

Bauleitplanung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Pfaffengrund „Stadtwerkergelände an der Eppelheimer Straße“

08.18.00

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

A	Begründung zum Bebauungsplan	
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
1.4	Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	7
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	8
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	8
3.3	Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund	8
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	9
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	9
4.3	Stadtklima	9
4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	9
5	Städtebauliche Planungskonzeption	10
5.1	Nutzung und Struktur	10
5.2	Grün	10
5.3	Verkehr	11
5.4	Mehrfachbeauftragung eines Entwicklungskonzeptes für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund	12
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	16
6.1	Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung des Ortsbilds	16
6.2	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	19
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung / Barrierefreiheit	19
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	19
6.6	Belange des Naturschutzes	19
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	21

7.1	Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	21
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	29
7.3	Hinweise	29
7.5	Örtliche Bauvorschriften	30
8	Verfahren und Abwägung	33
8.1	Aufstellungsbeschluss	33
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	33
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
8.4	Offenlagebeschluss	40
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf	40
8.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf	42
8.7	Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Wiederholung des Offenlagebeschlusses, erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	46
8.8	Änderungsbedarf nach Offenlage der Planunterlagen und Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB	61
8.9	Satzungsbeschluss	61
9	Durchführung und Kosten	61
B	Umweltbericht	62
1.	Gesetzliche Grundlagen	62
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	62
1.2	Größe, Abgrenzung, naturräumliche Lage und Nutzungen	63
2.	Übergeordnete Vorgaben	63
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP)	64
2.2	Regionalplan	64
2.3	Flächennutzungsplanung	64
2.4	Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	64
3.	Beschreibung und Bewertung des Bestands	64
3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	65
3.2	Schutzgut Boden	72
3.3	Schutzgut Wasser	73
3.4	Energie und Schutzgüter Klima, Luft	73
3.5	Schutzgut Landschaft	74
3.6	Schutzgut Mensch	75
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	76
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	76

4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	77
5.	Wirkungen des Bauvorhabens	77
5.1	Baubedingte Wirkungen	78
5.2	Anlagebedingte Wirkungen	79
5.3	Betriebsbedingte Wirkungen	80
5.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	81
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	82
6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	82
6.2	Artenschutzmaßnahmen	86
7.	Schutzgutbezogene Bilanz	87
7.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere (Artenschutz)	87
7.2	Schutzgut Boden	88
7.3	Schutzgut Wasser	89
7.4	Schutzgut Klima und Luft	89
7.5	Schutzgut Landschaft	89
7.6	Schutzgut Mensch	89
7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	90
8.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	90
9.	Monitoring	90
10.	Allgemeine verständliche Zusammenfassung	90

A Begründung zum Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 02.07.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Einbezogen in den Plangeltungsbereich war zu diesem Zeitpunkt auch das Grundstück des vorhandenen SB-Warenhauses Kaufland, weil die zulässige Einzelhandelsnutzung auf das bisher vorhandene Maß begrenzt und Erweiterungen ausgeschlossen werden sollten.

Das Stadtwerkegelände bietet im Hinblick auf seine Lage und die verfügbaren Flächen ausreichend Potenzial für Ansiedlungen und notwendige Betriebsverlagerungen aus anderen Teilen des Stadtgebiets. Zur Umsetzung der Rahmenplanung für die Bahnstadt war die Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner unerlässlich. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativen ergab sich das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund als einziger Standort für die Verlagerung, die bis März 2011 abgeschlossen sein sollte.

Nachdem nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 der Gartenfachmarkt Dehner auf das Stadtwerkegelände nördlich der Eppelheimer Straße (östlich des SB-Warenhauses Kaufland) verlagert worden war, wurde das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Stadtwerkegeländes grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt.

Die Stadtwerke erstellten eigene Konzepte mit dem Ziel, ihre betriebsnotwendigen Flächen neu zu ordnen und setzten sich zum Ziel, das Firmengelände durch erhebliche Investitionen in den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes, eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers zu einem Energiepark umzuwandeln. Die Kernzielsetzungen der Stadtwerke lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadtwerke möchten innerhalb der betriebsnotwendigen Grundstücke ihre Investitionsmaßnahmen umsetzen, welche zur strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens notwendig sind.
- Insbesondere die Umsetzung der Energiekonzeption und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke bis 2017 stehen hier im Vordergrund.
- Die Umsetzung neuer Kraftwerksprojekte und der Neubau eines Wärmespeichers sind dabei die wichtigsten Eckpunkte.
- Eine städtebauliche Integration dieser Bauwerke auf einem qualitativ hohen Niveau ist dabei gewollt und erwünscht.
- Alle Maßnahmen zusammen sollen für die Bürgerinnen und Bürger das Gelände als „Energiepark“ sichtbar und erlebbar machen.
- Die Stadtwerke streben eine schnelle, kostengünstige und marktorientierte „In-Wert-Setzung“ ihrer nicht betriebsnotwendigen Grundstücke an.
- Um eine kostengünstige Erschließung der Grundstücke zu realisieren, wird ein Erschließungskonzept gewählt, welches vor allem auf die Nutzung bestehender Erschließungsstraßen setzt.

Da bei einer Intensivierung der Nutzung eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, war es erforderlich, parallel dazu ein Verkehrsgutachten zu beauftragen.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die beabsichtigte Investitionstätigkeit auf dem Stadtwerkegelände Chancen für die Aufwertung eines wichtigen städtischen Bereichs.

Die Fläche bietet sich außerdem für den Ausbau des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund an. Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen nicht betriebsnotwendigen Flächen sollen aber nicht für die Neuansiedlung von Industriebetrieben, sondern für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt werden, wegen der Nähe zum Wohngebiet Pfaffengrund und zur Bahnstadt.

Inzwischen liegt ein konkretisiertes Planungskonzept zur Herausteilung nicht betriebsnotwendiger Flächen nördlich der Eppelheimer Straße vor. Die mit den potentiellen Gewerbeansiedlungen zu schaffenden notwendigen Stellplätze sollen in einem zentral gelegenen Parkhaus/ einem zentralen Parkplatz untergebracht werden. Bereits abgeschlossen sind die Planungen für die Errichtung eines bis zu 55m hohen Wärmespeichers mit darüber liegendem Restaurant im Südosten des Geländes.

Das Bebauungsplanverfahren soll deshalb vorerst ausschließlich für den südlichen Teilbereich fortgesetzt und zur Satzung geführt werden.

Der ursprünglich optional mögliche Neubau des Betriebshofs der Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH im Geltungsbereich wird nicht mehr angestrebt.

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, 6 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (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 „Pfaffengrund- Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Menschen mit Behinderungen,
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt,
- die Belange der Baukultur und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Pfaffengrund und wird von der Eppelheimer Straße über eine interne Betriebsstraße aus erschlossen. Die Betriebsstraße wird mit Zustimmung der Eigentümer mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 3426/11, Teilflächen der Flurstücke 3426, 3426/9, 3426/12, 3426/18 und eine Teilfläche des Straßenflurstücks 3394. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

1.4 Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH, der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und der Ad-Viva GmbH. Die Straßenverkehrsfläche Eppelheimer Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Für den Bereich der Eppelheimer Straße existiert ein Bauflichtplan „Eppelheimer Straße – westlicher Teil“ vom 26.11.1960. Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs sind Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB.

Für die Eppelheimer Straße wurde ein Planfeststellungsverfahren unter der Bezeichnung „Mobilitätsnetz Heidelberg, Teilprojekt Gleisumbau Eppelheimer Straße zwischen Kranichweg und Henkel-Teroson-Straße“ durchgeführt. Mit dem Ausbau der Eppelheimer Straße ist ein Erschließungsflächenabzug aus dem Stadtwerkegelände erforderlich. Dieser Erschließungsflächenabzug wird im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans berücksichtigt. Der existierende Bauflichtplan vom 26.11.1960 wird im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans durch die neue Satzung ersetzt.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Gliederungspunkt 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.

Insbesondere sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele des LEP relevant:

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

2.2 Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, der seit dem 15.12.2014 rechtsverbindlich ist, stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gewerbliche Baufläche" und „Fläche für Versorgungsanlagen“ differenziert dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan deckt nur den südöstlichen Teilbereich des Stadtwerkegeländes ab. Hier stellt der Flächennutzungsplan einen rund 1,5 ha großen Teilbereich

der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Infrastrukturfläche Energieversorgung“ dar. Der Großteil dieser Flächen umfasst bereits jetzt und auch zukünftige Nutzungen, die im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls zulässig sind. Somit wird die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Am 2. August 2006 beschloss der Gemeinderat ihn mit einem Kapitel zum demographischen Wandel fortzuschreiben und die Laufzeit auf 2015 zu verlängern. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Bauland sparsam verwenden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, maßvolle Innenentwicklung durch Mobilisierung von Stadtumbaupotentialen,
- umwelt- und stadtverträglicher Verkehr,
- Verbrauch von Rohstoffen vermindern.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 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 Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das MRO bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte Flächen und unter Lagewert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.

Das Plangebiet bildet den westlichen Schlusspunkt des Entwicklungskorridors 2. Ordnung. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung. Das MRO beurteilt die Flächen im Gewerbegebiet im Pfaffengrund als Bestandsentwicklungspotenzial.

3.3 Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans relevant:

- Der Gewerbestandort Pfaffengrund ist zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten.
- Die klare Funktionstrennung von Wohnen südlich der Eppelheimer Straße und Arbeiten nördlich von der Eppelheimer Straße ist aufrecht zu erhalten.
- Wertvolle Gewerbeflächen aufgrund knapper Flächenressourcen sind zu erhalten.

- Der Strukturwandel im Industrie- und Gewerbegebiet ist aktiv zu begleiten, angestrebt wird die Standortsicherung von bestehenden Betrieben und Neuansiedlung von Betrieben.
- Ziel ist die Gestaltung eines städtebaulich ansprechenden Gebietes durch eine Zonierung der Nutzung und Einfügung neuer gestalterischer Elemente.
- Planungsrechtliche Absicherung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Pfaffengrund.

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 Siedlungsstrukturkonzept gehört das Plangebiet zum Bereich der äußeren Stadt und ist als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine durch „Sonderformen“ geprägte Bauweise gewerblicher Flächen für Ver- und Entsorgung und eine Grundflächenzahl von 0,41 – 0,6 vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,6 entspricht den Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzepts.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Das Freiflächenstrukturkonzept zeigt für das Planungsgebiet folgende Handlungsschwerpunkte / Entwicklungspotentiale auf:

- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsprinzipien bei der weiteren Siedlungsentwicklung,
- im besonderen Wiedernutzung ehemals genutzter und jetzt brachliegender Flächen.

Im Maßnahmenkonzept ist das Planungsgebiet, als ein „großflächiges Gewerbegebiet mit überwiegend hohem Versiegelungsgrad aber geringer baulicher Dichte, als „Siedlungsstruktur Bestand/ Planung“ ausgewiesen.

4.3 Stadtklima

Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung.

4.4 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 Verkehrsentwicklungsplan sind der Ausbau der Anschlussstelle Rittel und der Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen erhält das Plangebiet eine bessere Anbindung an die Bundesstraße B37.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur

Das Planungsgebiet ist Teil eines Kraftwerk­geländes, auf welchem verschiedene Heiz­kraftwerke bzw. Kraftwerke, ein Umspannwerk und sonstige Gebäude der Stadtwerke, die im Zusammenhang mit der Produktion und der Verteilung von Strom und Fernwärme stehen, vorhanden sind. Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche ist jedoch nur minder­genutzt bzw. seit dem Abriss der Fundamente des alten Gasspeichers weitgehend unbe­baut.

Der Standort der Stadtwerke soll langfristig gesichert werden. Die Stadtwerke arbeiten schon lange am Umbau der Energiesysteme. In ihrer Energiekonzeption 2020 hat sich das Unternehmen klare Ziele gesetzt und alle Maßnahmen entlang der gesamten Wert­schöpfungskette – von der Erzeugung über Speicherung und Lieferung bis hin zur effi­zienten Energienutzung – zusammengeführt: Es handelt sich um viele Bausteine für die Energiewende in der Region.

Ziele der Energiekonzeption 2020 der Stadtwerke Heidelberg:

- Strom ohne Atomkraft bis 2017
- 20 Prozent weniger CO₂ bis 2015
- Eigenproduktion auf 30 bis 40 Prozent bis 2020 erhöhen
- Fernwärme von heute 42 auf 50 Prozent am Wärmemarkt steigern
- Höhere Unabhängigkeit und stärkere Wirtschaftlichkeit
- Partner für die Energiewende vor Ort



Abbildung 1
Energiekonzeption 2020
der SWHD

Entwicklung des Stadtwerke­geländes zu einem Energiepark

Auf dem Stadtwerke­gelände im Pfaffengrund sollen hocheffiziente Energieanlagen entstehen. Energie soll dort erzeugt werden, wo sie verbraucht wird. Das entlastet die Trans­portnetze und bietet dem Versorgungsbetrieb mehr Unabhängigkeit. Dank des bestehen­den Fernwärmenetzes können Strom und Wärme gemeinsam geplant und angeboten werden mit dem Ziel der Kraft-Wärme-Kopplung: Die Wärme, die bei der Stromerzeugung entsteht, wird in das Fernwärmenetz und einen noch zu errichtenden Wärmespeicher ein­gespeist. So erreichen die vorhandenen und geplanten Anlagen sehr hohe Wirkungs­grade.

Das Gelände soll durch bauliche Verdichtung ausgebaut, die Flächen sollen effektiver ge­nutzt werden. Aufgrund zur Verfügung stehender nichtbetriebsnotwendiger Flächen ist ein Ausbau des Gewerbegebiets durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorgese­hen.

5.2 Grün

Der heutige Zustand des Stadtwerke­geländes ist sowohl geprägt von einem hohen Maß an versiegelter Fläche, als auch von einem grünen Gehölzsaum an den Rändern des Be­triebsgeländes. Auch innerhalb des Geländes sind stattliche Einzelbäume vorhanden. Im Zuge der Neugestaltung des Stadtwerke­geländes zu einem Energiepark soll ein neu zu entwickelndes Begrünungskonzept das Areal aufwerten.

Die Situation an der Eppelheimer Straße soll im Zuge der Planung und baulichen Entwick­lung auch durch landschaftsplanerische Maßnahmen aufgewertet werden. In Anlehnung

an die vorhandenen Gestaltungsmotive ist die Realisierung einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Aufgrund der bereits vorhandenen Platanenreihe entlang der Eppelheimer Straße im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt, sollen weitere Platanen in regelmäßigem Abstand gepflanzt werden.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist heute über die Eppelheimer Straße sowohl an das Straßennetz als auch an das Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Haltestellen Henkel-Teroson-Straße und Marktstraße sichergestellt.

Mit der Entwicklung der Bahnstadt soll das Straßennetz ausgebaut werden. Durch die Verlängerung der Eppelheimer Straße in Richtung Nordwesten und den damit hergestellten Anschluss an den Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße wird aus der Bahnstadt eine direkte Anbindung an die B 37 / BAB 656 realisiert. Die Hans-Bunte-Straße und die Siemensstraße werden über den neuen Knoten Hans-Bunte-Straße/ Henkel-Teroson-Straße / „neue“ Eppelheimer Straße besser an das Straßenverkehrsnetz angebunden sein.

Mit der geplanten Straßenbahnerschließung der Bahnstadt über die Grüne Meile und die Eppelheimer Straße wird auch diese Trasse an Bedeutung gewinnen. Mit den geplanten Umbaumaßnahmen an der Eppelheimer Straße (Höherlegung der Gleisstrasse in einen eigenen Bahnkörper, Neuordnung der Haltestellenbereiche, signalgeregelte Knotenpunkte, Überfahrten/Wendemöglichkeiten, Radfahrstreifen) werden sich Verkehrsabläufe (Grundstückszufahrten zu Betrieben und Einzelhandelsmärkten, Führung des Lieferverkehrs) verändern.

Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs wurde vom Büro R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn eine Verkehrsuntersuchung begonnen, zwecks Untersuchung der Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr. Im Zuge der Überarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfs und des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens zum Gleisumbau der Eppelheimer Straße wurde die Notwendigkeit der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung festgestellt. Der Verkehrsuntersuchung wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet und weitere aktuell absehbare Entwicklungen im Umfeld zu Grunde gelegt. Zu berücksichtigen waren geplante Nutzungen im „Henkel-Teroson-Dreieck“ östlich der Henkel-Teroson-Straße, der geplante Umbau der Eppelheimer Straße, sowie die geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen in Heidelberg (insbesondere in der Bahnstadt) bis zum Prognosejahr 2025.

Im „Henkel-Teroson-Dreieck“ östlich der Henkel-Teroson-Straße sollen zwei Unternehmen neu angesiedelt werden. Diese Unternehmen befinden sich derzeit in der Eppelheimer Straße, östlich des Untersuchungsgebiets (Gebiet der Bahnstadt).

Das Gebäude des ehemaligen Hornbach-Baumarktes in der Eppelheimer Straße 80 wird zu einem Fitness-Center mit einer Nutzfläche von rund 4.270 m² umgebaut. Das Center soll täglich 24 Stunden geöffnet sein.

Berücksichtigt wurde die verbesserte Anbindung des Plangebiets an die Eppelheimer Straße über einen zukünftig lichtsignalisierten Verkehrsknoten. Das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Stadtwerkegelände soll künftig über eine Zufahrt an der Hans-Bunte-Straße erschlossen werden. Die Stadtwerke haben ihre Pforte dorthin verlegt.

Zu untersuchen war die Verkehrsqualität während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde eines Werktages an folgenden 3 Knotenpunkten der Eppelheimer Straße:

- 1) Am Markt / Anschluss Kaufland
- 2) Anschluss Stadtwerkegelände
- 3) Henkel-Teroson-Straße / Diebsweg

Im Ergebnis wird festgestellt, dass an allen Knotenpunkten der Verkehr in jedem Untersuchungsfall und nach den aktuellen Ausbaulageplänen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dabei sind an den beiden westlichen Anschlussknotenpunkten Am Markt / Kaufland und Stadtwerkegelände Festzeitprogramme ausreichend und weisen noch ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven auf. Am Knotenpunkt Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße empfiehlt sich spätestens nach dem Umbau des Autobahnanschlusses Rittel eine verkehrsabhängige Schaltung, um auf die geänderten Verkehrsströme bedarfsgerecht reagieren zu können.

5.4 Mehrfachbeauftragung eines Entwicklungskonzeptes für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund

Zur Bestimmung der Inhalte des Bebauungsplans wurde die Notwendigkeit erkannt, die Planungskonzeption in einem größeren Umgriff zu entwickeln und dabei insbesondere die Fragen der Verkehrserschließung, der Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung näher zu betrachten. Bestandteil der Aufgabenstellung war eine Gewerbeflächenentwicklung auf dem Stadtwerkegelände an der Hans-Bunte-Straße, der Eppelheimer Straße (Entwicklung von Büroflächen) und der Siemensstraße.

Drei Büros wurden auf der Basis einer zwischen der Stadtverwaltung und den Stadtwerken abgestimmten Aufgabenstellung beauftragt entsprechende Planungskonzepte zu entwickeln. Diese werden im Folgenden einzeln vorgestellt und bewertet.

Die Mehrfachbeauftragung wurde gefördert durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg.

5.4.1 Planungskonzept Büro Hartmann & Hauss, Heidelberg

Das Büro Hartmann & Hauss unterbreitete Vorschläge insbesondere zu möglichen baulichen Nutzungen und Strukturen, zur Herstellung einer Wendeanlage am südlichen Ende der Siemensstraße und der Unterbringung des gesamten Parkierungsbedarfs in einem zentralen Parkhaus.



Abbildung 2 Entwicklungskonzept Stadtwerkegeleände und angrenzende Bereiche
Büro Hartmann & Hauss, Heidelberg

Den Vorschlag zur Errichtung eines zentralen Parkhauses griffen die Stadtwerke auf, planen im ersten Schritt allerdings einen ebenerdigen Parkplatz. Daher wird im Bebauungsplanangebot ein Baufeld für ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen, sowie ein ebenerdiger Parkplatz und Zufahrt über die Eppelheimer Straße planungsrechtlich zugelassen.

5.4.2 Planungskonzept Büro Bresch | Henne | Mühlinghaus, Bruchsal

Das Büro legte ein in sich stimmiges Konzept zur Aufwertung des Planungsgebiets vor. Das Büro interpretierte die zu lösende Aufgabe folgendermaßen:

Zitat:

Das Konzept zur Entwicklung des Quartiers Pfaffengrund muss zunächst Strategien entwickeln, wie mit der großen baulichen Heterogenität (Maßstabssprünge, Nutzungsvielfalt) des Bestandes umzugehen ist. Die großen verfügbaren Gewerbeflächen, der relativ hohen Freiraumanteil und nicht zuletzt die Nähe zur offenen Landschaft sind als wesentliche Entwicklungspotentiale zu sehen. Grundsätzlich sollten die Strategien auf die Anpassungsfähigkeit der Strukturen abzielen, damit sie den zu erwartenden dynamische Nutzungsänderungen in der Zukunft gerecht werden können. Nicht zuletzt müssen die Strategien Orte und Flächen bestimmen, bei denn Schlüsselimpulse zur Entwicklung gegeben werden können.

Abbildung 3 Zitat des Büros Bresch, Henne, Mühlinghaus, Bruchsal



Abbildung 4 Entwicklungskonzept Stadtwerkegelände und angrenzende Bereiche
 Büro Brech, Henne, Mühlinghaus, Bruchsal

Der gesamte Bereich außerhalb des eigentlichen Kraftwerkegeländes (Sicherheitsbereich) kann ohne eine Einzäunung gestaltet werden. Dadurch entfällt die für Industrie- und Gewerbegebiete charakteristische Barrierewirkung der Grundstücke. Die Fläche kann durch jedermann, insbesondere die Besucher des Energieparks betreten werden. An dieser Stelle kann der Energiepark mit der umgebenden Landschaft und dem umgebenden Wegesystem verknüpft werden.



Abbildung 5 Schaubild Eppelheimer Straße/ Henkel-Teroson-Straße/ Diebsweg
 Wärmespeicher und ergänzende Bebauung, Büro Bresch | Henne | Mühlinghaus, Bruchsal

5.4.3 Planungskonzept Büro Hermann & Valentiny, Wien

Das Büro Hermann & Valentiny unterbreitete die weitreichendsten Vorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen.

In einem Industrie- und Gewerbegebiet ist ein gut ausgebautes Straßennetz unabdingbare Voraussetzung für eine effektive Flächennutzung, den Standorterhalt und die Neuan siedlung von Unternehmen. Es ist offensichtlich, dass zum Beispiel die Siemensstraße wegen ihres unbefriedigenden Zustands und Erscheinungsbilds kaum eine Nachfrage nach Ansiedlung generiert.

Folgerichtig wird eine Vernetzung aller öffentlichen Straßen / Betriebsstraßen vorgeschlagen.



Abbildung 6 Zielplanung für das Erschließungsnetz, Büro Hermann & Valentiny, Wien

Die Freiflächenpotenziale werden in zunehmendem Maß als wichtiger Faktor für die Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft und die Attraktivität eines Industrie- und Gewerbegebiets verstanden. Notwendig sind keine aufwendige Grüngestaltung, kein übertriebener Pflegeaufwand, sondern eine wohltuende Mischung zwischen versiegelten / bebauten Flächen und naturnah gestalteten Flächen, die dem Erhalt des Naturhaushalts (Regenwasserableitung / Grundwasserneubildung / Biotopvernetzung für Pflanzen und Tiere) und der Regeneration der Menschen zu Gute kommt. Vom Büro Hermann & Valentiny wird vorgeschlagen, die Flächen der stillgelegten Werksgleise im Gewerbe- und Industriegebiet (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) für eine Grünvernetzung vorzuhalten.



Abbildung 7 Konzeptlageplan, Büro Hermann & Valentiny, Wien

Abweichend von den Vorschlägen der beiden anderen Büros wird durch Das Büro Hermann & Valentiny für die geplanten Büroflächen an der Eppelheimer Straße die Errichtung eines Gebäudes vorgeschlagen, das in seiner Gebäudehöhe den Wärmespeicher noch überragt.

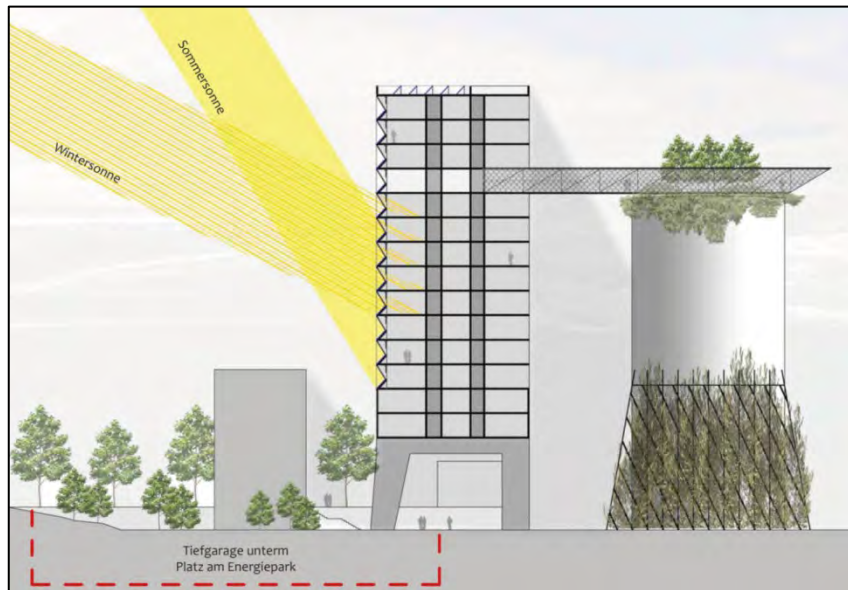


Abbildung 8 Gebäudeschnitt und Ansicht Wärmespeicher und ergänzende Bebauung, Büro Hermann & Valentiny, Wien

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung des Ortsbilds

6.1.1 IBA workshop

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung war das Konzept der Stadtwerke, Büroflächen an der Eppelheimer Straße zu errichten, zu hinterfragen. Die Entwicklung von Büroflächen auf dem Stadtwerkegelände könnte die Büroflächenentwicklung in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen beeinträchtigen und zu einem nicht gewollten Überhang an Büroflächen in der Stadt Heidelberg führen.

