt nicht nur für die Versorgungsinfrastruktur, sondern auch für das Freizeitangebot. Dabei wird durch die Siedlungsentwicklung auch die Wahl der Verkehrsträger stark beeinflusst. Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

3.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO)

Das Modell räumlicher Ordnung aus dem Jahr 2000 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan 2010 und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

In den Erläuterungsplänen des MRO ist das Planungsgebiet als „Schwerpunktraum Wohnen“ gekennzeichnet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist als „Schwerpunktraum Arbeiten“ markiert.

Das MRO formuliert unter anderem folgende Leitsätze:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagewert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.
- Die Stadt strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Entwicklungskorridors 2. Ordnung in Richtung Kirchheim. Entlang dieser Korridore sind vorzugsweise kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

3.3 Rahmenplan Bahnstadt

Das 2001 aus einem städtebaulichen Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Büro Trojan & Trojan entwickelte die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Im Zuge des Verkaufs der Aurelis-Flächen an die neu gegründete Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, bestehend aus Landesbank Baden-Württemberg, Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) und der Sparkasse Heidelberg, erfolgte eine Optimierung und Vergrößerung des Nettobaulandes.

Durch Integration themenspezifischer Fachbeiträge (Parkraumkonzept, Energiekonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ausgleichskonzept, Umweltbericht) wurde die Rahmenplanung weiter fortgeschrieben und ist seit dem Gemeinderatsbeschluss am 20.12.2007 als Selbstbindungsplan Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Zur Qualifizierung und Konkretisierung dieses Planwerks für die Gesamtmaßnahme führt die Stadt regelmäßig konkurrierende und kooperative Planungsverfahren für einzelne Teilbereiche durch. Der Plan befindet sich damit in einer fort-

laufenden Weiterentwicklung. Nachfolgende Grafik zeigt den betroffenen Ausschnitt des Rahmenplans mit Stand von Oktober 2020, in den die konkretisierenden Planungen aufgenommen wurden.



Rahmenplan Bahnstadt, Stand 2020

Die Rahmenplanung definiert als Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld „Wohnterrassen am Landschaftspark“, die im Sinne einer Stadt der kurzen Wege mit weiteren Nutzungen ergänzt werden. Vor dieser als hochwertiges Wohngebiet ausgewiesenen Stadtkante liegt die Promenade – ein linearer öffentlicher Freiraum, in dessen Böschung ökologische Ausgleichsflächen integriert sind und der unterschiedliche Freizeitnutzungen aufnimmt. Zudem ist die Promenade eine attraktive Verbindung in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer.

Die nordöstlich der Wohnquartiere liegenden Baufelder sind im Rahmenplan als Mischgebiet ausgewiesen.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche für Wohnen dargestellt. Entlang des Entwicklungskorridors in Richtung Kirchheim sind Flächen für Gewerbe ausgewiesen.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Aus Sicht des Freiflächenstrukturkonzeptes wurde unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsprinzipien bei der weiteren Siedlungsentwicklung die Entwicklung des Gebiets der Bahnstadt empfohlen.

Grundprinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind:

- Integration der Neubaugebiete in den vorhandenen Stadtgrundriss, „Andocken“ an den Bestand
- Bezugnahme auf vorhandene Erschließungsstrukturen
- Qualifizierung der Ränder zur Landschaft durch geordnete Entwicklung
- Wiedernutzung ehemals genutzter und jetzt brachliegender Flächen
- Erzielung ausreichender städtebaulicher Dichten im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Umweltentlastung und Landschaftsaufwertung im räumlichen Kontext

Im Maßnahmenkonzept sind für das Planungsgebiet keine konkreten Zielaussagen benannt.

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Die potentiellen Siedlungszuwachsflächen der Stadt Heidelberg wurden im Rahmen von Planerwerkstätten aus städtebaulichen und freiraumstrukturellen Gesichtspunkten sowie aus medienbezogenen Umweltaspekten bewertet. Für die Fläche der Bahnstadt wurde mit Ausnahme der Altlastenflächen das Konfliktpotential bei Betrachtung der Umweltmedien als gering eingestuft.

Im Jahr 2004 wurde vom Büro Jestaedt + Partner ein Umweltbericht für die Bahnstadt verfasst. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Fazit:

„Die geplante Überführung des Areals aus einer ehemaligen Bahn-, Militär- und Gewerbenutzung in ein neues Stadtviertel mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie großflächig angelegten Grün- und Freiflächen hoher Aufenthaltsqualität stellt aus umweltfachlicher Sicht im Sinne eines Flächenrecyclings eine städtebauliche Maßnahme dar, die unter verschiedenen Gesichtspunkten städtebauliche, grünordnerische sowie ökologische Aufwertungen zur Folge hat. Dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange wird mit der Vorhabenrealisierung somit Rechnung getragen.“

Als Ergebnis des Umweltberichts zur städtebaulichen Rahmenplanung wird festgestellt, dass unter umweltfachlichen Gesichtspunkten mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die das Vorhaben in seiner Gesamtheit in Frage stellen würden.

4.5 Lärminderungsplanung (Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung)

Bereits 1998 erstellte die Stadt Heidelberg auf der Grundlage des § 47a BImSchG einen ersten Schallimmissionsplan –SIP- (Lärmkataster) für das Stadtgebiet Heidelberg und darauf aufbauend exemplarisch für zwei Stadtteile Vorschläge zur Lärminderung. In den folgenden Jahren wurden gesamtstädtisch die räumlichen 'Hotspots' der Lärmbelastung herausgearbeitet. Für diese 'Hotspots' wurden im Jahr 2003 die wesentlichen verkehrsplanerischen Maßnahmen mit Lärminderungspotential sowie die damals aktuellen städtebaulichen und verkehrlich lärmrelevanten Planungen zusammengestellt. In einem nächsten Schritt sollte die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen untersucht werden. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch bereits die Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm - EU-Umgebungslärmrichtlinie in Kraft getreten. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG verpflichtet die Mitgliedsstaaten, getrennt für Ballungsräume, Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen innerhalb vorgegebener Fristen schrittweise Lärmkarten und Lärmaktionspläne zu erstellen.

Der Datenbestand des Schallimmissionsplans Heidelberg wurde in Folge der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG bzw. aufgrund der Umsetzung der Richtlinie in Nationales Recht, fortgeschrieben. Die Stadt Heidelberg erstellte im Vorgriff auf die Fristen der EU-Umgebungslärmrichtlinie die Kartierung bereits flächendeckend sowohl für das gesamte Straßenverkehrsnetz als auch das Straßenbahnnetz. Die Ergebnisse der Lärmkartierung aus dem Jahr 2006/2007 waren die Grundlage für den Lärmaktionsplan, der im Jahr 2010 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Lärmaktionsplan konzentriert sich hinsichtlich der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen auf sogenannte Aktionsbereiche der 1. Priorität. Erste Priorität haben Bestandsgebiete an Hauptverkehrsstraßen der 1. Stufe nach Lärminderungsplanung (Straßenabschnitte von Bundes- und Landesstraßen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von mindestens 6 Mio. KFZ/Jahr (entspricht einem DTV von 16.400 KFZ)) und Bestandsgebiete an Haupteisenbahnstrecken der 1. Stufe nach Lärminderungsplanung, (Streckenabschnitte der OEG

mit mehr als 60.000 Zügen / Jahr = 165 Züge/ Tag). Somit enthält der Lärmaktionsplan 2010 für die Entwicklung Bahnstadt keine relevanten Aussagen.

Sowohl die Lärmkartierung als auch der Lärmaktionsplan sind jedoch alle 5 Jahre fortzuschreiben. Die erste Fortschreibung wurde auf Basis der Lärmkartierung 2017 als Lärmaktionsplan-Überprüfung 2018 im Oktober 2019 vom Gemeinderat beschlossen. Die Lärmkartierung kann als Instrument zum Monitoring hinsichtlich der verkehrlichen schalltechnischen Auswirkungen der Bahnstadt-Entwicklung herangezogen werden, (siehe dazu Umweltbericht, Punkt B8).

4.6 Schalltechnische Gutachten

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 ein auf den Geltungsbereich bezogenes schalltechnisches Gutachten erstellt (KOHNEN 2012). Bezugnehmend auf das gesamte Rahmenplangebiet wurde das erstmalig im Jahr 2004 erstellte Schallgutachten aufgrund geänderter Verkehrsplanungen, veränderter Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs und der überarbeiteten städtebaulichen Planung im Jahr 2019 fortgeschrieben (KOHNEN 2019).

4.7 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Im Einzelnen wurden darin folgende, die Bahnstadt betreffende Maßnahmen beschlossen:

- Ausbau der Anschlussstelle Rittel, Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße
- Verlängerung des Querbahnsteigs vom Hauptbahnhof in Richtung Czernyring. Diese Maßnahme dient der Einbindung der geplanten Bahnstadt und der dort entstehenden neuen Verkehrsströme. Kurzfristig wird sie bereits zu der erforderlichen Entlastung Bergheims beitragen.

Allgemein sind der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) und die Ausweitung des Fuß- und Radwegenetzes erklärte Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Heidelberg.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Individualverkehr

Der innere Verkehr des Plangebiets wird über die Planstraßen „Grüne Meile“ und „Am Langen Anger“ verteilt. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vom Plangebiet nach Norden führenden Straßen, die in die Eppelheimer Straße münden und auch die Verbindung in die nördlichen Stadtbezirke darstellen.

Die von der Sammelstraße „Am Langen Anger“ abzweigenden Stichstraßen erschließen die Tiefgaragen unter den Baublöcken und bieten öffentliche Stellplätze

als Längsparkstreifen beidseitig der Straße. Diese Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Anfahrbarkeit der Häuser wird durch befahrbare Wohnstraßen und -wege garantiert, die Baufelder im Innenbereich und an der Promenade sind über die Innenerschließung des Quartiers anzufahren.

Entsprechend dem Parkraumkonzept für die Bahnstadt werden die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum als Kurzzeitparkplätze bewirtschaftet. Stellplätze für die Bewohner werden ausschließlich in Tiefgaragen realisiert.

Die Erschließung des bestehenden Stellwerks Nr. 5 wird durch die Einbeziehung in den entlang der Promenade verlaufenden Fuß- und Radwegs planungsrechtlich gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr wurde durch die Verlegung der Straßenbahnlinie in die Grüne Meile gesichert. Die Straßenbahnanbindung wird durch eine zusätzliche Erschließung durch Busse in der Max-Jarecki-Straße und im Langer Anger ergänzt.

Radverkehr

Über die Promenade und die geplanten Radwegeverbindungen von den Terrassen nach Norden ist das Plangebiet für den Radverkehr attraktiv und mit allen angrenzenden Stadtteilen gut verknüpft.

Grüne Meile und Langer Anger selbst gehören zu einer Tempo-30-Zone, so dass auch im Gebiet gut mit dem Fahrrad gefahren werden kann.

5.2 Nutzung und Struktur

Grundlage der städtebaulichen Struktur ist der Siegerentwurf eines im Jahr 2008 durchgeführten Wettbewerbs, aus dem das Büro Grüttner-Architekten aus Soest als erster Preisträger hervorging.

Die städtebauliche Konzeption für die Wohnbebauung ist geprägt von:

- einer Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung
- einer einfachen, klaren Gliederung mit vielfältigen und attraktiven räumlichen Beziehungen
- einer Abstufung der Baudichte und Geschossigkeit zur Promenade
- der Formulierung einer einheitlichen, repräsentativen Stadtansicht von Süden
- einer Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen mit unterschiedlich großen Wohnflächen für diverse Wohnformen
- einer Durchwegung der Blockinnenbereiche
- einer in die Baustruktur integrierten Parkierungslösung in Tiefgaragen.

Mit dem Blick auf das Ziel eines durchmischten, urbanen Stadtquartiers sollen insbesondere in den Erdgeschosszonen der den Plätzen zugewandten Häuser gewerbliche Nutzungen möglich sein, die der Versorgung des Gebiets mit Waren und Dienstleistungen dienen und das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Das denkmalgeschützte Stellwerk 5 soll langfristig erhalten bleiben und dementsprechend mit einer Nutzung belegt werden, die einen nachhaltigen und dauerhaften Betrieb des identitätsstiftenden Gebäudes ermöglicht. In Anbetracht der Lage an Promenade und Kinderspielplatz bietet sich eine gastronomische Nutzung an.

5.3 Grün

Die Promenade ist als öffentliche Grünfläche konzipiert, die unterschiedliche Nutzungen aufnimmt. Im regelmäßigen Abstand sind öffentliche Spielbereiche vorgesehen. Ein weiterer Spielplatz wird auf der Pfaffengrunder Terrasse realisiert.

Der Böschungsraum zum Pfaffengrunder Feld dient als ökologische Ausgleichsfläche. Der Straßenraum „Am Langen Anger“ bietet mit seinen breiten Versickerungsflächen die Entwicklung als gut durchgrünter Stadtraum an. Ebenso sind die Wohnstraßen durch Bäume geprägt.

Gemäß den Auflagen zur artenschutzrechtlichen Befreiung sind 66% der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Die baurechtlich notwendigen Spielbereiche befinden sich in den Quartieren, deren Innenbereiche als begrünte halböffentliche und private Freiräume geplant sind.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen:

Für das gesamte Gebiet der Bahnstadt wurde auf Ebene der Rahmenplanung im Jahr 2004

Ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses Gutachten ermittelte und beurteilte die Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, durch gewerbliche Nutzungen und durch ehemals vorhandene Sportanlagen. Im Jahr 2019 wurde eine Fortschreibung des Gutachtens unter Betrachtung des Verkehrslärms (Straßen-, Schienen und Gesamtverkehrslärm) vorgenommen.

Verkehrslärm

Auf Ebene des Plangebiets wurde das folgende, auf den Geltungsbereich bezogene schalltechnische Gutachten erstellt:

- Stadt Heidelberg, schalltechnisches Gutachten zu Bebauungsplan „2. Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“, vom 25.05.2012.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) ist der Straßenverkehrslärm aufgrund der das Plangebiet erschließenden Straßen die pegelbestimmende Schallquelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für das Mischgebiet haben die möglichen Straßenbahnlinien in der Straße 'Grüne Meile' einen gewissen Einfluss auf die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms.

Im Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' betragen die höchsten Beurteilungspegel ca. 66 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird

um maximal 6 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Orientierungswerts treten jedoch nur in den Kreuzungs-bereichen der Straße 'Grüne Meile' mit der Da-Vinci-Straße und mit der Straße 'Langer Anger' bis zu einer Tiefe von maximal 40 m gemessen vom Rand der Straße 'Grüne Meile' auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' treten die höchsten Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) betragen maximal 3 dB(A). Überschreitungen des Orientierungswerts treten lediglich in einem Bereich im nordwestlichen Teil des Baugebiets sowie entlang der Straße 'Langer Anger' auf.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ist neben dem Straßenverkehr insbesondere der Güterverkehr auf den Strecken der Deutschen Bahn die pegelbestimmen-de Schallquelle.

Im gesamten Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen im nördlichen Teil des Baugebietes ca. 57 dB(A). Der Orientierungswert wird um maximal 7 dB(A) überschritten. Im südlichen Teil des Gebietes beträgt der Beurteilungspegel ca. 51 – 52 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 1 – 2 dB(A).

Auch im gesamten Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel von ca. 50 – 52 dB(A) treten im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen maximal 7 dB(A). In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 50 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 3 – 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) entlang der Straße 'Grüne Meile' und 'Langer Anger' wird außer den passiven Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten erforderlich. Aus diesem Grund sind im Mischgebiet an den nach Norden zur Straße 'Grüne Meile' orientierten Fassadenseiten keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig. Gleiches gilt im Allgemeinen Wohngebiet für die nach Norden zur Straße 'Langer Anger' orientierten Fassadenseiten. Auf den lärmabgewandten Fassadenseiten werden die zulässigen Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) weitgehend eingehalten.

Das im Jahr 2019 erstellte schallschutztechnische Gutachten für das gesamten Rahmen-plangebiet (KOHNNEN 2019) enthält keine Ergebnisse, die eine Anpassung der Vorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ erforderlich machen würden.

Gewerbelärm

Der ehemals auf der Fläche ansässige Verkehrsbetrieb ‚Busverkehr Rhein-Neckar GmbH (BRN)‘ durch dessen nachtaktiven Nutzungen partiell Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftraten, wurde zwischenzeitlich verlagert.

Die durch südlich des Plangebiets liegende Hauptfeuerwehrwache verursachten Lärmemissionen liegen unterhalb der von der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Im-missionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die Nachbarschaft des Plangebietes zu den entlang der Eppelheimer Straße gelegenen vorhandenen Gewerbebetrieben wird aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch eingeschätzt, da unmittelbar angrenzend an dieses vorhandene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans '2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes' ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Außerdem soll der gewerblich genutzte Bereich entlang der Eppelheimer Straße im Zuge der Realisierung der Bahnstadt neu überplant werden. Bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne werden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um eine dauerhafte Verträglichkeit dieser gewerblich genutzten Bereiche mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans '2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes' festgesetzten Mischgebiet zu gewährleisten.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht somit kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Altlasten

Das gesamte Plangebiet wurden in seiner Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof genutzt. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten waren daher in vielen Teilen des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen des umfassenden Bodenmanagements wurden die Altlasten beseitigt.

6.2 Gestaltung des Ortsbilds

Formuliertes Ziel für die Entwicklung der Bahnstadt ist die Entwicklung eines urbanen Stadtteils mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisen den Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Der Stadtteil soll ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadt werden.

