

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan
Bergheim
„Südlich der Poststraße – Teilbereich
Landeszentralbank“

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom: 30.03.2006

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
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 2010 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3	Stadtteilrahmenplan	9
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	9
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	10
4.3	Umweltplan	10
4.4	Schallimmissionsplan	10
4.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	11
4.6	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	11
5	Städtebauliche Planungskonzeption	12
5.1	Verkehr	12
5.2	Nutzung und Struktur	13
5.3	Grün	13
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	14
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
6.2	Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten Menschen	16
6.3	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	16
6.4	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	16
6.5	Belange des Verkehrs	17
6.6	Belange der Ver- und Entsorgung	17
6.7	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18

7	Umweltbericht	19
7.1	Beschreibung des Vorhabens	19
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
7.2.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	19
7.2.2	Lärmbelastung	21
7.2.3	Luftschadstoffe	22
7.2.4	Kultur- und Sachgüter	22
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	23
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
7.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	23
7.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	24
7.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhabens	25
7.5.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
7.5.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	26
7.5.3	Immissionsbelastung Schall	26
7.5.4	Luftschadstoffbelastung	27
7.6	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben	27
7.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
7.8	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
8	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	32
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	32
8.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung	32
8.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	34
8.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	35
8.1.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken	

	von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	35
8.1.5	Grünflächen	36
8.1.6	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen	36
8.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	36
8.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
8.1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	38
8.2	Kennzeichnungen	39
8.3	Nachrichtliche Übernahmen	39
8.4	Hinweise	39
9	Verfahren und Abwägung	40
9.1	Aufstellungsbeschluss	40
9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	40
9.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	40
9.4	Offenlage	40
9.5	Vereinfachte Planänderung nach der Offenlage	41
10	Durchführung und Kosten	41
10.1	Flächenbilanz	41
10.2	Grundbesitzverhältnisse	41
10.3	Umlegung	42
10.4	Kosten	42
11	Verzeichnis der Gutachten	42

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seitdem die Landeszentralbank (LZB) ihren Standort in Heidelberg aufgegeben hat, wird die Immobilie in der Poststraße Nr. 11, mit Ausnahme zweier Mietwohnungen, nicht mehr genutzt.

Im Frühjahr des Jahres 2003 ist ein Projektentwickler an die Stadt mit dem Wunsch herantreten, das bestehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und durch einen südlichen Anbau zu ergänzen. Als Nutzungskonzept war die Einrichtung eines Pflegezentrums vorgesehen. Da die Räumlichkeiten im Erdgeschoss in der Regel für den Pflegebetrieb nur wenig geeignet sind, sah das ursprüngliche Konzept für das Erdgeschoss der ehemaligen LZB die Unterbringung der Großküche sowie diverser Lagerflächen (Putzmittel-, Möbellager u.ä.) vor.

Die Planung des vom Projektentwickler beauftragten Büros Marggraf wurden dem Gemeinderat mit der Drucksache Nr. 436/2003 zur Kenntnis gegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2003 beschlossen, dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Pflegezentrums aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2003 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Des Weiteren hat der Gemeinderat der Durchführung der frühzeitigen Bürgeranhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Planung des Büro Marggraf zugestimmt.

Die Deutsche Bundesbank als bisherige Eigentümerin hatte das Gebäude zwischenzeitlich mit Kaufvertrag vom 07.10.2003 nicht an den Projektentwickler des Pflegezentrums, sondern an ein Handelsunternehmen verkauft. Seitens des neuen Eigentümers ist beabsichtigt, im Erdgeschoss des ehemaligen LZB-Gebäudes einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² zu errichten. Der geplante Verbrauchermarkt ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ehemaliges Bahngelände – Änderung im östlichen Teil“ zwar hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig, nicht jedoch hinsichtlich des erforderlichen Flächenumfangs, da die überbaubare Grundstücksfläche erheblich überschritten wird.

Nachdem seitens der Stadt Heidelberg erhebliches Interesse an einer Verbesserung des Wohn- und Betreuungsangebotes für Senioren besteht und zugleich die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an diesem Standort städtebaulich angesichts der integrierten Lage grundsätzlich begrüßt werden kann, hat die Stadt Heidelberg den neuen Eigentümer des Gebäudes mit dem Projektentwickler des geplanten Pflegezentrums zusammengeführt mit dem Ziel, zwischen den Beteiligten eine Kooperation mit gegenseitigen Synergieeffekten zu erreichen.

Das für Sozial- und Pflegeplanung zuständige Amt für Soziale Angelegenheiten und Altenarbeit hat mit Schreiben vom 13.11.2003 darauf hingewiesen, dass es in Heidelberg keinen Bedarf für ein Pflegeheim des üblichen Zuschnitts gibt. Ein zusätzliches Pflegeheim ist nur vorstellbar, wenn es sich zukunftsorientiert den besonderen Bedürfnissen Demenzkranker und ihrer Angehörigen zuwendet. Die Konzeption des ursprünglich geplanten Pflegezentrums ist daher neu auf betreute Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung Demenzkranker auszurichten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 dieser veränderten Nutzungskonzeption zugestimmt und insofern die Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses vom 02.10.2003 ergänzt.

Da die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes einschließlich der Errichtung eines Anbaus auch bei einer Kombination der beiden Nutzungsbausteine „Einzelhandelsmarkt“ und „betreutes Wohnen unter besonderer Berücksichtigung Demenzkranker“ den Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans „Ehemaliges Bahngelände –

Änderung im östlichen Teil“ widerspricht, wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergheim „Südlich der Poststraße – Teilbereich Landeszentralbank“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten Menschen hinsichtlich einer sozialen Integration auch im Falle einer Pflegebedürftigkeit bzw. Demenz
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch ein Angebot an einem städtebaulich integrierten Standort, der von größeren Bevölkerungskreisen fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden kann.
- Die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber nicht-integrierten Einzelhandelsstandorten
- Die Förderung stadt- und umweltfreundlicher Formen der Verkehrsabwicklung (Umweltverbund)
- Die Wiedernutzung einer weitgehend brachgefallenen Immobilie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung der Erholungsqualität des Stadtparks
- Die Minimierung der Eingriffe in die Natur, den Klimahaushalt und die Landschaft
- Die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergheim „Südlich der Poststraße – Teilbereich Landeszentralbank“ umfasst einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Weststadt „Ehemaliges Bahngelände – Änderung im östlichen Teil“, rechtsverbindlich seit 06.12.1963. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Bergheim „Südlich der Poststraße – Teilbereich Landeszentralbank“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Weststadt „Ehemaliges Bahngelände – Änderung im östlichen Teil“ aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha befindet sich im Osten des Stadtteils Bergheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Poststraße,
- im Westen durch den Stadtpark,
- im Osten durch die Poststraße und
- im Süden durch die Kurfürsten-Anlage

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstücke ganz: 1889/25, 1889/30
- Flurstücke teilweise: 1889/50
- Straßen- und Wegeparzellen teilweise: 1888

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 30.06.2006.

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. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraum** Rhein-Neckar. Für Verdichtungsräume enthält der LEP die folgenden, für das Plangebiet abwägungsrelevanten, Grundsätze:

- die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln, und
- ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden Ziele zu beachten:

- Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten, und
- auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung ist hinzuwirken.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 25.02.83 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Unmittelbar angrenzend ist der Stadtpark als Grünfläche dargestellt.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe kann der Bebauungsplan angesichts der fehlenden Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplanes trotz des Eingriffs in den Stadtpark aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Bauland ist sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplans anzustreben.

Die für die Stadt wesentlichen groß- und kleinräumigen Freiflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – ist anzustreben, damit Urbanität entsteht. U.a. sind dichtere Bauformen und komplexere Nutzungsstrukturen Leitgedanken dabei.

Zielbereich Arbeiten

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.

Zielbereich Mobilität

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

Zielbereich Soziales

Ziel der Heidelberger Altenhilfe muss es sein, möglichst vielen alten Menschen ein selbstbestimmtes, selbständiges Leben mit Teilnahme an der Gesellschaft im Alter zu ermöglichen. Ein besonderes Augenmerk wird auf quartiersnahe Angebote zum betreuten Wohnen zu richten sein.

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 die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Das vorliegende Plangebiet wird im MRO – Erläuterungsplan Zentren – als Teil eines Entwicklungskorridors 1. Ordnung dargestellt. Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist im Erläuterungsplan Arbeitsstätten als gemischte Baufläche mit überwiegend Arbeitsstätten des tertiären Sektors ausgewiesen.

Die Inhalte des Bebauungsplans decken sich im nördlichen Teil mit den Vorgaben des Modells räumlicher Ordnung. Im Kontext mit der Umgebungsnutzung kann ein Pflegezentrum als Teil des tertiären Sektors und weniger als Wohnnutzung verstanden werden. Für den südlichen Teil ist der Stadtpark dargestellt, durch die Planung erfolgt jedoch eine Stärkung des Entwicklungskorridors zwischen Altstadt und Bahnhof. Insofern steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielaussagen des Modells räumlicher Ordnung.

3.3 Stadtteilrahmenplan

Für den Stadtteil Bergheim besteht ein Stadtteilrahmenplan aus dem Jahr 1994 (Bestandsaufnahme, Prognose, Bewertung) bzw. 1997 (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge).

Hinsichtlich Einzelhandel sieht der Stadtteilrahmenplan vor, dass die Poststraße bis zum ehemaligen Hallenbad in den Kernbereich der Innenstadt, insbesondere in das Hauptgeschäftsbereich einbezogen werden soll. Überlegungen, für Bergheim einen zentralen Bereich zu schaffen, sind einzubeziehen. Einzelhandel und Dienstleistungen in diesem Gebiet sollen gestärkt werden.

Unter dem Kapitel „Altwerden in Bergheim“ ist ausgeführt, dass es Ziel der städtischen Altenhilfe ist, eine eigenständige Lebensführung der älteren Menschen durch organisierte, im unmittelbaren Lebensbereich vorgehaltene Angebote zu fördern und zu sichern. Für ältere Menschen ist nicht nur das Angebot der speziellen Altenhilfestruktur im Stadtteil für die Lebensqualität wichtig, sondern auch die Lage der Wohnungen zu Einkaufsmöglichkeiten, wohnungsnahen Dienstleistungen, zur ärztlichen Versorgung, kulturellen Einrichtungen oder zum öffentlichen Verkehrsnetz etc..

Zum Schwanenteich bzw. der angrenzenden Grünfläche sind keine expliziten Zielsetzungen mit Ausnahme der Anlage eines Blindengartens enthalten. Der Blindengarten ist zwischenzeitlich angelegt und wird durch die Planung nicht tangiert.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet im nördlichen Bereich (ehem. LZB) als Bereich für Geschossbauten in überwiegend geschlossener Bauweise dargestellt.