Unter Beteiligung der IBA-Projektgesellschaft wurde nach einem neuen konzeptionellen Ansatz gesucht. Im Zusammenhang mit der Grundstückssuche eines Heidelberger Unternehmens Adviva für eine Betriebsverlagerung wurde ein neues Bebauungskonzept für die Gewerbeflächenentwicklung nördlich der Eppelheimer Straße entwickelt. Dieses Konzept beinhaltet die Unterbringung von Produktionsbetrieben in Kombination mit Büroflächen und im Falle von Adviva mit Verkaufsfächen in großvolumigen Gewerbebauten. Der Vorteil einer solchen Gebäudetypologie besteht in der Möglichkeit, Produktionshallen in Geschossbauten zu integrieren.



Abbildung 9 Lageplan Adviva und 2 weitere Gewerbebauten, Büro Till Schweizer

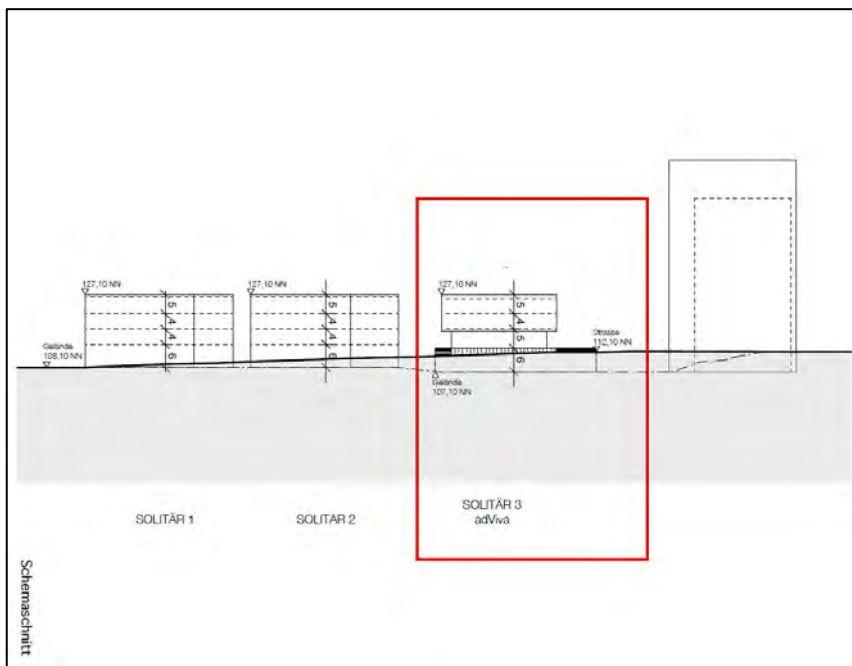


Abbildung 10 Gebäudeschnitte, Büro Till Schweizer

Stadtplanerisches Ziel ist eine Intensivierung der Flächennutzung verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung. Der geplante Neubau eines ca. 55m hohen Wärmespeichers und darüber liegenden Aussichtsplattform/ Gastronomieangeboten wird das Stadtbild prägen und ist deshalb mit einem hohen Anspruch an seine Gestaltqualität herzustellen.

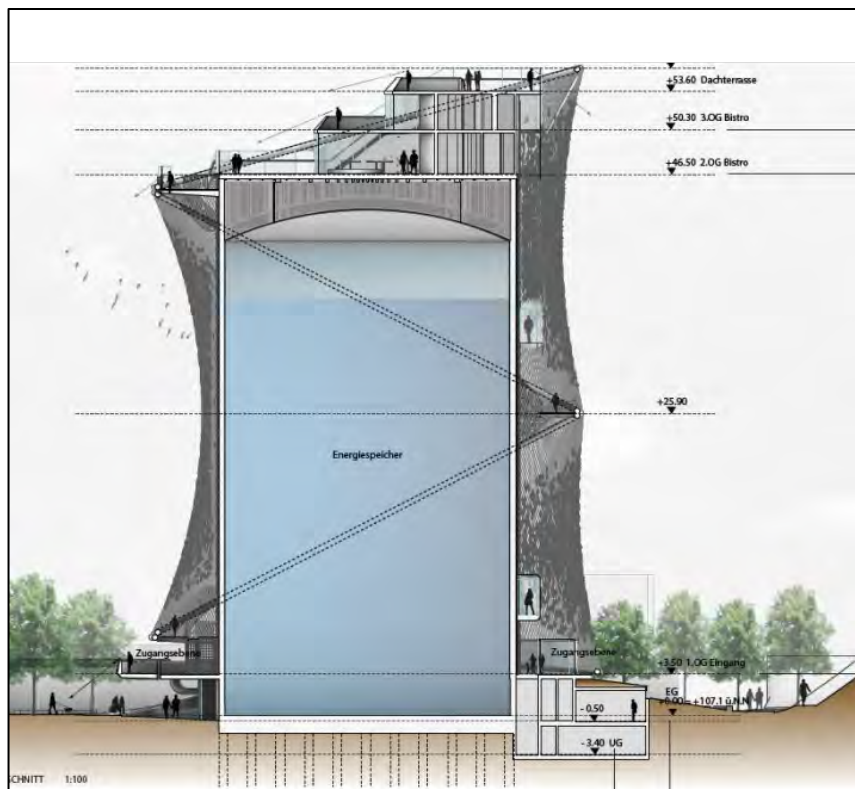
6.1.2 Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

Mit Unterstützung durch die IBA-Projektgesellschaft wurde ein Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der baulichen Hülle des Wärmespeichers und der geplanten öffentlichen Nutzungen Aussichtsplattform / Gastronomieangebote / Energiepark ausgeschrieben. Als

Preisträger ging eine Arbeitsgemeinschaft der Büros LAVA Laboratory for Visionary Architecture Berlin GmbH mit A24 Landschaftsarchitektur GmbH und Lichtkünstler und Designer; Dipl. Des. Christopher Bauder hervor. Das Bauwerk wird mit Panoramaaufzügen und einer netzartigen, künstlerisch aufgewerteten Außenhaut versehen, die Speicher, Aufzüge und Treppenbauwerk transparent umhüllt. Der Treppenaufgang wird nachts mit in Farbübergängen wechselnder LED-Beleuchtung, die auf die benachbart gelegene Wohnbebauung hinsichtlich der Beleuchtungsstärke Rücksicht nimmt, versehen.



Abbildung 11 Schaubild, Büro LAVA Laboratory for Visionary Architecture Berlin GmbH



Durch die Jury wurde die Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich der Terrassen in Richtung Westen thematisiert. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ermöglichen eine Drehung des Bauwerks.

6.2 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan beim Büro Genest beauftragt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die gewerblich nutzbaren Flächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung zugeordnet, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Darüber hinaus wurden die Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, die auf zukünftige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken, untersucht werden. Hierbei wurden die Straßenbahnlinie in der Eppelheimer Straße sowie die Eppelheimer Straße selbst und die Henkel-Teroson-Straße berücksichtigt. Das Planfeststellungsverfahren für die Gleiserneuerung in der Eppelheimer Straße ist bereits abgeschlossen. Zur Berechnung der Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm wurde die geplante Straßenführung der Eppelheimer Straße sowie der Straßenbahnlinie gemäß den Querschnitten aus dem Planfeststellungsverfahren berücksichtigt. Für ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen im Gebiet GEE2 sind an der zur Eppelheimer Straße zugewandten Fassadenseite passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich.

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

Angesichts der in Heidelberg nur in geringfügigem Umfang vorhandenen Gewerbeflächenreserven für produzierende Betriebe und kleine Handwerksbetriebe ist die Ausweitung neuer Gewerbeflächen notwendig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu keiner Überregulierung führen, sollen aber das Entstehen einer städtebaulichen Grundstruktur sicherstellen, was letztlich auch den Gewerbebetrieben im Sinne einer „Adressbildung“ zu Gute kommt. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen nicht auf preiswertere Baugrundstücke in das Umland abgedrängt werden, sondern verbrauchernah ihre Leistungen anbieten können.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung / Barrierefreiheit

Mit dem Gleisumbau und dem Straßenausbau der Eppelheimer Straße werden auch die straßenbegleitenden Geh- und Radwege erneuert. Am Verkehrsknoten zum Planungsgebiet (Stadtwerkegelände) wird eine Rechtsabbiegespur ergänzt. Die Gewerbeflächen und das geplante Parkhaus, bzw. der Parkplatz, werden durch die zukünftig öffentliche, Straße auf dem Stadtwerkegelände erschlossen. Fußläufige Zugänge sind von der Eppelheimer Straße aus möglich. Damit sind auch kurze Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sichergestellt. Alle Zugänge zum Stadtwerkegelände sind barrierefrei zu gestalten, wie auch alle Wege im Energiepark.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. vorhanden.

6.6 Belange des Naturschutzes

6.6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet derzeit als weitgehend bebauter bzw. versiegelter Innenbereich nach § 34 BauGB darstellt und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurde eine schutzgutbezogene Bilanz aufgestellt (siehe Umweltbericht).

6.6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Zuge der vorangegangenen Planungen und auf Anregung durch den Landesnaturschutzverband sowie des Naturschutzbeauftragten wurden Untersuchungen des Stadtwerkegeländes auf Fledermausvorkommen und Reptilien sowie auf Vögel beauftragt. Die Fledermausuntersuchung auf dem Stadtwerkegelände wurde von Frau Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, 69151 Neckargemünd, durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen von Eidechsen und Vögeln wurde vom Büro Weibel & Ness GmbH, Landschaftsarchitekten, Ökologen, Umweltgutachter, durchgeführt (Untersuchungsbericht mit Datum vom 26.11.2013). Die Prüfung der aktuellen Bestandssituation und der Umsiedlung von Eidechsen sowie die Prüfung der potenziellen Eignung der Gehölzstrukturen als Fledermaushabitat wurden im Sommer 2016 von dem Dipl.-Biologen P. Kremer durchgeführt.

Bei Rodung der Grünzone im Südosten, mit einer Überbauung der Ruderalfläche im Nordwesten (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) und bei Abriss oder Umbau der offenen Halle im Eingangsbereich entfallen Brutplätze und Neststandorte. Für manche Arten müssen CEF-Maßnahmen ergriffen werden. Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.6.3 Bodenbelastungen und Grundwassermessstellen

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3426, 3426/9, 3426/11, 3426/12 und 3426/18 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden. Dies lässt zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Diese Messstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz verfüllt werden. Gegebenenfalls ist hierzu ein Ersatz zu schaffen.

6.6.4 Belange des Wasserschutzes

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau, auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgesetz wird hingewiesen.

Die Altlastensituation und die angestrebte Verdichtung durch gewerbliche Nutzungen lassen die Forderung nach einer breitflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht nicht zu. Minderungen des Eintrags von Niederschlagswasser in die Kanalisation ergeben sich jedoch durch die Forderung nach sickerfähigen Belägen in geeigneten Bereichen und durch eine extensive Dachbegrünung.

6.6.5 Belange des Klimaschutzes

Mit Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) besteht für alle Eigentümer von Gebäuden, die nach dem 1. Januar 2009 errichtet wurden, die Pflicht der Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung ihres Gebäudes. Solaranlagen zur Strom- und Wärmeherzeugung können auf Dach- und Wandflächen installiert werden. Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.“

Die Stadt Heidelberg empfiehlt den Anschluss an das in Teilbereichen Heidelbergs vorhandene Fernwärmenetz, das mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird und somit die Anforderungen des EEWärmeG erfüllt. Für alle Neubauten empfiehlt die Stadt Heidelberg die Errichtung im Passivhausstandard.

Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.

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 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (4, 5 und 6) und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß Planzeichen und textlicher Festsetzung wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die Textfestsetzung lautet:

1.1. Teilgebiet GEE1

1.1.1 Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gewerbebetriebe aller Art, sofern diese das Wohnen (südlich angrenzend Allgemeines Wohngebiet Pfaffengrund) nicht wesentlich stören.

1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist jedoch der Verkauf von Waren an Endverbraucher, sofern diese Waren auf dem Grundstück produziert werden, bzw. der Handel mit diesen Waren im Zusammenhang mit einer auf dem Grundstück ausgeübten Warenproduktion steht. Der Anteil der Fläche für Einzelhandel muss den Flächen zur Ausübung der gewerblichen (produzierenden) Tätigkeit oder Dienstleistung untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

1.1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig in welchen Waren der Energiebranche / Gebäudetechnik angeboten werden. Die Verkaufsfläche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

1.1.4 Unzulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Bordelle, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2. Teilgebiet GEE2

Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen oder eine ebenerdige Stellplatzanlage mit bis zu 130 Stellplätzen.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ermöglicht die Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets im Pfaffengrund durch die Erweiterung und Ansiedlung neuer Betriebe. Die Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sind erforderlich aus Gründen des Schutzes benachbart gelegener Wohnnutzungen (Wohngebiet Pfaffengrund südlich der Eppelheimer Straße und Gemengelage

zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Henkel-Teroson-Dreieck). Die Einschränkungen sind außerdem erforderlich auf Grund des in der Stadt und der Region angestrebten restriktiven Umgangs mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentralörtlicher Bereiche. Bei Lagerplätzen und Lagerhäusern handelt es sich zumeist um flächenintensive Nutzungen, die dem angestrebten Nutzungskonzept für diesen Standort nicht entsprechen. Die Grundstücke sollen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 (für das eingeschränkte Gewerbegebiet) und die im gesamten Plangeltungsbereich festgesetzten zulässigen absoluten Höhen bzw. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Innerhalb der Versorgungsfläche „Wärmespeicher“ wird wie allgemein üblich keine GRZ und GFZ festgesetzt.

Die Textfestsetzung lautet:

2.1 Im Teilgebiet GEE1 sind über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse andere Geschosse nur als Untergeschosse zulässig. Dachgeschosse (Staffelgeschosse) sind ausgeschlossen.

2.2 Im Baufeld „Maststandort“ ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Masts für den Betrieb der Straßenbahn zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Auf Grund der gewünschten Entwicklung der Flächen zu einem attraktiven Gewerbe- und Energiepark, wird der notwendigen Ausgewogenheit zwischen bebauten und durchgrünter Flächen durch die Festsetzung einer GRZ 0,6 Rechnung getragen. Die festgesetzte GFZ 2,4 entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung eines bis zu 58m hohen Wärmespeichers und eines bis zu 19m hohen Parkhauses. Durch die Begrenzung auf vier Vollgeschosse und der Ausschluss von Staffelgeschossen soll sichergestellt werden, dass die Gewerbebauten mit Rücksicht auf die benachbart gelegene Wohnbebauung Pfaffengrund nur in einem angemessenen Maßstab errichtet werden.

Für das Baugrundstück des Unternehmens AdViva ist eine Höhe im Bereich des Zugangs zur Eppelheimer Straße festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das gegenüber dem Gehweg zurückgesetzte Untergeschoss (Produktionsgeschoss) nicht unangemessen den vorhandenen Gehweg überragt und ein barrierefreier Zugang von der Eppelheimer Straße aus möglich ist. Die festgesetzte Höhe wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf um 30cm erhöht, damit ist ein frontaler (rechtwinklig zum Gehweg verlaufender) barrierefreier Zugang nicht mehr möglich, der Zugang über eine Rampe beginnt bereits östlich des AdViva-Geländes.

Auf den festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich Abspannmaste für die Straßenbahn, Straßenverkehrsleuchten, Lichtsignalanlagen und Verkehrsschilder zulässig. Hierfür ist keine Festsetzung erforderlich. Da aber 1 Abspannmast teilweise innerhalb einer Gewerbefläche im Bereich eines Pflanzgebots errichtet werden soll, wurde bereits im Bebauungsplanentwurf für diesen Mast eigens ein Baufeld in der Größe des zugehörigen Mastfundaments festgesetzt und für den Mast selbst die zulässige Höhe begrenzt. In

der Satzung sind jetzt die Baufelder aller Mastfundamente festgesetzt und die Festsetzung von Einzelbäumen ist auf die Lage der Mastfundamente abgestimmt. Im Bereich des Rampenzugangs zu AdViva wurde aus gestalterischen Gründen abweichend vom Bebauungsplanentwurf auf die Festsetzung eines Baumes verzichtet.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Durch Planzeichen ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen:

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung eines gemeinsam mit der IBA Projektgesellschaft entwickelten Bebauungskonzepts und berücksichtigen das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zum Bau des Wärmespeichers samt Aussichtsplattformen, Gastronomieangebot und Eingangsbauwerk. Das östliche Baufeld im GEE1 folgt der Tekturplanung des Vorhabens AdViva. Die Baugrenzen des westlichen Baufelds GEE1 sind weiter gefasst um eine Flexibilität bei der Umsetzung des Konzeptes zu ermöglichen. Inzwischen ist das Grundstück Flurstück Nr. 3426/18 an AdViva verkauft worden. Das Grundstück wurde gegenüber den Annahmen im Bebauungsplanentwurf in westliche Richtung verbreitert. Deshalb mussten die Baugrenzen des westlich angrenzenden Baufelds angepasst werden.

Entlang der Nordseite der Eppelheimer Straße und östlich der zukünftig öffentlichen, Straße ist die Baugrenze 7,00 m bzw. 5,50 m hinter die Verkehrsfläche zurückgesetzt. Erst durch diesen Abstand wird das Pflanzen großkroniger bzw. mittelkroniger Bäume ermöglicht. Der Abstand der Baugrenze des Baufelds GEE1 zur Betriebsstraße wurde gegenüber dem Planentwurf von 5,00m auf 5,50m vergrößert, um wegen des im Gehweg vorhandenen Leitungsbestands einen Abstand der Baumpflanzungen von 1,50m zur Hinterkante Gehweg sicherzustellen.

7.1.3 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr.12 und Nr. 4 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

3.1 Auf der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche sind die Errichtung eines Wärmespeichers und gastronomische Nutzungen zulässig. Die überbaubare Fläche ist unterteilt in einzelne Teilflächen (TF). Innerhalb der TF 1 ist die Errichtung des Wärmespeichers und von Gastronomiebetrieben zulässig. Innerhalb der TF 2 ist die Errichtung der Treppenanlagen und Aufzüge, der Aussichtsterrassen und der unter den Örtlichen Bauvorschriften Gliederungspunkt 3.1 näher bestimmten Außenhülle zulässig. Innerhalb der TF 3 ist die Errichtung eines Zugangsbauwerks zulässig. Außerdem ist die Heranführung einer oberirdisch zu verlegenden Fernwärmeleitung zulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. von Pavillons oder einzelner Infoboxen zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Der südöstliche Teilbereich der Stadtwerke soll durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert werden und den Bau eines Wärmespeichers und einer öffentlichen Gastronomie ermöglichen. Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass eine Drehung des Gebäudes abweichend von der im Wettbewerbsbeitrag gewählten Positionie-

rung möglich ist. Unterteilt wird das Baufeld in Teilflächen. Dadurch wird Klarheit geschaffen, dass nur die innere Teilfläche TF1 durch das technische Bauwerk des Wärmespeichers und die gastronomische Nutzung belegt werden darf.

Der Außenbereich wird aufwendig gestaltet. Die Freianlagen sollen auch als Bewegungs-Parcours für die Menschen nutzbar sein, welche bei AdViva eine prothetische Versorgung erfahren oder sonstige Hilfsmittel wie z.B. Rollstühle erproben. In den Freianlagen werden Sitzgelegenheiten vorgesehen. Zum Abschluss der Internationalen Bauausstellung in Heidelberg ist die Aufstellung von Infoboxen oder Pavillons zu ermöglichen. Insgesamt führt dies zu einer Belebung und einer Nutzungsvielfalt in den Freianlagen des Energieparks.

7.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

4.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe und zugunsten der Stadtwerke.

4.2 Die Festsetzung eines Gehrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Stadtwerke.

4.2. Die Festsetzung von Leitungsrechten durch Planzeichen erfolgt zugunsten des Abwasserzweckverbands bzw. der Stadtwerke.

Begründung der Festsetzungen:

Ein Leitungsrecht bezieht sich auf einen vorhandenen bzw. geplanten Abwasserkanal im Böschungsbereich nördlich der Eppelheimer Straße. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden außerdem im Bereich der Versorgungsfläche Leitungsrechte für 110 kV-Leitungen und einen Fernwärmekanal ergänzt. Am westlichen Grundstücksrand des Grundstücks AdViva wurde ein Leitungsrecht ergänzt. Westlich der zukünftig öffentlichen Straße, östlich des geplanten Parkhauses wurde ebenfalls ein Leitungsrecht ergänzt. Auch dort dient dieses Leitungsrecht der Sicherung eines Fernwärmekanal.

Das Gehrecht ermöglicht der Allgemeinheit und den Stadtwerken die Betretung des Energieparks über das Adviva-Gelände. Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf wurde auf die Festsetzung eines weiteren Gehrechts westlich des AdViva-Grundstücks aus gestalterischen und wirtschaftlichen Überlegungen verzichtet. Es soll vermieden werden, dass die Lücke zwischen den Hochbauten zu groß wird und das Baufeld zu sehr reduziert wird.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht die interne verkehrliche und stadttechnische Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen und des Energieparks.

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

(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

5.1 Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt: Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:

- Catalpa bignonioides (Trompetenbaum);

- *Sophora japonica* (Schnurbaum),
- *Fraxinus excelsior* (gemeine Esche),
- *Quercus robur* (Stieleiche),
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)

Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.2 Die durch Planzeichen festgesetzten straßenbegleitend entlang der Eppelheimer Straße anzupflanzenden Einzelbäume sind als großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Art: *Platanus acerifolia* (Platane), Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.3 Die durch Planzeichen im Gebiet GEE1 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als mittelkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:

- *Ulmus hollandica* x „Lobel“ (Stadtulme),
- *Acer campestre* (Feldahorn),
- *Alnus x spaethii* (Purpurerle),
- *Fraxinus ornus* (Blumenesche),
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche),
- *Sorbus aria* (schwedische Mehlbeere)

Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.

5.4 Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen.

5.5 Im Bereich des durch Planzeichen festgesetzten Flächenpflanzgebots ist ein Wiesenraum mit einer einheimischen, standortgerechten, artenreichen Gras- und Kräutermischung anzulegen.

5.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind entsprechend dem Handlungsleitfaden zur Dachbegrünung in Heidelberg „Heidelberger Dach(g)arten“ extensiv zu begrünen. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75 % der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachaufbauten, die technischen Zwecken oder der Belichtung dienen und Vordächer, sowie der Wärmespeicher mit Aussichtsterrassen.

5.7 Insbesondere die süd- und westexponierten Fassaden des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 zulässigen Parkhauses sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Darüber hinaus sind auch fensterlose Fassaden von Gebäuden im GEE1 zu begrünen.

Begründung der Festsetzungen:

Mit den festgesetzten Einzelpflanzgebotsen soll das Erscheinungsbild der Eppelheimer Straße aufgewertet werden. Entlang der Eppelheimer Straße /Nordseite ist eine Baumreihe aus Platanen zum Teil bereits vorhanden bzw. soll sukzessive ergänzt werden. Baumreihen im Inneren des Stadtwerkegeländes tragen zu einer Gliederung des Gebietes bei und geben Orientierung. Außerdem sind Baumreihen geeignet, das lokale Klima zu verbessern und sorgen für Verschattung z.B. auf PKW-Stellplatzanlagen. Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wurde der Abstand der Baumreihen wegen des im Gehweg vorhanden Leitungsbestands auf 1,50m zur Verkehrsfläche vergrößert. Dieser

Abstand ist der geringste mögliche Abstand und nur mit Wurzelschutzmaßnahmen umsetzbar. Im Bereich des Zugangs zu AdViva wurde gegenüber dem Planentwurf auf einen Baum verzichtet wegen eines Konflikts zum Abspannmast bzw. zum Rampenzugang.

Die Flächenpflanzgebote dienen dem artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich und bilden eine Futtergrundlage für den vorhandenen Bestand an verschiedenen Vogelarten. Die Auswahl der Arten muss sich an den Habitatsprüchen der Vogelart Girlitz (ausreichendes Samenangebot von Kräutern) orientieren.

Mit der geplanten Dachbegrünung soll erreicht werden, dass zum einen der Niederschlagswasserabfluss verzögert und zum anderen durch Verdunstung und Speicherung der Regenwasserabfluss aus Dachflächenwasser reduziert wird. Die verbleibende Restwassermenge wird in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei, grüne Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Bei Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Für die Zusammensetzung des Saatgutes verweisen wir auf die im Handlungsleitfaden Dachbegrünung Heidelberg genannten Arten zur extensiven Dachbegrünung (siehe: http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegrueung_2011_09_15.pdf). Für eine funktionsfähige Begrünung und Nutzung mit Photovoltaik verweisen wir auch auf die im Handlungsleitfaden genannten Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule hinsichtlich Tiefe, Neigungswinkel und Abstand der Modulunterkante zum Substrat.