Das Areal des Geltungsbereiches wurde als eines der ersten Gebiete in der Bahnstadt neu bebaut. Daher kommt der Gestaltung des Wohngebietes als Referenz für die weitere Entwicklung der Bahnstadt große Bedeutung zu. Die Zielvorgaben der Stadt Heidelberg sind im Siegerentwurf des Wettbewerbs „Wohnen an der Promenade“ umgesetzt. Qualitätsvolle Architektur wird durch die fachkundige Begleitung des Entwurfsprozesses und die entwicklungsrechtliche Genehmigung gesichert.

Die Ansicht des Quartiers wird durch Vielfalt in der Großform geprägt. Im Rahmen der Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Fassaden sind Häuser mit individueller Ansicht realisierbar, die sich als Neuinterpretation der Baublöcke der Gründerzeit zu einem abwechslungsreichen und harmonischen Gesamtbild verbinden sollen.

Die Fassaden sind im Hinblick auf die Harmonisierung in Materialität, Struktur und Farbigkeit aufeinander abzustimmen. Die Ansicht der Wohnquartiere soll von einer zurückhaltenden, hellen Farbigkeit und einer Dominanz vertikaler Elemente geprägt sein. So wird trotz erkennbarer Individualität der Einzelhäuser ein harmonisches Gesamtbild gesichert. Die Akzentuierung untergeordneter Bauteile mit kräftigeren, auf die Grundfarbtöne der Fassaden abgestimmten Farben wird ermöglicht.

Solitär stehende Sonderbauten wie die Kindertagesstätte können durch Abweichung von dem Grundkonsens zu Materialität, Fassadenstruktur und heller Farbigkeit ihre Wirkung als besondere Gebäude innerhalb des Stadtbildes stärker zur Geltung bringen.

6.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Erklärtes Ziel der Entwicklung der Bahnstadt ist die Durchmischung der Funktionen. Dies gilt auch für die kleinräumliche Betrachtung der Wohngebiete. In den der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Erdgeschossen wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets mit nahversorgungsrelevanten Waren und Dienstleistungen dienen, ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die großräumliche Einzelhandelsstruktur der Stadt sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden mit den SE-Baufeldern im Bebauungsplan Mischgebiete ausgewiesen, die eine vielfältige Nutzungsstruktur ermöglichen.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Allgemeine Verkehrsentwicklung

Die Verkehrsachse „Langer Anger“ ist als Sammelstraße einer der Hauptverteiler im Gebiet der Bahnstadt.

Der Lange Anger ist in zwei Verkehrsbereiche unterschiedlicher Funktion unterteilt:

- nördlich der Versickerungsflächen dient die Sammelstraße mit beidseitigem Längsparken der Verbindung innerhalb der Bahnstadt.
- Die Wohnstraße südlich der Versickerungsflächen dient der direkten Anfahrbarkeit der Häuser. Stellplätze sind hier nicht vorgesehen.
- Die nach Süden führenden Wohnstraßen mit beidseitigen Längsparkstreifen dienen der Erschließung der Wohnblöcke inklusive der zugehörigen Tiefgaragen.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahn in der „Grünen Meile“ und ergänzende Buslinien über die Güteramtsstraße und Speyerer Straße an den ÖPNV angebunden. Ein dichtes Radwegenetz ist Teil der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Bahnstadt mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser kann durch die Stadtwerke Heidelberg AG erfolgen. Der Standort für eine Transformatorstation ist mit dem Versorger abgestimmt. Die Anlage wird auf dem Baufeld SE11 eingefügt. Die Entsorgung erfolgt durch die Kanalisation der Stadt Heidelberg.

Durch die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008 besteht für das Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf Grundlage der Rahmenplanung wurde 2004 vom Büro Jestaedt + Partner ein Umweltbericht für das Gesamtareal der Bahnstadt verfasst, der zu dem Ergebnis kommt, dass das geplante Vorhaben in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft führt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege durchgeführt:

- Extensive Dachbegrünung zu mind. 66%
- Flächen und Einrichtungen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen des Artenschutzes
- Baumpflanzungen und Anlage von Grünflächen

Die einzelnen Maßnahmen sind in Teil B – Umweltbericht dargelegt.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiete (WA)

In den mit „TF 1“, „TF 2“, „TF 3“ und „TF 6“ festgesetzten Teilflächen:

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

In den mit „TF 3a“ festgesetzten Teilflächen:

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Mischgebiete (MI)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:
 - Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen im ersten Obergeschoss.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Begründung:

Die Rahmenplanung sieht die Wohnquartiere der Bahnstadt am südlichen Rand als Wohnterrassen am Landschaftspark vor. Da es erklärtes Ziel der Stadt Heidelberg ist, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln, ist auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen gewünscht. Insbesondere sind dafür die Erdgeschosse der Häuser an den Plätzen vorgesehen. Um eine ausreichende Nutzung durch wohnverträgliche gewerbliche Betriebe in diesem Bereich sicherzustellen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses der zur Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäudeteile nur ausnahmsweise zugelassen werden. Als Ermessensspielraum für die Genehmigung dieser Ausnahmen soll für die Wohnnutzung eine Quote von weniger als 50% der Gesamtfläche der Erdgeschosszone an den Plätzen gelten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Wohngebiet ausgeschlossen. Diese würden der prominenten Lage der Wohnquartiere und dem hohen Qualitätsanspruch an die Bebauung widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Das Mischgebiet soll dazu beitragen, einen ausgewogenen Nutzungsmix innerhalb der Bahnstadt zu gewährleisten. Auch hier werden aus den vorgenannten Gründen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, bordellartige und ähnliche Betriebe werden aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte mit den angestrebten Nutzungen vorrangig des Dienstleistungsbereiches und der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

Um sicherzustellen, dass in den Mischgebieten tatsächlich ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen entsteht und auch entsprechende Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen werden, wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind und im ersten Obergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Einzelnen festgesetzt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster mittels textlicher Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) herangezogen.

Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1

Südwest-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe:

123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe:

126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 2

Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 3

Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF 3a

Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF4

Oberkante Wandhöhe: max. 131,50 m ü.N.N.

- TF 5

Oberkante Wandhöhe: 138,00 m – 140,50 m ü.N.N.

- TF 6

Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten Baufenstern sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen.

Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten Baufenstern sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung WA2 sind in den mit „TF3a“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

Begründung:

Der Entwurf sieht eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen von der „Grünen Meile“ über den „Langen Anger“ zur Promenade hin vor.

Da innerhalb des Gesamtgebietes eine Flexibilität hinsichtlich der Geschosshöhen existieren soll, ist in den Festsetzungen der Höhen ein Spielraum erforderlich, der unterschiedliche Geschosshöhen ermöglicht.

An der Pfaffengrunder Terrasse sind aufgrund der gewünschten gewerblichen Nutzungen lichte Raumhöhen von 3,50 m festgesetzt.

Die hohe bauliche Dichte der städtebaulichen Konzeption kann zu einer Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO führen. Je nach Grundstücksaufteilung kann es dabei zu Überschreitungen etwa für die Eckbebauung der Quartiere kommen, da hier eine Fortsetzung der dem Hof zugewandten Gebäudeflucht garantiert werden soll und dieses je nach Grundstücksaufteilung zu einer kompletten Überbauung des Grundstücks führen kann. Die besonderen städtebaulichen Gründe für das Überschreiten der Obergrenzen der Geschossflächenzahl ergeben sich aus der Planung zur Umsetzung besonderer städtebaulicher Ideen aus dem städtebaulichen Wettbewerb bzw. städtebaulichen Rahmenplan.

Da entsprechend dem Parkraumkonzept die notwendigen Stellplätze komplett in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ist im Hinblick auf die Machbarkeit einer Gemeinschaftstiefgarage unter dem Baugebiet die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 notwendig. Um den Eingriff in die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise zu kompensieren ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,80 m starken bepflanzbaren Bodenschicht anzulegen.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den mit „a“ gekennzeichneten Teilbaugebieten sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen und Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise länger als 50 m sein.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten Bauflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen.

Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die offene Bauweise gilt für Gebäude, die zur Promenade bzw. im Blockinnenbereich liegen. Die geschlossene Bauweise gilt für die Bebauung der Blockränder zum Langen Anger und zur Pfaffengrunder Terrasse. In den Mischgebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudeländen mit mehr als 50 m sowie Grenzbebauungen erlaubt.

Die Festsetzung der Baufluchten mittels Baulinien dient der Umsetzung klarer, überschaubarer Blockstrukturen und der Formung einer einheitlichen Bauflucht.

Zum Langen Anger und der Pfaffengrunder Terrasse dient die geschlossene Bebauung als innerstädtisches Motiv der Bildung klarer Ränder.

Als Übergang zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes ist eine Auflösung der Baustruktur in eine offenere, weniger dichte Bebauung Ziel der städtebaulichen Konzeption.

Die Überschreitung der Baulinie der südlichen Randbebauung an der Promenade ausschließlich durch Terrassen soll die Anlage privater, der Wohnung zugeordneter Freiräume ermöglichen und entspricht der städtebaulichen Konzeption.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone in einem, den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechenden Maß zulässig. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation.

Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium soll die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen dienen.

7.1.3 Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Für die Baugebiete wird im Einzelnen festgesetzt:

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Begründung:

Zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Bahnstadt wurde in die Fortschreibung der Rahmenplanung das Parkraumkonzept integriert. Dieses sieht vor, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu minimieren und so anzuordnen, dass der Verkehr zu den Garagenbauwerken möglichst verträglich abgewickelt werden kann.

Die privaten Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, da eine oberirdische Unterbringung aufgrund der baulichen Dichte nicht möglich ist und zu Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes führen würde.

Die Tiefgaragen in den Baugebieten sollen so dimensioniert werden, dass für die Bewohner ausreichend private Stellplätze realisiert werden können und damit im

öffentlichen Raum nur Kurzzeitparkplätze für Besucher- und Lieferverkehr bereitgestellt werden.

Um Belastungen des Wohnens in den Wohnstraßen zu minimieren sind die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen im nördlichen Teil dieser Straßen in die Gebäude zu integrieren.

7.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geh- und Radweg entlang der Promenade wird gemäß Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen soll neben der Sicherung der Erschließung die Aussage zu differenzierten Nutzungen getroffen werden.

Der Festsetzung des Fuß- und Radweges liegt die Planung des Büros Latz + Partner zugrunde. Diese Wegeverbindung stellt eine attraktive Route entlang des Grünraums der Promenade für den nicht motorisierten Verkehr dar. Teil des Weges sind die in den Grünraum der Promenade hineinragenden Platzbereiche der Terrassen.

7.1.5 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Transformatorstation zulässig. Diese ist unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

Begründung:

In den Baugebieten soll im Sinne einer hohen Wohnqualität auf Transformatorstandorte verzichtet werden. Zur Sicherung einer Fläche für eine der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität dienende Transformatorstation wird deshalb eine Versorgungsfläche festgesetzt. Die bauliche Anlage ist unterirdisch anzulegen oder baulich in die Erdgeschosszone zu integrieren, damit auch im öffentlichen Raum eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden kann.

7.1.6 Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Dies kann durch den Einsatz von Dachbegrünungen, teilweise in Verbindung mit Versickerungsanlagen, erfolgen.

Kann der Niederschlagswasserabfluss nicht restlos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, ist der restliche Niederschlagswasserabfluss in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlags-

wasser einzuleiten. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Retentions- und Versickerungsanlagen im Langen Anger angrenzen oder keine Verbindung zu diesen haben, kann der restliche Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Begründung:

Für die Baufelder und Grundstücke im Einzugsgebiet Bahnstadt wurde im Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt.

Demnach können 50% des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers den festgesetzten Versickerungsflächen zugeführt und über die bewachsene Bodenzone versickert werden, die restlichen 50% des Niederschlagswassers sind in den Baugebieten durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Dies soll durch die Maßnahmen Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück erreicht werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Wert nicht nachgewiesen werden kann, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen.

Die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen öffentlich nutzbar sein und durch Ihre Begrünung und Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

7.1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden gemäß Planzeichnung folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Parkanlage
- Spielplätze

Begründung:

Die Anlage großzügiger Grünflächen und Spielplätze ist Teil der Konzeption für die Bahnstadt. Insbesondere der Freiraum der Promenade verbindet als öffentliche Parkanlage den Übergang zum Landschaftsraum und bietet neben seiner Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischer Wertigkeit.

7.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Von der begrüneten Dachfläche dürfen maximal 25 % der begrüneten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

Die Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld (Fläche E2) umfassen Folgendes:

- Rodung der Gestrüppe
- Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens

- Auftrag von Schotter
- In Teilbereichen Überschüttung des Schotters mit Feingrus und Sand
- Anbringen von Gabionen
- Bau von Trockenmauer-Abschnitten
- Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern
- Belassen einzelner Baumgruppen

Begründung:

Die Festsetzung zur Dachbegrünung und den Maßnahmen auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld ergeben sich aus der am 06.04.2008 vom Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG (in der Fassung vom 18.12.2008).

Mit der Dachbegrünung wird zugleich zur Minderung der ökologischen Defizite des Planungsgebiets ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

Mit der Begrenzung der begrünten Dachflächen, die zur Solarenergienutzung genutzt werden kann, wird angestrebt, die für das ökologische Konzept der Bahnstadt zwingend notwendige Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden. Die Anforderungen des – Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg – „Heidelberger Dach(g)arten“ sind einzuhalten.

7.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung in den Mischgebieten festgesetzten Flächen „GFL1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallsammelfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen „GFL2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Begründung:

Die städtebauliche Konzeption sieht eine öffentliche Durchwegung der Blockinnenbereiche für Fußgänger und Radfahrer vor. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke muss zum Zweck der Anlieferung, der Abfallentsorgung und des Einsatzes von Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in den Mischgebieten so auszubauen, dass eine Befahrbarkeit durch ein Regelfahrzeug

mit einer Gesamtmasse von 30 t ohne Begegnungsverkehr gewährleistet ist (SLW 30 (Schwerlastwagen mit Gesamtgewicht 30t)). Näheres ist auf vertraglicher Grundlage zu regeln.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. In-soweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

7.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 in Richtung der Straße 'Langer Anger' und in den Teilflächen TF 3 des Mischgebiets MI entlang der Straße 'Grünen Meile' in Richtung der Straße 'Grüne Meile', keine am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig.

SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vpm November 1989, Tabelle 8 LV, mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis <= 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis <= 70,0	40	35
<p>¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringene Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p>				

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 oder SM 3 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM4: Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Sofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Begründung:

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Eine Konkretisierung der Vorgaben erfolgt auf Ebene der Bauantragsverfahren.

7.1.11 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung und entsprechend der im Folgenden genannten Arten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Für die straßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang. Auf den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind insgesamt mindestens 42 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Im Zusammenhang mit den zum Teil extremen Standortbedingungen und den erhöhten Anforderungen stehen für die nachfolgend genannten Straßen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- „Am Langen Anger“, „Grüne Meile“, „Da-Vinci-Straße“ und „Galileistraße“: *Acer platanoides*, *Corylus colurna*, *Platanus acerifolia*, *Quercus coccinea*, *Q. frainetto*, *Q. palustris*, *Q. petrea*, *Q. robur* ‚Fastigiata‘, *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘, *Ulmus hybr.* ‚Dodoens‘, *Ulmus hybr.* ‚Lobel‘, *Quercus frainetto*, evtl. *Fraxinus* ‚Raywood‘, *Ginko biloba*, Princeton Sentry‘ (männl.), *Tilia Cordata* „Greenspire“ u.ä.
- „Kumamotostraße“, „Simferopolstraße“, „Bautzenstraße“: *Corylus colurna*, *Tilia cordata* ‚Greenspire‘, *Acer campestre*, *Aesculus carnea* ‚Briotii‘, *Albizia julibrissin*, *Alnus spaethii*, *Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘, *Liquidambar styraciflua*, *Magnolia kobus*, *Ostrya carpinifolia*, *Prunus avium* ‚Plena‘, *Acer campestre* ‚Elsrijk‘, *Acer monspessulanum*, *Malus spec.*, *Morus alba*, *Morus nigra*, *Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘, *Ginko biloba* Princeton Sentry‘ (männl. Selektion) u.ä.
- Grünflächen „Am Langen Anger“: *Acer platanoides*, *Paulownia*, *Quercus coccinea*, *Quercus palustris*, *Quercus rubra*, *Tilia platyphyllos*, *Alnus cordata*, *Alnus spaethii*, *Catalpa bignonioides*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Malus spec.*, *Prunus* ‚Accolade‘, *Prunus sargentii*, *Prunus yedonensis*, *Populus simonii*, *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ u.ä.
- Versickerungsflächen, wechsellöcheriger Bereich: *Fraxinus excelsior*, *Pouulus tremula*, *Quercus palustris*, *Salix alba* ‚Liempde‘, *Alnus cordata*, *Alnus spaethii*, *Fraxinus* ‚Raywood‘, *Liquidambar styraciflua*, *Magnolia kobus*, *Prunus serotina*, *Quercus robur*, *Fastigiata* u.ä.

Begründung:

Die Rahmenplanung und die Planung des Büros Latz + Partner sieht aus kleinklimatischen und gestalterischen Überlegungen die Anpflanzung von Bäumen unterschiedlicher, standortgerechter Arten vor. Um eine gesunde Entwicklung der

Bäume sicherzustellen und eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums bereits im Pflanzstadium zu sichern, werden Mindestqualitäten festgesetzt.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz:

Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk 5 steht als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.5.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

7.3 Hinweise

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

Der Geh- und Radweg der Promenade ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 250 m Entfernung wird eine Biogasanlage betrieben. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die Bewirtschaftung der Flächen und die Biogasanlage können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler zutage treten. Diese sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung der Einzelbaukörper und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflusste Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

An die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen müssen mit dem Ziel eines repräsentativen Stadtbildes und der Wahrnehmung als zusammenhängendes Ensemble Anforderungen gestellt werden, die bei der angestrebten Vielfalt im Erscheinungsbild ein harmonisches Gesamtbild garantieren sollen.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden deshalb bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. Diese Vorschriften sind dabei auf ein Mindestmaß reduziert, um die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht übermäßig zu beschränken.