Der südliche Bereich ist entsprechend des Bestands als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die dem Stadtpark gegenüberliegende Seite der kleinen Poststraße ist wiederum Teil der Zieldarstellung „Geschossbauten in überwiegend geschlossener Bauweise“.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt für den bislang bereits bebauten Bereich eine überwiegend geschlossene Bauweise, eine Traufhöhe von maximal 15 m bei ca. 5 Geschossen und eine Grundflächenzahl zwischen 0,81 und 1,0 vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten für den Bereich der ehemaligen LZB die Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzeptes ein. Im Bereich der Fläche, die bislang Teil des Stadtparks ist, erfolgt eine Anpassung an die Vorgaben für die nördlich und östlich angrenzenden Bauflächen.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

In der stadtteilbezogenen Analyse wird die Parkanlage „Schwanenteich“ als größte und für die Erholungsnutzung bedeutsamste Grünfläche des Stadtteils Bergheim beschrieben. Das Zielkonzept definiert die Kurfürsten-Anlage als zentrale Freiraumachse. Das Gestaltkonzept weist den Bereich als Parkanlage aus.

Nach dem Maßnahmenkonzept ist der Bereich zwei Projekten zur Freiraumentwicklung (beide Priorität 1) zugeordnet: I Werkstatt öffentlicher Raum Kurfürsten-Anlage zwischen Bahnhof und Adenauerplatz, II Entwicklungskonzept – Öffentlicher Raum Bergheim, als Schlüsselprojekt hier die Neugestaltung der Platzfolge Poststraße.

4.3 Umweltplan

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

Für das Plangebiet werden im Umweltplan die folgenden Konfliktbereiche genannt:

- **Boden:** stark verdichtete Siedlungsfläche mit geringem Grünanteil,
- **Wasser:** Siedlungsbereich ohne besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt
- **Klima / Luft:** Lage an Straße mit hoher Emissionsbelastung, Bereich mit Ventilationsstörung

Beim Planungsgebiet handelt es sich somit um einen Siedlungsbereich mit erheblichen ökologischen Vorbelastungen. Die Nähe zum Stadtpark und das daraus erwachsende Konfliktpotenzial ist im Umweltplan angesichts seines Maßstabes nicht abgehandelt.

4.4 Schallimmissionsplan

Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg, 1988) liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung entlang der Kurfürsten-Anlage zwischen 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. Selbst am Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank werden tags noch Werte zwischen 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts erreicht. Überlagert werden die straßenbedingten Lärmimmissionen durch die Lärmimmissionen der Straßenbahn.

Daraus ergibt sich ein Konfliktpotenzial, das im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne der Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in dem Kapitel 6. „Schalltechnische Beurteilung“ wiedergegeben.

4.5 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.

Ein Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine „Stadt der kurzen Wege“. Insofern dient eine Nahversorgung in einer städtebaulich integrierten Lage der Umsetzung dieser Zielsetzung, da Verkehr vermieden bzw. vermindert wird.

Durch das beabsichtigte Angebot an betreutem Wohnen in zentraler Lage werden zudem die Mobilitätschancen für alte Menschen verbessert, da wesentliche Ziele derer Mobilität ohne Inanspruchnahme von motorisierten Verkehrsmitteln erreicht werden können.

4.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung aus dem Jahr 1997 zeigt anhand einer zukunftsorientierten Analyse des örtlichen Einzelhandels den Status sowie die Entwicklungschancen des Einzelhandels und die Möglichkeiten zur Stärkung von Heidelberg als oberzentralem Einzelhandelsstandort und seiner Einkaufsattraktivität auf. Zudem werden Empfehlungen zur Sicherung der Qualität der Versorgung in den einzelnen Stadtteilen abgegeben. Die bewertende Bestandserhebung mündet in ein räumliches Zentrenmodell ein.

Der östliche Teil Bergheims und damit auch das Planungsgebiet gehören zum Zentrentyp B. Beim Zentrentyp B handelt es sich um einen Cityergänzungstyp (vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bereich, Wettbewerbssituationen, Angebote im mittel- und langfristigen Bereich, Ergänzungsstandorte für gesamtstädtisch relevante Angebote, breit gefächerte einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote).

Insgesamt wird in der Einzelhandelsstrukturuntersuchung für den Stadtteil Bergheim bis zum Jahr 2010 ein Ansiedlungsspielraum für 12.000 m² Verkaufsfläche gesehen, davon rund 1.000 m² für Lebensmittel zur Absicherung der Nahversorgung.

Während des Planverfahrens wurde ein Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. In ihrem Zentrenkonzept stuft die GMA Bergheim ebenfalls als Zentrentyp B ein.

Die Planung deckt sich somit mit den Zielsetzungen der Zentrenkonzepte.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebietes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Poststraße und von dieser an die Kurfürsten-Anlage, die Rohrbacher Straße / Adenauerplatz sowie an die Bergheimer Straße. Die Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz erlauben nicht an allen Punkten alle Verkehrsbeziehungen. Die Ausfahrt aus der Poststraße in die Kurfürsten-Anlage ist nur in westliche Richtung möglich; von der Rohrbacher Straße besteht eine Zufahrtsmöglichkeit nur aus nördlicher Richtung, während die Ausfahrt nur in Richtung Süden möglich ist.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle „Poststraße“ in der Kurfürsten-Anlage. Diese grenzt unmittelbar südöstlich an das Planungsgebiet an.

Durch die Planung ist entsprechend den Annahmen des schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurbüro Wille, Ergänzung zum Gutachten 03.1204 vom 03.02.2004), die wiederum auf der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2003) aufbauen, von folgender Bilanz des Verkehrsaufkommens auszugehen:

	Verkehrsaufkommen/Tag	Anteil öffentlicher Verkehr/ Fußgänger/ Radfahrer	Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr
Einzelhandel:	1.900 Bewegungen/Tag	40 %	1.140 Bewegungen/Tag
Betreute Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse Demenzkranker	250 Bewegungen/Tag	40 %	150 Bewegungen/Tag
Zwischensumme	2.150 Bewegungen/Tag		1.290 Bewegungen/Tag
./. LZB-Nutzung	./. 600 Bewegungen/Tag	30 %	./. 420 Bewegungen/Tag
Gesamtsumme			870 Bewegungen/Tag

Die zusätzliche Verkehrsmenge von 870 Bewegungen/Tag ist vornehmlich für den Tagzeitraum relevant. Bei Nacht entsteht nur eine - städtebaulich irrelevante - Verkehrszunahme durch das betreute Wohnen.

Für den Tagzeitraum ergibt sich eine Erhöhung um im Mittel ca. 55 Kfz/h. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen können ohne weiteres im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden. Einzig kritischer Punkt ist die Anbindung der westlichen Poststraße an die Kurfürsten-Anlage, da hier gegebenenfalls in Verbindung mit weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebiets (u.a. Altes Hallenbad, mögliche Überbauung Tiefgarage Poststraße) die Leistungsfähigkeit der Lichtzeichenanlage überschritten werden kann.

Im Rahmen der oben genannten sonstigen städtebaulichen Planungen im Bereich der Poststraße wurde ein Verkehrsgutachten „Projektentwicklung Altes Hallenbad und Poststraße Heidelberg“ (Retzko+Topp, 2000) erstellt. In diesem Gutachten ist untersucht, wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der Poststraße möglichst ohne zusätzliche Belastungen für sensible Nutzungen abgeleitet werden kann. Die Untersuchung weist dabei eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nach.

Nachdem die Überbauung der Poststraßentiefgarage durch ein Großkino nicht mehr weiter verfolgt wird und das durch das Großkino induzierte Verkehrsaufkommen deutlich über dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der im Bereich LZB geplanten Nutzungen liegt, können die Aussagen des Gutachtens weiterhin herangezogen werden.

Mit Umsetzung der Neunutzung des Alten Hallenbades kann es erforderlich werden, dass der Knotenpunkt Poststraße/Kurfürsten-Anlage um eine weitere Spur ergänzt werden muss. Im Bebauungsplanverfahren zur ehemaligen Landeszentralbank ist daher für die mittel- bis langfristig gegebenenfalls erforderliche Ausweitung des Verkehrsraumes entsprechend Vorsorge zu treffen. Der geplante Erweiterungsbau entlang der westlichen Poststraße wird daher soweit von der bisherigen Straßenkante abgerückt, dass eine zusätzliche Fahrspur angelegt werden kann.

5.2 Nutzung und Struktur

Plangebiet ist im nördlichen Teil mit einem ehemaligen Bankgebäude bebaut. Zur Zeit steht das Gebäude leer.

Der Bebauungsplan sieht vor, für das bestehende Gebäude eine Erweiterung in westlicher Richtung für einen eingeschossigen Anbau auf der Decke der vorhandenen Tiefgarage zuzulassen. Durch den eingeschossigen Anbau soll in der Erdgeschosebene eine Grundfläche ermöglicht werden, die es erlaubt, die vom Eigentümer angestrebte Einzelhandelsnutzung umzusetzen. Ansonsten sind für das bestehende Gebäude keine nennenswerten Einschränkungen oder Erweiterungen der bislang bestehenden kerngebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude soll jedoch um einen zusätzlichen Gebäudeflügel in südlicher Richtung erweitert werden. Mit der Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in südlicher Richtung erhält einerseits die südliche Poststraße eine städtebaulich angemessene Randbebauung. Andererseits erfolgt jedoch ein Eingriff in den bestehenden Stadtpark.

Dieser Eingriff ist nur dann vertretbar, wenn die zu realisierende Nutzung den Eingriff in den Stadtpark rechtfertigt.

Daher wird die zulässige Nutzung in den Obergeschossen auf Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und somit auf eine Nutzung entsprechend den tatsächlich geplanten betreuten Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung Demenzkranker begrenzt. In der Erdgeschoßzone werden zwar andere kerngebietstypische Nutzungen (außer Einzelhandel) zugelassen; jedoch ist über die zwingend mehrgeschossige Bauweise sichergestellt, dass die städtebaulich gewünschte Nutzung dominiert.

5.3 Grün

Das Nutzungskonzept ist in engem Zusammenhang mit dem angrenzenden Stadtpark zu sehen. Für die geplanten betreuten Wohnformen ist der angrenzende Stadtpark als zugeordnete Freifläche notwendiger Teil des Konzeptes. Je nach Schwere der Demenz ist ein eigenständiger oder begleiteter Aufenthalt im Stadtpark möglich.

Die durch das geplante Bauvorhaben sich ergebenden Eingriffe in das Wegenetz des Stadtparks werden durch die Neuanlage von Wegen wieder ersetzt.

Die angrenzend an den Stadtpark geplanten Nutzungen, insbesondere die soziale Nutzung durch betreute Wohnformen, wird zugleich als ordnender Faktor für den Stadtpark wirken und eine verstärkte soziale Kontrolle des Parkbereiches bewirken.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen sowie durch mögliche Bodenbelastungen mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen.