Für die Fassadenbegrünung sind vorzugsweise heimische Rankgewächse zu verwenden.

7.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

6.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampflampen, LED) und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.

6.2 Bauelemente mit Fallenwirkung für Kleinsäuger, Amphibien Reptilien oder Vögel (z.B. Lichtschächte; Regenfallrohre) sind abzudecken.

6.3 Befestigungen von Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen sowie von Stellplätzen sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

6.4 Von den der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle dürfen ausnahmsweise nur einzelne Gebäudeteile (Konstruktionselemente) ausnahmsweise mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ausgeführt werden.

Begründung der Festsetzungen:

Die Begründung der Festsetzungen ergeben sich größtenteils aus dem Umweltbericht. Genannt sind Maßnahmen, die die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Schutzgüter

nach Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere auf Tiere und den Boden / das Grundwasser minimieren. Es ist davon auszugehen, dass bei der Konstruktion der baulichen Anlagen nicht gänzlich auf die Verwendung von Materialien wie Zink, Kupfer, oder Legierungen aus diesen Stoffen verzichtet werden kann (z.B. für Dachrinnen oder Dachabdichtungen). Es soll aber immer geprüft werden, ob es zur Verwendung dieser Materialien Alternativen gibt, die nicht zu Schadstoffeinträgen in den Boden oder das Grundwasser führen.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Kanalisation.

7.1.7 Zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Textfestsetzung lautet:

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilflächen	L_{EK} in dB/m ²	
	tags	nachts
TF1	64	49
TF2	52	37
TF3	58	43

7.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Richtungssektor in ° (0°entspricht Norden)		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	359	122	3	6
B	122	235	0	0
C	235	359	2	17

Tabelle C: Referenzpunkt

	Referenzpunkt	
	X	Y
Koordinaten	3474791,65	5474363,91

7.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.



Abbildung 13 Übersicht über die Teilflächen zur Lärmkontingentierung

Legende:

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Flächenquelle
-  Immissionsort
-  Gewerbegebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Referenzpunkt
-  Sektorrand

7.4 Für ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen im Gebiet GEE2 sind an der zur Eppelheimer Straße zugewandten Fassadenseite passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich.

7.5 Bewegtes oder auf die benachbarte Wohnbebauung (Wohngebiet Pfaffengrund, Notwohnanlage Henkel-Teroson-Straße) ausgerichtete Licht, welches die Wohnnutzung beeinträchtigt, ist unzulässig. Eine nächtliche Beleuchtung des außenliegenden Treppenaufgangs zu den über dem Wärmespeicher angeordneten Aussichtsplattformen mit in Farbübergängen wechselnder LED-Beleuchtung ist zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Eine Kontingentierung der von Betrieben und Anlagen ausgehenden Schallemissionen ist notwendig aufgrund der engen Nachbarschaft zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Deshalb ist es erforderlich, dass zu allen Bauanträgen ein Schallgutachten vorgelegt wird.

Auch durch Lichtimmissionen darf die benachbart gelegene Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Bestandteil des Konzepts zum Bau des Wärmespeichers mit Aussichtsplattformen und gastronomischer Nutzung ist eine geplante Beleuchtung des Treppenaufgangs. Diese Beleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungsstärke auf die benachbarte Wohnnutzung abzustimmen. Farbübergänge der Lichtfarben sind zulässig. Unzulässig ist ein bewegtes Licht, ein Blinken, bzw. ein stetiger Wechsel zwischen hell / dunkel, wie man es aus dem Bereich der Werbung / Reklame kennt, was zu einer Störung der Wohnnutzung führen könnte.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzung der Eppelheimer Straße im Plangeltungsbereich wurde nachrichtlich aus den Planfeststellungsunterlagen zum Gleisumbau übernommen. Auf Grund der geplanten Maßnahme erfolgt ein Erschließungsflächenabzug aus dem Stadtwerkegelände.

7.3 Hinweise

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3426, 3426/9, 3426/11, 3426/12 und 3426/18 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesem Altstandort sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs möglich ist.

Auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organischen Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen. Das Plangebiet liegt möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage entnommen werden <http://www.lgrb-bw.de>. Das Geotopkataster kann im Internet abgerufen werden <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.

Im Geltungsbereich sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt, darunter Siedlungsspuren aus allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen (vom Neolithikum bis ins frühe Mittelalter). Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe diese archäologischen Denkmale zerstören. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des

Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen werden mit Geldbußen gem. den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes geahndet. Im Vorfeld ist eine Klärung der Befundlage mittels Sondagen notwendig, die ebenfalls unter Aufsicht des Kurpfälzischen Museums durchgeführt werden müssen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die entsprechend der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden bzw. vor dem ersten Frost (vor der Winterruhe von Fledermäusen).

Gemäß den Regelungen der Heidelberger Baumschutzsatzung ist im Baugenehmigungsverfahren der Baumbestand auf dem jeweiligen Grundstück zu erfassen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das im Stadtentwicklungsplan (STEP), Seite 14, formulierte städtebauliche Ziel, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, umzusetzen.

Für alle Bauvorhaben sind die Energiekonzepte mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Heidelberg abzustimmen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

Die Örtlichen Bauvorschriften lauten:

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des gesamten Plangebiets ist sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen die Errichtung von Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen unzulässig.

1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.3 Innerhalb von Flächen, auf welchen ein Flächenpflanzgebot festgesetzt ist, ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen bzw. Zäunen ist nicht zulässig.

1.5 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbetafeln), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden ist auf 6m über einen Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Oberkante des Gehwegs Eppelheimer Straße. Für Fahnen wird die zulässige Höhe auf maximal 10m erhöht. Für freistehende Werbeanlagen oberhalb der eingeschossigen Terrasse des AdViva-Gebäudes ist die maximal ist die zulässige Höhe auf 3m begrenzt.

1.6 Werbeanlagen, die unmittelbar am Gebäude befestigt sind, dürfen die Oberkante des jeweiligen Bauwerksteils, an welchem sie befestigt sind, nicht überragen.

1.7 Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung je einer Sammelhinweistafel in der Knotenpunktzufahrt mit einer Breite von maximal 1,2 m zulässig, sofern sie sich auf den Zweck des Ortshinweises der im Gebiet ansässigen Unternehmen beschränkt. Zulässig ist nur eine Farbe als Grundfarbe der Tafel und nur eine Farbe als Schriftfarbe, sowie als Farbe für Richtungspfeile. Zulässig sind Signets oder andere Symbole, die auf die Unternehmen hinweisen in individueller Farbgebung.

2. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Fassaden von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Hallenbauten und Werkstattgebäuden sind in gedeckten Farben herzustellen. Weiße oder sehr helle Farbtöne sind nicht zugelassen. Bauwerksteile wie Eingänge, Fenster, Sonnenschutzelemente etc. können in kontrastierenden Farbtönen von der Fassadenfarbe abgesetzt werden.

3. Äußere Hülle des Wärmespeichers

Die äußere Hülle des Wärmespeichers (äußere Hülle der Teilfläche TF2) ist als Seilnetzkonstruktion auszuführen.

4. Zäune

Einfriedungen entlang der Eppelheimer Straße oder Geländer zum Zweck der Absturzsicherung sind aus Metall auszuführen. Ihre Höhe ist auf maximal 1,20 m über Gehweg begrenzt.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

Werbeanlagen

Das bisherige Erscheinungsbild entlang der Haupteerschließungsstraßen ist durch eine ungeordnete und teils unübersichtliche Anordnung unterschiedlicher Werbeträger und Hinweistafeln gekennzeichnet. In einem Gewerbegebiet ist dem Bedürfnis der Unternehmen auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung Rechnung zu tragen. Sammelhinweistafeln erfüllen den Zweck der guten Auffindbarkeit der einzelnen Gewerbebetriebe. Um eine zu hohe Zahl von Werbeanlagen zu vermeiden, soll Fremdwerbung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Einheitliche Regelungen bedeuten eine Aufwertung des gesamten Gebietes

1. Der Speicher

Der Speicher selbst sollte in sehr geringem Umfang als Werbefläche genutzt werden.

2. Einheitliche Werbetafeln im gesamten Gebiet

In den verschiedenen Straßen sind jeweils einheitlich große Werbetafeln erforderlich.

Es werden **drei verschieden große Typen** entwickelt, um den unterschiedlichen Firmenbelangen Rechnung zu tragen.

Sie stehen im Bereich der Zufahrt und **senkrecht zur Straße**.

Die Werbeträger werden in Zusammenarbeit mit den betroffenen Anrainern entwickelt.

Insbesondere an der Eppelheimer Straße ist es wichtig, die **Beleuchtungsstärke zu begrenzen**, um ein adäquates Gegenüber für die Wohnbebauung zu erreichen.

Abbildung 14 Zitat aus den Unterlagen von Hartmann & Hauss



Abbildung 15 Foto der Situation vor der Straßenumbaumaßnahme

Die örtliche Bauvorschrift zu Sammelnhinweistafeln wurde präzisiert. Anhand des Bestandsfotos ist ersichtlich, dass insbesondere die Breite einer solchen Anlage und das bunte Erscheinungsbild der Hinweistafel weder den gestalterischen Ansprüchen an eine solche Anlage entspricht, noch eine Lesbarkeit / Wahrnehmbarkeit aller Informationen gewährleistet.

Farbgebung und Materialität baulicher Anlagen

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde vom Büro Hartmann & Hauss herausgearbeitet, dass Klinkerfassaden als Gestaltungsmaterial das Gebiet maßgeblich prägen.



Abbildung 16 Beispiele für vorhandene Gebäude mit Klinkerfassaden

Eine einheitliche Grundauffassung zu Farbgebung (gedeckte Farben) würde dem Gebiet ein besonderes Erscheinungsbild verleihen und wäre für das Ortsbild von Vorteil.

Äußere Hülle des Wärmespeichers

Die örtliche Bauvorschrift soll eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sicherstellen. Eine transparente Außenkonstruktion ist städtebaulich erforderlich angesichts der Abmaße der baulichen Anlage.

Zäune

Wegen der teils starken Böschungen im Bereich der Eppelheimer Straße ist mit Einzäunungen zur Absturzsicherung zu rechnen. Daher wurde der Bedarf nach Regelungen gesehen. Diese wurden erst nach Offenlage des Planentwurfs in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 gemäß § 2 BauGB in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Pfaffengrund, Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße gefasst. Der Beschluss wurde am 08.07.2009 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Ankündigung am 03.02.2010 im „stadtblatt“ am 25.02.2010 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt, in der Veranstaltung wurde über den Zweck und die Inhalte des Bebauungsplanvorwurfs informiert.

Zusätzlich lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus und waren im Internet unter www.heidelberg.de abrufbar. Zeitgleich lagen die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aus. Folgende Anregungen wurden anlässlich der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht.

Inhalt der Stellungnahme:	Berücksichtigung in der weiteren Planung:
<p>Die Eppelheimer Straße ist bereits im jetzigen Zustand an der Belastungsgrenze. Im Hinblick auf die Neuansiedlung des Gartenfachmarkts und die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit einer Mehrbelastung der Eppelheimer Straße durch Verkehr und die damit verbundene stärkere Staub- und Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.</p>	<p>In der Eppelheimer Straße beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) im Prognosejahr 2025 voraussichtlich 12.700 Kfz/24 Stunden. Durch die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet kommt es zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Eppelheimer Straße von 730 Kfz Fahrten pro 24 Stunden. Bezogen auf die vormittägliche Spitzenstunde handelt es sich um 87 Kfz Fahrten pro Stunde, bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde sind dies 57 Kfz Fahrten pro Stunde. Andererseits wurde die Pforte des Stadtwerkegeländes an die Hans-Bunte-Straße verlegt, so dass das durch die Stadtwerke verursachte Verkehrsaufkommen nicht mehr über die Eppelheimer Straße abgewickelt wird.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der Eppelheimer Straße wurde unter Berücksichtigung der hinzutretenden gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet gutachterlich untersucht und nachgewiesen.</p>

	<p>Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500m von den Betriebsgrundstücken durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> -soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. <p>Sämtliche Knotenpunkte, also auch die Zufahrt zum Stadtwerkegelände sind zukünftig mit Lichtzeichenanlagen geregelt.</p>
<p>Zur Entlastung der Eppelheimer Straße wird angeregt, die Anlieferung der beiden Märkte (Kaufland und Dehner) über die Siemensstraße oder alternativ über die ehemalige Bahntrasse zu legen.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung für den Gartenfachmarkt Dehner ist gesichert. Eine Andienung des Gartenfachmarktes über die Siemensstraße ist bei der bestehenden Grundstücksaufteilung nicht möglich, da das entsprechende Grundstück nicht an die Siemensstraße angebunden ist. Das Grundstück des Gartenfachmarktes und das Kauflandgrundstück wurden inzwischen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst.</p>

Inzwischen ist das Planfeststellungsverfahren zum Gleisumbau der Eppelheimer Straße abgeschlossen. Die Baumaßnahme befindet sich in der Phase der Umsetzung.

Außerdem wurde eine schriftliche Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme:	Berücksichtigung in der weiteren Planung:
<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 10.03.2010:</p> <p>Mit einer Verlagerung des Betriebshofes der rnv an der Bergheimer Straße können Flächen für hochwertige Nutzungen auf diesem Areal für eine nachhaltige städtebauliche Nutzung frei gemacht werden. Gemeinsam mit dem Landfried-Gelände, dem Massholder-Gelände und dem Gelände der Alten Feuerwache stehen weitere Flächen für hochwertige Nachnutzungen in zentraler Lage zur Verfügung, die</p>	<p>Eine Verlagerung des Betriebshofs der rnv auf das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund ist nicht mehr beabsichtigt und deshalb nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>

dringend einer städtebaulichen Gesamtplanung bedürfen (Innenstadtkonzept/Masterplan).	
---	--

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. Mit Schreiben vom 09.02.2010 wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf zur Verfügung gestellt und um Stellungnahme gebeten.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die in der Tabelle zusammengefasst und in der weiteren Planung berücksichtigt worden sind.

Behörde / Inhalt der Stellungnahme:	Berücksichtigung in der weiteren Planung:
Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 01.03.2010: Beachtung von bestehenden Leitungstrassen.	Beachtung
Gasversorgung Süddeutschland, Stellungnahme vom 01.03.2010: Beachtung von Kabelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Durch die inzwischen erfolgte Verkleinerung des Geltungsbereichs liegt die Anlage nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs
Abwasserzweckverband, Stellungnahme vom 03.03.2010: Hinweis auf Leitungsrechte für bestehenden Kanal auf den Flurstücken 3431/3 sowie 4341/4 und 3426.	Festsetzung eines Leitungsrechts durch Planzeichen auf Flurstück Nr. 3426 zugunsten des Abwasserzweckverbandes.
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stellungnahme vom 01.03.2010: Hinweis auf die angrenzenden Einzelhandelsflächen, die als Magnetbetriebe für weitere Einzelhandelsansiedlungen wirken könnten und Anregung, im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen.	Es wurde eine den Einzelhandel einschränkende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.03.2010: Hinweise zu geotechnischen Gegebenheiten und Grundwasser.	Eine Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan ist erfolgt.
Stadt Weinheim, Stellungnahme vom 18.01.2010, Posteingang 09.03.2010: Die Stadt Weinheim regt die Prüfung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen an, damit negative Auswirkungen auf die Raumordnung vermieden werden.	Die Einzelhandelsgroßbetriebe Dehner und Kaufland wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst, die Stellungnahme ist ohne Relevanz für das Planverfahren.

<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, Stellungnahme vom 11.03.2010: Hinweis auf archäologische Befunde und Funde einer römischen Siedlungsfläche und merowingerzeitlicher Gräber im Umfeld des alten Gaswerks bislang unbekannter Ausdehnung, Bitte um Hinweis auf eine Beteiligung vor der Aufnahme von Erdarbeiten.</p>	<p>Ein Hinweis auf mögliche archäologische Befunde und Funde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in seiner Formulierung auf Grund einer aktuelleren Stellungnahme vom Kurpfälzischen Museum vom 07.04.2017 aktualisiert.</p>
<p>Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 10.03.2010 und 17.03.2010:</p> <p>Der geplanten Anpflanzung von Bäumen wird nicht zugestimmt, da die Überplanung der Grundstücke durch die Festsetzung erschwert würde und mit bestehenden bzw. geplanten Leitungstrassen kollidiert.</p> <p>Leitungsrechte beziehen sich auf Fernwärme-, Strom, Gas- und Wasserleitungen.</p>	<p>Der Plangeltungsbereich war damals größer gezogen, eine Rechtsabbiegespur in das Stadtwerkegelände noch nicht geplant. Mit der erstmaligen Herstellung des Bebauungsplanentwurfs war auf die Stellungnahme eingegangen worden. Zum zweiten Bebauungsplanentwurf wurden erneut Bedenken wegen Baumstandorten vorgetragen, es handelt sich dabei um andere Standorte.</p>
<p>Landesnatuschutzverband auch im Namen des Bundes für Umwelt- und Naturschutz, Stellungnahme vom 08.03.2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Dachausrichtung vorschreiben, damit die Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden können, • die Freiverkaufsflächen des Gartenmarktes wasserdurchlässig gestalten und das anfallende Niederschlagswasser zur Bewässerung der Pflanzen verwenden, • Fassaden und Mauern an der Eppelheimer Straße schallabsorbierend gestalten, • Schaffung von Lebensraumnischen für Tiere und Pflanzen durch das Pflanzen einheimischer Bäume und Sträucher, Fassadenbegrünung, Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, größtmögliche Entsiegelung und Renaturierung, 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Festsetzung der Dachausrichtung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da bei Gewerbebauten von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ausgegangen wird. • Der Gartenfachmarkt wurde aus dem Bebauungsplan gelöst. • Eine Notwendigkeit für eine Festsetzung für eine schallabsorbierende Außenwandgestaltung /schallabsorbierende Gestaltung von Mauern wird nicht gesehen. • Pflanzgebote zu Einzelbaumpflanzungen, dem Anlegen gräser- und kräuterreicher Wiesenflächen und Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Das Anbringen von Nistkästen und die Verpflichtung

<p>sowie die Beschränkung der Beleuchtung auf das funktionell notwendige Maß,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die LKW-Anbindung der beiden Märkte von Norden festzuschreiben. • Weiterhin wies der Naturschutzverband darauf hin, dass die Untersuchung auf Fledermausvorkommen und Reptilien noch nicht für den ganzen Geltungsbereich vorgenommen worden ist. 	<p>zur Durchführung aller artenschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine entsprechende Textfestsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen • Die Andienung des Gartenfachmarktes von Norden über die Siemensstraße ist nicht möglich, da das Grundstück nicht an diese Straße angrenzt. Die Andienung des SB-Warenhauses Kaufland von Norden über die Siemensstraße ist möglich. Es wird kein Planungsbedürfnis zur Regelung des Anlieferverkehrs gesehen. Beide Grundstücke wurden aus dem Plangeltungsbereich herausgelöst. • Dem Hinweis wurde gefolgt. Umfangreiche Fledermausuntersuchungen und Untersuchungen auf das Vorkommen von Reptilien fanden statt. Drei Mauereidechsen wurden im September 2013 gefunden und umgesiedelt.
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle, Stellungnahme vom 22.03.2010:</p> <p>Redaktionelle Hinweise und Hinweis, dass Forderungen nach einer oberirdischen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erhoben werden.</p>	<p>Beachtung</p>
<p>Der Naturschutzbeauftragte, Stellungnahme vom 08.03.2010:</p> <p>Den Untersuchungsrahmen der notwendigen Untersuchung auf Eidechsenvorkommen sowie auf Gebäudebrüter wie Mauersegler, Turmfalken und Dohlen ausweiten.</p>	<p>Der Untersuchungsrahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurde auch auf Eidechsenvorkommen und Vögel ausgeweitet.</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd, Stellungnahme vom 30.03.2010:</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen oder ein entsprechender Hinweis sind mit der inzwischen erfolgten Nutzungseinstellung des Flughafens nicht mehr erforderlich.</p>

<p>Das Plangebiet befindet sich im Bau-schutzbereich des militärischen Flug-platzes Heidelberg befindet. Bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25m über Grund (bis ca. 133,00m ü. NN) werden keine Einwände erhoben. Bitte um Auf-nahme von Hinweisen in den Bebau-ungsplan auch hinsichtlich Belästigun-gen durch Fluglärm.</p>	
<p>Polizeidirektion Heidelberg, Stellung-nahme vom 07.04.2010: Die Polizeidirektion Heidelberg empfiehlt Linksab- und Linkseinbiegebeziehungen durch bauliche Lösungen zu unterbin-den. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht: Einfriedung des Betriebsgeländes mit schwer überwindbarem Zaun/Gitter, Sicherstellung eines Pförtnerdienstes zur Kontrolle der Zugänge; Empfehlun-gen zum Einbruchs- und Graffitischutz</p>	<p>Sämtliche Knotenpunkte sind zukünftig mit Lichtzeichenanlagen geregelt. Die Höhe von Zäunen soll allerdings aus stadtgestalterischen Gründen durch Örtli-che Bauvorschrift auf maximal 1,20m be-grenzt werden.</p>
<p>rnv, Stellungnahme vom 17.03.2010: Die rnv merkt an, dass das Queren der Gleise im Bereich der Zufahrt ausge-schlossen werden müsse. Dies bedeu-tet, dass auf dem Parkplatz nur nach rechts abbiegend eingefahren und von dem Parkplatz rechts nur abbiegend ausgefahren werden darf.</p>	<p>Sämtliche Knotenpunkte sind zukünftig mit Lichtzeichenanlagen geregelt.</p>

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Stellungnahme vom 16.02.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Stellungnahme vom 17.02.2010,
- Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 15.02.2010,
- VRN, Abteilung Planung und Infrastruktur, Stellungnahme vom 19.02.2010,
- Landschafts- und Forstamt, Abteilung Forst, Stellungnahme vom 17.02.2010,
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Stellungnahme vom 09.02.2010,
- EnBW Regional AG, Stuttgart, Stellungnahme vom 19.02.2010,
- Stadt Schriesheim, Stadtbauamt, Stellungnahme vom 22.02.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40, Heidelberg, Stellungnahme vom 22.02.10,
- RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 24.02.10,
- Gemeinde Sandhausen, Stellungnahme vom 01.03.2010,

- Gemeinde Nußloch, Stellungnahme vom 01.03.2010,
- Bürgermeisteramt Ketsch, Stellungnahme vom 04.03.2010,
- Stadt Mannheim, Stellungnahme vom 01.03.2010,
- IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 05.03.2010,
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Stellungnahme vom 08.03.2010,
- RP Karlsruhe Referat 55 – Naturschutz Recht, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- RP Karlsruhe Referat 46 – Luftfahrtbehörde, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- Bürgermeisteramt Wilhelmsfeld, Stellungnahme vom 10.03.2010,
- RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 09.03.2010,
- Bürgermeisteramt Hirschberg, Stellungnahme vom 17.03.2010,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 22.02.2010,
- DB Service Immobilien GmbH vom 18.02.2010,
- Bauamt Leimen vom 22.02.2010.

Folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- RP Karlsruhe, Ref. 45,
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Mannheim,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Sinsheim,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat VI-Gesundheitsdezernat, Heidelberg,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt, Heidelberg,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung, Heidelberg,
- Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises GmbH, Sinsheim,
- Wasserversorgungsverband Neckargruppe, Edingen-Neckarhausen,
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim,
- NABU Heidelberg,
- Universitätsbauamt Heidelberg,
- MVV Energie AG Mannheim,
- MVV Energie RHE AG Mannheim,
- Kabel BW Heidelberg,
- MVV OEG AG Mannheim,
- HSB Heidelberg,
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest, Karlsruhe,
- IHK Heidelberg,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Heidelberg,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Mannheim,
- Handwerkskammer Mannheim,
- Henkel AG Co. KGaA, Heidelberg,
- Bürgermeisteramt Dossenheim,
- Bürgermeisteramt Neckargemünd,
- Bürgermeisteramt Oftersheim,
- Bürgermeisteramt Plankstadt,
- Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen,

- Stadtverwaltung Eppelheim,
- Bürgermeisteramt Brühl,
- Bürgermeisteramt Heddesheim,
- Bürgermeisteramt Ilvesheim,
- Stadtverwaltung Ladenburg,
- Stadtverwaltung Schwetzingen,
- Stadt Walldorf,
- Stadt Wiesloch.

8.4 Offenlagebeschluss

Am 20.05.2010 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Verbunden war der Offenlagebeschluss mit einem Arbeitsauftrag an die Verwaltung, im weiteren Verfahren die Empfehlung des Bezirksbeirats Pfaffengrund zu prüfen, der es als zwingend notwendig erachtete, die Ausfahrt der Einzelhandelsmärkte Dehner und Kaufland in Richtung Hans-Bunte-Straße/Siemensstraße zu entwickeln.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf

Nach Amtlicher Bekanntmachung am 09.06.2010 im „stadtblatt“ erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 im technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de.

Im Rahmen der Offenlage wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, eine von einem Bürger und eine von der Kaufland Stiftung & Co. KG. Das Unternehmen Henkel AG & Co. KGaA wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat sie außerhalb der Frist abgegeben.