7.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nur bei den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit TF1 festgesetzten Flächen ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstands zur nächstliegenden raumwirksamen Außenwand.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

Begründung:

Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel, mit dem Bebauungsplan "2. BA – Westlich des Gadamerplatzes" ein Baugebiet zu entwickeln, das einerseits urbane Vielfalt gewährleistet aber sich andererseits trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Im Hinblick auf die festgesetzte Begrünung von 66 % der Dachflächen und als Grundelement für ein harmonisches Gesamtbild wird das Flachdach als Dachform festgesetzt.

Staffelgeschosse werden bis auf die Baufelder TF1 ausgeschlossen, da eine Höhenentwicklung über die festgesetzte Geschossigkeit hinaus unterbunden werden soll. Zur Sicherstellung einer klaren und gestalterisch harmonischen Stadtsilhouette sind technische Dachaufbauten gestalterisch zu integrieren.

Die städtebauliche Konzeption des Wettbewerbsentwurfs des Büros Grüttner-Architekten sieht eine Höhenabstufung von Norden nach Süden vor. Als Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld (mit „TF 1“ gekennzeichnet) ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die durch ein zusätzliches, der sonstigen Baumasse deutlich untergeordnetes Geschoss mit nach Süden auskragendem Dach eine zurückhaltende Erhöhung erhält. Zur Umsetzung dieser Entwurfsprämisse soll die Ausbildung eines nach Landesrecht maximal möglichen Staffelgeschosses mit 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses unterbunden werden. Das festgesetzte Maß ist als Verträglichkeitsgrenze für eine Überhöhung der dreigeschossigen Bebauung zu betrachten.

Zur Erzeugung eines harmonischen Gesamtbildes innerhalb des zusammenhängenden städtebaulichen Ensembles, in dem unterschiedliche Haustypen von mehreren Bauherren und Architekten in direkter Nachbarschaft realisiert werden, ist ein Grundkonsens hinsichtlich der Fassadenentwürfe unerlässlich. Zur Beurteilung von Bauvorhaben sind dazu die zum Zeitpunkt des Bauantrags bereits realisierten Gebäude als Maßstab der Fassadengestaltung heranzuziehen. Ziel der Festsetzungen zu den Höhen baulichen Anlagen ist eine ausgeglichene Höhenentwicklung, die einer klaren und harmonischen Stadtsilhouette dient.

Für aufgeständerte Photovoltaikanlagen werden Randabstände zu den raumwirksamen Gebäudekanten definiert, um eine klare Stadtsilhouette gewährleisten zu können.

Als wiederkehrendes Grundmotiv dient die Betonung der Vertikalität in der Fassadenstruktur der Harmonisierung der Gesamtansicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung tragen zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheinen vor dem Hintergrund der vorstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

7.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen sind unzulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren.

In Allgemeinen Wohngebieten:

Werbeanlagen sind nur in Form von flach auf der Fassade aufgebrachten, nicht selbstleuchtenden Tafeln zulässig. Sie dürfen nur an Hauseingängen und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Je Betrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist max. eine Werbetafel in einer Größe von max. 0.5 m² zulässig.

In den Mischgebieten:

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.

Die Anlagen sind flach auf die Fassade aufzubringen. Werbeausleger sind nicht zulässig.

Schaufensterbeklebungen oder –bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen sollen sich dem architektonischen Erscheinungsbild des Gebäudes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes unterordnen. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs des neuen Stadtquartiers städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

Die Unterscheidung in die Gebietskategorien „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ rechtfertigen die unterschiedliche Regelungstiefe der getroffenen Vorschriften.

7.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen,

gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedigung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter in den WA- und MI-Gebieten sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

Begründung:

Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist Teil des Konzepts des Siegerentwurfs des Wettbewerbs „Wohnen an der Promenade“ und dient neben der Schaffung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes der durch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vorgeschriebenen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen. Im Rahmen der Straßenplanung werden ausreichende Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum für das Aufstellen der Müllgefäße am Abfuhrtag sichergestellt.

7.4.4 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Begründung:

Durch die getroffene Festsetzung soll eine unerwünschte Häufung von Parabolspiegeln und Satellitenempfangsanlagen ausgeschlossen werden und deren gestalterische Integration in das Gesamtbild gewährleistet werden. Dadurch wird vermieden, dass diese als technischer Fremdkörper an der Fassade in Erscheinung treten.

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten als mit der Wohnnutzung und der angestrebten städtebaulichen Qualität nicht verträglich angesehen.

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 16.11.2011.

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.04.2012 in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 28.03.2012 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 16.04.2012 bis zum 11.05.2012 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

8.2.1 Baugruppe

Von den Vertretern der mit der Ausgestaltung eines Baublocks befassten Baugruppe wurde folgendes vorgetragen:

- Die Geschossigkeit wurde gegenüber der bisherigen Planung um ein Staffelgeschoss auf max. 5 Geschosse entlang des Langen Angers zurückgenommen.
- Die Planung wurde durch die "Baugruppe" bis auf Grundrissebene abgestimmt und widerspricht nunmehr den Vorgaben des Vorentwurfs zum Bebauungsplan. Entlang des Langen Angers wird die Bauflucht der Randbebauung in 3 Teilbaukörper an Stelle von bisher 2 Teilbaukörpern aufgelöst. Durch die 3-Teilung entsteht eine Unterbrechung der Bauflucht von zweimal lediglich 9 m Breite bei Unterschreitung der nach Landesbauordnung vorgesehenen Abstandsfläche. Durch die 3-Teilung der Bauflucht und die nicht ausreichend vorhandenen Abstände wird eine zu massive Wirkung der Straßenrandbebauung befürchtet. 9 m breite Baulücken entwickeln nicht die erhoffte Weitenwirkung. Günstiger erscheinen der Baugruppe und ihren Architekten die bisher angestrebten 18 (21) m bei einer Öffnung, die auch in einer großen Entfernung wahrgenommen werden. Die Vertreter der Baugruppe sehen die innere Erschließung, wie sie der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgibt, sowohl in Bezug auf die Feuerwehrezufahrt und die Aufstellfläche, als auch auf die Zuordnung privater Freiflächen als ungünstig an. Die Erschließung liegt im Vorentwurf auf der Seite der Häuser, welche eigentlich die in der Größe gut dimensionierten Gärten aufnehmen könnte. Es wurde angeregt, die innere Erschließung in Nord-Süd-Richtung wieder wie ursprünglich geplant zwischen die beiden zentralen Bauzeilen zu legen. Hiermit ist auch eine einfachere Zuordnung der Tiefgaragen zu den einzelnen Baufeldern möglich.

Behandlung:

Der Rahmenplan wurde zwischenzeitlich nochmals geändert. Der Bebauungsplan wurde an die geänderte Rahmenplanung angepasst. Damit bestehen keine grundsätzlichen Differenzen mehr zwischen dem Bebauungsplan und den Planungen der Baugruppe.

Die 5-Geschossigkeit entlang des Langen Angers ohne zusätzliches Staffelgeschoss wird beibehalten.

8.2.2 Bürger/in 1

Es wurde gebeten, bei der Ausgestaltung des Fuß- und Radwegekonzepts und der späteren Ausführung auf Barrierefreiheit zu achten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Verbindungen zum Neuenheimer Feld und zur Kernstadt angesprochen. Es wurde gebeten, an den bisher beabsichtigten Brücken zum Bahnhof, zum Neuenheimer Feld über den Wehrsteg und am Bauhaus festzuhalten. Der Zustand der bestehenden Unterführung am alten Bahnbetriebswerk wurde bemängelt.

Behandlung:

Die Anregungen zum Fuß- und Radwegekonzept werden bei der Ausführungsplanung sowie bei den weiteren Planungen in nachfolgenden Bauabschnitten berücksichtigt. Auf der Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine weiteren Änderungs- oder Anpassungserfordernisse.

8.2.3 Bürger/in 2

Aufgrund der ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehenen Parkierung wird von einigen anwesenden Bürgern befürchtet, dass im Baugebiet zu wenige Besucherparkplätze zur Verfügung stehen werden. Da eine Bewirtschaftung der straßenbegleitenden Stellplätze vorgesehen ist, werden zusätzliche öffentliche Parkplatzeangebote oder Sonderregelungen wie Besucherparkausweise am Wochenende gewünscht.

Behandlung:

Mit Herstellung der Gebäude ist gleichzeitig der für die jeweiligen Nutzungen erforderliche Parkierungsbedarf in Tiefgaragen nachzuweisen. Mit dem Erwerb einer Wohnung ist auch der zugehörige Tiefgaragenplatz zu erwerben.

In allen öffentlichen Straßen des Plangebiets bestehen Parkraumangebote für Besucher. Für diese öffentlichen Stellplätze ist eine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen.

Im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans wurde auch die Thematik "Besucherstellplätze" behandelt. Es ist vorgesehen, an Standorten außerhalb des vorliegenden Plangebiets ergänzenden Parkraum für Besucher zu schaffen. Darüber hinaus bestehen Parkraumangebote im Bereich des Bahnhofs.

8.2.4 Bürger/in 3

Es wurden Fragen zur baulichen Gestaltung des geplanten Schulgebäudes und zum geplanten Schulhof gestellt.

Behandlung:

Im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans hat sich der Gadamerplatz als Standort für die Errichtung einer Schule herauskristallisiert. Des Weiteren sollen an diesem Standort eine Kindertagesstätte und ein bürgerschaftliches Zentrum angesiedelt werden. Der Gadamerplatz und die vorgenannten Nutzungen werden aus dem laufenden Verfahren ausgeklammert und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da bezüglich der

städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung noch kein abschließender Konsens gefunden werden konnte. Die Thematik ist daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht mehr abwägungsrelevant. Das Verfahren für die Gemeinbedarfsfläche soll zu einem späteren Zeitpunkt als gesondertes Verfahren neu aufgenommen werden.

Die sonstigen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen betrafen nicht den materiellen Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, sondern Fragen der Verfahrensführung und der späteren Umsetzung bzw. der Zeitschiene für die Realisierung. Hieraus ergibt sich für den Bebauungsplan kein weiterer Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende wesentlichen Anregungen vorgetragen:

8.3.1 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 10.05.2012

1. Elektrizität

In den Gehwegen wird beidseitig einen Trassenraum von ca. 1,00 m zur Verlegung von Kabelschutzrohren für 20 kV-, 1 kV-, Telekommunikation und Beleuchtung benötigt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind so anzuordnen, dass eine geradlinige Verlegung der geplanten Kabelanlagen möglich ist.

Bei den geplanten Baumstandorten ist bei Unterschreitung der Mindestabstände zu den geplanten Kabelanlagen ein Wurzelschutz einzubauen.

Die Standorte der geplanten Bäume an der in den Bebauungsplan eingetragenen und ausgewiesenen Transformatorstation sind je nach Lage der Transformatorstation im Gebäude SE 1.1 anzupassen.

Des Weiteren wird zur Versorgung der im Bebauungsplan enthaltenen Quartiere mit elektrischer Energie bis zur Fertigstellung der geplanten Transformatorstation im Gebäude SE 1.1 eine provisorische Transformatorstation auf dem geplanten Spielplatz (gegenüber SE 1.1) benötigt.

2. Fernwärmeversorgung

Im Langen Anger wird die Fernwärmetrasse bis zur Kumamotostraße mit Anschluss auf die vorhandene Trasse in der Eppelheimer Straße in 2 x DN 250 weiterverlegt.

Abgänge in die Bautzenstraße, Simferopolstraße und in die Kumamotostraße werden vorgesehen. Die Quartiere W 1.1 Ost und West müssen über den vorherverlegten Anschluss in der Kumamotostraße über eine zentrale Übergabe versorgt werden.

Des Weiteren wird eine Fernwärmetrasse vom Langen Anger über die Da-Vinci-Straße bis in die Eppelheimer Straße auf die vorhandene Trasse in 2 x DN 150 verlegt.

Grundsätzlich ist für alle Quartiere ein zentraler Übergabepunkt vorgesehen.

3. Wasserversorgung

Die Versorgung der Anwesen mit Trinkwasser erfolgt über einen zentralen Übergabepunkt für jedes Quartier,

Für die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen ist die Einräumung von ausreichendem Trassenraum, im öffentlichen Straßenbereich, erforderlich.

Mit den geplanten Baumstandorten, ist zu den vorhandenen und bereits geplanten sowie den noch zu planenden Leitungsanlagen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Kann der Mindestabstand nicht eingehalten werden, ist ein Wurzelschutz einzubauen. Ist dies nicht möglich, sind die geplanten Baumstandorte anzupassen.

Behandlung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Trassen für Elektroleitungen (20 kV, 1 kV, Telekommunikation und Beleuchtung) und Glasfaserleitungen aufzunehmen. Die Anordnung der Baumstandorte steht einer geradlinigen Verlegung der vorgenannten Leitungen nicht entgegen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern sind, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.

Die Ausführungen zur provisorischen Trafostation betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Sie sind nur für die Umsetzung der Planung relevant.

Die Ausführungen zur Fernwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Fernwärmeversorgung nicht erforderlich.

Die Ausführungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Wasserversorgung nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern sind, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Ergänzend wird ein Hinweis aufgenommen, wonach die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten sind, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

8.3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.04.2012

Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen an der Eppelheimer Straße und zur zeitlichen Abfolge bei der erforderlichen Umverlegung der Leitungen und der Ergänzung des Leitungsnetzes in den künftigen Straßen. Es werden die zuständigen Bearbeiter genannt. Auf die Kabelschutzanweisungen der Telekom wird hingewiesen. Ein Lageplan mit dem Leitungsbestand ist beigelegt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern sind, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Ergänzend wird ein Hinweis aufgenommen, wonach die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten sein, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

8.3.3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.04.2012

Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in den textlichen Festsetzungen (Fassung zur Planzeichnung vom 10.04.2012) unter 6.1 aufgeführten Punkte und in der Begründung unter „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen angeführten Hinweise Beachtung finden.

Wie aus der Planung zu entnehmen ist, sind im Bereich eine Schule und eine Kindertagesstätte geplant. Bei konkreten Planungsschritten ist das Gesundheitsamt mit einzubeziehen.

Behandlung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen geltenden Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen haben als Bestandteil der kommunalen Satzung direkte Rechtswirkung für jeden Bauherrn und sind damit zu beachten.

Im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans hat sich der Gadamerplatz als Standort für die Errichtung einer Schule herauskristallisiert. Des Weiteren sollen an diesem Standort eine Kindertagesstätte und ein Bürgerchaftliches Zentrum angesiedelt werden. Der Gadamerplatz und die vorgenannten Nutzungen werden aus dem laufenden Verfahren ausgeklammert und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung noch kein abschließender Konsens gefunden werden konnte. Das Verfahren für diese Gemeinbedarfsfläche soll zu einem späteren Zeitpunkt als gesondertes Verfahren neu aufgenommen werden.

8.3.4 Amprion GmbH, Schreiben vom 11.04.2012

Im Planbereich der verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. es ergeben sich keine Planänderungen.

8.3.5 Polizeidirektion Heidelberg, Schreiben vom 09.05.2012

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; es werden allgemeine Vorschläge für die weitere Planung hinsichtlich sozialer Kontrolle, Beleuchtung, Bepflanzung, Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, Schutz vor Wohnungseinbruch, Schule, Graffiti sowie zur kostenlosen Beratung angeboten.

Behandlung:

Die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht wurden, soweit sie von städtebaulicher Relevanz sind, bereits im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans so weit als möglich berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten auf Grundlage des § 9 BauGB sind nicht gegeben.

Dem Wunsch nach Weiterleitung der Vorschläge zur Kriminalprävention an die jeweiligen Planungs- und Architekturbüros wird im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme entsprochen. Gleiches gilt für den Hinweis auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention.

8.3.6 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 16.05.2012

Es wird gebeten, in den Textteil des o.g. Bebauungsplans folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den werden, nicht bestehen.“

Ich mache darauf aufmerksam, dass für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen die vorherige der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – erforderlich ist (vgl. beiliegendes Merkblatt)

Behandlung:

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg und der Hinweis auf das beigefügte Merkblatt werden entsprechend dem Wunsch der Wehrbereichsverwaltung Süd in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.7 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 18.05.2012

Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorliegenden Bebauungsplan „Bahnstadt – 2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ grundsätzlich keine Bedenken.

Zu den vorgesehenen Mischgebieten wird folgendes angemerkt: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Absatz 1 BauNVO). Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich neu ausgewiesene Mischgebiete häufig zu Wohngebieten, deren Bewohner etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig.

Bei Neuausweisungen von Mischgebieten kommt es somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Es ist darauf zu achten, dass auch wirklich eine gemischte Nutzung stattfindet und nicht unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird. Daher ist die folgende Aussage/Festsetzung des Bebauungsplans zu begrüßen

(Punkt 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung):

„Um sicherzustellen, dass in den Mischgebieten tatsächlich ein Mix aus unterschiedlichen Nutzungen entsteht und auch entsprechende Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen werden, wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind und im ersten Obergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Behandlung:

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen einer vertikalen Gliederung ist sichergestellt, dass in den geplanten Mischgebieten auch tatsächlich eine gemischte Nutzung entsteht.