Immissionen:

Zur Ermittlung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, erarbeitet. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens führen die Verkehrs- und Parkierungsgeräusche zu erheblichen Lärmimmissionen an den geplanten Außenfassaden (vgl. Kap. 7.5.2 Umweltbericht).

Verglichen mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts für Kerngebiete ergeben sich insbesondere im Nachtzeitraum erhebliche Überschreitungen um bis zu 10 dB(A). Auch im Tagzeitraum betragen die Überschreitungen bis zu 8 dB(A).

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld aus, da ein aktiver Lärmschutz nur in Form einer Abschirmung des Planungsgebiets gegenüber der Kurfürsten-Anlage schalltechnisch erfolgversprechend wäre. Eine Lärmschutzwand entlang der Kurfürsten-Anlage würde das bestehende Stadtbild in diesem Bereich empfindlich stören. Zudem müsste die südliche Poststraße von der Kurfürsten-Anlage abgetrennt werden, wodurch wiederum erhebliche verkehrliche Probleme (auch für Fußgänger und Radfahrer) entstünden.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer schallabgewandten Grundrissorientierung kommen nur bedingt in Betracht, da alle Fassadenabschnitte hohe Immissionsbelastungen aufweisen. „Ruhige“ Fassadeabschnitte bestehen nicht. Allerdings kann die extreme Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der Südseite des geplanten Neubaus vermieden werden, in dem dort Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden.
- Nachdem weder aktive Schallschutzmaßnahmen noch passiver Schallschutz durch Grundrissorientierung einen wirksamen Schallschutz sicherstellen können, verbleibt nur die Möglichkeit eines passiven Schallschutzes in Form der Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind mit Festsetzung der zu ergreifenden passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich städtebaulich vertretbar, solange keine Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist.

Die Immissionswerte an den Außenfassaden liegen überwiegend unterhalb der Schwelle von 70 dB(A), ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Abwägung zu beachten ist die innerstädtische Lage des Planungsgebiets sowie die bereits vorhandene Bebauung. Für den bereits vorhandenen Baukörper ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der bereits jetzt bestehenden ungenügenden Situation. Vielmehr tritt durch den südlichen Gebäudeteil sogar eine geringe Lärmabschirmung der Südfassade gegenüber dem Knotenpunkt Poststraße/Kurfürsten-Anlage ein. Eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes ist zudem zur Vermeidung einer Gewerbebrache städtebaulich angezeigt.

Für den geplanten Erweiterungsbau sind die schalltechnischen Belange insbesondere mit den sozialen Bedürfnissen älterer Menschen nach Integration abzuwägen. Der geplante Standort für betreute Wohnformen, der gezielt auf die besonderen Bedürfnisse Demenzkranker, also grundsätzlich körperlich noch mobiler Menschen ausgerichtet ist, erlaubt den Bewohnern im Rahmen ihrer körperlichen Möglichkeiten ein hohes Maß an eigenverantwortlicher Mobilität, da wesentliche Ziele wie Einkaufen, Dienstleistungen oder Erholung fußläufig erreicht werden können. Zudem werden bei einer innerstädtischen Lage auch Besuche von Angehörigen erleichtert, da eine gute Erreichbarkeit auch für nicht-motorisierte Bevölkerungskreise gegeben ist. Standorte in der aus sozialen Gründen angestrebten innenstadtnahen Lagen sind jedoch überwiegend ähnlich hohen Lärmimmissionen ausgesetzt; grundlegend schalltechnisch günstigere Flächenalternativen stehen in Heidelberg zumindest aktuell nicht zur Verfügung.

Gutachterliche Aussagen zum zu erwartenden Gewerbelärm können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden, da die gewerblichen Schallemissionen maßgebend von der genauen Anordnung und dem Umfang schallemittierender Anlagen abhängig ist. Nachdem der Bebauungsplan nur den Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit umschreibt, der unterschiedlich ausgeschöpft werden kann, kann eine Betrachtung der durch Gewerbelärm hervorgerufenen Immissionen nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Prüfung auf Grundlage der TA Lärm erfolgen. Angesichts der Umgebungsnutzung, die als Misch- oder Kerngebiet einzustufen ist und die keine erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärm aufweist sowie angesichts der vergleichsweise geringen zu erwartenden Emissionen der geplanten Nutzungen (im wesentlichen Lkw-Andienungen und betriebstechnische Anlagen wie Lüfter oder Kühlaggregate) kann davon ausgegangen werden, dass eine im Sinne der TA Lärm schalltechnisch verträgliche und genehmigungsfähige Bebauung möglich ist.

Altlasten

Nachdem es sich beim Planungsgebiet um eine Teilfläche des früheren Heidelberger Hauptbahnhofes handelt, lag der begründete Verdacht auf mögliche schädliche Bodenveränderungen vor. Daher wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann eine orientierende umwelttechnische Untersuchung der bislang unbebauten Flächen des Planungsgebiets vorgenommen (vgl. Kap. 7.1.1 Umweltbericht). Als Ergebnis des Gutachtens ergibt sich, dass sich aus den örtlich vorhandenen anthropogenen Auffüllungen in Hinblick auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes keine Nutzungseinschränkungen ergeben. Schädliche Bodenveränderungen bzw. erhebliche umweltgefährdende Bodenbelastungen liegen nicht vor. Abfallrechtlich sind die Auffüllungen gemäß der LAGA-Einstufung in die Kategorien Z 1.2 bis Z 2 einzustufen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6.2 Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten Menschen

Durch den Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für die Ansiedlung einer sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtung und zum Wohnen abgesteckt, wobei die Zielrichtung der Festsetzung die Errichtung eines Angebotes für betreutes Wohnen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse demenzkranker Pflege darstellt.

Der vorgesehene Standort bietet aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nachbarschaft zum Stadtpark gute Potenziale für eine soziale Integration älterer Menschen und ist daher für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich gut geeignet. Den Bewohnern wird im Rahmen ihrer körperlichen und geistigen Möglichkeiten ein hohes Maß an eigenverantwortlicher Mobilität erlaubt, da wesentliche Ziele wie Einkaufen, Dienstleistungen oder Erholung fußläufig erreicht werden können. Zudem werden bei einer innerstädtischen Lage auch Besuche von Angehörigen erleichtert, da eine gute Erreichbarkeit auch für nicht-motorisierte Bevölkerungskreise gegeben ist.

Eingeschränkt wird die Flächeneignung jedoch durch die erheblichen Schallimmissionen, denen das Gebäude ausgesetzt ist (vgl. 6.1) und die entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung und Erweiterung des zwischenzeitlich leer stehenden Bankgebäudes der ehemaligen Landeszentralbank geschaffen. Nachdem das Gebäude bereits seit längerer Zeit leer steht und kein Käufer für die Bestandsimmobilie gefunden werden konnte, wird durch die planungsrechtliche Zulassung einer Gebäudeerweiterung eine Umnutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebranche vermieden.

Mit dem Bebauungsplan wird zudem der planungsrechtliche Rahmen für eine ergänzende Bebauung der südlichen Poststraße auf der westlichen Seite geschaffen. Damit kann der bislang nur einseitig bebaute Straßenraum beidseitig gefasst werden, wodurch auch der Platzraum in der Poststraße eine neue Qualität erlangen kann. Mit einer beidseitigen Bebauung wird den städtebaulichen Überlegungen, die schon vor Jahren in einem Architekten-Workshop zur weiteren Entwicklung der Kurfürsten-Anlage entwickelt wurden, Rechnung getragen.

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

Entsprechend der Zielkonzeption der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1997 gehört das Planungsgebiet zum Zentrentyp B, der als Cityergänzungstyp für ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bereich, für Angebote im mittel- und langfristigen Bereich sowie als Ergänzungsstandort für gesamtstädtisch relevante Angebote geeignet ist. Darüber hinaus eignen sich die Flächen des Zentrentyps B für breit gefächerte einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote.

Die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung im Planungsgebiet fügt sich damit in die Zentrenkonzeption ein, zumal für den Stadtteil Bergheim noch ein ausreichendes Potenzial für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen besteht. Planungsrechtlich relevante nachteilige Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte, insbesondere auf das Stadtzentrum oder Stadtteilzentren, sind daher nicht zu befürchten.

Mit der konkret geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird zudem die Nahversorgung mit Lebensmitteln gesichert und verbessert. Insbesondere für den neu bebauten Bereich der Glockengießerei ergibt sich ein neues, bislang nicht bestehendes Nahversorgungsangebot in geringer Entfernung.

6.5 Belange des Verkehrs

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplanes gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Der Bebauungsplan trägt zu dieser Zielsetzung bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ermöglicht wird. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung werden so die Einkaufsmöglichkeiten gesichert bzw. verbessert.

Hinsichtlich des Angebotes für betreutes Wohnen erlaubt das Planungsgebiet die Verrichtung wesentlicher Aktivitäten (Versorgung, Erholung, Kontakt) älterer Menschen ohne Inanspruchnahme motorisierter Verkehrsmittel. Die Mobilitätschancen dieses Bevölkerungskreises wird gegenüber einem Standort in Stadtrandlage deutlich verbessert.

Die durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen wirken sich im wesentlichen nur auf das unmittelbare Umfeld des Planungsgebiets aus. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 55 Kfz/h wird die Leistungsfähigkeit der Poststraße nicht überschritten. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass die sonstigen Anforderungen an den Straßenraum (wie etwa Verkehrsraum für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer, Kommunikationsraum) erheblich nachteilig berührt werden.

Bezogen auf den Stadtteil ist durch die Planung nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bislang bestehende Einkaufsfahrten räumlich verlagert werden.

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der Poststraße.

Auch die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist grundsätzlich gesichert. Das Leitungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist in der Lage den Mindestlöschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) bereitzustellen.

Eine Versickerung des Regenwassers wird nicht vorgegeben, da die anstehenden Untergrundverhältnisse entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baugrund- und Umweltconsult (IBU) vom 11.02.2004 eine breitflächige Versickerung nicht erlauben. Um die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dennoch so gering wie möglich zu halten, soll zumindest das Dachflächenwasser der neu zu errichtenden Gebäudeteile dem Teich der angrenzenden Grünanlage zugeführt werden. Nach Auskunft des Landschaftsamtes müssen dem Teich jährlich im Durchschnitt ca. 5000 m³ Frischwasser zum Ausgleich der Verdunstung zugeführt werden.

Die auf den Dächern anfallende Jahresniederschlagsmenge beträgt überschlägig: 1580 m^2 begrünte Dachfläche $\times 800 \text{ mm} \times 0,6 = \text{ca. } 760 \text{ m}^3$, so dass von einer vollständigen Verdunstung des Niederschlagswassers ausgegangen werden kann.