Inhalt der Einwendung:	Stellungnahme:
<p>Kaufland Stiftung & Co. KG, Stellungnahme vom 13.07.2010: Die Festschreibung von maximal 8.000 m² Verkaufsfläche im SO 1 ist unzureichend, der gegenwärtige Bestand des Standorts beläuft sich auf 8.700 m², hinzu kommen noch 655m² für Mall und Windfang, diese Fläche zählte im Genehmigungszeitpunkt bauplanungsrechtlich nicht zur Verkaufsfläche, somit ergibt sich für den Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 9.355 m², es wird gebeten, diese genehmigte Verkaufsfläche im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Festsetzung §4 des Bebauungsplanentwurfs wird der Begriff „Verkaufsfläche“ im Zusammenhang mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als irreführend betrachtet, es sollte nur von „Flächen“ ausgegangen werden. Es sollte auch nicht nur von der ausnahmsweisen Zulässigkeit der genannten Nutzungen ausgegangen werden. Die Baugrenze umfasst nicht den gesamten Gebäudegrundriss im vorderen, der Eppelheimer Straße zugewandten Bereich, die Baugrenze soll den gesamten Gebäudegrundriss abbilden.</p>	<p>Das Kaufland-Grundstück wurde aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert. Die Änderungswünsche sind für das Planverfahren nicht relevant.</p>
<p>Henkel AG & Co. KGaA, Stellungnahme vom 03.09.2010: Durch einen stark erhöhten Verkehrsfluss werden Probleme in der Henkel-Teroson-Straße und in der Hans-Bunte-Straße befürchtet. Es wurde eine eigene Verkehrserhebung vom 31.05 – 14.06.2010 durchgeführt und es wurde um einen Gesprächstermin gebeten.</p>	<p>Ein Gesprächstermin wurde veranlasst, die vorgetragenen Bedenken sind für das Planverfahren nicht relevant.</p>
<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 15.07.2010: In dieser Stellungnahme wird auf die Stellungnahme vom 10.03.2010, verwiesen.</p>	<p>Eine Verlagerung des Betriebshofs der rnv auf das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund ist nicht mehr beabsichtigt und deshalb nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>

8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Mit Schreiben vom 25.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB über die Offenlage informiert und erneut um Stellungnahme gebeten.

In der Tabelle werden diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen zur Planung vorbrachten.

Inhalt der Einwendung:	Stellungnahme:
<p>Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 17.06.2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baurechtsamt hinterfragte in seiner Stellungnahme die Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet. • Verständnisfrage zu der Textfestsetzung Baumstandorte auf Stellplatzanlagen bezüglich der Art der Bäume. • Es wies darauf hin, dass ein Konzept für Werbeanlagen fehlt. • Angeregt wird, Standorte für Einkaufswagen und Freiverkaufsflächen ausdrücklich für den Dehner-Baumarkt festzusetzen • und das Grundstück des Hornbach Baumarkts in das Plangebiet einzubeziehen (Befürchtung der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten). 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegen der Befürchtung der Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen und dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration sind einschränkende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründet. • Die Bepflanzung von Parkplätzen soll jeweils mit einer Baumart erfolgen. • Eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. • Der Dehner-Baumarkt wurde aus dem Plangeltungsbereich herausgelöst. • Das Grundstück des ehemaligen Hornbach-Baumarkts wird zu einem Fitness-Center umgebaut. Es besteht kein Planungsbedarf.
<p>GasVersorgung Süddeutschland, Stellungnahme vom 21.06.2010: Benennung eines Ansprechpartners für den Fall eines notwendigen Umbaus der GVS-Kabelanlage durch die GasVersorgung Süddeutschland.</p>	<p>Die GVS-Kabelanlage liegt nunmehr nicht mehr im Plangeltungsbereich.</p>

<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Stellungnahme vom 29.06.2010 zum Bebauungsplan: Durch die höhere Raumordnungsbehörde wird angeregt, die textliche Festsetzung § 14 zu den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet bestimmter zu fassen und außer den nahversorgungsrelevanten auch zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Verband Region Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 12.07.2010: Der Verband Region Rhein-Neckar teilt die Meinung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.07.2010: Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nachbarschaftsverband, Stellungnahme vom 08.07.2010: Die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet steht in Widerspruch zu den einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen des Sondergebiets, es wird deshalb gebeten, im Gewerbegebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.</p>	<p>Restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Stadt Weinheim, Stellungnahme vom 14.06.2010: Die Stadt Weinheim hält weiterhin die Festsetzungen für das SO2 als missverständlich. Für die im SO1 zulässigen Einzelhandelsnutzungen fehlt ein Nachweis der Verträglichkeit, die Bedenken beziehen sich nicht auf die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden SB-Warenhauses, die Festsetzungen lassen auch ganz andere Einzelhandelsvorhaben zu, deren potentielle Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung nicht ermittelt wurden.</p>	<p>Die Einzelhandelsgroßbetriebe Dehner und Kaufland wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2010: Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p>NABU Gruppe Heidelberg, Stellungnahme vom 14.07.2010: Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3426 ist das Vorkommen von Mauereidechsen</p>	<p>Eine Überprüfung ist inzwischen erfolgt. Die Verpflichtung zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.</p>

<p>und Zauneidechsen zu überprüfen, bei Nachweis einer oder beider Arten wird eine frühzeitige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen angeregt.</p>	
<p>Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 07.07.2010: Das Gesundheitsamt äußert keine Einwände, wenn die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>RP Karlsruhe, Abteilung 2, Stellungnahme vom 13.07.2010: Zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege beruft sich die Behörde auf ihre Stellungnahme vom 11.03.2010.</p>	<p>Ein Hinweis auf mögliche archäologische Befunde und Funde wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in seiner Formulierung auf Grund einer aktuelleren Stellungnahme vom Kurpfälzischen Museum vom 07.04.2017 aktualisiert.</p>
<p>RNV GmbH; Stellungnahme vom 12.07.2010: Die rnv äußert, dass ohne LSA die Zufahrt auf das Plangebiet über die Eppelheimer Straße nur rechts abbiegend und die Ausfahrt aus dem Plangebiet nur rechts einbiegend erfolgen kann.</p>	<p>Mit dem Umbau der Eppelheimer Straße ist das Problem gelöst. Das Areal der Stadtwerke wird über einen voll signalisierten Knoten an das öffentliche Straßennetz angebunden.</p>
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie –UVP-Leitstelle-, Stellungnahme vom 15.07.2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzgebiets. • Vorgeschlagen wird eine Änderung der Textfestsetzungen zur Dachbegrünung (mindestens 80% der Dachfläche sind extensiv zu begrünen/ nur 25% der Aufstellfläche dürfen mit Solarmodulen bestückt werden, es ist eine artenreiche Saatgutmischung zu verwenden. • Angeregt wird, fensterlose Wandflächen mit standortgerechten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Hinweis auf Wasserschutzgebiet Zone IIIB wurde aufgenommen. • Festgesetzt wird, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer entsprechend dem Handlungsleitfaden „Heidelberger Dach(g)arten“ extensiv zu begrünen sind, mit Ausnahme von Dachaufbauten, die technischen Zwecken oder der Belichtung dienen und Vordächern. Außerdem soll auch der Wärmespeicher mit seinen Aussichtsterrassen von der Begrünungspflicht ausgenommen werden. • Ergänzt wurde eine Textfestsetzung, wonach insbesondere die

<p>Rankgewächsen zu begrünen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus der Energiekonzeption 2010 ergeben, sind bei allen städtebaulichen Verträgen zu beachten 	<p>süd- und westexponierten Fassaden des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 zulässigen Parkhauses mit Rankpflanzen zu begrünen sind. Darüber hinaus sind auch fensterlose Fassaden von Gebäuden im GEE1 zu begrünen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung
<p>Polizeidirektion Heidelberg, Stellungnahme vom 30.07.2010: verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 31.03.2010</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd, Stellungnahme vom 24.06.2010: Das Plangebiet befindet sich im Bau- schutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg befindet. Bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25m über Grund (bis ca. 133,00m ü. NN) werden keine Einwände erhoben. Bitte um Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan auch hinsichtlich Belästigungen durch Fluglärm.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen oder ein entsprechender Hinweis sind mit der inzwischen erfolgten Nutzungseinstellung des Flughafens nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2010: Hinweis auf die Stellungnahmen vom 10.03.2010 und 04.12.2009. Die Baumstandorte wurden zwischenzeitlich abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- RP Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 29.06.2010 bezüglich der Änderung des FNP,
- Staatliches Hochbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- EnBW Regional AG Stuttgart, Stellungnahme vom 22.06.2010,
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Bahnhofstraße 5, Karlsruhe, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- Eisenbahn-Bundesamt, Olgastraße 13, Stuttgart, Stellungnahme vom 23.06.2010,
- Stadt Eppelheim, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- KabelBW, Stuttgart Wangen, Stellungnahme vom 24.06.2010,
- Gemeinde Sandhausen, Stellungnahme vom 21.06.2010,
- Stadt Mannheim, Stellungnahme vom 30.03.2010,
- Bürgermeisteramt Hirschberg, Stellungnahme vom 14.07.2010,

- IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 16.07.2010,
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt 40.5, Heidelberg, Stellungnahme vom 26.07.2010,
- amprion GmbH, Dortmund, Stellungnahme vom 14.06.2010,
- Vermögen und Bau Universitätsbauamt Heidelberg, Stellungnahme vom 28.07.2010.

Die folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- BImA Nebenstelle Karlsruhe,
- RP Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr,
- AZV Heidelberg,
- Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) Dr. Karl-Friedrich Raqué Heidelberg,
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Stuttgart,
- BUND Umweltzentrum Heidelberg,
- MVV Energie AG Mannheim,
- HSB Heidelberg,
- VRN Mannheim,
- Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“ Karlsruhe,
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Mannheim,
- Handwerkskammer Mannheim,
- Bürgermeisteramt Brühl,
- Bürgermeisteramt Dossenheim,
- Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen,
- Bürgermeisteramt Heddesheim,
- Bürgermeisteramt Ilvesheim,
- Gemeindeverwaltung Ketsch,
- Bürgermeisteramt Ladenburg,
- Stadtverwaltung Leimen,
- Bürgermeisteramt Nußloch,
- Stadtverwaltung Mannheim,
- Gemeindeverwaltung Oftersheim,
- Gemeindeverwaltung Plankstadt,
- Stadtverwaltung Schriesheim,
- Stadtverwaltung Schwetzingen.

8.7 Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und Wiederholung des Offenlagebeschlusses, erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts für das Stadtwerkegelände wurde auch der Plangeltungsbereich drastisch reduziert. Die Einzelhandelsmärkte Dehner und Kaufland liegen jetzt außerhalb des Plangebiets. Im Planungsgebiet sollen auf den nicht betriebsnotwendigen Flächen vorrangig Gewerbebetriebe angesiedelt werden, in welchen Waren produziert oder Dienstleistungen erbracht werden, mögliche Einzelhandelsnutzungen werden nur in eingeschränktem Umfang zugelassen. Auf Grund des geänderten Planungskonzepts wurde eine erneute Beschlussfassung durch den Gemeinderat und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig. Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Pfaffengrund am 13.12.2016 und im Bau- und Umweltausschuss am

31.01.2017 stimmte der Gemeinderat am 16.02.2017 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung samt Umweltbericht zu und bestimmte deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.03.2017 wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 14.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, jedoch verlaufen nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs im Gesamtflurstück Nr. 3426 Kupferkabel der Terranets bw GmbH im Schutzstreifen einer Versorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg. Sollte sich das Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, wird um erneute Beteiligung gebeten.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Amprion GmbH, Stellungnahme vom 23.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH: Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Entscheidung: Kenntnisnahme

GASCADE Gastransport GmbH, Stellungnahme vom 22.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Die Antwort erfolgt zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Firmeneigene Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Hingewiesen wird auf die Möglichkeit der Leitungsauskunft über das kostenfreie Online-Portal BIL <http://bil-leitungsauskunft.de>.

Hingewiesen wird auf möglichen Leitungsbestand anderer Betreiber im Gebiet.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 23.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Wenn alle beschriebenen Maßnahmen der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden, bestehen keine Einwände. Es wird um Überprüfung gebeten, ob das Gebiet im Altlastenkataster geführt ist, ggf. soll man sich an das Wasserrechtsamt wenden.

Erläuterung:

Das Gebiet ist im Altlastenkataster geführt. Auf dem Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Bodenbelastungen aus den Altstandorten eines Gaswerks und eines metallverarbeitenden Betriebs vermerkt.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 05.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:Geotechnik

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, wird die Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind; sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organischen Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets, Zone IIIB des Wasserwerks Rheinau und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasser-Verunreinigung mit CKW in Rohrbach.

Boden, Bergbau, Mineralische Rohstoffe, Geotopschutz

Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage entnommen werden <http://www.lgrb-bw.de>. Das Geotopkataster kann im Internet abgerufen werden <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>.

Erläuterung:

Die Stadtwerke haben inzwischen ein Bodengutachten beauftragt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Eine möglicherweise vorhandene Grundwasser-Verunreinigung steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Grundwasser kann allerdings nicht als Brauchwasser entnommen und verwendet werden.

Entscheidung:

Hinweise zur Baugrundbeschaffenheit und einer möglichen Grundwasserbelastung mit CKW werden im Bebauungsplan ergänzt.

Abwasserzweckverband Heidelberg, Stellungnahme vom 14.03.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken gegen den Bebauungsplan unter Beachtung folgender Punkte:
Zur Entwässerung wird im Rahmen konkreter Bauanträge Stellung genommen.
An der Einleitstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach §5 Abs.2 einzuhalten. Bei dem Betrieb einer Gastronomie ist eine Fettabscheideranlage vorzusehen.

Entscheidung: Kenntnisaufnahme

Kurpfälzisches Museum / Denkmalschutz-Archäologie, Stellungnahme vom 07.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Im Geltungsbereich sind allerdings einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt, darunter Siedlungsspuren aus allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen (vom Neolithikum bis ins frühe Mittelalter). Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe diese archäologischen Denkmale zerstören. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen werden mit Geldbußen gem. den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes geahndet. Im Vorfeld ist eine Klärung der Befundlage mittels Sondagen notwendig, die ebenfalls unter Aufsicht des Kurpfälzischen Museums durchgeführt werden müssen.

Erläuterung: Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Hinweise zu archäologischen Befunden und der Pflicht, die Archäologische Denkmalpflege in jedem Fall vor Bodeneingriffen zu kontaktieren. Allerdings weichen die Formulierungen im Detail von der Aussage der Behörde ab und werden deshalb im Sinne der abgegebenen Stellungnahme überarbeitet.

Entscheidung: Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie, Stellungnahme vom 07.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Klimaschutz und Energie

Bitte um komplette Streichung des Kapitels „4.3 Umweltplan“ in der Begründung wegen der veralteten Daten und fehlender Aussagemöglichkeiten.

Erläuterungen:

Die Streichung des Kapitels „4.3 Umweltplan“ in der Begründung ist möglich und führt zu keinen inhaltlichen Defiziten in der Begründung.

<p>Das Kapitel „4.4 Klimagutachten“ in der Begründung ist durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>„4.4 Stadtklima Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung.“</p>	<p>Die Textänderung führt zu einer inhaltlich geänderten Aussage. Während im zu ändernden Text von einer mittleren Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber der geplanten Überbauung/Flächenversiegelung die Rede ist und von einer allgemeinen Bedeutung hinsichtlich der Funktionserfüllung als Kaltluftproduktionsfläche, wird nun ausgesagt, dass das Plangebiet in einem Wirkungsraum liegt, welcher eine hohe bioklimatische Belastung aufweist, resultierend aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Belüftung. Die Korrektur dient der inhaltlichen Richtigstellung ohne eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente auszulösen.</p>
<p>Der Absatz „6.6.5 Belange des Klimaschutzes“ ist zu ergänzen durch folgenden Text:</p> <p>„Die geplante Bebauung des Geländes mit einem Wärmespeicher und die Entwicklung zu einem Energiepark entspricht einem der Handlungsfelder, die im Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg festgeschrieben wurden.“</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>In der Begründung ist weiterhin das Kapitel „6.6.4 Belange des Wasserschutzes“ abzuändern;</p> <p>das Plangebiet liegt nicht teilweise im Wasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Rheinau. Das Wort „teilweise“ ist zu streichen.</p>	<p>Die Korrektur dient der Richtigstellung und ist zwingend notwendig. Ein Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Rheinau wird außerdem im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p>Im Umweltbericht ist im Kapitel „3.3.2 Vorbelastung“ der erste Satz zu streichen: Im dritten Satz ist das Wort „zusätzlich“ zu streichen.</p>	<p>Der Satz, dass Vorbelastungen des Grundwassers durch bestehende Altlasten und großflächige Versiegelungen bestehen ist inhaltlich falsch und wird gestrichen. Allerdings wird hier der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus der Stellungnahme vom 05.04.2017 eingefügt, wonach das Plangebiet möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach liegt.</p>

<p>Im Kapitel „3.4 Schutzgut Klima, Luft und Energie“ ist der Begriff „Energie“ zu streichen, da es sich nicht um ein Schutzgut handelt.</p>	<p>Der Begriff „Schutzgut“ ist kein ökologischer Fachbegriff, sondern ein juristischer Begriff. Tatsächlich handelt es sich bei den Darstellungen zum Thema Energie nicht um ein „Schutzgut“, sondern um einen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB im Umweltbericht darzustellenden Belang des Umweltschutzes. Die Überschrift wird umformuliert.</p>
<p>Im Umweltbericht ist das Kapitel „3.4.2 Vorbelastung“ wie folgt zu ergänzen: „Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen vor allem durch Überhitzung in direkter Nachbarschaft zu den versiegelten Flächen der Siedlungs- und Straßenflächen und die mangelhafte Durchlüftung. Des Weiteren ist mit erhöhten Einträgen von Luftschadstoffen aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege zu rechnen.“</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>Im Umweltbericht ist das Kapitel „3.4.3 Bewertung“ wie folgt neu zu formulieren: Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung. Die Baumassen heizen sich während sommerlicher Strahlungswetterlagen stark auf, was zu einem ausgeprägten Wärmeinseleffekt in den Nachtstunden führt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung wirkt sich die geplante Überbauung jedoch nicht spürbar als Verschlechterung aus. Um die bioklimatische Situation zu verbessern, kann durch Dach- und Fassadenbegrünung der Vegetationsanteil erhöht werden. Zusätzliche Baumpflanzungen steigern die Aufenthaltsqualität im Freien und ermöglichen eine Beschattung der Südfassaden sowie der Fuß- und Radwege im Plangebiet.“</p>	<p>Der bisherige Text des Kapitels wird vollständig gestrichen und durch den neuen Text ersetzt. Während im Umweltbericht bisher von einer mittleren Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber Überbauung / Flächenversiegelung ausgegangen worden war, wird jetzt von einer hohen bioklimatischen Belastung ausgegangen. Von der Behörde wird jedoch eingeschätzt, dass sich die geplante Überbauung nicht spürbar als Verschlechterung auswirkt und durch Begrünungsmaßnahmen die bioklimatische Situation verbessert, die Aufenthaltsqualität gesteigert und Fassaden und Fuß- und Radwege verschattet werden können. Die genannten Begrünungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Korrektur dient der inhaltlichen Richtigstellung ohne eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente auszulösen.</p>

<p>Im Bebauungsplan ist in der Textfestsetzung 6.3 die Verpflichtung zur Herstellung von Lagerflächen in versickerungsfähiger Bauweise zu streichen.</p>	<p>Befürchtet werden Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser, wenn Lagerflächen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Die Streichung ist möglich. Eine Verpflichtung zu einer nochmaligen öffentlichen Auslegung der Planungsdokumente wird dadurch nicht ausgelöst.</p>
<p>Gebeten wird um Aufnahme einer zusätzlichen Textfestsetzung 7.6 aus Gründen der Umsetzung der Energiekonzeption und der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg:</p> <p>„7.6 Die Umsetzung der Energiekonzeption Heidelberg und die Erreichung der gemeinsamen Klimaschutzziele der Stadt und der Stadtwerke stehen im Vordergrund. Daher erfolgt die Wärmeversorgung vorrangig durch Fernwärme. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig und gewünscht. Die Bebauung erfolgt im Passivhausstandard. Ausnahmen vom Passivhausstandard 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. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.“</p>	<p>Für eine Festsetzung einer Bebauung im Passivhausstandard gibt es keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch.</p> <p>Regelungen werden in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Da es sich beim Wärmespeicher samt Aussichtsterrassen und Gastronomie um ein Sonderbauwerk handelt, wird dort eher kein Bauwerk in Passivhausstandard zu errichten sein.</p> <p>Es wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan ergänzt:</p> <p>Für alle Bauvorhaben sind die Energiekonzepte mit dem Amt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Heidelberg abzustimmen.</p>
<p><u>Arbeits- und Immissionsschutz</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	

<p><u>Naturschutz und Artenschutz</u> In der Begründung ist das Kapitel „6.6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung“ wie folgt zu ergänzen: „Die Prüfung der aktuellen Bestandssituation und der Umsiedlung von Eidechsen sowie die Prüfung der potenziellen Eignung der Gehölzstrukturen als Fledermaushabitat wurden im Sommer 2016 von dem Dipl.-Biologen P. Kremer durchgeführt.“</p>	Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.
<p>In der Begründung ist im Kapitel „7.1.5 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Begründung der Textfestsetzung 5.5 Flächenpflanzgebot „Wiesensaum“ eine Angabe zum Typ der Saatmischung zu ergänzen. Die Auswahl der Arten muss sich an den Habitatansprüchen der Vogelart Girlitz (ausreichendes Samenangebot von Kräutern) orientieren.</p>	Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.
<p>Zur Begründung der Textfestsetzung 5.6 „Dachbegrünung mit Photovoltaik“ wird folgender Hinweis gegeben: „Für die Zusammensetzung des Saatgutes verweisen wir auf die im Handlungsleitfaden Dachbegrünung Heidelberg genannten Arten zur extensiven Dachbegrünung (siehe: http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegrueung_2011_09_15.pdf). Für eine funktionsfähige Begrünung und Nutzung mit Photovoltaik verweisen wir auch auf die im Handlungsleitfaden genannten Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule hinsichtlich Tiefe, Neigungswinkel und Abstand der Modulunterkante zum Substrat.“ In der Begründung ist außerdem in der Aussage. „vorrangige Verwendung extensiver Begrünungsverfahren“ das Wort „vorrangig“ zu streichen, da kein anderweitiges Begrünungsverfahren auf den Dächern vorgesehen ist.</p>	Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.
<p>Zur Begründung der Textfestsetzung „Fassadenbegrünung“ wird folgender Hinweis gegeben: „Für die Fassadenbegrünung sind vorzugsweise heimische Rankgewächse zu verwenden.“</p>	Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich. Im Übrigen wird hier in der Begründung auch ein Nummerierungsfehler korrigiert.