Aus der Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar ergeben sich somit keine weitergehenden Planänderungen.

8.3.8 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 16.05.2012

Auf die Lage des Plangebietes im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Rheinau" der MVV ist hinzuweisen.

Aus den Jahresberichten der MVV zur Grundwasserbeschaffenheit im Wasserwerk Rheinau geht hervor, dass im Umfeld des Plangebietes sehr hohe Belastungen des Grundwassers mit Pflanzenbehandlungsmitteln vorhanden sind. Nähere Kenntnisse hierzu liegen dem LGRB nicht vor.

Sollte es im Plangebiet zu Bodenumlagerungen sowie zu veränderter Versickerung der Niederschlagswässer kommen, muss dies zur Vermeidung einer verstärkten Bodenauswaschung berücksichtigt werden.

Zielstellung im Hinblick auf den Grundwasserschutz muss sein, gegebene Bodenentlastungen aus dem Trinkwassereinzugsgebiet zu entfernen; durch Baumaßnahmen darf es nicht zu verstärkten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Behandlung:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf den setzungsempfindlichen Baugrund im Plangebiet. Der Hinweis wird entsprechend den vorstehenden Ausführungen ergänzt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Rheinau" der MVV aufgenommen.

Ursprünglich im Plangebiet vorhandene Bodenbelastungen wurden bereits im Rahmen des Bodenmanagements beseitigt.

8.3.9 Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 22.05.2012

1. Regenwasserbewirtschaftung

Für das Einzugsgebiet der Wohnterrassen und der Baufelder die unmittelbar an den Langen Anger grenzen wurde in dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Büro Spieth) ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Dementsprechend sind „lediglich“ 50 % des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten.

Die darüber hinaus anfallenden Niederschläge der Baufelder des Geltungsbereichs des B-Plans sind dem Retentions- bzw. Versickerungssystem im Langen Anger zuzuleiten. Die Parkanlage bzw. die Promenade selbst entwässert in die dort angelegten Grünbereiche und bleibt für das Entwässerungssystem abflussfrei.

In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wird unter Punkt 4 zum wiederholten Male gefordert, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Lediglich das dort nicht restlos zurückzuhaltende Niederschlagswasser soll demnach in die Retentions- und Versickerungsanlage im Langen Anger eingeleitet werden.

Dies entspricht weder dem Rahmenplan des Büros Trojan & Trojan (2003 vom Gemeinderat beschlossen) noch dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept des Büros Spieth.

Dagegen sind unter Punkt 7.1.7 die korrekten Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung wiedergegeben.

Es wird empfohlen, anstelle des Festsetzungstexts folgende Formulierung zu verwenden:

Das Niederschlagswasser aus den Baufeldern ist zu 50 % auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Dies kann durch geeignete Maßnahmen wie Dachbegrünung und Einsatz versickerungsfähiger Befestigungsmaterialien sowie durch Errichtung von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück erreicht werden.

Die restlichen 50 % des anfallenden Niederschlagswassers sind den festgesetzten Retentions- und Versickerungsflächen anzudienen."

2. Baumpflanzungen

Es wird angeregt, die Anzahl heimischer Baumarten zu erhöhen.

3. Energieaspekte und Dachbegrünung

Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 10, bitte ergänzen:

Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz festlegt.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung [...] Punkt 1 Bitte fügen sie folgenden Absatz hinzu:

(...) gestalterisch zu integrieren.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Photovoltaik und Solarthermie auf Dachflächen sind in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Bei Ausführung sind die Artenlisten in Anlage 15 zu beachten. So müssen 15 Arten aus Liste 1 und 20 Arten aus Liste 2 ausgebracht werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen. Die Solarmodulreihen müssen die maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m einhalten. Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°. Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

Behandlung:

zu 1. "Regenwasserbewirtschaftung":

Der § 9 des BauGB stellt keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Abflussbeiwerten dar. Deshalb wurde unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen auf nach BauGB mögliche Forderungen hingewiesen: Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist vorrangige wasserwirtschaftliche Zielsetzung. Die Einleitung in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen stellt die Möglichkeit eines Notüberlaufs dar, wenn die vollständige Versickerung nicht möglich ist. Weiterhin wird auf die Mehrfachfunktion der Flächen hingewiesen.

Da die Festsetzung eines Abflussbeiwerts nicht möglich ist, wird ergänzend unter "Hinweise" auf die Planungsidee der Einleitung in die Versickerungsbecken im Langen Anger hingewiesen, die allerdings nicht eingefordert werden kann.

An den bisherigen Festsetzungen und Hinweisen hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird daher weiterhin festgehalten.

Zu 2. "Baumpflanzungen":

Auf die Stellungnahme zum Schreiben des Naturschutzbeauftragten wird sinngemäß verwiesen.

Zu 3. "Energieaspekte und Dachbegrünung":

Die aus dem Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt übernommenen Festsetzungen schließen Solaranlagen nicht aus, sondern ermöglichen deren Aufstellung unter der Voraussetzung, dass sich die Module in den Gesamtentwurf einfügen.

8.3.10 Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Schreiben vom 10.05.2012

Aus Sicht des Naturschutzes werden die hierfür vorgesehenen Maßnahmen extensive Dachbegrünung auf 66% der Dachflächen, Förderung des Artenschutzes sowie Baumanpflanzungen begrüßt.

Es wird Kritik an der in Kapitel 7.1.11 vorgesehenen Liste der Baumarten vorgebracht. Hierbei handelt es sich größtenteils um nicht einheimische und somit auch nicht an diesen Standort angepasste Arten. Deshalb können ihre Blüten bzw. deren Nektar und Pollen von den vorhandenen einheimischen Insektenarten nur in unzureichendem Maße als Nahrungsquelle genutzt werden. Dies ist beispielsweise bei den vorgesehenen Pflanzenarten der Dachbegrünung gewährleistet.

Aus diesem Grund sollte die Liste der zu pflanzenden Baumarten nochmals überarbeitet werden.

Behandlung:

Zielsetzung der getroffenen Festsetzungen ist es, dem Bürger und den betroffenen Bauherren grundsätzlich den angestrebten Gebietscharakter zu vermitteln. Neben gestalterischen Festsetzungen wird dies vor allem durch Festsetzungen zur Bepflanzung erreicht. Die Forderung nach der Festsetzung konkreter Baumstandorte muss daher auch mit einer Angabe der vorgesehenen Baumarten eingehen.

Angaben zur Bepflanzung erfolgen u.a. für die Dachbegrünung in sehr detaillierter Form. Es widerspricht den Regeln der Gleichbehandlung, innerhalb eines Bebauungsplans mit unterschiedlichen Wertungsmaßstäben zu arbeiten. Auch wäre es nicht zielführend, die Bebauungsplangebiete (1.BA; 2.BA) unterschiedlich zu behandeln.

Die Kriterien für die Artenauswahl sind seit Jahren bekannt und Grundsatz jeder Planung in der Bahnstadt. Für den 1. BA wurde auf Grundlage der vorhandenen Planungen eine Pflanzliste erarbeitet, die jetzt auch für den 2. Bauabschnitt Verwendung findet. Maßgeblich für die Pflanzenauswahl waren u.a. auch die zum Teil extremen Standortbedingungen.

Es wird nicht in Abrede gestellt, dass eine gewisse Variabilität und auch Ausweichmöglichkeit vorhanden sein muss. Die Vielfalt der Pflanzliste und damit die Pflanzliste selbst sollen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis zur Vorlage anderer Erkenntnisse erhalten werden. Es wird lediglich für den Langen Anger die Winterlinde *Tilia cordata*, *greenspire`* ergänzt.

Weiterhin wird jeweils nach jeder Aufzählung "u.ä." hinzugefügt. Das führt dazu, dass die Pflanzliste nicht abschließend ist, sich der Planer aber mit der Liste auseinandersetzen muss und Abweichungen begründen muss.

8.3.11 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 05.05.2012

Die in Kap. 7.1.11 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Begründung und in Kap. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführten zulässigen Arten lassen in ihrer für uns unverständlich vorgenommenen Zusammenstellung stark variiertes Species und Subspecies keinerlei themenorientierte Gestaltungsrichtung erkennen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch den mit über 50 % hohem Anteil der bei uns nicht beheimateten Pflanzenarten. Somit ist auch eine pflanzensoziologisch ausrichtende Bildung von Pflanzengesellschaften der heimischen potenziellen Vegetation von vorneherein vereitelt.

Diese Liste der Gehölze verwundert angesichts der von der Stadt Heidelberg an anderen Stellen stets gezeigten Bemühungen um die Auswahl von heimischen und standortgerechten Bepflanzungen.

Die unter naturschützerischen und gestalterischen Aspekten und im Hinblick auf Dauerhaftigkeit sinnvollen Gehölzarten sind in der Stadtverwaltung bekannt und sollten auch in diesen Bebauungsplan einfließen.

Behandlung:

Zielsetzung der getroffenen Festsetzungen ist es, dem Bürger und den betroffenen Bauherren grundsätzlich den angestrebten Gebietscharakter zu vermitteln. Neben gestalterischen Festsetzungen wird dies vor allem durch Festsetzungen zur Bepflanzung erreicht. Die Forderung nach der Festsetzung konkreter Baumstandorte muss daher auch mit einer Angabe der vorgesehenen Baumarten eingehen.

Angaben zur Bepflanzung erfolgen u.a. für die Dachbegrünung in sehr detaillierter Form. Es widerspricht den Regeln der Gleichbehandlung, innerhalb eines Bebauungsplans mit unterschiedlichen Wertungsmaßstäben zu arbeiten. Auch wäre es nicht zielführend, die Bebauungsplangebiete (1.BA; 2.BA) unterschiedlich zu behandeln.

Die Kriterien für die Artenauswahl sind seit Jahren bekannt und Grundsatz jeder Planung in der Bahnstadt. Für den 1. BA wurde auf Grundlage der vorhandenen Planungen eine Pflanzliste erarbeitet, die jetzt auch für den 2. Bauabschnitt Verwendung findet. Maßgeblich für die Pflanzenauswahl waren u.a. auch die zum Teil extremen Standortbedingungen.

Es wird nicht in Abrede gestellt, dass eine gewisse Variabilität und auch Ausweichmöglichkeit vorhanden sein muss. Die Vielfalt der Pflanzliste und damit die Pflanzliste selbst sollen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis zur Vorlage anderer Erkenntnisse erhalten werden. Es wird lediglich für den Langen Anger die Winterlinde *Tilia cordata* ‚greenspire‘ ergänzt.

Weiterhin wird jeweils nach jeder Aufzählung "u.ä." hinzugefügt. Das führt dazu, dass die Pflanzliste nicht abschließend ist, sich der Planer aber mit der Liste auseinandersetzen muss und Abweichungen begründen muss.

8.3.12 RNV GmbH, Schreiben vom 08.05.2012

Es wird gebeten, die Verkehrsfläche „Grüne Meile“ textlich festzusetzen und die Straßenbahn in der „Grünen Meile“ als Besonderen Bahnkörper festzusetzen. Die B-Plan-Grenze enthält nicht die gesamte Breite der "Grünen Meile". Es ist nur ein Gleis (Richtungsgleis Richtung Montpellierbrücke) im B-Plan erfasst.

Werbeanlagen sind (vor allem an Gebäuden) ausgeschlossen. Wir fordern, dass im Bereich möglicher Haltestellen des ÖPNV Werbevitruinen möglich sind.

Die Verkehrsflächen für eine Straßenbahntrasse sollen, analog dem Vorgehen bei Geh- und Radwegen, als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" in den Plan festgeschrieben werden.

Die RNV lehnt eine Mitbenutzung der Straßenbahntrasse allgemein sowie speziell im Knotenpunktbereich durch (wartende) Linksabbieger ab und erläutert hierzu einige Details.

Behandlung:

Eine textliche Festsetzung der Verkehrsfläche "Grünen Meile" ist nicht erforderlich. Die zeichnerische Festsetzung reicht aus, um die für den Ausbau erforderlichen Flächen zu sichern. In der Planbegründung ist die Grüne Meile und ihre Verkehrsfunktion beschrieben.

Eine Festsetzung der Straßenbahn in der "Grünen Meile" als Besonderer Bahnkörper ist weder notwendig. Insofern ist auch keine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die für den späteren Ausbau erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche planerisch zu sichern. An der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin festgehalten.

Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass Werbeanlagen im Bereich der ÖPNV-Haltestellen zulässig sind.

Detailfragen zur Führung der Straßenbahn sind im Rahmen der Ausbauplanung für die "Grüne Meile" zu lösen. Auf Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen.

8.4 Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2012 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 09.08.2012 und 21.09.2012 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 01.08.2012 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

8.4.1 Bürger/in 1, vertreten durch Rechtsanwalt. Schreiben vom 21.09.2012

Allein aus Gründen der Vorsorge müssen Einwendungen vorgetragen werden, die sich möglicherweise erledigen, wenn ein sachgerechter Interessenausgleich gelingt:

1. Das Grundstück soll im Wesentlichen nur noch als öffentliche Straße genutzt werden können. Damit ist die Grundstückseigentümerin (noch) nicht einverstanden. Daher wird angeregt, die Straße an anderer Stelle vorzusehen. Es gibt unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Ziele andere ebenso geeignete Alternativerschließungen.
2. Die städtebauliche Rahmenplanung erfordert keine Straße auf dem Grundstück. Auch sind keine sonstigen Gründe vorgetragen oder ersichtlich, die die Straße unbedingt auf dem Grundstück erforderlich machen.
3. Durch die Bauleitplanung der Stadt Heidelberg wird die wirtschaftliche Existenz unserer Mandanten betroffen, da durch die erforderliche Umsiedlung Kosten entstehen, die durch die öffentlich-rechtlichen Ersatzleistungen nicht hinreichend ausgeglichen werden. Jedenfalls haben weder die Stadt Heidelberg noch die DSK verbindlich zugesagt, dass die tatsächlich entstehenden Kosten auch ausgeglichen werden.
4. Der Bebauungsplan sollte Festsetzungen erhalten, nach denen die derzeitige Nutzung und Bebauung des Grundstücks weiterhin zulässig ist.

Behandlung:

Wie bereits aus dem Schreiben hervorgeht, sind die Einwände vorsorglicher Natur. Die Einwände sind inzwischen gegenstandslos, da die Stadt Heidelberg das Grundstück erworben hat. Ein sachgerechter Interessenausgleich konnte erzielt werden.

8.5 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende wesentlichen Anregungen vorgetragen:

8.5.1 Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 19.09.2012

In Bezug auf die Festsetzung von Ausnahmen z.B. in Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass § 31 Absatz 1 BauGB verlangt, dass nicht nur die Art, sondern auch der Umfang der Ausnahmen zu regeln ist. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Aus Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich, dass die Höhe der technischen Dachaufbauten nicht festgelegt ist. Der Bebauungsplan legt nur die Höhe der Gebäude fest, wobei als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe herangezogen wird. Die Oberkante der Wandhöhe ist wiederum der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive Dachaufbauten und Attika. Die Höhe der technischen Dachaufbauten über die Festsetzung „Technische Dachaufbauten müssen sich aus der

Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren" zu beschränken, dürfte sich in der Praxis schwierig gestalten. Insofern wird vorgeschlagen, in die örtlichen Bauvorschriften noch eine Regelung zur maximalen Höhe der technischen Dachaufbauten aufzunehmen.

Behandlung:

Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen werden als ausreichend erachtet und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt.

Bislang sind keine Auslegungsschwierigkeiten aufgetreten.

Auch wäre es nicht zielführend, die Bebauungsplangebiete (1.BA; 2.BA) unterschiedlich zu behandeln.

8.5.2 Amprion GmbH, Schreiben vom 10.08.2012

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. es ergeben sich keine Planänderungen.

Die zuständigen Versorgungsträger wurden alle am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

8.5.3 VCD Rhein-Neckar e.V., Schreiben vom 20.09.2012

Verkehr:

„Die von der Sammelstraße „Am Langen Anger“ abzweigenden Stichstraßen erschließen die Tiefgaragen unter den Baublöcken und bieten öffentliche Stellplätze als Längsparkstreifen beidseitig der Straße.“

Dies widerspricht der Festlegung auf der B-Plan-Karte „2BA_westlichGadamerplatz_BPlan.pdf“ „Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.“

Der VCD unterstützt hier die Karte des B-Plans, d.h. die o.g. Formulierung aus 5.1 muss gestrichen und durch diese ersetzt werden: „Oberirdische Stellplätze und Garagen für den Kfz-Verkehr sind nicht zulässig.“

In „6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung“:

Im Halbsatz „nördlich der Versickerungsflächen dient die Sammelstraße mit beidseitigem Längsparken der Verbindung innerhalb der Bahnstadt.“ Ist die Angabe „mit beidseitigem Längsparken“ zu streichen, da es keine ebenerdigen, öffentlichen Kfz-Stellplätze im Plangebiet geben soll, s.o.

Aus gleichem Grund ist im Halbsatz: „Die nach Süden führenden Wohnstraßen mit beidseitigen Längsparkstreifen dienen der Erschließung der Wohnblöcke inklusive der zugehörigen Tiefgaragen.“ der Ausdruck „mit beidseitigen Längsparkstreifen“ zu streichen.

„Im gesamten Text ist der Ausdruck „Radwegenetz“ durch „Radverkehrsnetz“ zu ersetzen und „Radweg“ durch einen dem Kontext entsprechenden Ausdruck zu ersetzen.