Für die Dachflächen, die keinen Umbau erfahren werden, ist eine zwingende Ableitung in den Schwanenteich nicht angemessen, da gegebenenfalls erhebliche Aufwendungen für eine Änderung der Dachflächenwasserableitung anfallen können.

6.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Diese resultieren aus der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke 1889/30 und 1889/50, die zur Zeit als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert sind. Um die Belange von Natur und Landschaft vollständig zu ermitteln und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB einstellen zu können, erfolgte im Bebauungsplanverfahren als erster Schritt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter im Plangebiet. Die Bewertung der relevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage des Heidelberger Bewertungsverfahrens. Nach diesem Verfahren bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Schutzpotenzialen und Flächen die Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft. Dabei wird davon ausgegangen, dass jedes Schutzpotenzial einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Als zweiter Schritt erfolgt die Gegenüberstellung von Bestand und Planung (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Anlage 1). Durch die Ermittlung der Flächenwerte der Schutzpotenziale vor und nach dem Eingriff werden die Beeinträchtigungen und deren Auswirkungen festgestellt. Unter Anrechnung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen wird das Flächenwertdefizit zwischen Bestand und Planung ermittelt. Nach dem Heidelberger Bewertungsverfahren wird in der Summenbetrachtung der einzelnen Schutzpotenziale dem Arten- und Biotopschutz eine besondere Gewichtung zugeordnet. Demzufolge beträgt das Flächenwertdefizit insgesamt 900 Wertpunkte. Dieses Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die fehlenden Wertpunkte sind daher auf externen Flächen nachzuweisen.

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB kann der Ausgleich auch durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Fa. ALDI als Vorhabenträger und der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 06.10.2004 regelt, dass die Stadt Heidelberg die ermittelten 900 Wertpunkte aus ihrem Ökokonto zur Verfügung stellt. Abgebucht werden die Punkte aus der bereits hergestellten Sammelausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 33093 im Gewann ‚Kleine Weidstücke‘ im Stadtteil Wieblingen. Die zum Ausgleich erforderliche Teilfläche beträgt 750 qm.

7 Umweltbericht

Grundlage des Umweltberichts sind die Bestimmungen des BauGB in der bis 20.07.2004 gültigen Fassung.

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgende umweltrelevanten Festsetzungen vor:

- Kerngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 2.880 m² und einer zulässigen Geschossfläche von 11.180 m². Gegenüber dem bisherigen Bestand ergibt sich eine zusätzliche Grundfläche von ca. 800 m² und eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 6.000 m².
- Als Nutzung innerhalb des Kerngebietes werden für das bestehende Gebäude nur Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel wird auf 900 m² begrenzt.
- Als Nutzung für den geplanten Baukörper werden in den Obergeschossen nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecken zugelassen. Im Erdgeschoss sind die in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben zulässig.
- Die maximale Geschossigkeit im nördlichen Teilbereich beträgt 6 Vollgeschosse; im südlichen Neubauteil 5 Vollgeschosse.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen holozäne Verwitterungslehme/Schwemmlermbildungen über fluvatilen Serien (jungpleistozäne Niederterrassen, Schwemmfächer des Neckars) an. Überlagert werden diese Böden von anthropogenen Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen ca. 1 m und 2 m. Die anthropogenen Auffüllungen werden wiederum überlagert von einer ca. 0,15 bis 0,2 m starken Oberbodenschicht.

Die anthropogenen Auffüllungen haben ihre Ursache in der früheren Nutzung des Planungsgebiets als Bahngelände. In den aus einer stark schluffigen Grundmatrix bestehenden anthropogenen Auffüllungen waren als Nichterdstoffbeimengungen neben Schotter auch Folien- und Schlackereste, Asche sowie Ziegelreste aufzufinden.

Bei der analytischen Untersuchung wurden mäßig erhöhte Konzentrationen für Quecksilber und mäßig erhöhte bis erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums vom 01.03.1998 für Wohngebiete bzw. Siedlungsflächen werden jeweils deutlich unterschritten. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. erhebliche umweltgefährdende Bodenbelastungen im Sinne des Baugesetzbuches liegen nicht vor.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Schwarzdecken wurden auf teerhaltige Inhaltsstoffe untersucht. Relevante PAK-Gehalte wurden jedoch nicht festgestellt.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet liegt der sogenannte Schwanenteich als Teil des Stadtparks. Beim Schwanenteich handelt es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer ohne Verbindung zum Grundwasser.

Der Grundwasserflurabstand ist gemäß den Angaben des Bodengutachtens (IBU, 2003) bei etwa 4,00 m unter Flur anzunehmen.

Die stark schluffige Grundmatrix der über dem Grundwasserleiter lagernden anthropogenen Auffüllungen schränken die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ein.

Eine Nutzung des Grundwasserhaushaltes zur Trinkwassergewinnung erfolgt nicht.

Schutzgut Klima

Der Raum Heidelberg gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die tief eingeschnittene Lage gegenüber den Randgebirgen. Dadurch kommt es in der Ebene nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme der freien Atmosphäre und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innenstadtlagen sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Dem Stadtpark kommt daher inmitten einer ansonsten weitgehend versiegelten Fläche eine hohe Bedeutung als kleinklimatische Ausgleichsfläche bzw. als Frischluftfilter zu.

Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Das Planungsgebiet stellt sich in seinem heutigen Zustand – soweit es nicht bebaut oder als Verkehrsfläche genutzt wird - als eine Ziergrünfläche mit der Nutzung als Stadtpark dar.

Hinsichtlich des Artenvorkommens dominieren im östlichen Teil des Stadtparks vorrangig nicht standortgerechte Bäume wie Platanen sowie Zierpflanzen wie Blauglockenbaum, Berberitze, Schneebeere und Sumpfyzypresse.

Das Tierartenvorkommen beschränkt sich auf anspruchslose Arten wie Amsel, Ringeltaube, Rabenkrähe und Elster. Die Stockentenpopulation führt zu einer Beeinträchtigung der Gewässerqualität im Schwanenteich sowie zu einer Beeinträchtigung der Ufervegetation.

Schutzgut Siedlungsbild und Erholungspotenzial

Die landespflegerische Bedeutung der Grünfläche liegt weniger in den Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, sondern vielmehr in der Naherholungsfunktion begründet. Der Stadtpark ist die einzig nennenswerte öffentliche Grünfläche für den Stadtteil Bergheim und übernimmt auch Freiflächenfunktionen für den westlichen Bereich der Altstadt sowie den nördlichen Teil der Weststadt.

Die Freiraumqualität des Stadtparks wird jedoch erheblich eingeschränkt durch die hohe Belastung durch Verkehrslärm der Kurfürsten-Anlage.

7.2.2 Lärmbelastung

Verkehrslärm

Im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille vom 16.01.2004 wurde die vorhandene Verkehrslärmbelastung aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr der Kurfürsten-Anlage sowie aus dem Straßenverkehr der Poststraße unter Zugrundelegung einer 1%-igen Verkehrssteigerung pro Jahr untersucht. Die Schallemissionen des Schienenverkehrs sind als unverändert gegenüber dem heutigen Zustand angenommen.

Für die Situation im Prognosejahr 2014 ergeben sich ohne Realisierung der Planung folgende maximalen Immissionswerte für das Gebäude der ehemaligen LZB:

Verkehrslärm 2014 (ohne Planung)	Fassadenabschnitt (jeweils ungünstigstes Geschoss, Maximalwert)	tags	nachts	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiet	
				tags	nachts
Bestehendes Gebäude LZB	Nordfassade	61 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
	Ostfassade	63 dB(A)	56 dB(A)		
	Südfassade	62 dB(A)	56 dB(A)		
	Westfassade	62 dB(A)	54 dB(A)		

Die vorhandene Verkehrslärmbelastung im Bereich der ehem. LZB erreicht damit bei Nacht die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet; bei Tag werden sie zum Teil nur geringfügig unterschritten.

Für die angrenzenden Gebäude auf der Ostseite der südlichen Poststraße sowie auf der Nordseite der Poststraße wurden keine Immissionsberechnungen durchgeführt. Auf der Nordseite der Poststraße ist jedoch mit Lärmpegelwerten entsprechend der Nordfassade der LZB zu rechnen, da die maßgeblichen Einflussfaktoren im wesentlichen die gleichen sind.

Für die Gebäude auf der Ostseite der südlichen Poststraße ist angesichts der geringeren Entfernung zur Kurfürsten-Anlage mit deutlich höheren Werten zu rechnen. Allerdings wird das Gebäude der Sparkasse nicht zu Wohnzwecken genutzt, so dass die schalltechnische Konfliktsituation geringer zu bewerten ist.

Gewerbelärm

Nähere Angaben zu Gewerbelärm liegen nicht vor. Aufgrund der Umgebungsnutzung sind jedoch keine gewerblichen Lärmemittenten erkennbar. Einzige Gewerbelärmquelle dürfte der Anlieferverkehr für die verschiedenen Ladengeschäfte in der Poststraße sein. Diese Lärmbelastungen sind jedoch gegenüber der Verkehrslärmbelastung als untergeordnet zu betrachten.

7.2.3 Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

7.2.4 Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nicht.

Unmittelbar gegenüber der Nordfassade der ehemaligen Landeszentralbank befindet sich das denkmalgeschützten alte Hallenbad. Das im Jugendstil errichtete Alte Hallenbad steht seit über 20 Jahren leer. Zwischenzeitlich ist jedoch eine Umnutzung des Hallenbades beschlossen; die stadtbildprägende Südfassade soll dabei grundsätzlich unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert werden. Zugleich ist vorgesehen, die bislang weitgehend gestaltlose Fläche zwischen der ehem. Landeszentralbank und dem Alten Hallenbad grundlegend aufzuwerten.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Tiere, Pflanzen	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Boden	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Untergrundbelastungen, von denen jedoch keine erheblichen Umweltgefährdungen ausgehen, bleiben bestehen.
Wasser	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Untergrundbelastungen, von denen jedoch keine erheblichen Umweltgefährdungen ausgehen, bleiben bestehen.
Luft	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehende gestalterische Beeinträchtigung durch den leer stehenden Autoschalter der Sparkasse bleibt bestehen.
Wechselwirkungen	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es besteht die Gefahr, dass das vorhandene Gebäude längerfristig als Gewerbebrache verbleibt.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 7.5 des Umweltberichts.

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

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung eines über den geplanten Baukörpers hinausgehenden Eingriffs in den Stadtpark wird das Kerngebiet eng um den geplanten Baukörper gezogen.

Zur Minderung von Eingriffen wird geregelt, dass die bestehende Dachflächenbegrünung im Bereich des ehemaligen LZB erhalten bzw. wieder neu anzulegen ist. Weiterhin wird zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, dass im Bereich des bestehenden Gebäudes auf mindestens 30 % der Dachfläche eine Dachflächenbegrünung vorzunehmen ist. Für den geplanten Erweiterungsbau bezieht sich die Begrünungspflicht auf das gesamte Dach.

Fußwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen, d.h. im Bereich des Stadtparks, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Zur Verbesserung der aus Lärmschutzgründen fensterlosen Südfassade wird zudem eine Begrünung dieser Wand mit Kletter- bzw. Rankpflanzen vorgegeben.

7.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Schallmissionen

Gewerbelärm

Durch den Bebauungsplan werden nur Nutzungen zugelassen, die keine erheblichen Gewerbelärmemissionen hervorrufen werden. Insofern besteht keine Erforderlichkeit für schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan, zumal bei gewerblichen Bauvorhaben ergänzend im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Prüfung der konkreten Vorhaben auf Grundlage der TA Lärm erfolgt.

Verkehrslärm

Durch die Planung kommt es zu einer höheren Verkehrsbelastung in der Poststraße. Angesichts der bestehenden Belastungssituation ergibt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung keine wesentliche Erhöhung der Schallmissionen (vgl. Kap. 7.5.3). Allerdings bewegen sich die Verkehrslärmmissionen auf einem sehr hohen Niveau und sind städtebaulich ohne Schallschutzmaßnahmen als unverträglich anzusehen.

Verkehrslärm 2014 (mit Pla- nung)	Fassadenabschnitt (jeweils ungünstigs- tes Geschoss, Maxi- malwert)	tags	nachts	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiet	
				tags	nachts
Bestehendes Gebäude LZB	Nordfassade	62 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
	Ostfassade	64 dB(A)	56 dB(A)		
	Südfassade	63 dB(A)	56 dB(A)		
	Westfassade	62 dB(A)	55 dB(A)		
Erweiterungs- gebäude	Ostfassade	69 dB(A)	62 dB(A)		
	Südfassade	73 dB(A)	66 dB(A)		
	Westfassade	68 dB(A)	61 dB(A)		

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden scheiden angesichts der innerstädtischen Lage aus. Verkehrslenkende Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungssituation kommen nicht in Betracht, da keine geeigneten alternativen Verkehrswege mit weniger sensiblen Randnutzungen zur Verfügung stehen.

Dementsprechend kommt nur ein passiver Schallschutz in Form einer Grundrissorientierung bzw. einer entsprechenden Dämmung der Außenbauteile in Frage. Im Bebauungsplan wird hierzu das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils) für die einzelnen Fassadenabschnitte entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Weiterhin wird für die am stärksten belastete Fassade festgesetzt, dass keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen. Im Neubauteil müssen zudem alle Schlafräume mit einer schallgedämmten Belüftungsmöglichkeit ausgestattet werden.

Grundlage der Regelungen nach DIN 4109 ist die VDI-Richtlinie 2719. Diese gibt in Kerngebieten für Schlafräume einen Zielwert von 30 – 35 dB vor. Für sonstige Aufenthaltsräume gilt ein Zielwert von 35 – 40 dB.

7.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffemissionen

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke ist unmittelbar mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Dementsprechend besteht im Bebauungsplan keine Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen.

Aufgrund der durch die Planung bewirkten höheren Verkehrsbelastung in der Poststraße ergeben sich unter Umständen kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen. Im Bebauungsplan besteht jedoch keine Möglichkeit, diesbezüglich Maßnahmen festzusetzen.

7.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhabens

7.5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es im Planungsgebiet zu Veränderungen der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung und somit zu Veränderungen der potenzialbezogenen Flächeneigenschaften kommen. Diese Veränderungen sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt, die der Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

• Stadtbild/Erlebnispotenzial

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans wird ein städtischer Straßenraum beidseitig baulich gefasst. Die Höhe der baulichen Anlagen passt sich an die Umgebungsbebauung an. Insofern stellt die Neubebauung keine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar.

Allerdings ergeben sich grundlegende Veränderungen des Stadtbildes, da die Öffnung des Stadtparks zur südlichen Poststraße entfällt. Der Übergangsbereich zwischen Stadtpark und südlicher Poststraße wird bislang geprägt durch mehrere alte Platanen, die auch den angrenzenden Straßenraum überdecken, sowie einen dichten Gehölzbestand.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust der Grünfläche tritt zudem noch im östlichen Bereich des Stadtparks eine Veränderung der Qualität der Grünfläche ein, da mit einer baulichen Anlage unmittelbar an den Schwanenteich, der das Herzstück des Stadtparks bildet, herangerückt wird.

• Böden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich eine Versiegelung von ca. 700 m² bisheriger Grünfläche. Im Gegenzug entstehen ca. 1.120 m² zusätzliche extensiv begrünte Dachflächen.

Unter Beachtung der unterschiedlichen Funktionserfüllung von natürlichem Oberboden (die allerdings von anthropogenen Auffüllungen unterlagert werden) und dem Substrat von extensiven Dachflächenbegrünungen kann mit der annähernd dreimal so großen zusätzlich begrünten Dachfläche der Eingriff in das Bodenpotenzial weitgehend ausgeglichen werden.

• Gewässerhaushalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen ca. 700 m² schwach durchlässige und damit nur stark eingeschränkt versickerungsfähige Oberfläche verloren. Ein unmittelbarer Ausgleich dieser ohnehin geringen Versickerungsleistung erfolgt nicht, da die anstehenden Böden für eine breitflächige Versickerung nicht geeignet sind.

Jedoch kann für den Eingriff ein mittelbarer Ausgleich durch sog. Regenwassermanagement geschaffen werden: Im Bereich der zusätzlichen, extensiv begrünten Dachflächen wird ein neues Wasserrückhaltevermögen geschaffen. Das Überschusswasser wird zusammen mit dem Wasser der unbegrünten Dachteilflächen dem Schwanenteich zugeleitet, wodurch die Verdunstungsquote (ca. 5000 cbm) z.T. ausgeglichen wird (ca. 1800 cbm), was einer indirekten Grundwasseranreicherung gleichkommt, da die Nachbefüllung des Teiches aus einem Brunnen im Bereich der Parkanlage aus dem Grundwasser erfolgt.

Im Ergebnis ist somit hinsichtlich des Grundwassers nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

- **Klima**

Durch die Überbauung einer Teilfläche des Stadtparks geht eine überwiegend baumbestandene kleinklimatische Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von ca. 700 m² verloren. Zugleich wird der Platzbereich an der Poststraße klimatisch vom Stadtpark abgetrennt; ein Luftaustausch zwischen der hochversiegelten Platzfläche und der Grünfläche wird unterbunden.

Dem Verlust an nicht versiegelten Bodenflächen von 700 m² und an Grünvolumen (Kronenfläche ca. 1.000 m²) steht die zusätzliche extensiv begrünte Dachfläche sowie eine Fassadenbegrünung der südlichen Fassade gegenüber. Durch die Dachflächen- und Fassadenbegrünung wird eine Erwärmung dieser Flächen vermindert und damit einer Überhitzung des Stadtklimas vorgebeugt. Zugleich entsteht in geringem Maße eine luftfilternde und frischluftverbessernde Wirkung.

In der Summe sind die Begrünungsmaßnahmen am Gebäude jedoch nicht ausreichend, um das entfallende Grünvolumen auszugleichen.

- **Vegetation und Fauna**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen als Vegetationsflächen Ziergrünflächen in einer Größenordnung von 700 m² sowie insgesamt 7 großkronige Bäume (3 Platanen mit ca. 15 m Durchmesser, 4 Ahorn mit ca. 12 m Durchmesser) verloren. Zugleich kommt es zur Neuanlage von 1.120 m² Dachflächenbegrünung und 240 m² Fassadenbegrünung.

In der Summe sind die Begrünungsmaßnahmen am Gebäude nicht ausreichend, um das entfallende Grünvolumen auszugleichen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Fauna über den reinen Flächenverlust an Lebensraum hinaus sind nicht zu erwarten, da einerseits im Stadtpark ohnehin nur nicht störungsempfindliche Arten anzutreffen sind und andererseits durch die Neuplanung zu den bestehenden Störwirkungen keine zusätzlichen Störeinflüsse hinzukommen.

7.5.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

7.5.3 Immissionsbelastung Schall

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Poststraße kommt es gemäß den Angaben der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurbüro Wille, 03.02.2004) in der Umgebung des Plangebiets zu einer Erhöhung des Lärmpegels um maximal 0,9 dB(A) an der ungünstigsten Stelle. Die Schallpegelerhöhung tritt vorrangig tags auf, da das Hauptverkehrsaufkommen durch den geplanten Einzelhandel hervorgerufen wird. In der sensibleren Nachtzeit ist mit keinen relevanten Lärmpegelerhöhungen zu rechnen.

Die Schallpegelerhöhungen am Tag sind als nicht erheblich zu bewerten, da Schallpegeländerungen unter 1 dB(A) in der Regel vom menschliche Gehör nicht wahrgenommen werden können. Weiterhin erfolgen diese Lärmpegeländerungen zwar auf einem sehr hohen Niveau; der Grad der Erheblichkeit wird jedoch nicht überschritten. Als Maßstab für die Erheblichkeit einer Lärmerhöhung kann die Definition der „wesentlichen Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden. Wesentlich ist demnach eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag. Dieser Wert wird in der Umgebung des Planungsgebiets nur am Gebäude der Sparkasse und dort in Folge des Verkehrsaufkommens der Kurfürsten-Anlage überschritten.

Durch die Planung wird die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen bis hin zu einer Wohnnutzung in einem Bereich mit einer erheblichen Lärmbelastung vorbereitet. Für das bestehende und geplante Gebäude selbst und dessen Nutzer sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausschließen (vgl. Kap. 7.4.3).

7.5.4 Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen durch die Luftschadstoffemissionen der Gebäude sind angesichts der bei Neubauten einzuhaltenden Emissionsstandards – unabhängig vom verwendeten Heizmaterial - nicht zu erwarten.

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen durch einen einem Anstieg des Verkehrsaufkommens ergeben sich kleinräumig in der Poststraße. Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist jedoch damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann auf Grundlage anderer Untersuchungen, die zu ähnlichen Vorhaben erstellt wurden, davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen zumindest weitgehend ausgeglichen werden wird.

7.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Vorhabenalternativen im Sinne einer Standortalternative für die beabsichtigten Nutzungen wurden nicht geprüft. Der vorgesehene Standort ist angesichts seiner zentralen und integrierten Lage für die beabsichtigten Nutzungen sehr gut geeignet, so dass die Prüfung anderer Flächen nicht erforderlich ist.

Vorhabenalternativen im Sinne von alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da seitens des Eigentümers klare Vorstellungen über die beabsichtigten Nutzungen bestehen. Im Vorfeld des Verkaufs der Fläche an den jetzigen Eigentümer wurden verschiedene Nutzungen wie insbesondere eine reine Pflegeheimnutzung geprüft. Für eine reine Pflegeheimnutzung besteht in Heidelberg jedoch derzeit kein Bedarf. Zudem kommen die besonderen Standortbedingungen nur dann wirkungsvoll zum Tragen, wenn vorwiegend noch mobile Personen die geplante Einrichtung beanspruchen.