<p>Hinterfragt werden die Standorte der vorhandenen Platanen und der Neupflanzungen auf der Nordseite der Eppelheimer Straße.</p>	<p>Mit der Nennung vorhandener Platanen entlang der Nordseite der Eppelheimer Straße ist der gesamte Straßenverlauf gemeint (über das Bebauungsplangebiet hinaus betrachtet). Die Neupflanzungen sind im Bebauungsplan durch Einzelpflanzgebot festgesetzt.</p>
<p>Hinsichtlich des Umweltberichts Kapitel „6.2 Artenschutzmaßnahmen“ wird darauf hingewiesen, dass im Falle etwaiger vorkommender Fledermausindividuen im Vorgriff der Maßnahme drei künstliche Fledermaushöhlen auf dem Stadtwerkegelände angebracht werden müssen.</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich. Außerdem sollte eine entsprechende Verpflichtung in den mit den Stadtwerken abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.</p>
<p>Außerdem wir um folgende ergänzende Aussage gebeten: „Ergänzung der Artenschutzmaßnahmen hinsichtlich der Fassadengestaltung des Wärmespeichers (Grundlage Wettbewerbsbeitrag Energiespeicher): Durch die Konstruktion der netzartigen Außenhaut des Wärmespeichers kann eine Gefährdung für die Avifauna durch die transparente Gestaltung und die geplante Spiegelung der Außenhaut nicht ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung von Kollisionen muss sichergestellt sein, dass die Außenhaut des Wärmespeichers durch eine Rasterung halbtransparent wirkt und für die Vögel als Hindernis wahrgenommen werden kann. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Die Auflösung der Wiederspiegelung muss die Umgebung als solche kaum erkennbar werden lassen. Es ist nicht auszuschließen, dass die offenen Zwischenräume der aufgehängten Metallplättchen Vogelfallen darstellen können. Dies kann durch eine Begrenzung der zwischen den Plättchen bestehenden Zwischenräume vermieden werden. Das Eindringen von Kleinvögeln wie z.B. Sperlinge etc. wird erfahrungsgemäß durch Begrenzung von Maschenweiten bis max. 2 cm verhindert. Für die Beleuchtung des Energiespeichers sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.“</p>	<p>Inhaltlich kann der Anregung gefolgt werden mit Ausnahme der Begrenzung der Maschenweite auf maximal 2 cm. Vorgehen ist eine deutlich größere Maschenweite der Netzkonstruktion, die aber keine Falle für Vögel darstellen wird. In den Umweltbericht wird folgende Formulierung aufgenommen: „Des Weiteren soll die Ausgestaltung der Außenfassade halbtransparent sein, um von Vögeln als Hindernis wahrgenommen zu werden. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Es wird zudem empfohlen bei der Entwicklung der Netzkonstruktion der Außenfassade die Beratung durch einen Biologen in Anspruch zu nehmen, um Fallenwirkungen für Vögel zu verhindern.“</p>

<p>In Anlage 2 des Umweltberichts – „Lageplan Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ sollte die Darstellung der vorhandenen großkronigen Einzelbäume im Lageplan ergänzt werden.</p>	<p>Die Aufnahme der Darstellung der vorhandenen großkronigen Einzelbäume im Lageplan / Anlage zum Umweltbericht ist verzichtbar, da eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz nur aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Im Übrigen wird von einem Gebietscharakter nach § 34 BauGB ausgegangen. Gemäß den Regelungen der Heidelberger Baumschutzsatzung ist im Baugenehmigungsverfahren der Baumbestand auf dem jeweiligen Grundstück zu erfassen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p>Entscheidung: Eine Festsetzung zum Passivhausstandard ist ausgeschlossen, Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zu treffen, ausgenommen davon ist das Bauvorhaben Wärmespeicher mit Aussichtsterrassen und Gastronomie. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wird geändert. Lagerplätze sollen nicht mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden. Korrekturen in der Begründung, dem Umweltbericht und Ergänzungen von Hinweisen erfolgen gemäß den oben aufgeführten Erläuterungen. Regelungen zum Artenschutz werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	

<p>Naturschutzbeauftragter der Stadt Heidelberg, Stellungnahme vom 08.04.2017</p>
<p><u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Um eventuell noch eine weitere ökologische Aufwertung erzielen zu können, soll die Machbarkeit einer Teilbegrünung der Fassade des Wärmespeichers als Sekundärbiotop und die Integration von Mauerseglerniststeinen in die Fassade geprüft werden. Das Dach des Wärmespeichers ist geeignet für das Anbringen eines Nistkastens für Wander- und Turmfalken.</p>
<p><u>Entscheidung:</u> Eine Begrünung des Wärmespeichers wird zurückgewiesen, da im Ergebnis des Wettbewerbsentscheids eine andere Lösung gewählt wurde. Die Fassade soll durch eine Netzkonstruktion mit ergänzenden Metallblättchen künstlerisch aufgewertet werden. Dies stellt einen grundsätzlich anderen Gestaltungsansatz dar. Die Integration von Mauerseglerniststeinen in die Fassade wird geprüft. Das Anbringen eines Nistkastens für Wander- und Turmfalken ist problemlos möglich und wird verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>

<p>IHK Rhein-Neckar, Stellungnahme vom 13.04.2017</p>
<p><u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Für eine Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Die Stadt Heidelberg muss auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potentielle Neuansiedlungen Reserveflächen zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wird ausdrücklich unterstützt. Darüber hinaus wird unterstützt,</p>

dass Einzelhandelbetriebe, insbesondere mit nahversorgungs- und Zentren relevantem Sortiment, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden soll. Die Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (Textfestsetzung 1.1.3) ist ebenfalls zu begrüßen.

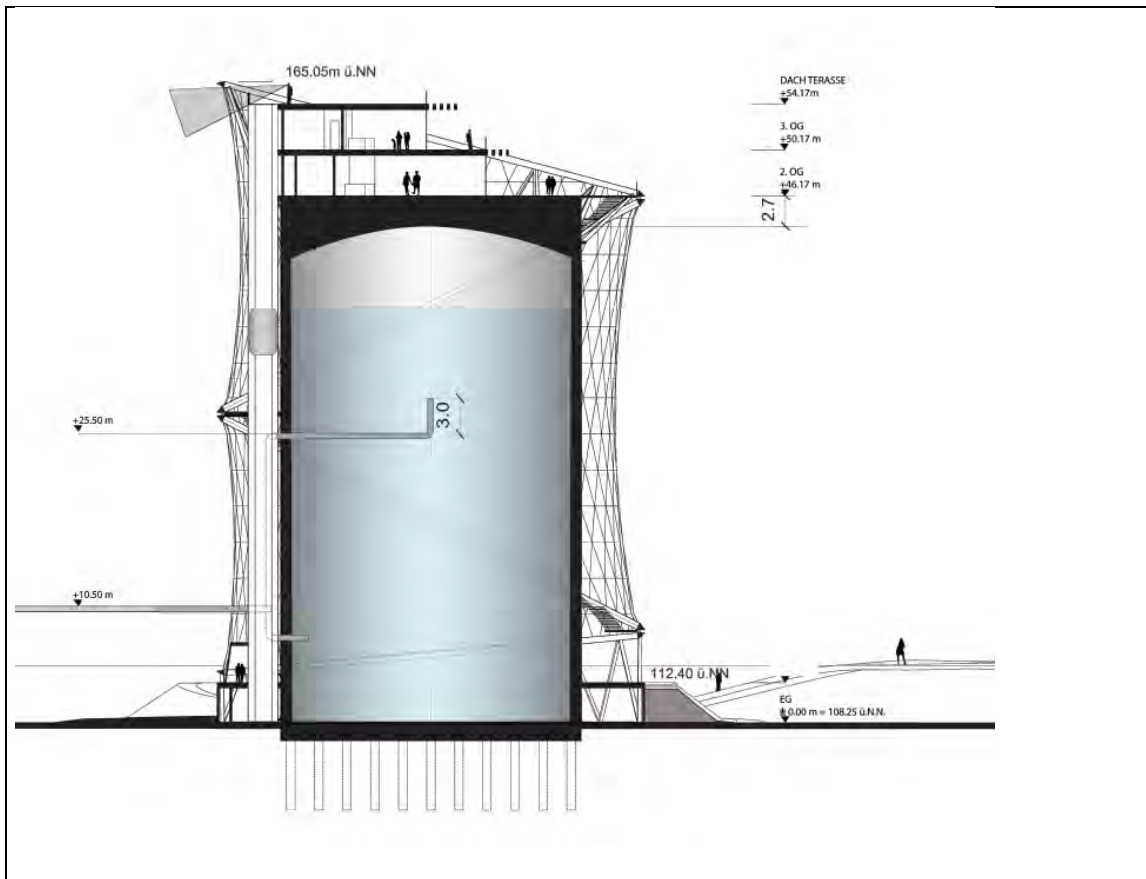
Entscheidung: Kenntnisnahme

Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH, Stellungnahme vom 13.04.2017 und vom 25.07.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Bitte um Erhöhung der zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 1m auf 166m ü. NN. Die Erhöhung wird nicht durch eine Erhöhung des technischen Gebäudes notwendig, sondern ergibt sich durch technische Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Entwässerung von AdViva. Ausgelöst wird dies durch eine vorhandene Abwasserleitung in der Zufahrt. Eine Verlegung dieser großen Sammelleitung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht leistbar. Um einen technisch einwandfreien Anschluss zu gewährleisten wird das Gebäude von AdViva um 1,00m höher gelegt. Dies ist möglich, da durch die neue Lage des Loop trotzdem ein barrierefreier Zugang auf die Terrassenfläche von AdViva erreicht werden kann. Dies bedingt bei der Brücke eine höhere Anschlusshöhe als ursprünglich geplant und setzt sich dann durch die durch technische Daten festgelegten Höhen bis nach oben fort. Beigefügt ist ein Lageplan mit der Angabe von Planungshöhen und ein Schnitt. Die Höhenlage der AdViva-Terrasse ist im Lageplan mit 113m ü. NN angegeben.





Mit Stellungnahme vom 25.07.2017 wird die Bitte um Erhöhung der zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 1m auf 166m ü. NN zurückgenommen.

Erläuterung: Die übergebenen Darstellungen zeigen eine Überschreitung der im Bebauungsplanentwurf maximal zulässigen Höhe des Wärmespeichers um 5cm. Dafür ist eine Korrektur der Festsetzung nicht erforderlich, im Übrigen wurde dieser Punkt von den Stadtwerken mit Stellungnahme vom 25.07.2017 zurückgezogen.

Die im Lageplan eingetragene gewünschte Höhenlage der Terrasse des Adviva-Gebäudes liegt an der östlichen Grundstücksgrenze 1m über Straßenniveau, an der westlichen Grundstücksgrenze 2,5m über Straßenniveau. Gegenüber der ursprünglichen Planung (Entwurf Bauvoranfrage Architekt Till Schweizer) wurde zwar die Höhe des Untergeschosses von 6,00m auf 4,50m reduziert, dafür wurde aber die Betriebsstraße höher gelegt. Dies wird mit der Höhenlage eines Abwasserkanals begründet.

Zu beachten ist außerdem, dass der Gehweg entlang der Eppelheimer Straße baulich erneuert wird. Die ursprünglich an der östlichen Grundstücksgrenze festgestellte Anschlußhöhe von 112,10m ü. NN liegt jetzt entsprechend den Planungshöhen bei 112,00m ü. NN. Die Planungshöhe an der westlichen Grundstücksgrenze von Adviva liegt bei 110,48m ü. NN.

Entscheidung: Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Höhenbegrenzung Terrasse Adviva geändert auf eine Höhenobergrenze von 112,80m ü. NN. Nähere Untersuchungen ergaben, dass diese Höhe ausreichend dimensioniert ist.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Stellungnahme vom 18.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Erläuterungen

<p><u>Elektrizität</u> Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts für zwei 110 kV-Kabelanlagen im östlichen Teil des Geländes, eine Trasse von 2,50m beidseits der Kabelanlagen ist zwingend frei zu halten.</p>	<p>Die Ergänzung ist ohne Probleme möglich.</p>
<p>Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts in Wegen und Gehwegen des Plangebiets für vorhandene und geplante Kabel und Kabelschutzrohre.</p>	<p>Wege- und Gehwege sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Festgesetzt sind lediglich Straßenverkehrsflächen. Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Straßen. In öffentlichen Straßen ist die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich, da diese regelmäßig für Leitungsverlegungen genutzt werden.</p>
<p>Ablehnung der Baumreihe im Gehwegbereich der Zufahrt, der Mindestabstand zu den vorhandenen Kabelanlagen muss gewährleistet sein oder es ist ein ausreichender Wurzelschutz einzubringen. Generell ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Kabelanlagen einzuhalten, mit Wurzelschutzmaßnahmen kann dieser auf max. 1,50m reduziert werden.</p>	<p>Auf die Baumreihe kann nicht verzichtet werden, da diese einen Grundzug der Planung darstellt und auch eine Relevanz für den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich besitzt. Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurde überprüft. Die Baumreihe wird jetzt 1,50m östlich des Gehwegs festgesetzt. Dieser Abstand ist bei Wurzelschutzmaßnahmen ausreichend. Wegen des Verschiebens der Bäume musste auch die Baugrenze etwas nach Osten verschoben werden.</p>
<p>Die Baumreihe entlang der Eppelheimer Straße muss gegebenenfalls in Richtung Stadtwerkegelände verschoben werden</p>	<p>Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurde überprüft. Die Baumreihe wird jetzt 1,50m nördlich des Gehwegs festgesetzt. Dieser Abstand ist bei Wurzelschutzmaßnahmen ausreichend. Im Zugangsbereich zu AdViva wurde auf einen vorher festgesetzten Baum verzichtet.</p>
<p>Auf dem gesamten Gelände befinden sich Beleuchtungsanlagen, die zu beachten sind. Änderungen an der Beleuchtung sind rechtzeitig abzustimmen bzw. bei gewünschter Umsetzung zu beauftragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Gas- und Wasserversorgung</u> Durch die in der Zufahrtsstraße zum Stadtwerkegelände festgesetzten Baumstandorte in weniger als 2,50m Abstand zu einer Wasserleitung DN 150 aus potentiell bruchgefährdetem Grauguß wird diese unzulässig überbaut. Es ist geplant, diese Wasserleitung abschnittsweise zu erneuern und dann in Richtung Westen in die Straße zu verlegen. Die Baumstandorte sind erst nach Umlegung der Wasser-</p>	<p>Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände wurden überprüft, die Baumreihe nach Osten verschoben.</p>

leitung in die Straße herstellbar, ansonsten sind Schutzmaßnahmen abzustimmen oder die Baumreihe ist zu verschieben.	
Hingewiesen wird auf die bestehenden Gebäude und Leitungen für die Übernahme und Verteilung von Erdgas, deren Funktion und Bestand keinesfalls beeinträchtigt werden darf.	Kenntnisnahme
<u>Fernwärme</u> Gewünscht wird die Festsetzung eines Leitungsrechts zwischen Solitär 1+2 (noch nicht vergebene Baufläche westlich des AdViva-Grundstücks) und AdViva für die aktuell geplanten Versorgungsleitungen.	Die Festsetzung eines Leitungsrechts erfolgt in 6m Breite am westlichen Rand des AdViva-Grundstücks. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass jetzt ein verbindlicher Grundstückszuschnitt für das Grundstück AdViva vorliegt, welcher vom ursprünglichen Grundstückszuschnitt aus dem Planungsstand Bebauungsplanentwurf abweicht. Da das Grundstück in westliche Richtung verbreitert wurde, soll das im Bebauungsplanentwurf auf dem östlich angrenzenden Grundstück festgesetzte Gehrecht verzichtet werden.
Die Einhaltung eines Schutzstreifens für die Fernwärmeleitung DN 350 entlang der Grundstücksgrenze des Parkhauses ist sicher zu stellen.	Im Baufeld des Parkhauses wird ein Schutzstreifen für die vorhandene Fernwärmeleitung mit einem Abstand von 2m von der Kanalausenkante festgesetzt. Im Nachgang zur Stellungnahme vom 18.04.2017 wurde von den Stadtwerken darum gebeten, auch im Bereich des Energieparks ein Leitungsrecht für eine vorhandene Fernwärmeleitung festzusetzen.
Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.	Kenntnisnahme
<u>Entscheidung:</u> Die Baumreihen entlang der Verkehrsflächen wurden verschoben und es wurden zusätzliche Leitungsrechte festgesetzt.	

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 12.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Während der Baumaßnahmen müssen die Anlagen gesichert werden. Im Zuge des Umbaus der Eppelheimer Straße werden die Telekom-Leitungen teilweise in den neuen Gehweg verlegt.

Zur telekommunikatorischen Versorgung des Baugebiets ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro der Telekom in Heidelberg und um Übersendung der Ausbaupläne gebeten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt – Bäume; unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stellungnahme vom 19.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt einen rund 1,5ha großen Teilbereich der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen als „Infrastrukturfläche Energieversorgung“ dar. Der Großteil dieser Flächen umfasst bereits jetzt und auch zukünftige Nutzungen, die im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls zulässig sind. Somit wird die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 27.04.2017

Inhalt der Stellungnahme:

Durch den Bebauungsplan werden denkmalschutzrechtliche Belange nicht berührt. Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

Entscheidung: Kenntnisnahme

Die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgetragen bzw. eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregungen oder Änderungswünsche abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21-Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 21.03.2017,
- Stadt Eppelheim, Stellungnahme vom 22.03.2017,
- Unitymedia BW GmbH Stellungnahme vom 30.03.2017,
- Netze BW GmbH, Stellungnahme vom 31.03.2017,
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 –Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 03.04.2017,
- Stadt Heidelberg, Amt für Verkehrsmanagement, Stellungnahme vom 04.04.2017,
- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stellungnahme vom 13.04.2017.

Folgenden beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Umwelt, Ref.54.1-4 (Industriereferat),
- Landschafts- und Forstamt, Heidelberg
- Fachstelle für Barrierefreiheit beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg,
- Kommunale Behindertenbeauftragte der Stadt Heidelberg,
- Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg, Beitragsabteilung,
- Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Heidelberg,
- Verband Region Rhein-Neckar,
- Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg,
- BUND-Kreisgruppe Heidelberg,

- NABU, Naturschutzzentrum Heidelberg,
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN),
- Handwerkskammer,
- Polizeipräsidium Mannheim

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.17 im "stadtblatt" wurde die Planung vom 16.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

8.8 Änderungsbedarf nach Offenlage der Planunterlagen und Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Nach der Offenlage musste der Entwurf überarbeitet werden. Durch die Überarbeitung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass gemäß § 4a Abs.3 BauGB lediglich die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind.

Mit Schreiben vom 25.10.2017 wurden das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Landschafts- und Forstamt, die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH und die AdViva GmbH angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Zu folgenden Punkten fand die Beteiligung statt:

- Präzisierung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Sammelwegweisung und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Einfriedungen (Zäune).
- Es wurden weitere Abspannmasten nördlich des Gehwegs Eppelheimer Straße festgesetzt (Standorte übernommen aus dem Straßenprojekt).

Im Zuge der Beteiligung wurden Stellungnahmen zu einem Leitungsrecht, zu den örtlichen Bauvorschriften und zu Wohnungen für Bereitschaftspersonal abgegeben.

Im Nachgang zu der Betroffenenbeteiligung wurden die örtlichen Bauvorschriften weiter präzisiert und ein Baufenster wurde angepasst, sodass dem Leitungsrecht mehr Platz gewährt werden kann.

Die Stadtwerke sind des Weiteren von ihrem Plan abgewichen ein zentrales Parkhaus zu errichten, sondern planen eine ebenerdige Stellplatzanlage. Aufgrund dieser geänderten Situation musste die Lärmkontingentierung im Bebauungsplan angepasst werden, sodass die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt werden müssen.

8.9 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung und Umweltbericht am 17.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

9 Durchführung und Kosten

Kosten entstehen der Stadt Heidelberg nicht.

B Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstmals zum Planungsstand 19.10.2016 erstellt, danach wurde der Geltungsbereich um den geplanten Wärmespeicher um 105 m² erweitert. Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen des Umweltberichts werden davon nicht berührt. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt die Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf.

1. Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung sieht bis auf wenige Ausnahmen eine Umweltprüfung für alle Bauleitpläne, wie Flächennutzungspläne und Bebauungspläne vor. Eine Umweltprüfung ist bei Aufstellung, Erweiterung und Änderung durchzuführen. Mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurde die BHM PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH in Bruchsal beauftragt.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist ein Wärmespeicher geplant, für den eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist als Anlage 1 dem Umweltbericht angehängt. Im Ergebnis der Vorprüfung wird festgestellt, dass es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Im Umweltbericht werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Heidelberg plant Teile des Stadtwerkegeländes im Stadtteil Pfaffengrund durch einen Bebauungsplan neu zu ordnen. Die Stadtwerke sehen durch den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes, eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers die Umwandlung des Geländes in einen Energiepark vor. Für die weiteren, nicht betriebsnotwendigen Flächen sind gewerbliche Nutzungen sowie ergänzende öffentliche Nutzungen (Restaurant auf dem Wärmespeicher, Parkhaus) vorgesehen. Weitere Details zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sind den textlichen Festsetzungen zum Bplan zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des geplanten, ca. 2,4 ha großen Geltungsbereichs

1.2 Größe, Abgrenzung, naturräumliche Lage und Nutzungen

Im Rahmen des Umweltberichts wird das in Abb. 1 dargestellte Untersuchungsgebiet behandelt. Dies entspricht dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Da Wirkungen des Vorhabens auf die Umgebung nicht auszuschließen sind, wurde das nähere Umfeld des Geltungsbereichs in das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts partiell (v. a. im Rahmen der Faunakartierung) mit einbezogen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha. Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Pfaffengrund und wird von der Eppelheimer Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist mit Gebäuden der Stadtwerke und Parkplätzen bebaut bzw. versiegelt. Die nicht versiegelten Freiflächen sind vorwiegend mit Ruderalvegetation, im Südosten auch mit wertgebenden Altbäumen bestanden.

2. Übergeordnete Vorgaben

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diese Planaufstellung von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, erfolgt gemäß der Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP)

Für den Geltungsbereich sind aus dem LEP folgende Ziele relevant, denen die vorliegende Planung entspricht (vgl. Begründung zum BPlan, Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt, 2018):

- „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.“

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Rhein-Neckar 2014 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet für Siedlungsentwicklung Industrie und Gewerbe.

Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung verträglich.

2.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Stand: 15.07.2006) liegt der Geltungsbereich „Pfaffengrund – Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ in einem Gebiet welches als „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen ist. Der Großteil dieser Flächen umfasst bereits jetzt und auch zukünftige Nutzungen, die im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls zulässig sind. Somit wird die im Flächennutzungsplan niedergelegte städtebauliche Ordnung durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA. Es handelt sich um Wasserschutzgebietszone IIIB.

Weitere rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind im Untersuchungsgebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung des Bestands

Grundlage des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von faunistischen und floristischen Erfassungen. Vögel und Eidechsen wurden im Sommer 2013 durch das Büro IUS (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013) erfasst und bewertet, Fledermäuse durch Dipl. Biologin Brigitte Heinz (Heinz, 2013). Eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung erfolgte durch das Büro bhmp (bhmp, 2016) im Sommer 2016.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Aspekte des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, gegliedert nach folgenden Schutzgütern und weiteren umweltrelevanten Belangen, zu berücksichtigen und zu bewerten: Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Energie, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Biotop bestehen enge Wechselwirkungen, die komplexe ökologische Zusammenhänge widerspiegeln. Das Schutzgut biologische Vielfalt wird über diese Schutzgüter berücksichtigt.

3.1.1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen fand durch Geländebegehung am 09.08.2016 sowie durch Luftbilddauswertungen statt. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Untersuchungsgebiets auf Grundlage des Schlüssels zur Biotoptypen-Kartierung nach LUBW (LUBW, 2009) näher erläutert. Die Plandarstellung befindet sich im Anlage 2 (Bestand Biotop- und Nutzungstypen).

Insgesamt wurden 16 Biotoptypen aus 6 Biotopgruppen der Biotop- und Nutzungstypen für den 2,37 ha großen Geltungsbereich nachgewiesen.

Der geplante Geltungsbereich besteht hauptsächlich aus versiegelten Flächen mit ruderalen Brachen sowie Gebüsch und Einzelgehölzen auf Tritt- und Zierrasen.

Wiesen und Weiden (Biototyp 33.xx)

Im Südosten und Nordosten des Geltungsbereichs sind die Grünflächen den Biotoptypen „Fettwiese“, „Trittpflanzenbestand“ und „Zierrasen“ zuzuordnen. Insbesondere auf der größeren Freifläche im Südosten sind diverse Einzelbäume, vor allem große Platanen (*Platanus*) vorhanden.

Pionier- und Ruderalvegetation (Biototyp 35.6x)

Um das Fundament des alten Gasbehälters sowie im Westen des Plangebiets kommt auf nicht versiegelten Flächen Ruderalvegetation auf. Westlich der bestehenden Halle ist zusätzlich ein lichter Aufwuchs von Sukzessionsgehölzen wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Hängebirke (*Betula pendula*) festzustellen.

Feldhecke (Biototyp 41.22)

Die Begrenzung des Plangebiets nach Süden zur Eppelheimer Straße sowie teilweise auch im Osten an der Henkel-Teroson-Straße erfolgt durch eine Feldhecke mittlerer Standorte, die vorwiegend aus einheimischen bzw. standorttypischen Arten besteht.

Naturraum- oder standortfremde Gebüsch und Hecken (Biototyp 44.xx)

Hecken und Gebüsch aus Ziersträuchern und Rosen befinden sich vorwiegend in den „Gartenbereichen“ um die Bestandsgebäude.

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen (60.xx)

Mehr als die Hälfte der Fläche ist durch Gebäude, Straßen oder Plätze versiegelt. Hierzu wird auch das bereits abgebrochene Fundament des ehemaligen Gaskessels (Biototyp 21.41) gerechnet.

3.1.2 Bestand Fauna

Aufgrund der Habitatstrukturen im Planbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Umsetzung der Planung zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach

§ 44 BNatSchG kommt. Faunistische Untersuchungen dazu fanden im Frühsommer bzw. Sommer 2013 statt. Aufgrund des ursprünglich größeren Untersuchungsbereichs enthalten die Ergebnisdarstellungen auch Artnachweise außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs. Untersucht wurden folgende Artengruppen:

- Fledermäuse (Heinz, 2013)
- Vögel (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013)
- Reptilien (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013)

Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

Fledermäuse

Die Fledermausuntersuchung auf dem Stadtwerkegelände wurde von Frau Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, 69151 Neckargemünd, durchgeführt. Am 22.05.2013 und 05.06.2013 wurden Kontrollen der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets vorgenommen. Untersucht werden sollte, ob es an oder in den Gebäuden Hinweise auf Fledermausvorkommen gibt. Dazu wurden diese sowohl von außen auf Quartiermöglichkeiten (Fassadenverkleidungen, Rollladenkästen, Spalten an den Giebelrändern) untersucht und eine Begehung der Dachstühle vorgenommen.

Bei beiden Begehungen konnten keine aktuellen Fledermausvorkommen festgestellt werden. An drei Gebäuden außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs (L, D, G) sind jedoch potentielle Fledermausquartiere vorhanden.

Die Fledermäuse sind streng geschützt (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und somit artenschutzrechtlich relevant.



Abb. 2: Auszug aus der von Frau Heinz erstellten Karte mit nachträglich eingefügter Markierung der Gebäude L (Büro- und Sozialräume), D (Technikgebäude), G (Gasturbine)

Zur Prüfung der potentiellen Eignung der Gehölzstrukturen im Südosten als Fledermaushabitat erfolgte im September 2016 eine Inaugenscheinnahme der Bäume durch Dipl.-Biologe P. Kremer.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, 13 Arten sind als Brutvögel eingestuft, für 4 weitere bestand Brutverdacht.