„7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung“

Im Abschnitt „sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.“

ist der Ausdruck „Tankstellen“ zu präzisieren, besser: „Tankstellen für fossile Treibstoffe“. Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge für Car-Sharing-Fahrzeuge und ggf. Taxis müssen zulässig sein! Da keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vorgesehen sein sollten ist der Bedarf hierfür jedoch überschaubar.

Im Mischgebiet könnten ggf. Tankstellen für Wasserstofffahrzeuge oder auch Akkuwechselstationen für Fahrzeuge zugelassen werden. In einem neuen Baugebiet könnte dies z.B. zur Errichtung von Demonstrationsanlagen sinnvoll sein, wenngleich die Sicherheitsvorschriften auch hier streng sein müssen.

„7.1.3 Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung“

Im Plan ist mit Bezug auf diese Formulierung: „Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.“ der Verlauf der Ausfahrten zu ändern! Es stellt ein großes Sicherheitsrisiko für den Längsverkehr, auch von Fußgängern und Radfahrern, dar, wenn die Tiefgaragenausfahrten senkrecht zum Straßenverlauf münden, da die Fahrer bereits mitten auf der Straße stehen, bevor sie den kreuzenden Verkehr sehen können. Die Ausfahrten müssen daher parallel zum Straßenverlauf auf die Straße münden und einen ebenerdigen Aufstellbereich in Fahrzeuglänge aufweisen.

In der Begründung ist der Satz wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

„Die Tiefgaragen in den Baugebieten sollen so dimensioniert werden, dass für die Bewohner und Besucher ausreichend private Stellplätze realisiert werden können und damit im öffentlichen Raum nur sehr vereinzelt Kurzzeitparkplätze ausschließlich für Besucher- und den Lieferverkehr bereitgestellt werden. Zusätzlich sind Standorte mit reservierten Stellplätzen für jeweils mehrere Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass neben Kleinwagen auch Platz für größere Transportfahrzeuge vorhanden sein muss. Ebenfalls sind an diesen Standorten Stromtankstellen für diese Fahrzeuge einzurichten bzw. die Voraussetzungen hierfür zu schaffen.“

Das Kapitel ist zu ergänzen bzgl. der Fahrradabstellanlagen:

„Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl direkt an den neuen Haltestellen vorzusehen. Die Ausführung erfolgt als überdachter Abstellplatz mit Anlehnbügel.“

„7.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“

Eine Befahrung der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit Müllfahrzeugen oder sonstigem Lieferverkehr sollte nicht erlaubt sein. Lediglich Notfallfahrzeuge oder Feuerwehr sollten diesen Bereich mit Kraftfahrzeugen befahren dürfen. Die Ver- und Entsorgung muss über die vorhandenen Stichstraßen erfolgen.

„7.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“

Da der kombinierte Weg für Radfahrer und Fußgänger an der Promenade einen Mischverkehr darstellt, der aufgrund der attraktiven Lage am Rand des Pfaffengrunder Feldes sicherlich intensiv für Freizeitaktivitäten und besonders stark auch von Familien mit Kindern genutzt werden wird, kann er nicht Bestandteil eines schnellen Radverkehrsnetzes sein. Aufgrund der gerade in der Entstehung befindlichen Zulaufstrecken für einen schnellen Radverkehr entlang der ehemaligen Güterbahntrassen, ist die gerade Weiterführung entlang der Promenade zwingend. Daher muss es direkt am südwestlichen Rand des Baugebietes, also noch neben der Promenade zum Feld hin, einen zusätzlichen, gut geteerten, speziellen Radschnellweg geben. Dieser Radschnellweg ist noch im Plan zu ergänzen.

Ebenso ist eine Abfahrt für den Radverkehr von der Promenade hinab auf den vorhandenen Wirtschaftsweg am Pfaffengrunder Feld zu schaffen. Diese Auf-/Abfahrt soll in räumlicher Nähe zur Schützenstraße über diese Trasse eine direkte Verbindung für den schnellen Radverkehr in den zentralen Pfaffengrund schaffen.

Alle Gehwege müssen über niveaugleiche Anschlüsse zu den Straßen verfügen, d.h. der Bordstein muss im Kreuzungsbereich vollkommen abgesenkt sein, da jede Erhebung ein Hindernis für Rollstühle und Rollatoren ist. Für Sehbehinderte sind mit entsprechenden Rillenplatten und Aufmerksamkeitsflächen die Übergänge zur Straße kenntlich zu machen.

Alle Radverkehrsanlagen müssen, sofern Sie aus räumlichen Gründen nicht als Angebotsstreifen im Straßenraum angelegt werden können, über niveaugleiche Anschlüsse zu den Straßen verfügen, d.h. der Bordstein muss im Kreuzungsbereich vollkommen abgesenkt sein. Für Sehbehinderte sind mit entsprechenden Rillenplatten und Aufmerksamkeitsflächen die Übergänge zur Straße kenntlich zu machen.

„7.1.7 Grünflächen“

Dieser Abschnitt ist wie folgt zu ergänzen:

Aufgrund des Verzichts auf oberirdische Stellplätze für Anwohner und Besucher im Straßenverlauf, werden zusätzlich viele kleine Grünflächen entlang der Straßen angelegt.

„2 Anforderungen an Werbeanlagen“ Der Satz ist wie folgt zu ergänzen:

„Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV und an Standorten für Carsharing-Fahrzeuge.“

„3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter“

Ergänzend zu diesem Absatz „Standplätze für Müllbehälter in den WA- und MI-Gebieten sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.“ wird hinzugefügt:

„Im Eingangsbereich der Gebäude, oder im direkten Umfeld sind ggf. auch auf unbefestigten/unbebauten Flächen überdachte Abstellanlagen für Fahrräder zulässig und sogar explizit gewünscht, um die Attraktivität des Radverkehrs zu erhöhen und somit eine Steigerung des Radverkehrsanteils zu erreichen.“

Bei den Querungen besonders des Radverkehrs mit der neuen Tram-Trasse in der grünen Meile sind Umlaufschranken generell zu vermeiden. Lichtsignalanlagen sind ebenfalls so weit wie möglich zu vermeiden.

Behandlung:

Ein liegt insofern kein Widerspruch zwischen Text und Planzeichnung vor, als in der Begründung, Nr. 5.1 nur die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum angesprochen werden. Diese sind auch ohne gesonderte zeichnerische Darstellung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Die Textfestsetzung, welche oberirdische Stellplätze und Garagen ausschließt, bezieht sich auf die privaten Baugebietsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten und nicht auf den öffentlichen Straßenraum.

Die Festsetzung wird zur Klarstellung wie folgt umformuliert: "Oberirdische Stellplätze und Garagen für den Kfz-Verkehr sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nicht zulässig."

Die beidseitigen Längsparkstreifen entlang der Sammelstraße sind als öffentliche Parkplätze innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche zulässig, auch soweit sie nicht gesondert in der Planzeichnung festgesetzt sind. Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen für den Kfz-Verkehr betrifft nur die privaten Bauflächen (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete).

Der Anregung zur Ersetzung des Begriffs "Radwegenetz" durch "Radverkehrsnetz" wird durch redaktionelle Korrektur entsprochen.

Der Anregung zur Änderung der Bezeichnung "Tankstellen" in "Tankstellen für fossile Treibstoffe" wird nicht entsprochen. Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge können in den gewerblich genutzten Bereichen oder in den Tiefgaragen der Wohngebiete zugelassen werden.

Ein gänzlicher Ausschluss von öffentlichen Kurzzeitparkplätzen ist angesichts der Größe und städtebaulichen Dichte des Plangebiets nicht zielführend. An der bisherigen Regelung wird daher weiterhin festgehalten.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen ausschließlich zu Privatstraßen sowie zu den kurzen Stichstraßen an der Promenade zulässig. Entsprechend dem geplanten Ausbauquerschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichende ebenerdige Aufstellflächen zwischen Fahrbahnrand und Gebäuden (3 m private Aufstellfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze / Baulinie und Gehweg sowie Gehwegbreite bis zum Fahrbahnrand sichergestellt. Damit sind ausreichende Sichtverhältnisse auf den querenden Fußgänger und Radverkehr gewährleistet.

Die Dimensionierung der Tiefgaragen ist vom jeweiligen Stellplatzbedarf abhängig. Mit dem Bauantrag sind auch die für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Ein Angebot für Carsharing ist im Plangebiet vorgesehen, jedoch werden für die Standorte von Carsharing Fahrzeugen keine gesonderten Flächen oder Standorte im Bebauungsplan ausgewiesen.

Fahrradabstellplätze sind im öffentlichen Raum zulässig. Es bedarf keiner expliziten Festsetzung im Bebauungsplan. Die Art der Ausführung von Fahrradabstellanlagen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Ein Befahren der Promenade mit Abfallsammelfahrzeugen ist erforderlich, da eine Durchfahrt durch die Blockinnenbereiche nicht gewünscht ist und die Müllentsorgung der Gebäude an der Promenade ansonsten nicht sichergestellt werden kann.

Die Ausführungsplanung für die Promenade sieht eine Trennung zwischen Fuß- und Radweg vor. Durch diese Trennung wird ein ungehindertes Radfahren ermöglicht. Die Anlage eines zusätzlichen Radschnellweges ist nicht beabsichtigt.

Eine Abfahrt für Radfahrer von der Promenade aus zum vorhandenen Wirtschaftsweg ist an der Eppelheimer Terrasse (außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans "Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes") vorgesehen.

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Art und Breite des Ausbaus. Die Ausführung im Detail bleibt der nachfolgenden Entwurfsplanung vorbehalten. Beampelte Kreuzungen werden danach mit einem Blindenleitsystem ausgestattet. Wo keine Ampeln vorgesehen sind, werden Rollstuhlüberfahrsteine eingebaut. Der Ausbaustandard ist mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung abgestimmt.

Der Radverkehr im Plangebiet erfolgt über den angesprochenen Radweg auf der Promenade sowie ansonsten im Straßenraum der öffentlichen Straßen (Tempo-30-Zonen). Weitere Radverkehrsanlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Wie vorstehend dargestellt, ist es nach wie vor beabsichtigt, im Straßenraum Kurzzeitparkplätze für Besucher und Lieferverkehr anzubieten. Die gewünschte Textergänzung in Nr. 7.1.7 wird daher nicht vorgenommen. Selbständige Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sollen auf die Haltestellen des ÖPNV beschränkt werden. Zur Wahrung der Gestaltqualität wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Werbeanlagen dort nur zulässig sind, wenn sie gestalterisch in die Fahrgastunterstände integriert werden.

8.5.4 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 21.09.2012

Erneuerbare Energien:

Die textliche Festsetzung, dass technische Dachaufbauten sich aus der Gebäudekubatur zu entwickeln haben und gestalterisch zu integrieren sind, lassen sich unterschiedlich interpretieren. In der Kommentierung der während des Verfahrens nach § 3 ABS. 1 und 54 ABS. 1 BauGB eingegangenen Anregungen (Anlage 06 zur Drucksache 0284/2012/BV) schildern sie zwar, dass die aus dem 1. Bauabschnitt übernommenen textlichen Festsetzungen Solaranlagen nicht ausschließen, setzen dabei aber gleichzeitig voraus, dass sich die Module in den Gesamtentwurf integrieren.

Die von Investoren präferierte und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vereinbarte Möglichkeit der Flachdachaufständigung in Kombination mit der Dachbegrünung, stellt nach ihrer Interpretation keine Integration in den Gesamtentwurf dar. Selbst die aufgeständerte Solarenergieanlage, die beim Wettbewerb

Kita Bahnstadt einen wesentlichen Bestandteil des Siegerentwurfs darstellt, wird von Ihrem Amt als „architektonisch nicht integriert“ definiert.

Diese Sichtweise schränkt den Einsatz erneuerbarer Energien in der Bahnstadt massiv ein.

Es wird daher darum gebeten, analog zu anderen Bebauungsplanverfahren (z.B. Mathematik) Solaranlagen als Technische Dachaufbauten gemäß Handlungsleitfaden Heidelberger Dachgärten explizit zuzulassen und eine entsprechende Formulierung aufzunehmen.

Schall- und Lärmschutz:

Die Baufelder W 1 und W 2 sollen laut vorliegender Planung als Allgemeines Wohngebiet, die Baufelder SE 1 und SE 2 als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Durch den Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr) werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, sowohl tagsüber, als auch nachts, die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Man schließt sich den Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten der IBK vom 25.05.2012 an.

Naturschutz:

Es wird auf die angehangene Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten vom 18.09.2012 verwiesen.

Behandlung:

Erneuerbare Energien:

Die Regelungen des Bebauungsplans schließen die Anlage von Solaranlagen auf Dachflächen nicht aus, soweit sie aus der Kubatur des Gebäudes heraus entwickelt sind. Der Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgärten“ ist zu beachten.

Schall- und Lärmschutz:

Der Bebauungsplan enthält die gemäß schalltechnischem Gutachten empfohlenen Festsetzungen. Die Belange des Schallschutzes sind damit gewahrt.

Naturschutz:

Über die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten vom 10.05.2012 hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2012 beraten und wie folgt beschlossen:

„Zielsetzung der getroffenen Festsetzungen ist es, dem Bürger und den betroffenen Bauherren grundsätzlich den angestrebten Gebietscharakter zu vermitteln. Neben gestalterischen Festsetzungen wird dies vor allem durch Festsetzungen zur Bepflanzung erreicht. Die Forderung nach der Festsetzung konkreter Baumstandorte muss daher auch mit einer Angabe der vorgesehenen Baumarten eingehen. Angaben zur Bepflanzung erfolgen u.a. für die Dachbegrünung in sehr detaillierter Form. Es widerspricht den Regeln der Gleichbehandlung, innerhalb eines Bebauungsplans mit unterschiedlichen Wertungsmaßstäben zu arbeiten. Auch wäre es nicht zielführend, die Bebauungsplangebiete (1.BA; 2.BA) unterschiedlich zu behandeln. Die Kriterien für die Artenauswahl sind seit Jahren bekannt und Grundsatz jeder Planung in der Bahnstadt. Für

den 1. BA wurde auf Grundlage der vorhandenen Planungen eine Pflanzliste erarbeitet, die jetzt auch für den 2. Bauabschnitt Verwendung findet. Maßgeblich für die Pflanzenauswahl waren u.a. auch die zum Teil extremen Standortbedingungen.

*Es wird nicht in Abrede gestellt, dass eine gewisse Variabilität und auch Ausweichmöglichkeit vorhanden sein muss. Die Vielfalt der Pflanzliste und damit die Pflanzliste selbst sollen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis zur Vorlage anderer Erkenntnisse erhalten werden. Es wird lediglich für den Langen Anger die Winterlinde *Tilia cordata* ‚greenspire‘ ergänzt. Weiterhin wird jeweils nach jeder Aufzählung "u.ä." hinzugefügt. Das führt dazu, dass die Pflanzliste nicht abschließend ist, sich der Planer aber mit der Liste auseinandersetzen muss und Abweichungen begründen muss.“*

Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden. An dem vorstehenden Beschluss wird daher weiterhin festgehalten.

8.5.5 **Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.**, Schreiben vom 17.09.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 5.5.2012 bezüglich der Artenlisten für die Straßenbäume (Teil A, Kap. 7.1.11 der Begründung) verwiesen. Die aufgeführten Arten sind größtenteils nicht heimisch bzw. passen nicht an den vorgesehenen Standort.

Eine Überarbeitung der Artenliste hat offensichtlich nicht stattgefunden, obwohl auch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und auch der Naturschutzbeauftragte eine Änderung der Artenliste angeregt hatten.

Behandlung:

Auf die Stellungnahme zu den Schreiben des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und des Naturschutzbeauftragten wird sinngemäß verwiesen.

8.5.6 **IHK Rhein-Neckar**, Schreiben vom 21.09.2012

Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorliegenden Bebauungsplan „Bahnstadt – 2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ grundsätzlich keine Bedenken. Es wird an der Stellungnahme vom 18. Mai 2012 festgehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich keine Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe ergeben dürfen.

Behandlung:

Über die Stellungnahme der IHK vom 18.05.2012 hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2012 beraten und wie folgt beschlossen:

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen einer vertikalen Gliederung ist sichergestellt, dass in den geplanten Mischgebieten auch tatsächlich eine gemischte Nutzung entsteht.

Aus der Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar ergeben sich somit keine weitergehenden Planänderungen.

Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden. An dem vorstehenden Beschluss wird daher weiterhin festgehalten.

8.5.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.09.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 25. April 2012 verwiesen. Diese Stellungnahme gilt mit folgenden Änderungen weiter:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Um vor den Baumaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, wird darum gebeten, sich mit dem zuständigen Planungsbüro so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen.

Behandlung:

Aus der ergänzenden Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 18.09.2012 ergeben sich keine Planänderungen, da die Ausführungen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans; sondern die nachfolgende Umsetzung der Planung betreffen.

8.5.8 Rhein-Neckar -Verkehr GmbH, Schreiben vom 18.09.2012

Es wird auf das Schreiben vom 08.05.2012 verwiesen.

Erläuterung:

Über die Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 08.05.2012 hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2012 beraten und wie folgt beschlossen:

„Eine textliche Festsetzung der Verkehrsfläche "Grünen Meile" ist nicht erforderlich. Die zeichnerische Festsetzung reicht aus, um die für den Ausbau erforderlichen Flächen zu sichern. In der Planbegründung ist die Grüne Meile und ihre Verkehrsfunktion beschrieben.