Eine Reduzierung der Flächengröße für das geplante Angebot für betreutes Wohnen wurde ebenfalls geprüft. Grundsätzlich ist eine Beschränkung der sozialen Einrichtung auf das bestehende Gebäude denkbar.

Allerdings führt eine Reduzierung der Flächenausdehnung zu einer Minderung der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglichen Angebotsformen für das beabsichtigte betreute Wohnen. Eine qualifizierte, dauerhafte Betreuung auch schwer demenzkranker Personen fordert eine Mindestgröße der Einrichtung (ca. 100 Betten). Diese Mindestgröße wird mit der vorliegenden Planung gerade erreicht.

7.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

In Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. deren Ausgleich wurde auf das Bilanzierungsmodell der Stadtverwaltung Heidelberg zurückgegriffen. Dieses Bilanzierungsmodell baut auf eine potenzialbezogene Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf und vergleicht den Bestandszustand mit dem Zustand nach Realisierung der Planung. Dieses Bewertungsmodell ist nicht als technisch-mathematisches Verfahren zur abschließenden Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu verstehen, sondern dient als Grundlage für eine verbal-argumentative Gesamtbewertung der Ausgleichssituation.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden schalltechnische Berechnungen entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auf Grundlage der gegebenen und auf den Prognosezeitraum hochgerechneten Verkehrsmengen berechnet. Für die Berechnung des Straßenbahnlärms wurde die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, Ausgabe 1990, herangezogen.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden durch Rammkernsondierungen gewonnen. Die Bodenproben wurden sensorisch geprüft und anschließend analytisch untersucht. Beurteilungsgrundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz bzw. die Bundesbodenschutzverordnung sowie die von der Ländergemeinschaft Abfall, festgelegten „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-Mitteilung Nr. 20) vom 06.11.1997.

Bezüglich der Prüfung der Versickerungseigenschaften des Bodens erfolgte eine Bestimmung auf Grundlage einer Körnungsanalyse nach DIN 18123.

7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

Im konkreten Fall sind insbesondere die Annahmen zur Verkehrsentwicklung auf der sicheren Seite getroffen worden, da eine allgemeine jährliche Verkehrssteigerung zugrundegelegt wird, zu der die Zusatzbelastung noch addiert wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zusatzbelastung durch die geplanten Nutzungen in der allgemeinen Verkehrssteigerung aufgeht. Zudem ist zu bezweifeln, ob überhaupt eine allgemeine Verkehrssteigerung in der Poststraße zu erwarten ist, da der entscheidende regulierende Faktor für das Verkehrsaufkommen die Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkplätze ist. Ohne eine Steigerung der Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkplätze ist letztlich nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:	
Umnutzung und Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes. Angebot betreuter Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung Demenzkranker. Auf 900 m ² Verkaufsfläche Einzelhandelsnutzung.	
Beschreibung der Umwelt:	
Soweit die Flächen noch nicht bebaut sind, sind sie Teil einer öffentlichen Grünfläche, die im wesentlichen durch Ziergrün und einen größeren Teich (Schwanenteich) geprägt ist.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um bis zu 0,9 dB am Tag.</p> <p>Durch die Neuansiedlung sensibler Nutzung erhöht sich die Betroffenheit aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden</p>
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm. Störung durch intensive Erholungsnutzung</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust eines Lebensraumes in einer Größenordnung von ca. 700 m². Verlust von 7 großkronigen Bäumen.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage zusätzlicher begrünter Dach- und Fassadenflächen</p>
Schutzgut Boden	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen, die jedoch nicht als Altlasten einzustufen sind. Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kurfürsten-Anlage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust von Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 700 m².</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage zusätzlicher begrünter Dachflächen</p>
Schutzgut Wasser	<p><i>Vorbelastung:</i></p>

	<p>Schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen, die jedoch nicht als Altlasten einzustufen sind. Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kurfürsten-Anlage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust von schwach durchlässigen und damit nur gering versickerungsfähigen Bodenflächen in einer Größenordnung von ca. 700 m².</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage zusätzlicher begrünter Dachflächen; Ableitung Überschusswasser in Schwanenteich zur Verdunstung</p>
Schutzgut Luft	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kurfürsten-Anlage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen durch steigendes keine Verkehrsaufkommen. Mittelfristig ist jedoch generell mit einer Senkung der Luftschadstoffbelastung zu rechnen, so dass die Erhöhung kompensiert werden wird.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Nicht erforderlich</p>
Schutzgut Klima	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kurfürsten-Anlage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust von Grünvolumen auf einer Fläche von ca. 700 m². Verhinderung einer Durchlüftung vom Stadtpark Richtung Platz an der Poststraße.</p> <p>Verstärkte Überwärmung durch zusätzliche versiegelte Flächen</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage zusätzlicher begrünter Dach- und Fassadenflächen</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kurfürsten-Anlage</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>keine</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Nicht erforderlich</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Die Landschaftspotenziale stellen sich derzeit bereits alle als vorbelastet dar. Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Belastungssituation für die einzelnen Landschaftspotenziale. Dementsprechend ist auch nicht mit sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden nur in Hinblick auf einen Verzicht auf den geplanten Erweiterungsbau geprüft.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Der Bebauungsplan gibt nur einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vor, der in unterschiedlicher Weise ausgefüllt werden kann. Daher waren insbesondere hinsichtlich des Verkehrs Annahmen zu treffen.

8 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet (MK)

(1) Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO sind.

(2) Im Kerngebiet MK 1 ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² zulässig. Wohnungen sind nur im Kerngebiet MK 1.2 zulässig, jedoch nicht im Erdgeschoss.

(3) Im Kerngebiet MK 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Begründung:

Das Planungsgebiet wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die bebauten Teile des Planungsgebiets bereits ein „Kerngebiet“ festgesetzt. Zudem entspricht die im Planungsgebiet vorhandenen bauliche Nutzung ebenso wie die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld dem Charakter eines Kerngebietes. Eine denkbare Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO würde insbesondere in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu einer nicht erwünschten Einschränkung bestehender Baurechte führen. Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO scheidet aus, da einerseits eine Festsetzung als Kerngebiet möglich ist und andererseits ein Sonstiges Sondergebiet eine städtebaulich nicht beabsichtigte und bezogen auf den vorhandenen Bestand auch einschränkende Definition der zulässigen Nutzungen erforderlich machen würde.

Die gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet werden jedoch angesichts der Lage des Planungsgebiets reduziert. Tankstellen und Vergnügungstätten werden wegen des durch diese Nutzungen induzierten – auch nächtlichen – Verkehrsaufkommens nicht zugelassen. Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden nur zugelassen, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Damit soll insbesondere ein innerer Nutzungskonflikt innerhalb des Planungsgebiets mit der geplanten Einrichtung für Seniorenwohnen vermieden werden. Zugleich soll auch möglichen Störungen der sonstigen in der Poststraße vorhandenen Wohnnutzung vorgebeugt werden.

Neben den für das gesamte Planungsgebiet geltenden Einschränkungen der zulässigen Nutzungen erfolgt für den Bereich der bereits bestehenden Bebauung (Kerngebiet MK 1) angesichts des zu gewährenden Bestandsschutzes im wesentlichen keine weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen. Letztlich nur zur Vermeidung von ohnehin nicht zu erwartenden Nutzungsverteilungen wird die Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss sowie die Wohnnutzung auf die Obergeschosse begrenzt.

Gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan wird zur Umsetzung der vom Eigentümer beabsichtigten Einzelhandelsnutzung jedoch eine Ausweitung des Baufensters Richtung Westen erforderlich (MK 1.2).

Diese erforderliche Ausdehnung der Überbaumöglichkeiten rechtfertigt eine Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 900 m².

Für den Bereich des geplanten Erweiterungsbaus (MK 2) liegen grundsätzlich unterschiedliche Verhältnisse gegenüber den bereits bebauten Flächen vor. Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung müssen hier in Abwägung zu den Belangen einer Erhaltung der innerstädtischen Grünfläche getroffen werden. Eine flächenmäßige Einschränkung der vorhandenen Grünfläche des Stadtparks ist nur dann städtebaulich vertretbar, wenn die neue Nutzung im überwiegenden öffentlichen Interesse ist. Daher werden für die Fläche MK 2 im wesentlichen nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Einzig im Erdgeschoss werden – da die Erdgeschosszone regelmäßig für eine Wohnnutzung auch im Sinne einer Pflegeeinrichtung nicht vollständig sinnvoll nutzbar ist – auch sonstige Nutzungen zugelassen. Ausgeschlossen wird jedoch ausdrücklich eine Einzelhandelsnutzung, um einer städtebaulich unerwünschten Einzelhandelskonzentration in der südlichen Poststraße vorzubeugen.

Maß der Baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grund- und Geschossflächen sowie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

<i>Fläche</i>	<i>Max. zulässige Grundfläche</i>	<i>Max. zulässige Geschossfläche</i>	<i>Zahl der Vollgeschosse</i>
<i>MK 1.1</i>	<i>380 m²</i>	<i>380 m²</i>	<i>I</i>
<i>MK 1.2</i>	<i>1.700 m²</i>	<i>6.800 m²</i>	<i>mind. III, max. VI</i>
<i>MK 2</i>	<i>800 m²</i>	<i>4.000 m²</i>	<i>mind. III, max. V</i>

Begründung:

Für die Fläche MK 1.2 ergeben sich die Festsetzungen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der maximal zulässigen Geschosszahl aus dem vorhandenen Gebäudebestand. Eine mindestens dreigeschossige Bebauung ist erforderlich, um den städtebaulichen Erfordernissen nach einer Fassung des Straßenraumes ausreichend Rechnung zu tragen.

Für die derzeit nur durch eine Tiefgarage überbaute Fläche MK 1.1 soll vornehmlich in Hinblick auf die vom Eigentümer geplante Einzelhandelsnutzung eine bauliche Erweiterung zugelassen werden. Das Erfordernis für eine bauliche Erweiterung besteht nur in der Erdgeschosebene. Daher wird nur eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschossfläche in einer Größe von 380 m² zugelassen.

Für den südlichen Erweiterungsbau ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche von 800 m² aus der konkreten Hochbauplanung, die sich wiederum an den aus wirtschaftlichen Gründen erforderlichen Mindestmaßen für die geplante Nutzung orientiert. Die maximal denkbare Gebäudelänge von ca. 50 m ergibt sich aus dem Abstand zwischen vorhandenem Gebäude und der Kurfürsten-Anlage; die Tiefe von 16 m reicht für den angedachten Nutzungszweck aus. Eine größere Gebäudetiefe scheidet aufgrund des dann erforderlichen Eingriffs in den vorhandenen Teich aus.