Von den 13 Brutvogelarten werden sechs in der Roten Liste Baden-Württembergs oder Deutschlands bzw. einer der Vorwarnlisten geführt: Bluthänfling, Girlitz, Star,

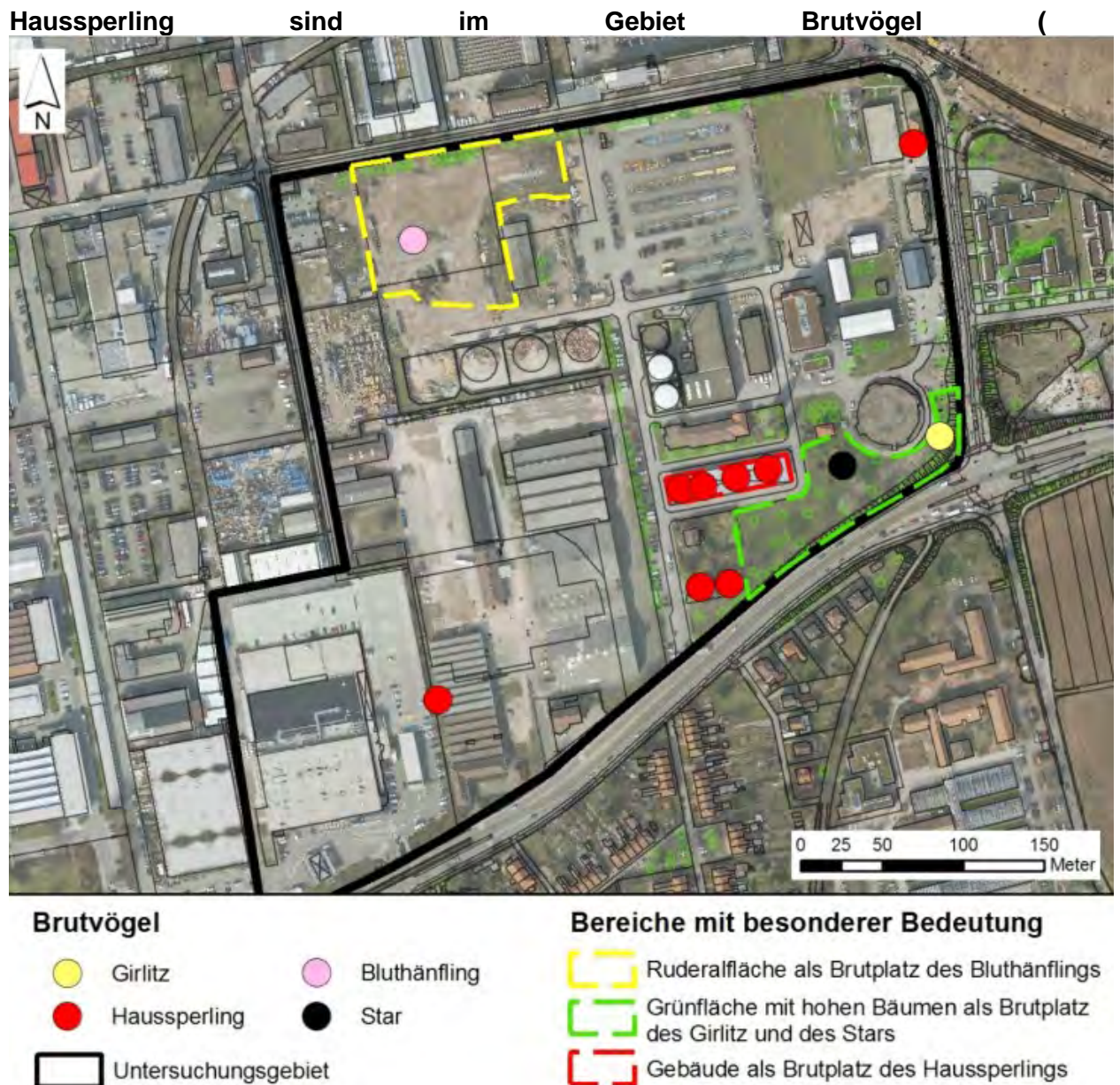


Abb. 3). Der Turmfalke nutzt das Gelände regelmäßig zur Nahrungssuche, es handelt sich aber nicht um ein essentielles Nahrungshabitat; die Dorngrasmücke wurde nur einmal beobachtet.

Unter den restlichen Brutvögeln ist der Erhaltungszustand als günstig anzusehen, falls es sich um allgemein verbreitete und nicht gefährdete Arten handelt. Ein Verlust einzelner Brutreviere führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, falls die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt – wie im Betrachtungsraum der Fall.

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und sind somit artenschutzrechtlich relevant.

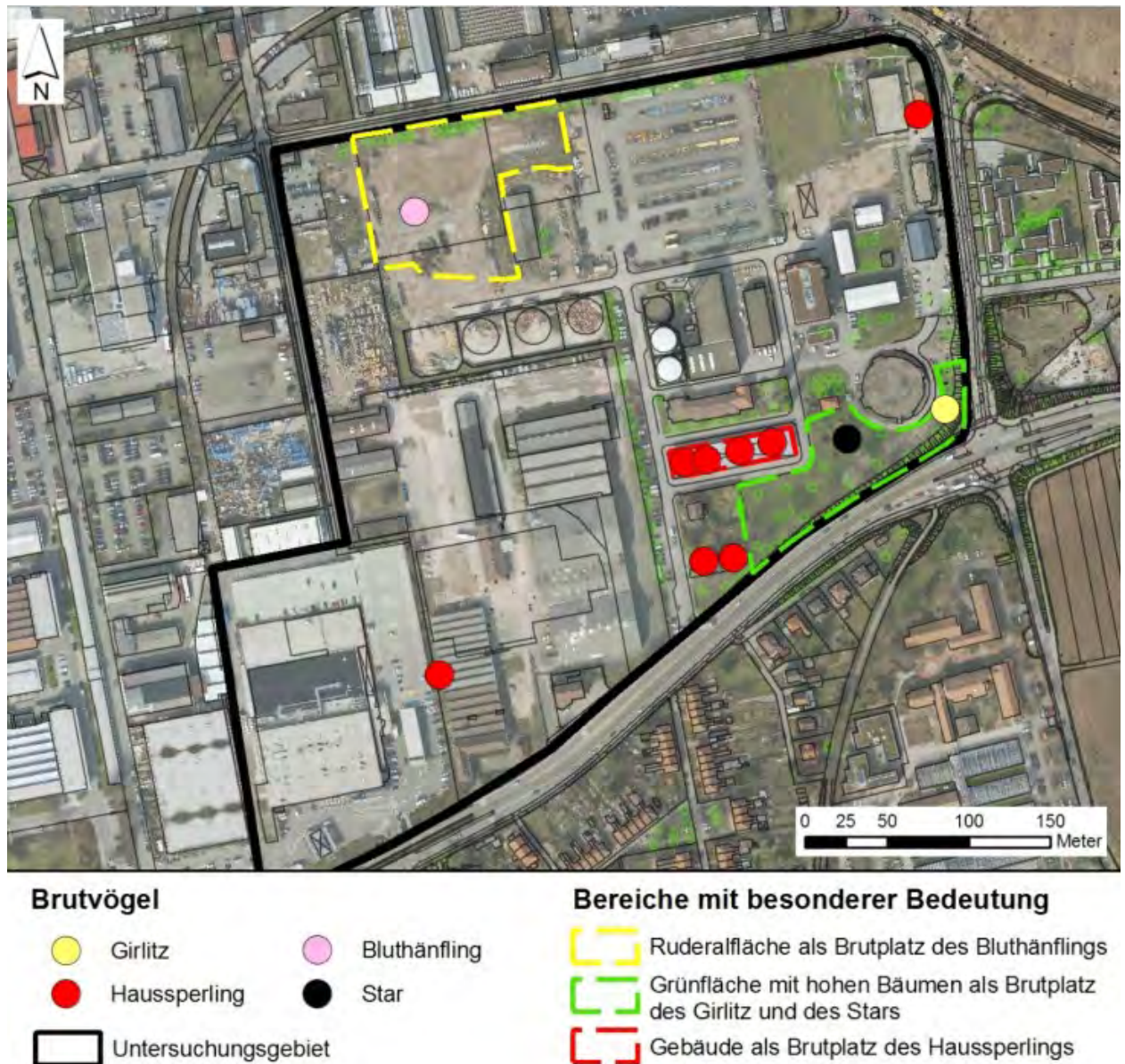


Abb. 3: Lage der Revierzentren der bestandsbedrohten Brutvogelarten sowie Bereich mit besonderer Bedeutung für Vögel (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013)

Eidechsen

Aus der Gruppe der Reptilien konnten bei der Untersuchung 2013 innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Eidechsen nachgewiesen werden, obwohl gut geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Bei Erfassungen im Zuge des faunistischen Monitoring von Ausgleichsflächen der Bahnstadt Heidelberg konnten an Böschungen der Henkel-Teroson-Straße rund 100 m nordöstlich des aktuellen Geltungsbereichs Mauereidechsen nachgewiesen werden.

Zaun- und Mauereidechsen sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt und somit artenschutzrechtlich relevant.

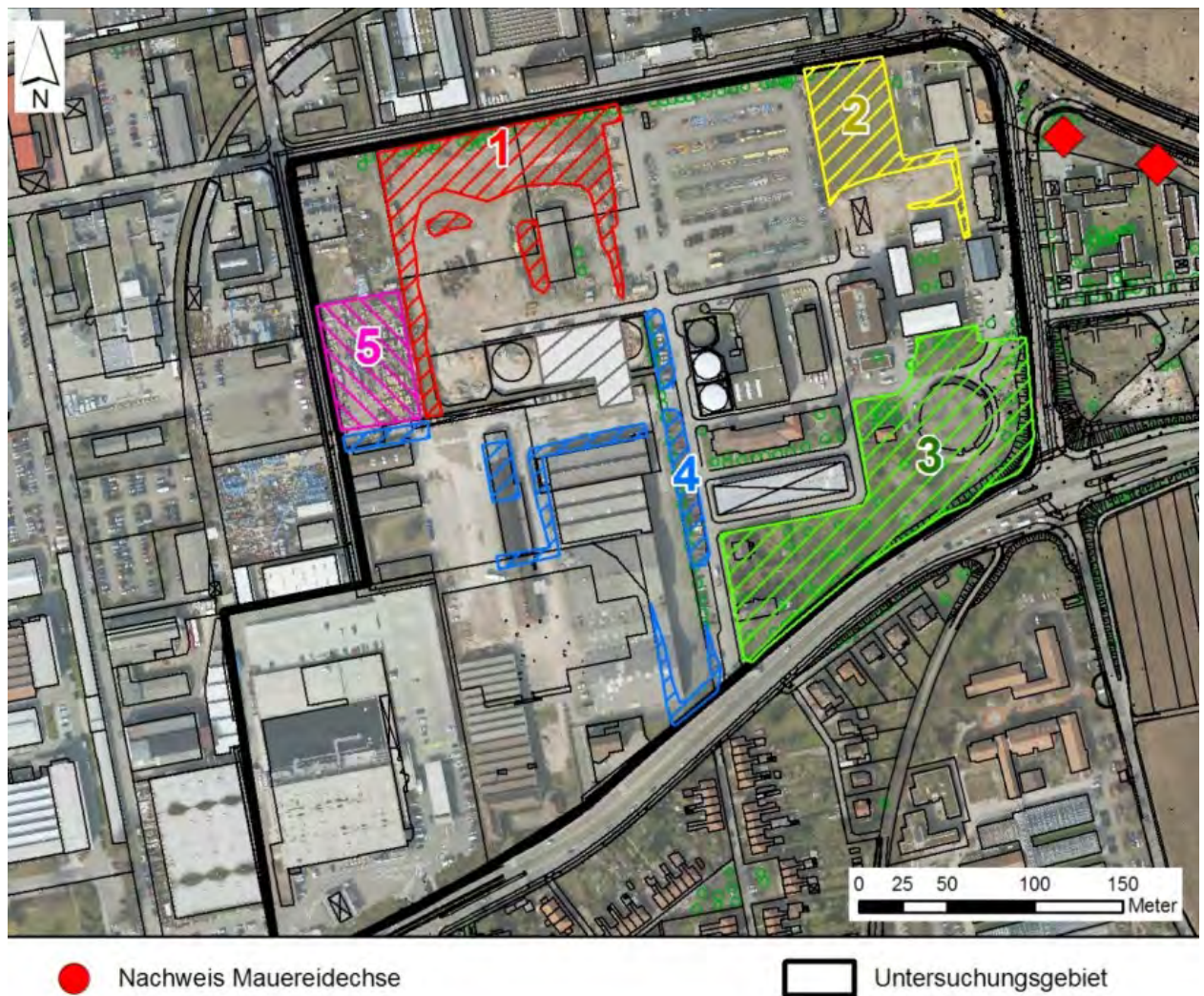


Abb. 4: Lage der Eidechsennachweise (rote Rauten) sowie Bereiche mit potentiell besonderer Bedeutung für Eidechsen (schraffierte Fläche Nr. 1 bis 5) (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013)

Zur Prüfung der aktuellen Bestandsituation fand im September 2016 eine Begehung der geeigneten Habitatstrukturen durch Dipl.-Biologe P. Kremer statt. Es wurden drei Individuen im Plangebiet nachgewiesen.

3.1.3 Vorbelastung

Die Vorhabensfläche unterliegt durch die intensive Nutzung (Gewerbe, Verkehr) und damit einhergehenden Störungen Belastungen, die die Habitatqualität für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen mindern.

3.1.4 Bewertung Biotop- und Nutzungstypen

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt in Anlehnung an das LUBW-Verfahren (LUBW, 2005). Als Kriterien werden hierbei die Naturnähe, die Bedeutung für gefährdete Arten (bspw. Arten der Roten Liste) und die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart herangezogen. Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf einer fünfstufigen Skala (Tab. 1).

Es sind keine Biotoptypen von sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (V) im Geltungsbereich vorhanden.

Hohe naturschutzfachliche Bedeutung (IV) hat die Feldhecke mittlerer Standorte (ca. 0,13 ha).

Knapp 0,7 ha sind mit Biotoptypen mittlerer Bedeutung bestanden (Fettwiese, Ruderalvegetation, standortfremde Gebüsche).

Die übrigen Flächen (ca. 1,6 ha) sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Siedlungsflächen, standortfremde Gebüsche, Tritt- oder Zierrasen).

Die **Empfindlichkeit** gegenüber einem dauerhaften Eingriff wie der geplanten Überbauung ist für alle Biotoptypen – außer den Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen - als **hoch** einzustufen.

Tab. 1: Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertstufe
33.xx	Fettwiese mittlerer Standorte	4.521	III
33.xx	Trittpflanzenbestand bzw. Zierrasen	2.183	I
35.6x	Pionier- und Ruderalvegetation	2.160	III
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.338	IV
44.xx	Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken	685	I
60.xx und 21.41	Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen und Anthropogene Gesteinshalde	12.900	I

Wertstufen: V= „sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung“ - IV= „hohe naturschutzfachliche Bedeutung“ -III= „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung“ - II= „geringe naturschutzfachliche Bedeutung“ - I= „keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung“ -0= „keine Einstufung“ Die Feinbewertung basiert auf einer 64 Punkteskala, die eine differenzierte Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Kompensationsermittlung ermöglicht.

3.1.5 Bewertung Fauna

In Bezug auf Fledermäuse ist das Vorhaben nicht artenschutzrechtlich relevant. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es konnten keine Quartiere oder Hinweise auf genutzte Quartiere gefunden werden. Da Kontrollen immer nur Momentaufnahmen wiedergeben, kann eine zeitweise Nutzung der potentiellen Hangplätze außerhalb der Vorhabenfläche sowie in den großen Gehölzen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden für Vögel Flächen von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen. Dies bezieht sich vorrangig auf die Grünfläche mit hohen Bäumen im Südosten des Geländes. Im Geltungsbereich können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachfolgend genannten Brutvögel ausgelöst werden:

- Haussperling
- Girlitz
- Star

Für die weiteren nachgewiesenen Vogelarten ist der Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung (vorwiegend Nahrungsraum). Brutnachweise erfolgten nur außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Untersuchung vom Sommer 2016 wurden mehrere Zauneidechsenindividuen im Plangebiet nachgewiesen. Mauereidechsen konnten nicht nachgewiesen werden.

Die **Empfindlichkeit** aller genannten Arten ist gegenüber einer Bebauung als **hoch** einzustufen.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Die ursprünglichen Böden im Plangebiet sind Parabraunerde aus lößbedeckten, lehmig-sandigen Terrassenablagerungen. Im Geltungsbereich sind aufgrund der bisherigen Nutzung alle Böden als anthropogen überprägt anzusehen.

3.2.2 Vorbelastung

Im Plangebiet befand sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Für die Altstandorte sind Bodenbelastungen vorhanden. Weitere Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen durch bestehende Flächenversiegelungen (Gebäude, Parkplätze, Straßen) sowie durch Immissionen (Verkehr, umliegendes Gewerbe).

3.2.3 Bewertung

Die Bewertung des Schutzgut Boden erfolgt nach LGRB (LUBW, 2012) entsprechend der Funktionsstufen:

- 0 = keine Funktionserfüllung (versiegelte Bereiche) oder keine Daten verfügbar
- 1 = geringe Funktionserfüllung
- 2 = mittlere Funktionserfüllung
- 3 = hohe Funktionserfüllung
- 4 = sehr hohe Funktionserfüllung

Berücksichtigt werden dabei die folgenden Bodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Funktion als Standort für Kulturpflanzen); NATBOD
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; AKIWAS
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (einschließlich Grundwasserschutz); FIPU
- Funktion als Sonderstandort für naturnahe Vegetation (wird nur bei hoher und sehr hoher Funktionserfüllung bewertet); NATVEG

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen besteht im Geltungsbereich nur eine geringe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vorwiegend in der zusammenhängenden Grünfläche am Südostrand des Geltungsbereichs. In den versiegelten Bereichen besteht keinerlei Funktionserfüllung.

Der Boden besitzt gegenüber Bebauung/Versiegelung eine hohe Empfindlichkeit. Da große Bereiche des Geltungsbereichs aber bereits versiegelt oder anthropogen überprägt sind besteht im Geltungsbereich nur eine **geringe Empfindlichkeit**.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Oberrheingraben, dessen Sedimentfüllung den größten Grundwasserleiter Südwestdeutschlands darstellt. Der Grundwasserleiter im Vorhabensgebiet ist der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ zuzuordnen.

Der Vorhabensstandort liegt innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA. Oberflächengewässer kommen im geplanten Geltungsbereich nicht vor.

Der Vorhabensbereich weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 10 Metern auf (LUBW, 2007). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westnordwesten zum Rhein hin gerichtet.

3.3.2 Vorbelastung

Die unversiegelten Flächen tragen nur einen geringen Anteil zur Grundwasserneubildung bei. Vorbelastungen liegen durch Immissionen aus Verkehr und umliegenden Gewerbebetrieben vor. Das Plangebiet liegt möglicherweise im entfernten Einflussbereich einer Grundwasserverunreinigung mit CKW in Rohrbach.

3.3.3 Bewertung

Hinsichtlich relevanter Funktionen des Schutzguts Wasser bestehen enge Wechselbeziehungen zum Schutzgut Boden. Wichtige ergänzende Bewertungskriterien für das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate, das Grundwasserdargebot und die Grundwasserempfindlichkeit.

Aufgrund der Versiegelungen ist die Funktionserfüllung des Schutzgutes für die o.g. Kriterien nur in den zusammenhängenden Freiflächen im Südosten des Geltungsbereichs gegeben. Durch die geplante Bebauung geht die Funktionserfüllung für diese Flächen verloren. Die Empfindlichkeit der Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Altlasten) dennoch als gering einzustufen.

3.4 Energie und Schutzgüter Klima, Luft

3.4.1 Bestand

Da auf das **Großklima** durch das Vorhaben keine Auswirkungen erwartet werden, wird auf dieses nicht näher eingegangen. Im Hinblick auf das **Geländeklima** weisen die im UG vorkommenden

Nutzungstypen während austauscharmer, windschwacher Wetterlagen unterschiedliche Eigenschaften auf:

Während sich die bebauten Bereiche der Straßen- und Gewerbeflächen sowie Offenbodenbereiche tagsüber bei Besonnung stark aufwärmen, stellen die Grünflächen des Geltungsbereiches durch die Verdunstung innerstädtische, klimatische Entlastungszonen dar.

Als Folge der beschriebenen unterschiedlichen thermischen Eigenschaften können sich zwischen den verschiedenen Oberflächen- bzw. Nutzungstypen sowohl tagsüber als auch nachts schwache horizontale Strömungen von geringer Reichweite einstellen. Großräumige Lokalwindströmungen treten dagegen im Gebiet nicht auf.

3.4.2 Vorbelastung

Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen vor allem durch Überhitzung in direkter Nachbarschaft zu den versiegelten Flächen der Siedlungs- und Straßenflächen und die mangelhafte Durchlüftung. Des Weiteren ist mit erhöhten Einträgen von Luftschadstoffen aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege zu rechnen.

3.4.3 Bewertung

Entsprechend dem Stadtklimagutachten 2015 gehört das Plangebiet zum Wirkungsraum P-W1, der eine hohe bioklimatische Belastung aufweist. Dies resultiert aus einer starken Versiegelung und einem Mangel an Durchlüftung. Die Baumassen heizen sich während sommerlicher Strahlungswetterlagen stark auf, was zu einem ausgeprägten Wärmeinseleffekt in den Nachtstunden führt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung wirkt sich die geplante Überbauung jedoch nicht spürbar als Verschlechterung aus.

Um die bioklimatische Situation zu verbessern, kann durch Dach- und Fassadenbegrünung der Vegetationsanteil erhöht werden. Zusätzliche Baumpflanzungen steigern die Aufenthaltsqualität im Freien und ermöglichen eine Beschattung der Südfassaden sowie der Fuß- und Radwege im Plangebiet.

3.5 Schutzgut Landschaft

3.5.1 Bestand

Das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung sind geprägt durch das Betriebsgelände der Stadtwerke mit seinen Kraftwerksanlagen, Gewerbebetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkehrsflächen. Der Bestand entspricht aufgrund der bisherigen Nutzung den Gewerbegebietsflächen der Umgebung.

3.5.2 Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaft bestehen durch Lärmbelastungen insbesondere in verkehrsreichen Zeiten durch die umgebenden verkehrsreichen Straßen sowie Blickbeziehungen auf technische Gebäude der umgebenden Gewerbebetriebe.

3.5.3 Bewertung

In die Bewertung des Schutzguts Landschaft gehen die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein (LFU, 2005). Beurteilungsrelevant sind die Ausprägung bzw. das Vorhandensein naturraumtypischer Strukturen und Elemente der Kulturlandschaft, die Ablesbarkeit naturräumlicher Zusammenhänge sowie die Gliederung der Landschaft durch räumlich wirksame, naturnahe Elemente, welche das **Landschaftsbild** prägen. Auch der **Erholungswert der Landschaft** wird berücksichtigt. Hier ist besonders die Erreichbarkeit, Entfernung zu Siedlungen und gute Zugänglichkeit von Bedeutung.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets erfüllt die Fläche keine Funktion hinsichtlich Landschaftsbild und Erholungswert. Es wird daher die Wirkung auf das Stadtbild berücksichtigt. Entsprechend der Vorbelastung durch die umliegende Gewerbebebauung hat der Geltungsbereich nur eine geringe Funktionserfüllung hinsichtlich seiner Wirkung im Stadtbild. Davon ausgenommen sind die sichtbegrenzenden Vegetationsstrukturen an der Eppelheimer Straße bzw. an der Henkel-Teroson-Straße. Diese sind von allgemeiner Bedeutung.

Für das Schutzgut Landschaft besteht eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber dem geplanten Vorhaben, das der Bestand eine geringe Funktionserfüllung hinsichtlich Stadtbild aufweist.

3.6 Schutzgut Mensch

3.6.1 Bestand

Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt im Süden an den Geltungsbereich an und wird durch die Eppelheimer Straße vom Geltungsbereich getrennt. Im Nordosten grenzt durch die Henkel-Teroson-Straße abgetrennt eine Flüchtlingsnotwohnanlage an. Es bestehen aufgrund der Hecken- und Baumpflanzungen an der Eppelheimer Straße sowie durch die tiefere Lage aufgrund der Geländemorphologie derzeit keine direkten Blickbeziehungen von der südlich angrenzenden Wohnbebauung auf das Gelände.

3.6.2 Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden Kraftwerksanlagen sowie den Emissionen aus Verkehr und Gewerbe.

3.6.3 Bewertung

Die beurteilungsrelevanten Merkmale für das Schutzgut Mensch werden unter den Aspekten **Wohn- und Arbeitsumfeld** (Leistung einer Fläche für Arbeiten, Wohnen und Erholung im unmittelbaren Wohnumfeld sowie Arbeitsumfeld) und **Erholung und Freizeit** (Leistung einer Fläche für Freizeit, Sport oder Erholung außerhalb des unmittelbaren Wohnumfelds) zusammengefasst. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht dabei die **spezifische Empfindlichkeit** der verschiedenen Flächennutzungstypen gegenüber den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen.