Eine Festsetzung der Straßenbahn in der "Grünen Meile" als Besonderer Bahnkörper ist weder notwendig, noch möglich, da die Lage bislang noch nicht abschließend feststeht. Insofern ist auch keine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die für den späteren Ausbau erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche planerisch zu sichern. An der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin festgehalten.

Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass Werbeanlagen im Bereich der ÖPNV-Haltestellen zulässig sind. Detailfragen zur Führung der Straßenbahn sind im Rahmen der Ausbauplanung für die "Grüne Meile" zu lösen. Auf Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen.“

An dem vorstehenden Beschluss wird weiterhin festgehalten, da mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Straßenbahntrasse planerisch gesi-

chert ist. Zur Wahrung der Gestaltqualität wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Werbeanlagen an Haltestellen nur zulässig sind, wenn sie gestalterisch in die Fahrgastunterstände integriert werden.

8.5.9 Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Süd, Karlsruhe, Schreiben vom 06.09.2012

Das im Eigentum stehende Grundstück wird durch eine „Straßenverkehrsfläche mit anzupflanzenden Bäumen“, zwecks Gewährleistung der erforderlichen Erschließung, ca. mittig durchtrennt.

Es wird eine Umplanung der Erschließungstraßenführung vorgeschlagen, um den Verein mit seinen Sportanlagen am Standort erhalten zu können.

Behandlung:

Das Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Süd (BEV) war bereits seit Beginn der Planungen zur Bahnstadt in den Planungsprozess eingebunden.

Die Einwände sind inzwischen gegenstandslos. Ein sachgerechter Interessenausgleich konnte erzielt werden.

8.5.10 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 10.09.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 10.05.2012 verwiesen.

Für die Versorgung mit Fernwärme wird darüber hinaus angemerkt:

Im Langen Anger wird die Fernwärmetrasse bis zur Kumamotostraße mit Anschluss auf die vorhandene Trasse in der Eppelheimer Straße in DN 250 weiterverlegt. In die Bautzenstraße und Simforopolstraße werden Abgänge in DN 100 vorgelegt. In der Simferopolstraße ist gegebenenfalls eine Weiterführung der Trasse in DN 50 für das ehemalige Stellwerk auf der Promenade vorgesehen. In die Kumamotostraße wird ein Abgang in DN 200 vorgelegt. Die Quartiere W 1.1 Ost und West müssen über den vorverlegten Anschluss in der Kumamotostraße über eine zentrale Übergabe versorgt werden. Die Trasse - vom Langen Anger über die Da-Vinci-Straße bis in die Eppelheimer Straße auf die vorhandene Trasse - wird in DN 150 verlegt.

Grundsätzlich ist für alle Quartiere ein zentraler Übergabepunkt vorgesehen.

Behandlung:

Die ergänzenden Ausführungen zur Fernwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen für den Bebauungsplan. Über das Schreiben vom 10.05.2012 hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2012 beraten und wir folgt beschlossen:

„Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Trassen für Elektroleitungen (20 kV, 1 kV, Telekommunikation und Beleuchtung) und Glasfaserleitungen aufzunehmen. Die Anordnung der Baumstandorte steht einer geradlinigen Verlegung der vorgenannten Leitungen nicht entgegen.“

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern sind, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.

Die Ausführungen zur provisorischen Trafostation betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Sie sind nur für die Umsetzung der Planung relevant. Die Ausführungen zur Fernwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Fernwärmeversorgung nicht erforderlich. Die Ausführungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.“

8.5.11 Polizeidirektion Heidelberg, Schreiben vom 03.09.2012

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; es werden allgemeine Vorschläge für die weitere Planung hinsichtlich sozialer Kontrolle, Beleuchtung, Bepflanzung, Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, Schutz vor Wohnungseinbruch, Schule, Graffiti sowie zur kostenlosen Beratung angeboten.

Behandlung:

Die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht wurden, soweit sie von städtebaulicher Relevanz sind, bereits im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans so weit wie möglich berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten sind auf Grundlage des § 9 BauGB nicht gegeben.

8.5.12 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 29.08.2012

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8.5.13 Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 28.08.2019

Das o.g. Planungsgebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg. Dort sind ggf. Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten.

Die übermittelten Anmerkungen wurden berücksichtigt. Die Wehrbereichsverwaltung Süd erhebt daher gegen den beabsichtigten Bebauungsplan keine weiteren Einwände.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Heidelberg und damit verbundene Beschränkungen ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Es ergeben sich keine Planänderungen.

8.5.14 Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis, Schreiben vom 03.08.2012

Gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung (Stand 06.06.2012/Entwurf) unter 6.1 aufgeführten Punkte Beachtung finden.

Behandlung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen geltenden Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen haben als Bestandteil der kommunalen Satzung direkte Rechtswirkung für jeden Bauherrn und sind damit zu beachten.

8.5.15 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.10.2012

Es wird auf die früheren Stellungnahmen (Az. 2511/112-03106 vom 16.05.2012 und Az. 25111/05-01819 vom 18.03.2005) zur Planung verwiesen.

Behandlung:

Über die Schreiben vom 16.05.2012 und 18.03.2005 hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2012 beraten und wird folgend beschlossen:

zu "Geotechnik":

„Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf den setzungsempfindlichen Baugrund im Plangebiet. Der Hinweis wird entsprechend den vorstehenden Ausführungen ergänzt.“

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Rheinau" der MVV aufgenommen.

Ursprünglich im Plangebiet vorhandene Bodenbelastungen wurden bereits im Rahmen des Bodenmanagements beseitigt.“

Der vorstehend aufgeführte Beschluss hat weiterhin Gültigkeit.

8.6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 17.12.2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 10 Abs. 1 BauGB, 74 LBO als Satzung.

9 Durchführung**9.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die bestehenden Grundstücke des Geltungsbereiches waren im Eigentum der EGH mit Ausnahme der Speyerer Straße (Eigentum des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg) und der Rudolf-Diesel-Straße (Eigentum der Stadt Heidelberg). Neugebildete Grundstücke wurden weiterveräußert.

9.2 Bodenordnung

Die Flurstücke des Planbereichs waren zum überwiegenden Teil im Eigentum der EGH. Eine Bodenordnung war bzw. ist daher nicht erforderlich.

B Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Aussagen zur Eingriffsregelung werden getroffen. In § 2a BauGB wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geregelt sowie werden die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes festgelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVP ist nicht erforderlich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass auf Basis der vorzeitigen Planreife mit dem Bau der im Geltungsbereich liegenden Gebäude begonnen wurde. Zwischenzeitlich sind die Baumaßnahmen abgeschlossen und auch die im Geltungsbereich liegenden Grünanlagen und Ausgleichsflächen hergestellt. Die Beschreibung des Ist-Zustands beschreibt also einen Zustand, der nicht mehr vorliegt (deswegen im Perfekt formuliert) und die beschriebene Planung ist bereits Realität. Da jedoch das Gesamt-Bahnstadt-Vorhaben noch nicht fertig umgesetzt ist, wird zum Teil im Präsens, teils in Futur I formuliert.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1 Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes“ wird die städtebauliche Entwicklung eines ca. 9,6 ha großen Teilbereichs der Bahnstadt planungsrechtlich gesichert.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Beim Gesamtplangebiet der Bahnstadt handelt es sich um ein Areal südlich des Hauptbahnhofes, welches aufgrund vieler städtebaulicher Barrieren durch eine separierte, aber dennoch zentrale Lage innerhalb der Stadt gekennzeichnet ist. Zu diesen Barrieren gehören vor allem Gleisanlagen, die das Gelände im Norden, Westen und Süden umgeben, durch militärische Nutzungen belegte Grundstücke und mangelnde Verknüpfungen mit den benachbarten Quartieren. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Südstadt, zu Bergheim und zur Innenstadt lag es für die Heidelberger immer "hinter dem Bahnhof" und wurde als Teil der Stadt kaum wahrgenommen.

Das Areal der „Bahnstadt“ besteht im Wesentlichen aus Flächen ehemaliger Bahnanlagen. Mit insgesamt 116 ha entspricht das überplante Areal in etwa der Flächenausdehnung der Heidelberger Altstadt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ umfasst ca. 9,6 ha des Gesamtplangebietes. Neben der geplanten Wohnnutzung und der Ausweisung von Mischgebieten ist die Anlage von Grün-, Versickerungs- und Ausgleichsflächen vorgesehen

2 Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

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

- Minimierung der Bodenversiegelung - Flächen effektiv nutzen.
- Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch öffentliche und private Grünstrukturen, die sich am ursprünglichen Bestand des Gebietes orientieren.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für wildlebende Tiere und Pflanzen auf den Flächen zum Übergang in die anschließende Feldflur.
- Schaffung von Gründächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung von Lebensbedingungen für angepasste Tier- und Pflanzenarten.
- Beim zukünftigen Verkehrsaufkommen ist im Hinblick auf die Wohnbebauung auf eine möglichst geringe Lärmentwicklung und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu achten.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
- Passivhausstandard für das gesamte Planungsgebiet Bahnstadt.
- Fernwärmeversorgung gemäß Energiekonzeption.

Eine Übersicht über die Planungsziele im Umweltbereich gibt der Umweltbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt Heidelberg vom 10.11.2004, erstellt vom Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner in Mainz.

3 Darstellung der Merkmale der Umwelt und des Umweltzustandes zu Beginn der Planung

3.1 Menschen

Flächennutzung

Im Plangebiet befanden sich keine für Wohnzwecke oder gewerblich genutzten Flächen. Den größten Anteil nahmen vor Beginn des Bodenmanagements die seit

1990 überwiegend brachliegenden Flächen und Betriebsgebäude des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs ein.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet waren keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen

Aufgrund der Barrierewirkung der das Gesamtgebiet der Bahnstadt im Norden und Osten umgebenden Bahngleise, der von Gewerbenutzungen begleiteten Eppelheimer Straße und der bis auf den Czernyring (Czernybrücke) und die Speyerer Straße (Montpellierbrücke) fehlenden Wegeverbindungen war das Areal der Bahnstadt für die angrenzenden Stadtviertel im Osten, für Bergheim und die Innenstadt nur auf Umwegen erreichbar. Die Wegeverbindungen zwischen den Freiflächen am Neckar und dem Handschuhsheimer Feld mit den Freiflächen im Pfaffengrunder Feld sind unattraktiv, da es sich hauptsächlich um stark befahrene Hauptverkehrsstraßen handelt. Für die Anwohner im Pfaffengrund im Westen ist das Gelände der Bahnstadt nach Überwindung der Geländekante grundsätzlich zugänglich, jedoch fehlten ausgebaute Fußwegeverbindungen im Bereich der stillgelegten Gleisanlagen. Das Pfaffengrunder Feld ist lediglich durch Wirtschaftswege an die sich nördlich anschließende Bahnstadt angebunden.

Schallimmissionen

Große Teile des Gesamtplangebietes der Bahnstadt unterliegen einer mittleren bis hohen Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Eppelheimer Straße (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis zu ca. 25.000 Kfz/Tag), der Speyerer Straße (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis 35.000 Kfz/Tag) und dem Czernyring (Bestandsprognose ohne Bahnstadt: bis ca. 18.000 Kfz/Tag), der Straßenbahnlinie auf der Eppelheimer Straße sowie Schallimmissionen der Bahntrassen im Norden (Bestand 2012 ca. 400 Züge/ 24 h).

Nachtaktives Gewerbe existierte vor der städtebaulichen Entwicklung in Form der BRN Busverkehr RheinNeckar GmbH und des Edeka-Marktes, des E union SB Großmarkt GmbH Lebensmittel Großhandel. Die beiden Nutzungen wurden zwischenzeitlich verlagert.

Relevante Geräuscheinwirkungen anderer gewerblicher Nutzungen sowie von Sportanlagen sind nicht gegeben.

Da im Plangebiet „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“ keine Wohnnutzung aufwies, waren die vorbelastenden Schallimmissionen von untergeordneter Bedeutung.

3.2 Tiere und Pflanzen

Auf den brach liegenden Gleisflächen der gesamten Bahnstadt hatten sich Ersatzlebensräume für seltene und bestandsbedrohte Tierarten gebildet. Da viele Arten ihren ursprünglichen Lebensraum verloren haben, kam den früher extensiven oder nicht mehr genutzten Bahnflächen des Plangebietes große Bedeutung zu, weil die geeigneten Lebensräume hier ein Jahrzehnt beständig bleiben konnten. Das Vorkommen von besonders beziehungsweise streng geschützten Tierarten mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist hier besonders hervorzuheben.

Die betroffenen Flächen wurden für folgende Indikatorgruppen untersucht: Biotope und Vegetation, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken.

Besonders beziehungsweise streng geschützte Arten wurden aus der Gruppe der Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken nachgewiesen.

Von den streng geschützten Arten wurden nachgewiesen: Turmfalke, Mauereidechse und Zauneidechse. Zwergfledermaus, Kleiner Abendsegler und Breitflügel-fledermaus konnten gelegentlich bei Jagdflügen festgestellt werden.

Von den besonders geschützten Arten wurden vorgefunden: 8 Vogelarten, die als bestands- bedroht gelten, 19 Vogelarten, die als im Bestand ungefährdet gelten und drei Heuschreckenarten (Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sand-schrecke und Italienische Schönschrecke).

Im Plangebiet waren zum Planungsbeginn keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Die Flächen der Bahnstadt waren stark vom restlichen Stadtgefüge se-pariert. Eine ökologische und grünordnerische Vernetzung mit angrenzenden Landschaftsräumen lag nicht vor.

3.3 Boden

Aufgrund seiner anthropogenen Überformung wies das Plangebiet „Wohnen an der Promenade“ selbst keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf. Da ein Großteil des Plangebiets im Zuge seiner historischen Nutzung als Bahnfläche künstlich auf-gefüllt wurde, standen in den oberen Metern inhomogene Mischungen von umge-lagerten Boden- und Felsaushub bis hin zu Bauschuttablagerungen an. Mit Be-schluss der Entwicklungsmaßnahme wurde durch die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg im Bereich der ehemaligen Bahnflächen ein Bodenmanagement durch-geführt.

Altlasten

Das gesamte Plangebiet wurde in seiner Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof genutzt. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch Altlasten waren daher in vielen Teilen des Plangebietes zu er-warten. Im Rahmen des umfassenden Bodenmanagements wurden die Altlasten beseitigt.

Kampfmittel

Teilbereiche des Plangebietes wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Im Rahmen des Bodenmanagements wurden vier Bomben gefunden und fachmännisch beseitigt.

3.4 Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasser-schutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter. Die unversiegelten, geschotterten Gleisflächen trugen zur Grundwasserneubildung im Plangebiet mit einer Neubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr bei.

3.5 Klima

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Neckartalabwindes. Dieser entwickelt sich in der ersten Nachthälfte im Neckartal und reicht weit in das Stadtgebiet bis über die Bahnstadt hinaus. Der Ventilationseffekt des Neckartalabwindes führt über versiegelten Flächen zum Abbau thermischer und lufthygienischer Negativeffekte. Über den Freiflächen des westlich angrenzenden Pfaffengrunder Feldes vermischt sich die örtlich entstehende Kaltluft mit den wärmeren Luftmassen des Talabwindes und trägt zum Abbau bioklimatischer / lufthygienischer Belastungen im angrenzenden Wohngebiet Pfaffengrund bei.

In der zweiten Nachthälfte, wenn die Neckartalabwinde nachlassen, kommt zur Belüftung der Bahnstadt vermehrt der kleinräumige Luftaustausch zum Tragen. Im Pfaffengrunder Feld staut sich aufgrund der starken nächtlichen Abkühlung auf den Ackerflächen ein Kaltluftsee an. Die versiegelten Flächen der Bahnstadt kühlen jedoch nur vermindert ab, und es entsteht aufgrund des Temperaturgefälles eine Sogwirkung von kalter Luft aus dem Pfaffengrunder Feld in die Bahnstadt.

Das Plangebiet ist somit ausreichend durchlüftet; eine Vorbelastung hinsichtlich der Strömungsverhältnisse ist im Bereich der Bahnstadt nicht gegeben.

Thermisch hygrische Effekte / klimatische Ausgleichswirkungen

Die ehemals vorhandenen Gleisanlagen mit geringer Bebauung ohne oder mit lückigem Gehölzbewuchs sowie weitere unbebaute aber vegetationsarme Flächen (ehemaliger Güterbahnhof) waren dem angrenzenden Gewerbegebiet geländeklimatisch ähnlich. Der dunkle Schotter erhitze sich tagsüber sehr stark, so dass hier höhere Temperaturen als im Gewerbegebiet entstehen konnten. Diese Bereiche waren geländeklimatisch vorbelastet.

3.6 Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über die im bebauten Gebiet von Heidelberg bestehende Hintergrundbelastung hinausgehenden Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen waren zum Zeitpunkt des Planungsbeginns nicht vorhanden.

Insgesamt ist der Siedlungsbereich von Heidelberg geprägt durch verkehrsbedingte Stickoxid- Emissionen, die vor allem im Winter bei austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Luftschadstoff-Konzentrationen führen. Insgesamt stellt sich das Plangebiet somit als Teil eines lufthygienisch belasteten Bereiches dar.

3.7 Landschaft / Stadtbild

Landschaftliche Einbindung

Das Areal der Bahnstadt liegt zentral im Stadtgebiet von Heidelberg und wird von der Innenstadt und zahlreichen Stadtteilen mit ihren angrenzenden Offenlandflächen eingerahmt, die aufgrund der visuellen Barrierewirkungen der vorhandenen Bahnanlagen aber kaum wahrnehmbar sind.