Die im Siedlungsstrukturkonzept vorgesehene max. Traufhöhe von 15 m wird durch die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung umgesetzt. Zugleich wird zur Sicherung einer angemessenen baulichen Fassung des Straßenraumes eine mindestens dreigeschossige Bebauung vorgegeben.

Flächen von Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Begründung

Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Flächen von Tiefgaragen selbst dann nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, wenn es sich bei einem Tiefgaragen-geschoss um ein baurechtliches Vollgeschoss handeln sollte.

8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Als abweichende Bauweise wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ein Anbau an die Grundstücksgrenzen zugelassen.

Begründung:

Um eine angemessene, innenstadttypische bauliche Dichte zu ermöglichen, wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudebestands eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass an die Mehrzahl der Grundstücksgrenzen unmittelbar angebaut werden darf. Dadurch, dass die betreffenden Grundstücksgrenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen oder an die Grünflächen des Stadtparks angrenzen, sind ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und somit ausreichende Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse sichergestellt. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen können gemäß § 5 Absatz 2 LBO im Bereich der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen nachgewiesen werden.

überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1.2 sind entsprechend des Bestandes festgesetzt. Für die Fläche MK 1.1 wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche über den Bestand hinaus um ca. 15 m nach Westen ermöglicht. Richtung Süden wird eine überbaubare Grundstücksfläche bis zur Straßenkante der Kurfürsten-Anlage in einer Tiefe von 16 m mit einer Baulinie auf der Ostseite, ansonsten mit Baugrenzen, festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Regelung getroffen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Erdgeschosebene durch eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend Festsetzung 1.6 eingeschränkt. Zeichnerisch wird zudem ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m und einer Breite von 4 m festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind einerseits abgestimmt auf den vorhandenen Gebäudebestand und andererseits auf die seitens des Eigentümers bzw. des Investors geplanten Gebäudeerweiterungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so eng gezogen, dass angesichts der zu erwartenden Gebäudeplanungen die Lage der Gebäude weitgehend fixiert ist. Insbesondere ist sichergestellt, dass der südliche Erweiterungsbau sich an der südlichen Poststraße orientieren muss und somit der baulichen Fassung des Straßenraumes dient. Dennoch ist ergänzend zur Absicherung dieses Planungszieles entlang der Poststraße im Abschnitt gegenüber dem Gebäude der Sparkasse eine Baulinie festgesetzt. Damit ist ein Anbau an die künftige Straßenkante zwingend vorgegeben.

Gleichzeitig ist bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt, dass eine Bebauung mit der vorgesehenen Nutzung für betreute Wohnformen unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse Demenzkranker eine gewisse Mindestgröße erreichen muss, um wirtschaftlich betrieben werden zu können.

Durch den Neubau eines Gebäudes südlich des ehemaligen LZB-Gebäudes geht die bisherige unmittelbare Verbindung von der Poststraße zum Stadtpark verloren. Zur Sicherstellung einer öffentlichen fußläufigen Verbindung wird daher die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Erweiterungsbau auf Erdgeschosebene räumlich durch die Festsetzung eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m und einer Breite von 4 m eingeschränkt. Die Mindesthöhe von 3 m und die Breite von 4 m berücksichtigen die Anforderungen an die soziale Sicherheit (Vermeidung eines Angstraumes). Ergänzend wird die Fußwegeverbindung durch eine Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (vgl. 8.1.6) abgesichert.

8.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Kerngebiet sind Tiefgaragen innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird die bestehende Tiefgarage planungsrechtlich abgesichert. Zugleich wird eine Erweiterung der Tiefgarage unter den geplanten Erweiterungsbau planungsrechtlich ausdrücklich zugelassen.

Im Bereich des Erweiterungsbaus werden jedoch oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Die Anlage oberirdischer Stellplätze würde den Verlust von Grünflächen nicht rechtfertigen. Zudem würden oberirdische Stellplätze der Zielsetzung einer räumlichen Fassung der südlichen Poststraße entgegenstehen.

8.1.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Teilfläche der südlichen Poststraße festgesetzt. Dabei wird über den Bestand hinaus eine Erweiterung des Anschlusses an die Kurfürsten-Anlage planungsrechtlich berücksichtigt und abgesichert.

Grundlage der Festsetzung der Verkehrsfläche ist eine Erweiterung der bestehenden Fahrspuren um eine weitere Fahrspur, die als zusätzliche Rechtseinbiegespur, gegebenenfalls aber auch als Linkseinbiegespur in die Kurfürsten-Anlage dienen kann. Damit wird Vorsorge getroffen, um künftigen Änderungen des Verkehrsaufkommens in der südlichen Poststraße – die sich auch durch andere städtebauliche Planungen ergeben können – Rechnung tragen zu können.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur im Kerngebiet MK 1 zulässig.

Begründung:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Tiefgaragenein- und -ausfahrten soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsabwicklung im Knotenpunktsbereich Kurfürsten-Anlage/südliche Poststraße nicht gestört werden kann. Zudem werden damit unmittelbare Tiefgaragenein- und -ausfahrten zur Kurfürsten-Anlage, die dort zwangsläufig zu Problemen im Verkehrsfluss führen würden, vermieden.

8.1.5 Grünflächen

Die verbleibenden Flächen des Stadtparks werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass die verbleibenden Flächen des Stadtparks im Umfeld der geplanten Nutzungen in ihrer derzeitigen Funktion verbleiben.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind nicht erforderlich, da sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden.

8.1.6 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

Wie bereits unter 8.1.2 ausgeführt, geht durch den Neubau eines Gebäudes südlich des ehemaligen LZB-Gebäudes die bisherige unmittelbare Verbindung von der Poststraße zum Stadtpark verloren. Zur Sicherstellung einer öffentlichen fußläufigen Verbindung wird daher eine 4 m breite Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB lässt nur die Festsetzung von Flächen für Gehrechte zu, nicht die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch die Bestellung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten nach §§ 1018, 1090 BGB) und / oder Baulasten (§ 71 LBO). Eine Umsetzung wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger vom 24.11.2004 sichergestellt. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, bei der Sicherung des Gehrechts im Grundbuch mitzuwirken.

8.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Das Plangebiet ist erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt (siehe Kapitel 6. „Schalltechnische Beurteilung“). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Bebauungsplan werden daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

- (1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen:

Baugrenzen mit Kennzeichnung durch Planzeichen	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils)	
	Für Wohnräume	Für Büro- und Sozialräume
3	35 dB	30 dB
4	40 dB	35 dB

- (2) Im Kerngebiet MK 2 sind an der Südfassade Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
 (3) Schlafräume, die entlang der mit 4 gekennzeichneten Fassadenabschnitte liegen, müssen mit schallgedämmten Belüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein.

Begründung

Mit Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kann in Verbindung mit den für den Neubauteil geforderten schallgedämmten Belüftungsmöglichkeiten sichergestellt werden, dass in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Festsetzung schallgedämmter Belüftungsmöglichkeiten ist erforderlich, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung in Schlafräumen notwendig. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann gemäß VDI 2719 die Stoßlüftung verwendet werden.

Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens werden die Lüftungseinrichtungen aufgrund des erheblichen Mehraufwandes erst ab Schallschutzklasse 4 und damit nur im Bereich des geplanten Neubaus vorgesehen.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind angemessen und schränken eine Nutzung der geplanten Gebäude nicht grundsätzlich ein. Die zusätzlichen Aufwendungen, die für den passiven Schallschutz anfallen werden, sind städtebaulich erforderlich und hinsichtlich ihrer Höhe vertretbar.

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

- (1) Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
 (2) Das Niederschlagswasser von Dachflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellt werden, sowie von Freiflächen und Fußwegen südlich bzw. westlich der Gebäude ist dem Teich der angrenzenden Grünanlage zuzuführen

Begründung:

Mit den Festsetzungen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert und ausgeglichen. Die Ableitung in die Kanalisation wird durch die Maßnahme verhindert und die Maßnahme trägt mittelbar auch zur Grundwasseranreicherung bei, da die zugeführte Wassermenge (ca. 760 m³) nicht mehr dem Grundwasser zum Ausgleich der durch die Verdunstung des Teiches verlorengehenden Wassermenge (ca. 5000 m³) entnommen werden muss. Die Einführung von Niederschlagswasser in den Teich ist nach Angabe vom

Landschaftsamt durchaus erwünscht: neben dem wirtschaftlichen Nutzen wirkt sich die Verschneidung mit Niederschlagswasser auch positiv auf die Wasserqualität aus, da das aus dem Grundwasser geförderte Wasser sehr kalkreich ist.

Die Beschränkung der Ableitungspflicht von Niederschlagswasser auf Dachflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellt werden, ergibt sich aus den erheblichen Aufwendungen, die erforderlich wären, um die jetzige vorhandene Dachflächenentwässerung in die Kanalisation abzuändern. Die Dachflächenentwässerung erfolgt derzeit auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes im Bereich des Fahrstuhlschachtes. Bei einer Umleitung der Regenwasserentwässerung Richtung Teich müsste die Tiefgarage mit einer Regenwasserleitung im Deckenbereich gequert werden; hierzu stehen jedoch die erforderlichen Raumhöhen nicht zur Verfügung.

8.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- (1) *Die Dachflächen der Tiefgarage sind – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut sind – intensiv (Substratstärke > 30 cm) zu begrünen.*
- (2) *Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.1 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.*
- (3) *Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.2 sind zu mindestens 30 % mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.*
- (4) *Die Dachflächen im Kerngebiet MK 2 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.*
- (5) *Die Südfassade im Kerngebiet MK 2 ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen (mindestens 1 Pflanze je 2 m Fassadenlänge) zu begrünen. Die Begrünung muss eine direkte Verbindung zum Erdreich haben.*

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung wird zunächst sichergestellt, dass die bislang begrüneten Dachflächen weiterhin begrünt bleiben müssen bzw. dass in der Teilfläche, bei der künftig die bislang begrünete Tiefgarage überbaut werden darf, ein unmittelbarer Ausgleich durch eine neue Dachflächenbegrünung erfolgen muss.

Weiterhin wird bezogen auf den südlichen Neubauteil sichergestellt, dass der Eingriff in das Bodenpotenzial unmittelbar durch eine Dachflächenbegrünung gemindert wird. Da ein Ausgleich der Eingriffe durch die Dachflächenbegrünung nur im Neubauteil nicht sichergestellt werden kann, wird ergänzend festgesetzt, dass auch für den bestehenden Baukörper mindestens 30 % der Dachflächen zu begrünen sind. Die Beschränkung auf 30 % ergibt sich daraus, dass im Zuge der konkreten Umbauplanung nur ein entsprechender Anteil der Dachflächen neu hergestellt werden wird. Die Festsetzung einer zusätzlichen Begrünung bereits vorhandener Dachflächen wird aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die Bausubstanz, in die Statik und in die Entwässerung als nicht angemessen angesehen.