Durch Umsetzung der Planungen wird das Gelände zukünftig frei zugänglich sein und als Aufenthaltsort für Beschäftigte, Anwohner und Besucher nutzbar sein. Die Umsetzung der Planung hat somit positive Wirkungen auf die Funktionserfüllung für das Schutzgut Mensch.

Gleichzeitig können durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betriebsprozesse und Anlagenbetriebe stoffliche und akustische Emissionen hervorgerufen werden, so dass von einer allgemeinen Bedeutung der Fläche ausgegangen werden kann.

Hieraus resultiert eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber dem geplanten Vorhaben.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Vorhabensfläche sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Im Umfeld des alten Gaswerks sind verschiedene römische und frühmittelalterliche Befunde und Funde belegt, deren Ausdehnung bislang nicht bekannt ist. Südwestlich des Plangebiets steht ein Teil der Arbeiterwohnsiedlung Pfaffengrund unter Denkmalschutz (Abb. 5). Durch das Vorhaben besteht im Falle des Nachweises eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber dem Vorhaben, falls keine Kultur- und Sachgüter nachzuweisen sind, besteht **keine Empfindlichkeit**.



Abb. 5: Lage der unter Denkmalschutz stehenden Arbeiterwohnsiedlung (lila markiert)

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der Regel bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser enge Wechselwirkungen. Diese beiden Faktoren bestimmen zusammen mit dem Klima die standörtliche Ausprägung und somit die Vegetation und Habitatausbildung für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern nur eingeschränkt vorhanden. Weitere Flächenversiegelungen unterbinden noch vorhandene Wechselbeziehungen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2b gegeben. Dazu wird im ersten Schritt abgeschätzt, wie sich die Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter in Zukunft (nächste 10-15 Jahre) ohne das geplante Vorhaben entwickeln wird (Status-Quo-Prognose/Nullfall-Prognose).

Ohne die Durchführung des Vorhabens sind folgende Entwicklungen hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter denkbar:

Für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sind bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung nicht von einer wesentlichen Änderung der naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen. Im Zuge der Sukzession kann stellenweise mit weiterer Verbuschung gerechnet werden. Der faunistische Bestand insgesamt wird sich nur ändern, wenn eine drastische Änderung der Nutzung im Gebiet stattfindet.

Die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** sowie **Klima und Luft** werden wie bisher durch die derzeitigen Vorbelastung geprägt. Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter **Landschaft, Mensch** und **Kultur- und Sachgüter** bleibt unverändert.

Insgesamt sind damit die absehbaren Veränderungen des Untersuchungsgebiets im Prognose-Null-Fall von geringer Bedeutung für die Prognose der Vorhabenwirkungen.

5. Wirkungen des Bauvorhabens

Die Wirkungsprognose (Prognose-Planfall) hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die in den vorausgehenden Kapiteln beschriebenen Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit die wesentlichen nachteiligen Umweltwirkungen erhebliche Beeinträchtigungen des jeweiligen Schutzgutes zur Folge haben. Untergeordnete Wirkungen führen in der Regel nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

In der folgenden Wirkungsprognose werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens beschrieben. Die jeweiligen Schutzgüter werden mit einem Kürzel versehen und entsprechend des in Tab. 2 dargestellten Bewertungsschemas bewertet. Das Schutzgut auf das wesentliche Wirkungen bestehen, wird fett gedruckt dargestellt. Normal gedruckt sind die Schutzgüter, auf die untergeordnete Wirkungen auftreten. Auf ausgegraute Schutzgüter bestehen keine Wirkungen.

Tab. 2: Abkürzungen der Schutzgüter und Bewertungsschema

Abkürzungen der Schutzgüter			
F: Pflanzen und Tiere	B: Boden	W: Wasser	K: Klima und Luft
L: Landschaftsbild	M: Mensch	S: Kultur- und Sachgüter	

Bestehen für ein Schutzgut sowohl positive als auch negative Wirkungen, werden diese verbal aufgelistet und gegeneinander abgewogen. Der Wert unter dem Schutzgut-Kürzel entspricht dem

Abwägungsergebnis. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden aus der Zusammenstellung ersichtlich. Aus **wesentlichen** (negativen) **Wirkungen** können erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, die zu kompensieren sind. Aus **untergeordneten** (geringen) **Wirkungen** können geringe Beeinträchtigungen resultieren, die i. d. R. keinen Kompensationsbedarf auslösen. Keine und positive Wirkungen beeinträchtigen das jeweilige Schutzgut nicht bzw. werten es auf.

5.1 Baubedingte Wirkungen

5.1.1 Flächenüberprägung durch den Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Baustellennebenflächen							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>F: Die Flächenüberprägung kann auf wertgebenden Biotopbeständen (hohe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung, Tab. 1) und während sensibler Zeiten im Bereich von Fortpflanzungsstätten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, die auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zur Folge haben können.</p> <p>B+W: Auf Baustellennebenflächen wird Boden umgelagert und verdichtet. Dies führt zum (Teil-) Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer geringfügigen Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate. Im Hinblick auf die anlagebedingten Wirkungen sowie die Vorbelastungen sind diese Wirkungen jedoch zu vernachlässigen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>K: Aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung und der Vorbelastungen gehen durch die Baustellennebenflächen keine relevanten Wirkungen aus.</p> <p>L+M: Die Wirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch sind aufgrund ihres temporären Charakters und der geringen Flächengröße nicht wesentlich.</p> <p>S: Auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine baubedingten Wirkungen zu erwarten.</p>							
5.1.2 Schadstoff-, Lärmemissionen und Erschütterung durch Baustellenverkehr und -maschinen							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>Durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr sind Immissionen auf fast alle Schutzgüter zu erwarten. Aufgrund des temporären Charakters wird keine wesentliche Wirkung mit daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.</p> <p>Nachhaltige negative Folgen durch unsachgemäßen Betrieb oder defekte Baumaschinen (Öllecks an Baumaschinen) sind nicht auszuschließen. Die Wahrscheinlichkeit solcher Unfälle ist zwar gering, hätte aber erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge. Um die Wahrscheinlichkeit von unsachgemäßem Maschineneinsatz weiter zu reduzieren, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>F: Die Wirkung von Lärm, Bewegungsunruhe durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustellenverkehr auf der Vorhabensfläche und der Zufahrtsstraßen kann, trotz ihres temporären Charakters, in sensiblen Zeiten (z. B. Vogelbrut- oder Rastzeit) zu Beeinträchtigungen bzw. zum Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Diese Beeinträchtigungen betreffen im Besonderen die Brutvogelarten der Roten Liste.</p>							
5.1.3 Bodenverdichtung durch Baumaschinen							
	F	B	W	K	L	M	S

F: Bodenverdichtungen können auf wertgebenden Biotopbeständen (hohe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung; Tab. 1) zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Im Hinblick auf die anlagebedingten Wirkungen sowie die Vorbelastungen sind diese Wirkungen jedoch zu vernachlässigen.

B+W: Die Verdichtung der Böden führt zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildungsrate. Die Wirkungen sind wesentlich. Aufgrund der anlagebedingten Wirkungen sowie der Vorbelastungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung und der Vorbelastungen gehen durch die Baustellennebenflächen keine relevanten Wirkungen auf die übrigen Schutzgüter aus.

5.2 Anlagebedingte Wirkungen

5.2.1 Flächeninanspruchnahme (Überdeckung) durch Anlage von Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächen (außer Gehölz- und Biotopstrukturen)

	F	B	W	K	L	M	S
F: Die Flächeninanspruchnahme bzw. die Nutzungsänderung ist dauerhaft und nachhaltig. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch großflächige Versiegelungen sind die anlagebedingten Wirkungen als gering einzustufen.							
B + W: Die Wirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind im Hinblick auf die Flächenversiegelung vernachlässigbar und deshalb nicht erheblich.							
K: Durch Flächenneuversiegelung entstehen neue thermische Belastungsflächen. Es führt zu erheblichen Beeinträchtigungen.							
M+L: Das Stadtbild wird großflächiger als bisher durch Gewerbebebauung überprägt. Aufgrund der Vorbelastungen durch bestehende Gewerbehallen werden diese Beeinträchtigungen reduziert.							
S: Auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind bisher keine anlagebedingten Wirkungen zu erwarten. Ein Verlust von Kulturgütern würde eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.							

5.2.2 Entfernen von Gehölz- und Biotopstrukturen

	F	B	W	K	L	M	S
F: Für Flora und Fauna gehen wertgebende Gehölz- und Biotopstrukturen als Brut- und Nahrungshabitat verloren. Insbesondere der Verlust der zusammenhängenden Grünfläche mit wertgebenden Einzelbäumen im Südosten des Geltungsbereichs hat erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge. Daher sind wesentliche Auswirkungen zu erwarten.							
B + W: Infolge von Bodenauftrag, -umlagerung, (Teil-)verdichtung sowie Versiegelung findet eine Veränderung bzw. der Verlust der bodenphysikalischen, bodenchemischen sowie bodenbiologischen Funktionen statt. Dadurch verschlechtert sich insbesondere die Eignung der Böden als Pflanzenstandort, zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Infolge der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Gleichzeitig steigt die hydraulische Belastung von Vorflutern (Gräben, Bäche), denen das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen zugeführt wird. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Versiegelung und Altlasten) sind die zusätzlichen anlagebedingten Wirkungen als gering anzusehen. Durch entsprechende Verminderungsmaßnahmen (u. a. Dachbegrünung) erfolgt eine weitere Reduktion der Wirkungen.							
K: Die Beseitigung von lufthygienisch und lokalklimatisch ausgleichend wirkenden Offenlandflächen sowie Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsgebiets führen zur Veränderung des Mikroklimas und haben damit wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut. Es kann zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen.							
L + M: Der Verlust von blickbegrenzenden Vegetationsstrukturen hat wesentliche Wirkungen zur Folge.							
S: Es sind keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten.							

5.2.3 Höhe des Wärmespeichers							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>F + B+ W: Es sind keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten.</p> <p>K: Der Bau des Wärmespeichers führt zu einer Erhöhung des Nutzungsgrades erneuerbarer Energien und folgt damit den Zielen des Masterplans 100% Klimaschutz (ifeu, Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, 2014)</p> <p>L + M: Wirkungen durch direkte Blickbeziehungen auf die neu geplanten Gewerbegebäude sowie den Wärmespeicher können sich für die angrenzende Wohnsiedlung und die Flüchtlingsnotunterkunft ergeben. Von der Notwohnunterkunft gibt es keine Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, die zum Geltungsbereich orientiert sind. Treff- und Aufenthaltsbereich befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht an der Henkel-Teroson-Straße. Ebenso sind die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung vom Plangebiet abgewandt (siehe auch Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Aufgrund der Höhe des geplanten Wärmespeichers entstehen Sichtbeziehungen weit über den Geltungsbereich und das direkte Umfeld hinaus. Diese Wirkungen sind aufgrund von bereits bestehenden Gebäuden ähnlicher Höhe im Heidelberger Stadtgebiet (SRH-Hochschule, Universitätsklinikum, etc.) nicht als erheblich einzustufen.</p> <p>S: Es sind keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten.</p>							
5.2.4 Zerschneidung von Funktionsbeziehungen							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>F: Durch die Planung können (potentielle) Austauschbeziehungen zu Brut- und Nahrungshabitaten für Vögel und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Die Einengung des Biotopverbundes wird als wesentliche Wirkung bewertet. Für die weiteren Schutzgüter sind keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten.</p>							

5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

5.3.1 Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Gewerbe und Verkehr							
	F	B	W	K	L	M	-
<p>F: Erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen wirken v. a. auf Pflanzen und Tiere im Nahbereich (bis ca. 100 m) und können zu Störungen mit erheblicher Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen. Durch die bestehenden Vorbelastungen der Eppelheimer Straße sind diese Wirkungen nicht als erheblich anzusehen.</p> <p>B + W + K: Einträge von Schadstoffen im Bereich von Lagerflächen, Park- und Stellplätzen (z.B. durch Ölverluste, Reifenabrieb) sowie stoffliche Belastungen aus der trockenen und nassen Deposition aus der Luft wirken sich negativ auf die Funktionsfähigkeit von Boden, Wasser und Luft aus. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (hohes Verkehrsaufkommen durch umliegende Verkehrsverbindungen) ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>L + M: Es ist mit erhöhten Schadstoff- und Lärmimmissionen sowie Verkehrsbelastungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (hohes Verkehrsaufkommen durch umliegende Verkehrsverbindungen) und bei Einhaltung der Grenzwerte im Schallgutachten (Emissionskontingentierung) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>S: Auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.</p>							

5.3.2 Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen

	F	B	W	K	L	M	S
<p>F: Lichtquellen haben eine Lockwirkung auf Insekten, z.B. Nachtfalter, in den Himmel gerichtete Scheinwerfer können zur Störung von Vogelzügen führen.</p> <p>B + W + K: Es sind keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten.</p> <p>L + M: Auf dem geplanten Wärmespeicher soll ein Restaurant realisiert werden. Je nach Beleuchtungskonzept können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen (gerichtetes Licht) für die umgebenden Wohnbebauungen entstehen (Wohngebiet Pfaffengrund und Flüchtlingsnotunterkunft). In diesem Fall sind die Wirkungen erheblich.</p> <p>S: Es sind keine Wirkungen zu erwarten.</p>							

5.3.3 Stoffliche Immissionen aus den Anlagenbestandteilen in die Umwelt

	F	B	W	K	L	M	S
<p>F: Auf Flora und Fauna sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.</p> <p>B + W: Einträge aus verzinkten Metallelementen (z.B. Regenrinnen) und Legierungen können mit dem Niederschlagswasser in den Boden eingetragen werden. Langfristig kann dies zu einer Anreicherung von Schwermetallen im Boden führen, was zu wesentlichen Wirkungen auf die natürlichen Funktionen von Boden und Wasser führen kann. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Einträge zu reduzieren und damit die Beeinträchtigungen nicht erheblich.</p> <p>M: Sofern die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf Boden und Wasser berücksichtigt werden, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>							

5.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gibt einen Überblick über die zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen für alle abgeprüften Schutzgüter.

Tab. 3: Zusammenfassung der wesentlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungen (nur erhebliche)
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenüberprägung wertgebender Biotope, evtl. Verlust von Fortpflanzungsstätten • Lärm- und Bewegungsunruhe durch Baumaschinen und Betrieb können sensible Vogelbrutzeiten beeinträchtigen. • Entfernen von Gehölz- und Biotopstrukturen • Zerschneidung von Funktionsbeziehungen • Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen
Klima, Luft und Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme führt zur Veränderung des Mikroklimas • Entfernen von Gehölz- und Biotopstrukturen führt zur Veränderung von Austauschbeziehungen • Schadstoffemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Entfernen von Gehölz- und Biotopstrukturen führt zur Blickbeziehungen ins Gewerbegebiet • Höhe des Wärmespeichers führt zu Blickbeziehungen auf technische Bebauung • Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen können zur Störung der Nachtruhe führen

Schutzgut	Beeinträchtigungen (nur erhebliche)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Entfernen von Gehölz- und Biotopstrukturen führt zur Blickbeziehungen ins Gewerbegebiet

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, Wirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Ein Teil der Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt („In B-Plan übernommen“) oder in den Hinweisen übernommen. Die Maßnahmen können zu Synergieeffekten führen, so dass sie mehreren Schutzgütern zugutekommen. Das Schutzgut für das die Maßnahme konzipiert ist, wird fett gedruckt dargestellt. Normal gedruckt sind die Schutzgüter, die zusätzlich von der Maßnahme profitieren.

Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind in Kapitel 7.1 formuliert.

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1.1 Strikte Überwachung der Einhaltung der im BPlan vorgesehenen Festsetzungen							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
Die Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen vermeidet Eingriffe und Störungen für alle Schutzgüter. <i>Begründung: Vermeidung der Störungseinflüsse.</i>							
6.1.2 Anlage von straßenbegleitenden großkronigen Bäumen							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
Parallel der Eppelheimer Straße werden in Anlehnung an die vorhandenen Gestaltungsmotive großkronige bzw. entlang der internen Erschließungsstraße wuchsformangepasste Bäume gepflanzt. <i>Begründung: Reduzierung der Wirkungen durch Biotopverlust (Habitat für Vögel und Insekten), auf Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf); Wasserhaushalt, Mikroklima (weniger thermische Belastungsflächen), Mensch und Landschaft (Blickbegrenzung bzw. positive optische Aufwertung durch Grünflächen im technisch geprägten Gewerbegebiet, Harmonisierung der Grünflächengestaltung)</i>							
6.1.3 Begrünung der Dachflächen gemäß Handlungsleitfaden Heidelberger Dach(g)arten							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern werden mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht begrünt. <i>Begründung: Reduzierung der Wirkungen der Flächenversiegelung auf Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf); Wasserhaushalt (begrünte Dachflächen haben einen gegenüber unbegrüntem etwa halbierten Abflusskoeffizienten), Mikroklima (weniger thermische Belastungsflächen) und Flora bzw. Fauna (insbesondere mögliches Nahrungsbiotop für Girlitz u.a. Vögel). Positive Effekte auf das Landschaftsbild durch die optische Wirkung von Grünflächen im Gewerbegebiet.</i>							

6.1.4 Anlage von Grünflächen mit Versickerungsfunktion und als Nahrungshabitat für Vögel (Flächenpflanzgebote)							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Auf nicht überbauten Flächen werden Grünflächen angelegt. Die Ausgestaltung orientiert sich an den Habitatansprüchen des Girlitz (ausreichendes Samenangebot von Kräutern und Stauden, Struktureichtum durch heimische Büsche und Bäume)</p> <p><i>Begründung:</i> Die Versiegelung von Flächen wird reduziert und die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) kann für angrenzende Flächen zumindest teilweise übernommen werden. Eine landschaftsgerechte Eingrünung mit einheimischen Pflanzen mindert nicht nur die Wirkungen auf das Landschaftsbild sondern erhöht auch die Wohnqualität für den Menschen und die Habitatfunktion für die Fauna, insbesondere für den Girlitz, für den neue Nahrungsflächen geschaffen werden.</p>							
6.1.5 Minimierung der Baustellennebenflächen							
Im Umweltbericht berücksichtigt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Sofern möglich sind Baustellennebenflächen auf bereits versiegelten Flächen zu errichten.</p> <p><i>Begründung:</i> Minderung des Flächenverbrauches, Schonung des nicht beanspruchten Bodens, der Vegetation und des Wasserhaushaltes. Eingrenzung von optischen Belastungen, Reduzierung der Fernwirkungen auf den Menschen.</p>							
6.1.6 Einsatz von technisch einwandfreiem Gerät, insbesondere Lärmdämmung							
Im Umweltbericht berücksichtigt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand).</p> <p><i>Begründung:</i> Verringerung der Lärmbelästigung gegenüber Erholungssuchenden, Anwohnern und Arbeitenden sowie der Fauna in der näheren Umgebung. Minimierung des Eintrages von Schadstoffen (z. B. Öl, Schmierstoffe) in Luft, Boden und Wasser.</p>							
6.1.7 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungsmittel							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Für Außenbeleuchtungen werden ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf lampen, LED) und insektendichte Lampengehäuse verwendet. Zum Schutz von umliegenden Nahrungshabitaten und um die Lichtverschmutzung zu reduzieren wird eine nächtliche Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß reduziert. Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (Nutzflächenstrahler).</p> <p><i>Begründung:</i> Durch die genannten Leuchtmittel können Lockwirkungen auf die Nachtinsektenfauna und damit deren Entzug aus ihrem Lebensraum praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft kann das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt werden. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer.</p>							

6.1.8 Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Bauelemente mit Fallenwirkung für Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien etc. oder Vögel werden abgedeckt.</p> <p><i>Begründung:</i> Die genannten Elemente haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere: Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden.</p>							
6.1.9 Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit							
In Hinweise übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Die für die Fortpflanzung wichtigen Gehölzstrukturen werden außerhalb der Fortpflanzungszeit entfernt.</p> <p><i>Begründung:</i> Um den Verlust von Fortpflanzungshabitaten während deren Nutzung - und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - zu vermeiden, werden Gehölze außerhalb der Brutperiode (von Anfang Oktober bis Ende Februar) entfernt.</p>							
6.1.10 Vermeidung des Schwermetalleintrags in Boden und Wasser							
In Teilen in BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.</p> <p><i>Begründung:</i> Diese Bauteile sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und Böden mit den genannten, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden bzw. reduziert.</p>							
6.1.11 Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen							
Nicht in BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.).</p> <p><i>Begründung:</i> Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.</p> <p>Nicht in BPlan übernommen, da potentielle Gefährdungen aufgrund von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser bestehen könnten.</p>							
6.1.12 Bodenschonende Baustelleneinrichtung/Tiefenlockerung							
Im Umweltbericht berücksichtigt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Anlage von Baustellenebenflächen auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden. Wenn nicht möglich: Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten.</p> <p><i>Begründung:</i> Weitgehender Erhalt/Wiederherstellung der Bodenfunktionen.</p>							

6.1.13 Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls							
Im Umweltbericht berücksichtigt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten und fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens.</p> <p><i>Begründung:</i> Verhindert das Eindringen von Schadstoffen in den Boden und in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer.</p>							
6.1.14 Fachgerechte Entsorgung von belastetem Bodenmaterial							
Im Umweltbericht berücksichtigt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Beim Aushub anfallendes Bodenmaterial kann nur eingeschränkt für den Einbau vor Ort wiederverwendet werden. Potentiell belastete Böden müssen fachgerecht entsorgt werden</p> <p><i>Begründung:</i> Im Geltungsbereich sind Bodenbelastungen aus der vorhergehenden Nutzung (Gaswerk und metallverarbeitender Betrieb) vorhanden.</p>							
6.1.15 Fassadenbegrünung							
In BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Begrünung insbesondere von süd- und westexponierten Fassaden mit Rankpflanzen oder (sommerliche) Verschattung durch Pflanzungen laubabwerfender Bäume.</p> <p><i>Begründung:</i> Durch die Verschattung der Wände wird ihre Aufheizung verhindert. Die Wärmeabstrahlung und -speicherung in die Nachtstunden wird vermindert. Die Verdunstung sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen haben bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert. Durch Fassadenbegrünung wird die technische Optik von Gebäuden gemindert.</p>							
6.1.16 Begrünung der Beleuchtungsmasten							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>Begrünung der Beleuchtungsmasten mit Schling-, Rank-, oder Kletterpflanzen.</p> <p><i>Begründung:</i> Durch die Verdunstung der kühlen Blattflächen tritt ein Kühlungseffekt ein, der die klimatische Belastung mindert. Gleichzeitig heizen sich die Verkehrsflächen auf Grund der Beschattung weniger auf.</p>							
6.1.17 Fassadengestaltung des Wärmespeichers							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>Ein Realisierungswettbewerb stellt die hochwertige Gestaltung des ca. 40 m hohen Wärmespeichers sicher</p> <p><i>Begründung:</i> Durch die Höhe des Bauwerks wird der Wärmespeicher weithin sichtbar sein. Eine ansprechende Gestaltung mindert die Wirkungen einer technisch geprägten Fassade.</p>							

6.1.18 Kein gerichtetes Licht in angrenzende Wohnbebauungen							
In Teilen in BPlan übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Das Beleuchtungskonzept für den Geltungsbereich insbesondere das des Wärmespeichers wird auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß reduziert. Insbesondere bewegtes und gerichtetes Licht, das die umgebenden Wohnbebauungen (Wohngebiet Pfaffengrund und Flüchtlingsnotunterkunft) betrifft, ist untersagt.</p> <p><i>Begründung:</i> Licht gehört nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Emissionen. Gerichtetes und bewegtes Licht kann insbesondere in Wohn- und Schlafräumen zu gesundheitlichen Störungen führen.</p>							
6.1.19 Vermeidung von Staubeentwicklung							
	F	B	W	K	L	M	S
<p>Bei trockener und windiger Witterung wird während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf befeuchtet um Staubeentwicklung zu vermeiden.</p> <p><i>Begründung:</i> Minderung der Staubbelastung von Anwohnern und Arbeitenden sowie der Fauna und Flora in direkter Umgebung der Baustelle.</p>							
6.1.20 Anzeigepflicht bei Funden von Kulturgütern							
In Hinweise übernommen	F	B	W	K	L	M	S
<p>Vor Bodeneingriffen ist die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um vor Ort die Vorgehensweise abzuklären. Werden Bodendenkmäler aufgefunden, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p><i>Begründung:</i> Sicherstellung und Bewahrung von ggf. kulturhistorisch wertvollen Fundstücken und Vermeidung derer Zerstörung und Beschädigung.</p>							

6.2 Artenschutzmaßnahmen

Maßnahmen für den Artenschutz (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG)							
Vertraglich geregelt	F	B	W	K	L	M	S
<p>Die Überbauung der zusammenhängenden Grünflächen und Ruderalstrukturen im Südosten sowie die Rodung der Bäume und Gehölze des Geltungsbereichs hat den Verlust von Brut- und Nahrungsflächen für Vögel sowie potentiellen Quartieren für Fledermäuse und Habitatstrukturen für Zauneidechsen zur Folge. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sind spezielle vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zu treffen. Folgende Maßnahmenvorschläge sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten (IUS, Weibel & Ness GmbH, 2013) entnommen:</p> <p>„Für den Haussperling lassen sich Brutplätze in neu zu errichtende Gebäude integrieren (zum Beispiel durch im Handel erhältliche Niststeine oder nischenförmige Aussparungen an Außenwänden. Der Star kann zuverlässig mit Nistkästen gefördert werden. Bei der Neugestaltung der Flächen sollen die Brutplatzansprüche des Girlitz beachtet werden (ausreichendes Samenangebot von Kräutern, und Stauden, Strukturreichtum durch heimische Büsche und Bäume). Ergänzend zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen könnten gerade bei Gebäuden mit größerer Höhe Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Mauersegler, Turmfalken und Dohlen ohne großen Aufwand umgesetzt werden.“</p>							

Im Falle etwaiger vorkommender Fledermausindividuen sind im Vorgriff der Maßnahme drei künstliche Fledermaushöhlen auf Stadtwerkegelände anzubringen.