Prägende Vegetationsstrukturen / Grünordnung

Im Gesamtbereich Bahnstadt existierten nur wenige stadtbildprägende Baumgruppen, z.B. südlich des Bahnhofes sowie weitere vereinzelt vorkommende Bäume. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine prägenden Vegetationsstrukturen vorhanden.

Sichtbeziehungen

Das Gelände der Bahnstadt war stark vom restlichen Stadtgefüge separiert. Prägnante Sichtbeziehungen waren nicht vorhanden.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ befindet sich das Kulturdenkmal Stellwerk 5.

4 Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Menschen

Planung / Auswirkung

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgte eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit Ziel der Schaffung eines neuen Stadtviertels mit eigener Identität.

Die Bahnstadt soll ein nachhaltiger und urbaner Stadtteil mit hoher Umfeldqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit, Kultur) werden. Vorgabe ist ein nachhaltiger Städtebau, dessen Bebauung und Freiräume für mehrere Generationen und unterschiedliche Nutzungsansprüche geeignet sind.

Im Gebiet der Bahnstadt Heidelberg werden neben sozialer Infrastruktur und öffentlichen Freiräumen Wohnungen für ca. 6.800 Einwohner sowie Büro- und Gewerbeflächen für ca. 6.000 Arbeitsplätze geschaffen. Der neue Stadtteil soll ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadt werden.

In Bezug auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld des Menschen kommt es durch das Vorhaben zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ dient bei der angestrebten Durchmischung zu großen Teilen dem Wohnen.

Grün- und Freiflächen

Planung / Auswirkung

Im gesamten Plangebiet der Bahnstadt werden insgesamt ca. 13,2 ha öffentliche Park- und Gartenanlagen sowie weitere ca. 6 ha teilbegrünte, verkehrsfreie urbane Stadträume geschaffen.

Der Binnenbereich des neuen Stadtteils wird durch langgestreckte Grünzüge und kleinere Parkanlagen strukturiert, die allen Quartieren mit Wohnnutzung Adresse und Wohnumfeldqualität geben. Mit dem straßenbegleitenden Grünzug Am Langen Anger, den Quartiersplätzen (Terrassen) und der Promenade wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein außerordentlich vielseitiges und intensives Angebot öffentlicher Grünflächen geschaffen. Besonderheit ist die durchgehende Promenade an der Kante zum Pfaffengrunder Feld, die als öffentlicher Grünzug mit begleitenden Fuß- und Radwegen die südliche Stadtkante bildet. Hinsichtlich der Grün- und Freiflächen kommt es im Zuge des Vorhabens zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

Wegebeziehungen

Neue Wegeverbindungen und zusätzliche Fuß- und Radwegbrücken über die Hauptverkehrsstraßen und die Bahn werden die Bahnstadt großräumig mit dem Wegenetz der umgebenden Stadt- und Landschaftsgebiete vernetzen.

Die Verbindung zu den nördlichen Stadtteilen und zur Innenstadt wird im Fußgänger- und Radverkehr über die bestehenden Brücken (Czernybrücke, Montpellierbrücke) sowie über zusätzliche Stege hergestellt. Diese Querungen werden durch die Bahnstadt als Fußweg-/Radwegachsen bis in den Landschaftspark Pfaffengrund geführt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die starke Barrierewirkung, der die Bahnstadt derzeit im Norden und Osten umgebenden Verkehrswege abgebaut und das Planareal attraktiv mit den umgebenden Stadtvierteln Heidelbergs verbunden.

Historische, im Stadtgrundriss vorhandene Wegeverbindungen wie der Diebsweg oder der Baumschulenweg als Allee nach Schwetzingen werden reaktiviert und stellen alte, über Jahrzehnte unterbrochene Verbindungen wieder her.

Hinsichtlich der Wegebeziehungen führt das Vorhaben zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes. Die Promenade als neue Ost- Westverbindung ist Teil des Geltungsbereichs „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“.

Schallimmissionen

Planung / Auswirkung

Bei der Aufstellung der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden hinsichtlich der vorhabenbedingten Schallimmissionen folgende Maßnahmen im Sinne einer Anordnung städtebaulich verträglicher Nutzungen entwickelt:

- Zonierung von allen Arbeitsplatzstandorten entlang der Bahn und entlang der Hauptverkehrsstraßen, als lärmschützender Rücken für die zur Feldflur orientierten Wohngebiete

- gewerbliche Randbebauung als Lärmschutz für die zur freien Feldflur orientierten Wohngebiete gegen die Lärmbelastung vorhandener Hauptverkehrsstraßen
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen in den Wohnquartieren am südwestlichen Stadtrand

Ein 2004 vom IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen auf Grundlage der Rahmenplanung erstelltes schalltechnisches Gutachten ermittelte und beurteilte die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs, des Gewerbes und der Sportanlagen.

Die Fortschreibung des Gutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurde aufgrund geänderter Verkehrsplanungen, veränderter Verkehrszahlen des Straßen- und Schienenverkehrs und der überarbeiteten städtebaulichen Planung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 'Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamerplatzes' erforderlich (Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl. Ing. Guido Kohnen, 2012 und Kohnen 2019).

Folgende schalltechnische Aufgabenstellungen untersucht das vorliegende Gutachten:

Verkehrslärm:

Das Gutachten (KOHNEN 2012) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Geräuscheinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) ist der Straßenverkehrslärm aufgrund der das Plangebiet erschließenden Straßen die pegelbestimmende Schallquelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für das Mischgebiet haben die möglichen Straßenbahnlinien in der Straße 'Grüne Meile' einen gewissen Einfluss auf die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms.

Im Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' betragen die höchsten Beurteilungspegel ca. 66 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird um maximal 6 dB(A) überschritten. Überschreitungen des Orientierungswerts treten jedoch nur in den Kreuzungs-bereichen der Straße 'Grüne Meile' mit der Davinci-Straße und mit der Straße 'Langer Anger' bis zu einer Tiefe von maximal 40 m gemessen vom Rand der Straße 'Grüne Meile' auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' treten die höchsten Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) betragen maximal 3 dB(A). Überschreitungen des Orientierungswerts treten lediglich in einem Bereich im nordwestlichen Teil des Baugebiets sowie entlang der Straße 'Langer Anger' auf.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ist neben dem Straßenverkehr insbesondere der Güterverkehr auf den Strecken der Deutschen Bahn die pegelbestimmende Schallquelle.

Im gesamten Mischgebiet südlich der Straße 'Grüne Meile' wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen im nördlichen Teil des Baugebietes ca. 57 dB(A). Der Orientierungswert

wird um maximal 7 dB(A) überschritten. Im südlichen Teil des Gebietes beträgt der Beurteilungspegel ca. 51 – 52 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 1 – 2 dB(A).

Auch im gesamten Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Straße 'Langer Anger' wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel von ca. 50 – 52 dB(A) treten im nordwestlichen Teil des Baugebiets auf. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen maximal 7 dB(A). In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel zwischen 48 und 50 dB(A), bei Überschreitungen des Orientierungswerts von 3 – 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und der Einbau von Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) entlang der Straße 'Grüne Meile' und 'Langer Anger' wird außer den passiven Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten erforderlich. Aus diesem Grund sind im Mischgebiet an den nach Norden zur Straße 'Grüne Meile' orientierten Fassadenseiten keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig. Gleiches gilt im Allgemeinen Wohngebiet für die nach Norden zur Straße 'Langer Anger' orientierten Fassadenseiten. Auf den lärmabgewandten Fassadenseiten werden die zulässigen Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) weitgehend eingehalten.

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen

Aufgrund des Neubaus von Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamer Platzes“ werden an keinem maßgeblichen Immissionsort einer der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen die nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschritten. Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Neubaus und der wesentlichen Änderung von Straßen erforderlich.

Das im Jahr 2019 erstellte schallschutztechnische Gutachten für das gesamte Rahmenplangebiet (KOHLEN 2019) enthält keine Ergebnisse, die eine Anpassung der Vorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Zweiter Bauabschnitt - westlich des Gadamerplatzes“ erforderlich machen würden.

Erschütterungen

Im Geltungsbereich sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen nicht von Relevanz für angrenzende empfindliche Nutzungen.

Elektromagnetische Felder

Im Geltungsbereich sind Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder nicht von Relevanz für angrenzende empfindliche Nutzungen.

4.2 Tiere und Pflanzen

Biotopstrukturen

Planung / Auswirkung

Die vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungsstrukturen im Gesamtplangebiet Bahnstadt umfasst:

Wiesen, Weiden, Hochstauden- und Ruderalfluren	12,8 ha
Äcker und Feldgärten	10,1 ha
Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gestrüpp	19,8 ha
Baumgruppen, Baumreihen, Sukzessions- und Parkwald	2,9 ha
Streuobstbestand	0,5 ha
Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün), Gärten	2,7 ha

Die Realisierung des Vorhabens führt zu einem Verlust der im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen unter weitgehender Nutzungs- und Störungsfreiheit entwickelten Spontanvegetation. Die Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Gehölzstrukturen des Geländes stellen seltene Lebensräume für bestandsbedrohte Tierarten dar, können jedoch aufgrund der Baumaßnahmen und des Nutzungsdrucks nicht erhalten werden.

Im Gegenzug zur vorhabenbedingten Inanspruchnahme von Biotopstrukturen kommt es bei Realisierung der Planungen innerhalb des Gesamtgebiets Bahnstadt zur Neuanlage folgender Vegetationsflächen:

struktureiche öffentliche Grünflächen	ca. 13,2 ha
struktureiche private Grünflächen	ca. 5,6 ha
Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün)	ca. 5,4 ha
teilbegrünte Stadträume (Wege, Plätze etc.)	ca. 5,9 ha
Dachbegrünung	ca. 30,0 ha

Beidseitige Straßenbäume im Bereich der ca. 30,2 ha großen Straßenverkehrsflächen

Auf den Flächen mit geringem und geringwertigem Vegetationsbestand, also innerhalb des besiedelten und gewerblich genutzten Bereichs und den intensiv genutzten Ackerflächen des Pfaffengrunder Feldes, kann ein Teil des durch die Planung verursachten Eingriffs durch die Neuanlage von Grünstrukturen ausgeglichen werden. Für den Bereich der aufgelassenen Bahnanlagen war ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes jedoch nicht möglich.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung führt auf der Ebene der Städtebaulichen Rahmenplanung somit zu dem Ergebnis, dass ein Großteil des Eingriffs in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

Bäume

Planung / Auswirkung

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht den weitestgehenden Erhalt (ca. 30 Bäume) der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg geschützten Einzelbäume vor.

Weiterhin ist in der Bahnstadt die Neupflanzung von ca. 3.000 Bäumen in Straßenräumen, öffentlichen Grünflächen und im Bereich der privaten Grünflächen geplant.

Hinsichtlich der Bäume kommt es demzufolge zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

Biotop- und Grünflächenverbund

Planung / Auswirkung

Der Binnenbereich des neuen Stadtteils wird durch langgestreckte Grünzüge und kleinere Parkanlagen strukturiert. Der Stadtteil erhält ein differenziertes Angebot öffentlicher Grünflächen, die bestimmten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten, vor allem aber für den Bio-top- und Grünflächenverbund sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsbereiches große Bedeutung haben.

Die neuen Freiflächen des zukünftigen Stadtteils Bahnstadt werden zur ökologischen und grünordnerischen Vernetzung innerhalb des Heidelberger Westens maßgeblich beitragen.

Die Bauflächen werden durch Vegetation und große Bäume strukturiert. Blockrandbebauungen und Baucluster in Wohn- und Mischgebieten haben grüne Binnenbereiche, während die gewerblichen Bauflächen durch Vorgärten und bei offener Bauweise durch Grenzbäume eine im Straßenbild wirksame Begrünung erhalten. Eine extensive Dachbegrünung der Neubauten verringert die Überwärmung in den besiedelten Gebieten und trägt über die grünen Dachflächen zur ökologischen Verbesserung bei.

In Bezug auf den Biotop- und Grünflächenverbund kommt es bei Verwirklichung des Vorhabens zu einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes.

4.3 Boden

Versiegelung

Planung / Auswirkung

Nach Realisierung des geplanten Vorhabens mit der Schaffung innerstädtischer Grünflächen in der gesamten Bahnstadt liegt der Anteil an unversiegelten Flächen mit Bodenfunktionen bei ca. 57,5 ha. Gegenüber der Bestandssituation führt das Vorhaben somit zu einer Reduzierung der durch den Bahnbetrieb versiegelten Flächen und somit zu einer Aufwertung aus bodenökologischer Sicht.

Bodenfunktionen

Planung / Auswirkung

Das Planungsvorhaben in der gesamten Bahnstadt führt zu einer Neuentwicklung natürlicher Bodenfunktionen auf öffentlichen Grünflächen (ca. 13,2 ha), privaten Grünflächen (ca. 5,6 ha) sowie Flächen mit Straßenbegleitgrün (ca. 5,4 ha) auf insgesamt ca. 24,2 ha.

Altlasten

Planung / Auswirkung

Im Bereich der ehemaligen Bahnflächen wurden die Altlasten im Rahmen eines umfassenden Bodenmanagements beseitigt.

4.4 Wasser

Grundwasserneubildung / Grundwasserhaushalt

Planung / Auswirkung

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung wurden bereits Aspekte einer Niederschlagswasserbewirtschaftung und damit der Reduzierung des Oberflächenabflusses berücksichtigt:

- Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Plätzen im Bereich öffentlicher und privater Freiflächen mit sickerfähigen Belägen
- Soweit möglich flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens
- Förderung der Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung durch Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers im Plangebiet
- Beitrag zur Wasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung auf Dachflächen und intensive Dachbegrünung auf unterbauten Flächen

Im Plangebiet werden die Vorgaben des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes bei der weiteren Planung und Umsetzung beachtet.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Negative Auswirkungen auf die Trickwasserbeschaffenheit gehen von dem Vorhaben nicht aus.

4.5 Klima / Luft

Durchlüftung

Planung / Auswirkung

Grundsätzlich sieht die Planung eine vermehrte Bebauung im Bereich der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes vor.

Bereits bei der Aufstellung der Städtebaulichen Rahmenplanung wurde die Durchlüftungsfunktion des Plangebietes durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Sicherung der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes durch Nordost-Südwest bzw. Ost-West orientierte Freiraumbänder und Straßenzüge

- Sicherstellung der Kaltluftzufuhr aus dem klimatischen Ausgleichsraum Pfaffengrunder Feld in die Bahnstadt durch senkrechte Ausrichtung der Bebauung zur Landschaft
- Verbesserung der Frischluftzufuhr aus dem Pfaffengrunder Feld durch Nord-Süd gerichtete Freiraumkeile sowie Abbau des Bahndammes im Süden

Thermisch hygrische Effekte / klimatische Ausgleichswirkungen

Planung / Auswirkung

Bei der Entwicklung der Städtebaulichen Rahmenplanung konnten bereits im Vorfeld Konflikte hinsichtlich thermisch hygrischer Effekte durch die nachfolgend genannten Maßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- Verringerung der Überwärmung durch extensive Dachbegrünung auf sämtlichen Dachflächen, dadurch Abnahme der thermischen Belastung an heißen Tagen
- Ausbildung zweiseitiger Baumreihen in sämtlichen Straßenräumen, dadurch Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum
- Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung des Pfaffengrunder Feldes durch ökologische Aufwertung (offene Feldgehölze, Baumreihen) im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt ist unter anderem aufgrund der großflächigen Grün- und Parkflächen mit einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen.

Verschattung

Planung / Auswirkung

Durch die Anordnung der Gebäude in Verbindung mit den Geschosshöhen wird eine Verschattung weitestgehend verhindert.

Luftschadstoffimmissionen / Lichtimmissionen

Planung / Auswirkung

Aufgrund der Zunahme des Kfz-Verkehrs ist mit einer Erhöhung der Immissionen entlang der Erschließungsstraßen des Plangebietes „2. BA – Westlich des Gadamerplatzes“ zu rechnen. Aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung sowie der zukünftig besseren Durchlüftung ist jedoch mit keinen signifikant erhöhten Luftschadstoffbelastungen im Vergleich zum Bestand zu rechnen.

4.6 Landschaft / Stadtbild

Landschaftliche Einbindung

Planung / Auswirkung

Grundsätzlich erfolgt bei Verwirklichung des Planungsvorhabens eine städtebauliche Neuordnung des anfangs sehr unattraktiven Geländes mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Stadtviertels mit eigener Identität. Das Stadtbild wird durch in die

Umgebung harmonisch eingefügte Bebauung bereichert. Die neu geschaffenen attraktiven Grünverbindungen und Parkanlagen sowie die das Gebiet durchziehende Bepflanzung der Straßen und Plätze mit Großbäumen werden ein prägendes Element des neuen Stadtviertels sein. Die neuen Freiflächen des Plangebietes „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ und des zukünftigen Stadtteils Bahnstadt werden zur grünordnerischen Vernetzung innerhalb des Heidelberger Westens maßgeblich beitragen. Lineare Grünräume folgen der alten Gleislinienstruktur und dienen zur Orientierung.

Die städtebauliche Neuordnung und umfangreiche Maßnahmen verbessern die Qualität des Stadtbildes erheblich.

Prägende Vegetationsstrukturen / Grünordnung

Planung / Auswirkung

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden. Die neu zu schaffenden großzügigen Grünflächen mit den Parkanlagen sowie die das Gebiet durchziehende Bepflanzung der Straßen und Plätze mit Großbäumen werden ein prägendes Element des neuen Stadtquartiers.