Die Begrünung von Dachflächen auf neu zu errichtenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit den durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegebenen maximalen Ausmaßen führt nicht zu grundlegenden statischen Problemen. Auch entstehen keine erheblichen Mehrkosten. Mit der Dachflächenbegrünung kann jedoch ein nicht unerheblicher Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden.

Daher sind die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung städtebaulich angemessen und dem privaten Grundstückseigentümer zumutbar.

Die Fassadenbegrünung der Südfassade ist erforderlich, da diese Fassaden aus Schallschutzgründen fensterlos auszubilden sein wird. Mit der Fassadenbegrünung sollen gestalterische Beeinträchtigungen des Straßenraumes der Kurfürsten-Anlage vermieden werden.

8.2 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen, wie z.B. Bodendenkmale, Baubeschränkungen im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) oder Bauverbotszone für Hochbauten (§ 9 FStrG), sind nicht erforderlich.

8.4 Hinweise

Gemäß den Angaben der Stadtwerke Heidelberg verläuft unmittelbar nördlich des Planungsgebiets eine Fernwärmeleitung. Diese Leitungstrasse ist insbesondere bei Veränderungen der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrtsbereiche zu beachten.

9 Verfahren und Abwägung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Im Frühjahr des Jahres 2003 ist ein Projektentwickler an die Stadt mit dem Wunsch herantreten, das bestehende Gebäude der LZB einer neuen Nutzung zuzuführen und durch einen südlichen Anbau zu ergänzen. Als Nutzungskonzept war die Einrichtung eines Pflegezentrums vorgesehen. Da die Räumlichkeiten im Erdgeschoss in der Regel für den Pflegebetrieb nur wenig geeignet sind, sah das ursprüngliche Konzept für das Erdgeschoss der ehemaligen LZB die Unterbringung der Großküche sowie diverser Lagerflächen (Putzmittel-, Möbellager u.ä.) vor.

Die Planung des vom Projektentwickler beauftragten Büros Marggraf wurden dem Gemeinderat mit der Drucksache Nr. 436/2003 zur Kenntnis gegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2003 beschlossen, dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Pflegezentrums aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2003 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2004 wurde einer Ergänzung der Nutzungskonzeption dahingehend zugestimmt, dass im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 900 m² zugelassen werden soll. Zugleich wurde beschlossen, dass die Pflegeeinrichtung gezielt auf die besonderen Bedürfnisse Demenzkranker und ihrer Angehörigen auszurichten ist.

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in Form eines Erörterungstermins am 19.03.2004 in der Schalterhalle der ehemaligen Landeszentralbank statt. Weder im Rahmen des Erörterungstermins noch in der nachfolgenden Frist von zwei Wochen wurden Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2004 bei Fristsetzung bis 25.06.2004 eingeleitet. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die der Planung entgegenstehen. Seitens des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurde auf die Problematik der Lärmimmissionen hingewiesen. Dieser Belang ist jedoch bekannt. Durch entsprechende Schallschutzfestsetzungen ist eine Konfliktlösung sichergestellt.

9.4 Offenlage

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 30.12.2004 bis 04.02.2005 öffentlich aus.

Seitens des Naturschutzbeauftragten wurde eine Prüfung angeregt, ob in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens eine Neupflanzung großkroniger Laubbäume möglich ist, um das entfallende Grünvolumen auszugleichen. Nachdem innerhalb des Planungsgebiets eine zusätzliche Pflanzung großkroniger Laubbäume nicht möglich bzw. angesichts des vorhandenen Baumbestands der Parkanlage nicht sinnvoll ist, kann die Anregung keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan finden. Dessen ungeachtet wird die Anregung an die zuständigen Fachämter mit der Bitte um Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten im näheren Planungsumfeld weitergeleitet.

Von den Trägern öffentlicher Belange, die gemäß § 4 Absatz 1 über die Offenlage unterrichtet wurden, wurden keine Anregungen vorgebracht, die der Planung entgegenstehen.

9.5 Vereinfachte Planänderung nach der Offenlage

Nach Abschluss der Offenlage wurde seitens des Grundstückseigentümers der Wunsch geäußert, den Bebauungsplan im Bereich des westlich des vorhandenen Gebäudes der LZB vorgesehenen eingeschossigen Erweiterungsbaus geringfügig zu ändern. Der bisherige Baugrenzenabstand von 5 m zur südlichen Grenze soll auf 3 m reduziert werden, um einerseits einen durchgängigen Verkaufsraumabschluss auf der Südseite realisieren zu können und um andererseits die Lagerflächen im Norden ausdehnen zu können. Mit der Begradigung der Südseite des Verkaufsraums kann die Kundenfreundlichkeit verbessert werden; mit der Vergrößerung der Lagerfläche kann erreicht werden, dass die erforderliche Anlieferungshäufigkeit verringert werden kann.

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Anstelle einer erneuten Offenlage wurde daher gemäß § 13 BauGB den betroffenen Bürgern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Gegen die Planänderung wurden keine Einwände vorgebracht.

10 Durchführung und Kosten

10.1 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche	560 m ²	590 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.790 m ²	4.090 m ²
Private Verkehrsfläche	370 m ²	250 m ²
Gebäudefläche (ohne Dachflächenbegrünung)	1.630 m ²	1.300 m ²
Gebäudefläche (incl. TG, mit Dachflächenbegrünung)	460 m ²	1.580 m ²
sonstige private Grundstücksfläche	150 m ²	150 m ²
Summe	7.960 m ²	7.960 m ²

10.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Kerngebiet MK 1 (MK 1.1 und MK 1.2) befinden sich in Privatbesitz. Sämtliche sonstigen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Heidelberg. Jedoch ist ein Verkauf der Flächen im Kerngebiet MK 2 an einen privaten Investor vorgesehen.

10.3 Umlegung

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wird eine Neubildung von Grundstücksflächen erforderlich. Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die erforderliche Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

10.4 Kosten

Der Stadt Heidelberg entstehen durch den Bebauungsplan und dessen Umsetzung keine Kosten. Entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag, dem der Gemeinderat am 12.02.2004 zugestimmt hat, trägt der Eigentümer der Flächen im Kerngebiet MK 1 die gesamten Planungs- und Gutachtenskosten.

11 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnisches Immissionsgutachten „Berechnung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf den Neubau und die Erweiterung der ehemaligen Landeszentralbank in ein Pflegezentrum mit Verbrauchermarkt im EG, Poststraße in 69115 Heidelberg“, Untersuchungsbericht 03.1204 vom 16.01.2004; erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim
- Schalltechnisches Immissionsgutachten – **Ergänzung zum Gutachten 03.1024** „Berechnung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf den Neubau und die Erweiterung der ehemaligen Landeszentralbank in ein Pflegezentrum mit Verbrauchermarkt im EG, Poststraße in 69115 Heidelberg“ vom 03.02.2004; erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim
- Bodenschutzgutachten „Durchführung orientierender umwelttechnischer Untersuchungen im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche mit Begutachtung“ vom 30.12.2003; erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr
- „Stellungnahme zu den Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser“ vom 11.02.2004, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr

Weiterhin wurde folgendes Gutachten aus dem (nicht abgeschlossenen) Bebauungsplanverfahren „Ehemaliges Hallenbad/Poststraße“ herangezogen:

- Verkehrsgutachten „Projektentwicklung Altes Hallenbad und Poststraße Heidelberg“, erstellt durch Retzko+Topp, August 2000

Heidelberg, den

A. Friedrich
Stadtplanungsamt

Anlage

Bebauungsplan Bergheim 'Südlich der Poststraße, Teilbereich Landeszentralbank' Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Art und Größe der Flächen		Bewertung nach Potentialen												Summe der Potentiale				
		Wert Kaulen		Entwicklig. (qm)		Bodenpotential		Wasserpotential		Klimapotentia		Arten- u. Biotop-potential				Stadtbild/Erlebnis-potential		
Kat	Art der Fläche	Wert	Be-stand (qm)	Entwicklig. (qm)	Fak-tor	Best.-Wert	Entw.-Wert	Fak-tor	Best.-Wert	Entw.-Wert	Fak-tor	Best.-Wert	Entw.-Wert	Fak-tor	Best.-Wert	Entw.-Wert	Be-stand	Entwicklig.

1. Plangebiet

1	Dachflächen, unbegrünt; Wasser in Kanal		1.630	1.300	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0
2	Dachflächen extensiv begrünt(>10cm Substrat)		460	1.580	0,30	138	474	1,00	460	1.580	0,50	230	790	1,00	460	1.580	1.518	5.214
3	Verkehrs-/Hofflächen, versiegelt		930	840	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0
4	dto.;jed.: Natursteinpfl. Fugen begrünt		0	0	0,00	0	0	0,30	0	0	0,00	0	0	0,20	0	0	0	0
5	Wandbegrünung		0	240	0,00	0	0	0,00	0	240	1,00	0	240	1,00	0	240	0	720
6	Schmuckgrün, z.T. naturnah (Gehölz+Stauden), auf anthropogen überformten Böden mit geringen Schadstoffbelastungen		700	0	0,80	560	0	1,00	700	0	1,00	700	0	1,50	1.050	0	3.710	0
7	Schmuckgrün, nicht naturnah		150	150	0,50	75	75	1,00	150	150	0,50	75	75	1,50	225	225	600	600
8	Bäume (Kronenflächen)		1.000	1.000	0,00	0	0	0,00	0	1.000	1,00	1.000	0	2,00	2.000	0	4.000	0
Gesamtfläche (Kontrolle)*:			3.870	3.870	SU	773	549		1.310	1.730		2.005	1.105		3.735	2.045	9.828	6.534
Differenz Bestand-Entwicklung						-224			420			-900			-1.680		-3.294	
Ausgleichserfüllungsgrad in %						71,0			132,1			55,1			54,8		66,5	

2. Außerhalb des Plangebietes*

8	Ackerfläche; häufige Fruchtfolge		3	750	0	0,5	375	0	1,00	750	0	0,30	225	0	0,50	375	0	2.100
9	Obstweide		6	750	1,00	0	750	1,00	0	750	0,90	675	0	1,275	1,50	0	1.125	4.575
Gesamtfläche (Kontrolle)*:			750	750		375	750		750	750		225	675		375	1.125	2.100	4.575
Differenz Bestand-Entwicklung						375			0			450			750		2.475	

3. Gesamtbilanz

Gesamtfläche (Kontrolle)*:			4.620	4.620	SU	1.148	1.299		2.060	2.480		2.230	1.780		4.110	3.170	11.928	11.109
Differenz Bestand-Entwicklung						151			420			-450			-940		-819	
Ausgleichserfüllungsgrad in %						113,2			120,4			79,8			77,1		93,1	