Als ergänzende Maßnahme wird ein Nistkasten für Wander- oder Turmfalken auf dem Turm des Wärmespeichers angebracht.

Des Weiteren soll die Ausgestaltung der Außenfassade halbdurchsichtig sein, um von Vögeln als Hindernis wahrgenommen zu werden. Bezüglich einer gewünschten Spiegelwirkung sollen Materialien mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Es wird zudem empfohlen bei der Entwicklung der Netzkonstruktion der Außenfassade die Beratung durch einen Biologen in Anspruch zu nehmen, um Fallenwirkung für Vögel zu verhindern.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen umzusetzen (für Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Festsetzungen möglich, **sämtliche artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln**):

- Entfernen der Brutstandorte außerhalb der Brutzeit, d. h. Anfang Oktober bis Ende Februar (siehe 6.1.9)
- Anlage kräuterreicher Pflanzmischung in den im BPlan festgesetzten Grünflächen (siehe 6.1.4)
- Herstellung von Dachbegrünungen (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) als Nahrungsfläche für den Girlitz u. a. Vogelarten
- Aufhängen von Brut- bzw. Nistkästen für Star und Haussperling in mindestens doppelter Häufigkeit zu nachgewiesenen Brutplätzen. (Da nicht alle Nistkästen angenommen werden bzw. auch von anderen nicht gefährdeten Arten genutzt werden können). Ein Timelag von 2-3 Jahren (bis zur Fertigstellung der Gebäude) ist verkräftbar, weil ein Verlust von wenigen Brutplätzen für Arten der Vorwarnliste keine Änderung des Erhaltungszustands hervorrufen wird (vgl. städtebaulicher Vertrag)
- Aufhängen von drei künstlichen Fledermaushöhlen im Falle eines Nachweises von Fledermausindividuen.
- Ergänzende freiwillige Maßnahme: Anbringen eines Nistkastens für Turm- oder Wanderfalken
- Halbdurchsichtige Außengestaltung, Materialien mit geringem Reflexionsgrad sowie Hinzuziehung eines erfahrenen Biologen zur Ausgestaltung der Netzkonstruktion.

Rodung potentieller Quartierbäume vor der Winterruhe von Fledermäusen (vor dem ersten Nachtfrost) unter fachkundiger ökologischer Baubegleitung. Bei Nachweis von Fledermausindividuen sind diese artgerecht zu sichern. Empfohlen wird die Anbringung von 3 künstlichen Fledermaushöhlen im Umfeld des Plangebiets. Abfangen und Umsiedeln von Eidechsen nach der Eiablagephase und während der Aktivitätsphase. Sicherung der Habitatstrukturen vor Wiedereinwanderung z.B. durch Amphibienzaun bzw. durch Abbruch der für Eidechsen geeigneten Habitatstrukturen. Ökologische Baubegleitung bei Oberbodenabschub bzw. Abbruch der für Zauneidechsen geeigneten Strukturen. *Begründung: Durch die o. g. Regelungen werden Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden.*

7. Schutzgutbezogene Bilanz

Zur Abarbeitung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden im Folgenden die wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten bzw. vertraglich zu regelnden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt und bilanziert. So kann aufgezeigt werden, ob die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen ist, oder ob weitere Kompensationsbedarf besteht.

Falls es in der Abwägung durch den Gemeinderat zu einer Änderung der festgesetzten / vertraglich geregelten Maßnahmen kommt, muss die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz überprüft werden.

7.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Artenschutz)

Der Geltungsbereich ist zum großen Teil bereits versiegelt. Die kartierten Biotoptypen sind vorrangig von mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Als wertgebend ist aber die Funktion der im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Ruderalflächen als Brut- und Versteckplatz

für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen sowie die zusammenhängende Grünfläche nördlich der Eppelheimer Straße als Nahrungshabitat anzusehen.

Um artenschutzrechtlich relevante Störungen von Vogelbruten zu vermeiden, sollen entlang der Eppelheimer Straße großkronige Platanen gepflanzt werden (6.1.2), Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden (6.1.9), lärmgedämmte Baumaschinen verwendet werden (6.1.6) sowie Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen von Schächten und Fallrohren gewährleistet werden (6.1.8). Des Weiteren soll mit Begrünung der geeigneten Dachflächen (6.1.3) sowie der Einsaat kräuterreicher Grünflächen (0) ein Ausgleich für die überbauten Nahrungsflächen gewährleistet werden. Ergänzend sollen 12 Nisthöhlen für Haussperlinge und 2 Starenhöhlen aufgehängt werden.

Um negative Wirkungen auf Insekten und lichtsensible Tierarten zu vermeiden, sollen Planflächenstrahler mit Natriumdampflampen bzw. LED verwendet werden (6.1.7).

Die Inaugenscheinnahme der Platanen im Südosten des Geltungsbereichs konnte keine Fledermausindividuen nachweisen. Potentielle Fledermaushöhlen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Fällung der Platanen im Südosten des Untersuchungsgebiets soll daher unter Mitwirkung einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden, um etwaig vorkommende Fledermausindividuen zu sichern. Außerhalb des Geltungsbereichs, aber auf Stadtwerkegelände sollen hierfür 3 künstliche Fledermaushöhlen angebracht werden (0). Diese Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im September 2016 wurde die Fläche auf Eidechsen erneut untersucht. Bei 3 Begehungen konnten 3 Individuen (1 Männchen, 2 Jungtiere) abgefangen und in geeignete Ausgleichflächen der Bahnstadt (E2-Nord) umgesiedelt werden. Potentielle Habitate wurden vor einer Wiedereinwanderung durch einen Reptilienzaun gesichert. Es wird empfohlen vor der Baufelddräumung die Fläche durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung noch einmal auf das Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen, um ggf. Schutzmaßnahmen ergreifen zu können (0).

Mit all diesen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes vermieden werden, so dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen ist.

7.2 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet sind große Flächenanteile bereits versiegelt. Entlang der internen Erschließungsstraße sowie entlang der Begrenzung zur Eppelheimer Straße und Henkel-Teroson-Straße erfolgt die Anlage von Grünflächen mit Versickerungsfunktion.

Bei baubedingten Beeinträchtigungen (Ölunfall, Verdichtung von Flächen die nicht überbaut werden, fachgerechte Entsorgung von belasteten Böden) sollen Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (6.1.10, 6.1.12, 6.1.14 und weitere). Es sollen, wo technisch möglich, versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden (6.1.11) und schwermetallhaltige Anlagenbestandteile nicht zum Einsatz kommen. (6.1.10).

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen besteht eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden.

7.3 Schutzgut Wasser

Die wesentlichen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser sind direkt mit den Wirkungen auf das Schutzgut Boden korreliert. Negativ wirken sich Flächenverdichtungen und Flächenversiegelungen aus, da dies die Grundwasserneubildungsrate herabsetzt. Dies wird durch verschiedene Maßnahmen (siehe Kapitel 6.1) vermieden bzw. gemindert. Bei Einhaltung der Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet besteht somit eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Wasser.

7.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umsetzung der Planung werden mittlere Wirkungen auf das Mikroklima erwartet. Die Eingrünung des Baugebiets (Kapitel 6.1.4), Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen (6.1.3, 6.1.15) mindern diese Wirkungen, so dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen ist.

Zu stofflichen Emissionen liegen keine Untersuchungen vor, so dass diesbezüglich keine Bewertung möglich ist.

Im Handlungsfeld Energieversorgung, Energieinfrastruktur und Erneuerbare Energien werden mit dem Bau eines Wärmespeichers bzw. Energieparks Maßnahmen aus dem Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg (ifeu, Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, 2014) umgesetzt, die positive Effekte auf eine effiziente Energienutzung sowie die Förderung von erneuerbaren Energien haben.

7.5 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbebauten sind die Wirkungen der Planungen als nicht erheblich eingestuft. Gemindert werden diese Auswirkungen zusätzlich durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen (6.1.2) sowie der Begrünung von Dachflächen (6.1.3). Durch eine angemessene architektonische Gestaltung des technischen Bauwerks können die Auswirkungen auf das Stadtbild positiv beeinflusst werden. Ein Realisierungswettbewerb soll zudem die hochwertige Gestaltung des Wärmespeichers sicherstellen (6.1.17), welcher aufgrund seiner Höhe auch über den Untersuchungsraum hinaus sichtbar sein wird.

Insgesamt entsteht nach Umsetzung der Bebauungsplanung für das Schutzgut eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

7.6 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen können vorwiegend durch Blickbeziehungen auf technisch geprägte Bebauung sowie potentielle Lichtemissionen durch gerichtetes Licht entstehen.

Beeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sind auch zu Spitzenzeiten entsprechend der Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung, 2016) nicht zu erwarten.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen könnten insbesondere durch stoffliche und akustische Emissionen entstehen. Hinsichtlich der Lärmbelastung sind bei Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend des schalltechnischen Gutachtens keine wesentlichen Wirkungen zu erwarten (Genest und Partner, 2016). Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

wie Eingrünung des Geländes (6.1.2, 6.1.4, 6.1.15), Umsetzung des Realisierungswettbewerbs zur gestalterisch und ökologischen Aufwertung des Geländes (6.1.17) sowie der Vermeidung von gerichtetem bzw. bewegtem Licht in Wohn- und Schlafräume (6.1.18) besteht eine ausgeglichene Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Mensch.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Im Umfeld des Plangeltungsbereichs sind jedoch archäologische Funde vorhanden, deren Ausdehnung nicht bekannt ist. Bei Bodeneingriffen ist die untere Denkmalbehörde zu beteiligen (6.1.20), so dass eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut besteht.

8. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Spezielle technische Verfahren zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Einschätzung der Wirkungen durch das Vorhaben auf diese kamen nicht zum Einsatz. Bei der Zusammenstellung der für den Umweltbericht erforderlichen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

9. Monitoring

Ein Monitoring ist nur bei erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter und daraus folgenden Maßnahmen festzusetzen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Artenschutzmaßnahmen. Im Fall der umgesiedelten Zauneidechsen sei hier auf das Monitoring der Ausgleichsflächen der Bahnstadt verwiesen. Vogel- und Fledermauskästen sollten im Rahmen der Pflege nach Bedarf gereinigt werden, hier ist kein Monitoring erforderlich.

10. Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit den Umweltauswirkungen des in Aufstellung befindlichen „Bebauungsplan Pfaffengrund – Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ der Stadt Heidelberg. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha, und ist bereits zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt.

Beim Schutzgut **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** haben Feldhecken mittlerer Standorte eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die übrigen Freiflächen dienen Eidechsen, Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat, einige große Einzelbäume auch als Brut- bzw. potentieller Quartierbaum. Ruderal- und Ablagerungsflächen nutzen Eidechsen als Sonn- und Versteckplatz. Es wurden drei Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Gebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt, Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ist hoch, da sie zu Lebensraumverlust führt. Entsprechend ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der Planung unter Umständen bei Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen zu erwarten, sind aber durch geeig-

nete Maßnahmen zu vermeiden: Die Entfernung von Gehölzen im Geltungsbereich darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit) bzw. vor dem ersten Frost (vor der Winterruhe von Fledermäusen). Im Rahmen des Kompensationskonzepts für das Schutzgut Arten und Biotope ist u. a. die Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse im Umfeld des Baugebietes, die Pflanzung großkroniger Platanen sowie Dachbegrünungen und Einsaat von samen- und kräuterreichen Saatmischungen auf den geplanten Freiflächen vorgesehen. Eidechsen wurden vor Baufelddräumung abgefangen und umgesiedelt. Weitere Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind die Minimierung von Baustellennebenflächen, der Einsatz von lärmgedämmten Maschinen und insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln sowie die Abdeckung von Bauelementen mit Fallenwirkung für Kleinsäuger. Genaueres zur Umsetzung der Maßnahmen findet sich in Kapitel 6.1 bzw. 6.2.

Im Umweltbericht werden vier Bodenfunktionen bewertet. Im Geltungsbereich sind aufgrund der bisherigen Nutzung alle Böden als anthropogen überprägt bzw. durch Altlasten belastet anzusehen. Eine geringe Funktionserfüllung besteht in der zusammenhängenden Grünfläche im Südosten. Durch die Überbauung (Neuversiegelung) sowie Bodenauf- und -abtrag wird das Schutzgut erheblich beeinträchtigt, aufgrund der Vorbelastungen besteht im Geltungsbereich nur eine geringe Empfindlichkeit. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Kapitel 6.1) wie die Anlage von Grün- und Freiflächen mit Versickerungsfunktion, flächenminimierender und bodenschonender Bauablauf sowie bei Bedarf die fachgerechte Entsorgung von belastetem Bodenmaterial, besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

In Bezug auf das Schutzgut **Wasser** ist der zusammenhängende Grünstreifen im Südosten als Fläche für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Die Neuversiegelung von Flächen führt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 6.1) besteht unter Einbeziehung der Maßnahmen für das Schutzgut Boden kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser.

Hinsichtlich der Schutzgüter **Klima, Luft und Energie** gilt die Vorhabensfläche als bioklimatische Belastungszone. Die Planung eines Energieparks mit Wärmespeicher entspricht den Klimaschutzzielen der Stadt Heidelberg und trägt daher zur Umsetzung der Maßnahmen im Klimaschutzkonzept bei. Durch die Umsetzung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wie Pflanzung von großkronigen Bäumen, Dach-, Freiflächen- und Fassadenbegrünungen sowie Vermeidung von Lärm- und Staubemissionen im Bauablauf (siehe Kapitel 6.1) besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Für das Schutzgut **Landschaft** wird die Wirkung auf das Stadtbild berücksichtigt. Hier wird von Sichtbarkeiten auf den Wärmespeicher und die anderen technischen Gebäude ausgegangen. Durch die Umsetzung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie Dach-, Freiflächen- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen sowie die Vermeidung von Lärm-, Staub- und Lichtemissionen und die ansprechende Fassadengestaltung entsprechend des Realisierungswettbewerbs für den Wärmespeicher (siehe Kapitel 6.1) besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut **Mensch** ist von allgemeiner Art. Beeinträchtigungen durch Blickbeziehungen und Licht- und Lärmemissionen können durch Vermei-

dungs- und Minderungsmaßnahmen wie Begrünungen von Dach- und Freiflächen sowie Fassaden bzw. die Vermeidung von Lärm-, Staub- und Lichtemissionen und durch Einhaltung von Lärmkontingenten verhindert werden. Als weitere Minderungsmaßnahme ist die ansprechende Gestaltung der Fassade des Wärmespeichers anzusehen. Für dieses Schutzgut besteht damit kein Kompensationsbedarf.

Für die Vorhabensfläche sind keine **Kultur- und Sachgüter** bekannt. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wie der Hinzuziehung der archäologischen Denkmalpflege bei Bodeneingriffen entsteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Bei Durchführung des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan Pfaffengrund - „Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde vom Gemeinderat am 17.12.2019 beschlossen.

Heidelberg, den 21.07.2020

gez. i. A. M. Rudolf

Stadtplanungsamt

Anlage 1: Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVP-VP)

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3c sowie Anlage 1 und Anlage 2 UVPG i.d.F.v. 24.02.2010

Bezeichnung des Vorhabens: Errichtung eines Wärmespeichers mit Technikgebäude

Antragsteller/Vorhabensträger: Stadtwerke Heidelberg Umwelt GmbH

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit:

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Auf dem Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße soll ein Wärmespeicher als Zwei-Zonen-Speicher sowie ein Technikgebäude für die Speicherperipherie und Schaltanlage mit folgender Ausprägung errichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wärmespeicher als Zwei-Zonen Speicher <ul style="list-style-type: none"> • Bruttoinhalt 19.600 m³ • Nutzinhalt 12.800 m³ • Temperatur maximal 115°C • Kapazität 660 MWh • Entladeleistung 40 MW • Gesamthöhe: 40 m • Technikgebäude für die Speicherperipherie mit <ul style="list-style-type: none"> • Pumpen, Wärmetauscher, Elektro- und Leittechnik • Nachheizkessel 10 MW bivalent Gas/Öl • Elektrokessel 2x2 MW • Kältezentrale ca. 400 KW • Schaltanlage zur Bildung eines Arealnetzes für die SWH-U (separates Gebäude)
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Für die Umsetzung der o.g. Anlagen werden in Bezug auf ihre Naturhaushaltsfunktion vorwiegend vorbelastete Bereiche genutzt: Bei den überplanten Flächen handelt es sich um den Sockel eines ehemaligen Gasbehälters, versiegelte Verkehrsflächen, Ruderalbestände sowie Einzelbäume. Vorbelastete Böden (Altlast vom ehemaligen Gaswerk) werden abgegraben, umgelagert, teil- oder vollversiegelt.</p>
1.3	Abfallerzeugung	<p>Es besteht keine erhöhte Abfallerzeugung durch die Planung.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Eine über das derzeitige Maß hinausgehende Umweltverschmutzung bzw. Belästigung ist nicht zu erwarten.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Es besteht kein erhöhtes Unfallrisiko durch die Planung.</p>
2 Standort des Vorhabens		
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p>Die Planfläche befindet sich im Gewerbegebiet Pfaffengrund. Die nächste Wohnbebauung schließt sich ca. 80 m südlich bzw. östlich an den Geltungsbereich an. Das Gelände ist als Betriebsgelände der Stadtwerke nicht frei zugänglich, so dass eine Nutzung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Zwecke nicht relevant ist.</p>

2.2	<p><u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p>Der Planbereich ist bereits großflächig durch bestehende Infrastruktur bzw. das Fundament des ehemaligen Gasbehälters versiegelt. Natürlich gelagerte Böden sind nicht vorhanden. Auf dem Gelände sind Bodenbelastungen durch Altstandorte vorhanden. Durch die großflächigen Versiegelungen und die Bodenbelastungen ist die Fläche hinsichtlich der Funktionserfüllungen im Wasserhaushalt nur von geringer Bedeutung. Eine Bewertung des Landschaftsbilds ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht relevant.</p> <p>Im Plangebiet vorhandene Grünflächen weisen - bis auf potentielle Habitatbäume - einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf.</p> <p><u>Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:</u> Unter den besonderen Artenschutz fallen alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten. Folgende Aussagen beruhen auf zwei speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Planbereiches im Jahr 2013:</p> <p>In den Einzelbäumen im südlichen Eingriffsbereich sind gehölzbrütende Vogelarten nachgewiesen worden. Aufgrund des Alters der Bäume kann ein Vorkommen der streng geschützten Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Altholz als Lebensraum streng geschützter Tothholzkäfer sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Ruderal- und Abbruchflächen sind als Habitat für streng geschützte Reptilien geeignet. Ein Nachweis konnte im Untersuchungs-jahr jedoch nicht erbracht werden.</p> <p>Für Amphibien fehlen geeignete Fortpflanzungsgewässer.</p> <p>Die Grünflächen der Anlage bieten keine geeigneten Habitatbedingungen für streng geschützte Falterarten (Nahrungs- und Eiablagepflanzen kommen nicht zum Ausblühen).</p> <p>Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten besteht kein Habitatpotenzial.</p>
2.3	<p><u>Schutzkriterien:</u> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p>	
2.3.1	<p>vorgeschlagene FFH oder EU-Vogelschutzgebiete</p>	<p>Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.</p>
2.3.2	<p>Naturschutzgebiete</p>	<p>Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.</p>
2.3.3	<p>Nationalparke</p>	<p>Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.</p>
2.3.4	<p>Landschaftsschutzgebiete</p>	<p>Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.</p>
2.3.5	<p>Gesetzlich geschützte Biotope</p>	<p>In rund 100 m südlich der Planung außerhalb des Wirkungsbereichs.</p>
2.3.6	<p>Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete</p>	<p>Der Betrachtungsraum liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes "Rheinau Rhein-Neckar AG MA".</p>
2.3.7	<p>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p>Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.</p>

2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG Werden evtl. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen eingeschränkt?	Im Betrachtungsraum nicht gegeben bzw. Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Im Betrachtungsraum und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.
3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff. und 2 ff.)		
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die wesentlichen negativen Wirkungen auf den Naturhaushalt beschränken sich auf bereits versiegelte Bereiche, die keine bedeutenden Funktionen im Naturhaushalt einnehmen.
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Einen relevanten grenzüberschreitenden Charakter haben die Planungen nicht.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	<p>Die beeinträchtigenden Wirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der vorhandenen Bestandssituation zu vernachlässigen. Zu berücksichtigen ist, dass sich im Planbereich stark belastete Böden befinden, die, wenn sie nicht wieder vor Ort verwertet werden können, fachgerecht entsorgt werden müssen! Die Freiwerdung von Schadstoffen aus dem belasteten Boden muss verhindert werden, um eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu vermeiden. Insgesamt bietet die Baumaßnahme die Chance, eine Altlast zumindest in Teilen fachgerecht zu entsorgen und damit auch die Belastung des Grundwassers zu verringern.</p> <p><u>Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:</u> In Bezug auf den besonderen Artenschutz ist zu beachten, dass Gehölze als potenzielle Niststandorte für Freibrüter des Siedlungsbereiches außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, beseitigt werden. Der Verlust einzelner Brutreviere von allgemein verbreiteten und nicht gefährdeten Vogelarten (andere sind im Planbereich aufgrund der Störungsintensität nicht zu erwarten) gefährdet die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht und der günstige Erhaltungszustand bleibt erhalten, so dass bei Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen (s. o.) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Potentielle Fledermausquartiere sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (vor dem ersten Frost) zu beseitigen. Potentielle Eidechsenbestände sind innerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (aber außerhalb der Eizeit) vor Baubeginn abzufangen oder zu vergrämen.</p>
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die Wirkungen treten bei Zulassung des Vorhabens auf.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Wirkungen durch die Umsetzung der Planung sind dauerhaft.

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3c sowie Anlage 1 und Anlage 2 UVPG i.d.F.v. 24.02.2010

Bezeichnung des Vorhabens: Errichtung eines Wärmespeichers mit Technikgebäude

Antragsteller/Vorhabensträger: Stadtwerke Heidelberg Umwelt GmbH

Ergebnisse der überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit:

1 Merkmale des Vorhabens						
1.1	Größe des Vorhabens		erheblich	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft		erheblich	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
1.3	Abfallerzeugung		erheblich	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung		erheblich	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien		erheblich	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
2 Standort des Vorhabens						
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	unerheblich
2.3	<u>Schutzkriterien:</u> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:					
2.3.1	vorgeschlagene FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.4	Landschaftsschutzgebiete		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.6	Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete		erheblich betroffen	X	möglicherw. erheblich	nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG		erheblich betroffen	möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen

zu 2.3.8	Werden evtl. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen eingeschränkt?		ja			X	nein
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale		erheblich betroffen		möglicherw. erheblich	X	nicht betroffen
3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff. und 2 ff.)							
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		erheblich		möglicherw. erheblich	X	unerheblich
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		erheblich		möglicherw. erheblich	X	unerheblich
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen		erheblich	X	möglicherw. erheblich		unerheblich
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	X	wahrscheinlich				unwahrscheinlich
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		erheblich	X	möglicherw. erheblich		unerheblich

Überschlägige Gesamteinschätzung

Das Vorhaben führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 -> **Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 -> **Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Es besteht keine generelle Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Vermeidung von baubedingten Schadstoffeinträgen aus der im Planbereich vorhandenen Altlast. Dazu muss überschüssiger Boden fachgerecht entsorgt werden.
- Besonderer Artenschutz: Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. ggf. außerhalb der Winterruhe von Fledermäusen, ggf. Abfangen bzw. Vergrämen von Eidechsen in der Aktivitätsphase

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für die Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen eines Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt.

Anlage 2: Bestandsplan zu Biotop- und Nutzungstypen



Legende

Biotoptypen

21. Offene Felsbildungen, Steilwände, Block- und Geröllhalden, Abbaufächern und Aufschüttungen

21.41 Anthropogene Gesteinsmaße

33. Wiesen und Weiden

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

33.70 Timotheenbestand

33.80 Zierrasen

35. Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation

35.61 Annuelle Ruderalvegetation

35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte

35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

41. Feldgehölze und Feldhecken

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

44. Naturraum- und Standortfremde Gebüsche und Hecken

44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung)

44.21 Hecke mit Naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung

44.30 Heckenzaun

60. Biotypen der Siedlungs- und Infrastrukturfleichen

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

60.21 Völlig veriegelte Straße oder Platz

60.22 Gefaserte Straße oder Platz

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

60.24 Unbefestigter Weg oder Platz

Geltungsbereich

Auftraggeber: **Stadtwerke Heidelberg**

Projekt: **Umweltbericht zum B-Plan Pfaffengrund**

Planische: **Anlage 2: Bestand Biotop- und Nutzungstypen**

Datum: **05.09.2016** Nummer: **1**

Bearbeiter: **GR, MA** Maßstab: **1:1.500**

bhm BHM Planungsgesellschaft mbH
BRUNNEN
 info@bhm.de
 14300, Heidelberg