Sichtbeziehungen

Planung / Auswirkung

Die Realisierung des Vorhabens führt durch den Rückbau der zerschneidenden Bahnanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes sowie der Bahndämme im Westen und Süden zu einer Verbesserung der Sichtbeziehungen zu den benachbarten Stadtvierteln und Landschaftsräumen. Durch die Schaffung von Nord-Süd verlaufenden Freiraumkeilen entstehen neue Sichtbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Immissionsbelastung. Dem Planungsgebiet kommt weiterhin keine Bedeutung als Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Wohnen- und Arbeiten zu.
Tiere und Pflanzen	Es ist von einer ruderalen Vegetationsentwicklung und zunehmender Verbuschung auszugehen. Lebensräume für die Arten offener Standorte verschwinden, das Potenzial für gebüschbrütende Vogelarten steigt.
Boden	Vorhandene Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
Luft	Vom Planungsgebiet geht weiterhin keine städtebaulich relevante Luftschadstoffbelastung aus.
Klima	Es bestehen weiterhin freie Durchflussmöglichkeiten für Luftströmungen aus dem Neckartal Richtung Süden bzw. Westen.
Siedlungsbild	Es kommt zu einer ruderalen Vegetationsentwicklung, die weder zu einer Bereicherung des Stadt- noch des Landschaftsbildes führt, da keine Bezüge zu sonstigen stadt- oder landschaftsbildprägenden Grünstrukturen entstehen.
Wechselwirkungen	Nachdem die bestehende Situation für die einzelnen Landschaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

6.1 Menschen

Planungsempfehlungen zur Lärminderung

Zum Schutz vor Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan folgende Schallschutzmaßnahmen fest:

Die Schallschutzmaßnahme 1 (SM1) sieht für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.3, WA 1.3, WA 1.5 und WA 2 in Richtung der Straße Langer Anger und in den Teilflächen TF 3 und TF 5 des Mischgebiets MI in Richtung der Straße Grüne Meile, keine am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten vor.

Die Schallschutzmaßnahmen 2 (SM 2) und 3 (SM 3) sehen in bestimmten Teilbereichen des Bebauungsplans bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vor.

Die Schallschutzmaßnahme 4 (SM 4) sieht in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art vor.

Planungsempfehlungen zur klimatischen Situation

Die Anordnung der Baukörper im Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ berücksichtigt die Planungsempfehlungen, Kaltluft- und Ventilationsbahnen zu schaffen, um kühlere Luft aus dem Kaltluftentstehungsgebiet im Pfaffengrunder Feld in die Wohnbebauung zu leiten.

6.2 Tiere und Pflanzen

Planungsempfehlungen für Vegetation und Lebensraumfunktionen

Aufgrund der im Bereich der früheren Bahnflächen zu erwartenden massiven Eingriffe in die Lebensräume besonders beziehungsweise streng geschützter Arten wurde durch die Höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium in Karlsruhe eine Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG (in der Fassung vom 18.12.2008) für Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Arten erteilt.

In diesem Zusammenhang wurde zur Sicherung des Erhaltungszustandes der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten vom Büro IUS Institut für Umweltstudien ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Das Maßnahmenkonzept zielt darauf ab, die lokalen Populationen der besonders / streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits größtenteils realisiert. Dies gilt auch für weiter entfernte Maßnahmen (Z-Flächen, Deponie Feilheck). Auf den Kompensationsflächen wurden überwiegend trockenwarme Habitate angelegt, mit Schotter-, Splitt- und Sandflächen, Totholzelementen, Steinriegeln, Trockenmauern und Gabionen. Teilflächen sind auch von Gehölzen überprägt.

Die Maßnahme A1 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des Gleisstrangs vom Südostende des ehemaligen Güterbahnhofs in östlicher Richtung bis zur Rohrbacher Straße.

Die Maßnahme A2 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des Gleisstrangs im Nordostteil und am Südostrand der Kleingartenkolonie, die südöstlich des ehemaligen Güterbahnhofs liegt.

Die Maßnahme A3 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen des vom ehemaligen Güterbahnhof nach Süden verlaufenden Gleisstrangs am Westrand der Kleingartenkolonie. Sie umfasst ferner die Gestaltung der westlichen, ausgeprägten Böschung zum Pfaffengrunder Feld.

Die Maßnahme A4 umfasst die Anlage einer Feldhecke auf derzeitigem Acker im Pfaffengrunder Feld.

Die Maßnahme E1 umfasst die Biotopentwicklung in Sickermulden am Nordwestrand der geplanten Bahnstadt.

Die Maßnahme E2 umfasst die Biotopentwicklung auf der Böschung am Südwestrand des ehemaligen Güterbahnhofs.

Die Maßnahme E3 umfasst das Freimachen und Erhalten der Schotterflächen zwischen dem ehemaligen Güterbahnhof und der Ausgleichsfläche A3.

Die Maßnahme E4 umfasst die Entwicklung und Erhaltung eines lichten, waldähnlichen Gehölzbestands im Mosaik mit trockenwarmem Offenland. Die Maßnahmenfläche umfasst Teile der nordwestlichen Zulaufstrecken zum ehemaligen Güterbahnhof.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Teil der Maßnahme E2 umgesetzt.

Umsiedlung von Tieren

Tiere der streng geschützten Arten Mauereidechse und Zauneidechse wurden vor der Durchführung des Bodenmanagements/ der Kampfmittelbeseitigung auf den jeweiligen Flächen eingefangen und zu den hierfür vorbereiteten Maßnahmenflächen verbracht.

Maßnahmen innerhalb der Plangebiete

Über die beschriebenen Maßnahmen hinaus tragen die von ADLER & OLESCH (2007) genannten Maßnahmen innerhalb der einzelnen Bebauungspläne ebenfalls zum Artenschutz bei:

- Festsetzung zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer (mindestens 66 % der Dachfläche) als Bestandteile des Biotopverbunds

- Verwendung einheimischer Pflanzen, insbesondere Gehölze, in den öffentlichen Grünflächen u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Singvogelarten und als Nahrungsgrundlage für heimische Insekten.
- Integration von Strukturen mit ökologischer Funktion und biodiversitätsfördernder Wirkung in Grünanlagen (z.B. Trockenmauern, Übernahme vorhandener Schotterflächen).

6.3 Boden

Aufgrund der Vornutzung des Gebiets waren kaum noch natürliche Bodenfunktionen vorhanden. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden wurden aus diesem Grund als nicht erforderlich erachtet.

6.4 Wasser

Planungsempfehlung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die vom Ministerium für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg erlassene Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gibt vor, wie das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen durch Versickerung oder die ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer schadlos erfolgen kann.

Diese gesetzliche Regelung verfolgt sowohl wirtschaftliche und betriebstechnische, als auch ökologische Ziele:

- Durch geringere Einleitung ins Kanalnetz reichen kleinere Rohrdimensionen aus (geringere Herstellungskosten)
- Keine Kosten für zentrale Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser (Regenüberläufe, Kläranlage, Pumpenauslegung und Pumpenbetrieb)
- Bei der Reinigung des Schmutzwassers auf der Kläranlage keine Verdünnung durch Niederschlagswasser (aus verfahrenstechnischen Gründen unerwünscht)
- Versickerung vor Ort führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Reduzierung und Verzögerung des Niederschlagabflusses in Gewässern und damit großflächig betrachtet Verbesserung des Hochwasserschutzes und Einsparung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan „Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes“ erhalten die Baufelder ein Gefälle zum Langen Anger und sind gegenüber der Promenade leicht erhöht. Dadurch heben sich die Baufelder von den angrenzenden öffentlichen Grünflächen der Promenade ab.

Der Niederschlagsabfluss wird über oberflächennahe Entwässerungseinrichtungen (Kastenrinnen/Mulden o.ä.) in die Versickerungsanlagen entlang des Langen Angers geleitet.

Für die Baufelder ist ein Abflussbeiwert festgeschrieben, der es erforderlich macht, bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses innerhalb des Gebietes zurückzuhalten.

Eine Abflussverminderung von 50 % kann erfahrungsgemäß in mitteldicht bebauten Wohngebieten durch Maßnahmen wie extensiv begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge von Parkplätzen und / oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden. Im Bebauungsplan ist festgeschrieben, dass die Dächer im Plangebiet zu 66% extensiv zu begrünen sind (Überbauung mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich).

Die Mulden der Versickerungsanlagen sind für Regenereignisse, die mehr als einmal in zwei Jahren auftreten, bemessen. Abflussstärkere Regenereignisse führen zu einem Überlaufen der Mulden in die nachgeschalteten Rigolen.

6.5 Energie

Energiekonzeption

Die folgenden zwischen der Stadt Heidelberg, der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und den Heidelberger Stadtwerken abgestimmten Vereinbarungen wurden am 03. April 2008 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen. Sie bilden zusammen mit dem Gutachten „Bahnstadt in Heidelberg – Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept“ des Ingenieurbüros ebök, Tübingen, entwickelte Energiekonzept vom 05. November 2007 das Energiekonzept für die Bahnstadt:

- Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme mit der optimierten Variante Mininetze. Die Heidelberger Stadtwerke GmbH als Trägerin der Heidelberger Fernwärmeversorgung wird eine einheitliche Preisbildung der Fernwärme entsprechend dem übrigen Stadtgebiet sicherstellen.
- Ziel soll es sein zu gewährleisten, dass die Energieversorgung der Bahnstadt mittelfristig zu 100 % mit erneuerbarer Energie erfolgt, u.a. aus Geothermie und Biomasse-Heizkraftanlagen.
- Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
- Stadt Heidelberg und die EGH werden gemeinsam eine Imagebildung der Bahnstadt als energieeffizienten, zukunftsweisenden Stadtteil entwickeln und ein Beratungskonzept für die Bauherren/Bauträger realisieren.
- Die Stadt Heidelberg stellt Fördermittel für Passivhäuser zur Verfügung.
- Für die Bahnstadt wird ein Stromsparkonzept entwickelt, das insbesondere auch die bauliche Optimierung hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes berücksichtigt.

Die Anforderungen des Energiekonzepts sind auf Grundlage der Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge verbindlich einzuhalten.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend.

8 Monitoring der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Prüfungsbereich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:

- Prüfung der im Bebauungsplan festgeschriebenen grünordnerischen Maßnahmen.
- Prüfung der Maßnahmen hinsichtlich der im Bebauungsplan genannten Ziele.

Das Erreichen der Ziele ist gemäß folgenden Indikatoren / Merkmalen zu prüfen:

Lärm:

Wesentliche Veränderungen der Verkehrsbeziehungen (zusätzlicher Verkehr, Schleichverkehre u.Ä.).

Immissionen / Emissionen:

Änderung der Verkehrsbeziehungen.

Natur und Landschaft:

Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen).

Pflegezustand der Grünanteile.

Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

Die bisherigen Ergebnisse des Monitorings der Ausgleichsmaßnahmenflächen zeigen, dass die ab 2007 hergestellten Ausgleichsflächen zu einer günstigen Entwicklung des Bestands an Eidechsen sowie Heuschreckenarten der trockenwarmen Standorte beitragen. Insbesondere bei den Mauereidechsen wird seit mehreren Jahren ein Bestandszuwachs auf den Ausgleichsflächen beobachtet.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Ausweisung folgender Bauflächen:

- Allgemeines Wohngebiet (ca. 2,8 ha)
- Mischgebiet (ca. 1,8 ha)
- Öffentliche Grünflächen (ca. 0,7 ha)
- Straßenverkehrsflächen (ca. 2,2 ha)
- Rad-/Fußweg (ca. 0,3 ha)
- Flächen für Versorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (ca. 0,4 ha)

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes. Zum Planungsbeginn befanden sich hier brachliegende Gleisflächen mit Ruderalvegetation. Hier hatten sich speziell an die trockenwarmen Standortverhältnisse angepasste Tier- und Pflanzenarten angesiedelt. Die Böden sind als stark anthropogen vorbelastet einzustufen. Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter. Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Neckartalabwindes und ist ausreichend gut durchlüftet. Eine über die Hintergrundbelastung des bebauten Stadtgebiets hinausgehende Luftschadstoffbelastung liegt nicht vor. Vor allem im Winter kann es bei austauscharmen Wetterlagen zu einer Erhöhung der Konzentration verkehrsbedingter Stickoxid- Emissionen kommen. Die ehemaligen Gleisanlagen mit ruderalen Pflanzenbeständen stellten aus landschaftlicher Sicht eine Sonderform dar. Das Gelände der Bahnstadt war stark vom restlichen Stadtgefüge separiert, prägnante Sichtbeziehungen waren nicht vorhanden. Im Plangebiet "Zweiter Bauabschnitt – Westlich des Gadamerplatzes" befindet sich das Kulturdenkmal Stellwerk 5.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<p><i>Vorbelastung:</i> Da das Plangebiet bisher keine Wohnnutzung aufwies, waren Lärmbelastungen nicht relevant.</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> In den Blockinnenbereichen und zur Pfaffengrunder Terrasse werden die Orientierungswerte sicher eingehalten. An den zum „Langer Anger“ gelegenen Fassadenseiten treten Überschreitungen auf.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i></p>

	<p>Durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Lärm-schutzfenster) und die Planung des Langen Angers als Tempo 30-Zone wird die Geräuschbelastung ausreichend eingeschränkt.</p>
<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> isolierte Insellage <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Die Realisierung des Vorhabens führt zu einem Verlust der im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen unter weitgehender Nutzungs- und Störungsfreiheit entwickelten Spontanvegetation. Die Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Gehölzstrukturen des Geländes stellten seltene Lebensräume für bestandsbedrohte Tierarten dar, konnten jedoch aufgrund der Baumaßnahmen und des steigenden Nutzungsdrucks nicht erhalten werden. Es entfallen die vor Ort bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von an die besonderen Standortverhältnisse angepassten Tierarten (insbesondere Eidechsen, Heuschrecken und verschiedene bestandbedrohte Vogelarten). Eine mit Auflagen versehene artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde vom RP Karlsruhe erteilt. <i>Maßnahmen / Kompensation:</i> Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das bereits größtenteils realisiert wurde. Das Maßnahmenkonzept zielt darauf ab, die lokalen Populationen der besonders / streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten. Extensive Begrünung auf 66% der Dachflächen des Rahmenplangebiets. Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Integration von Strukturen mit ökologischer Funktion und biodiversitätsfördernder Wirkung in Grünanlagen (z.B. Trockenmauern, Übernahme vorhandener Schotterflächen).</p>
<p>Schutzgut Boden</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> Stark anthropogen vorbelastete Böden. Natürliche Bodenfunktion weitestgehend nicht mehr erfüllt. <i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Nach Realisierung des gesamten Vorhabens mit der Schaffung innerstädtischer Grünflächen in der gesamten Bahnstadt liegt der Anteil an unversiegelten Flächen mit Bodenfunktionen bei ca. 57,5 ha. Gegenüber der Bestandssituation führt das Vorhaben somit zu einer Reduzierung der ehemals</p>

	<p>versiegelten Flächen und somit zu einer Aufwertung aus bodenökologischer Sicht.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i> Nicht erforderlich</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> keine Hinweise auf Grundwasserbelastung aus den vormaligen Nutzungen</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Durch die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird eine Verringerung des Oberflächenabflusses sowie eine Erhöhung der Grundwasserneubildung erreicht. Dies wirkt sich positiv auf die Wasserbilanz aus. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Die Grundwasserbeschaffenheit wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation:</i> Rückhaltung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung auf 66% der Dachflächen und - Anlage von Versickerungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen
<p>Schutzgut Klima</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen und Gewerbeflächen geländeklimatisch vorbelastet</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Die Planung sieht eine vermehrte Bebauung im Bereich der Kaltluftbahnen des Neckartalabwindes vor.</p> <p><i>Maßnahmen / Kompensation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung von Durchlüftungsbahnen - Begrünung auf 66% der Dachflächen, Fassadenbegrünung - Begrünung der Straßenräume und Blockinnenbereiche
<p>Schutzgut Luft</p>	<p><i>Vorbelastung:</i> hinsichtlich Luftschadstoffen keine über normale Hintergrundbelastung hinausgehende Vorbelastung. Lufthygienische Belastungen (höhere Stickoxid-Konzentrationen) durch Inversionswetterlagen, v.a. im Winter.</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Durch die Freihaltung von Durchlüftungsbahnen anhand der entsprechenden Ausrichtung der Baukörper, kann eine bedenkliche Belastungssteigerung ausgeschlossen werden.</p>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Keine negativen Auswirkungen. Das Stellwerk 5 wird erhalten und mit dem Ziel der Einbindung in das städtische Leben saniert.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<i>Auswirkungen des Vorhabens:</i> Das geplante Vorhaben führt in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft.

<p>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</p> <p>Die Planung leitet sich aus der Rahmenplanung Bahnstadt ab. Grundlegende alternative Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht geprüft.</p> <p>Alternative Anordnungen der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind in Hinblick auf die meisten Umweltbelange als nicht zielführend zu werten. In Bezug auf den Immissionsschutz würde eine veränderte Nutzungsgliederung – je nach Ausformung - zu einer Zunahme der Belastung schützenswerter Immissionsorte führen.</p>
<p>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</p> <p>Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich keine Schwierigkeiten.</p>

<p>Energiekonzept:</p> <p>Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht und ein Stromsparkonzept u.a. mit baulicher Optimierung für sommerlichen Wärmeschutzes beinhaltet. Es gilt außerdem die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.</p>

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt – „Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 17.12.2020 beschlossen.

Heidelberg, den 12.05.2023

gez. i. A. Strömer
Stadtplanungsamt