

Bauleitplanung Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Nr. 61.32.04.30.00 Weststadt -Kurfürsten-Anlage-

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

15. September 2008



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Städtebauliche Begründung	4
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.3 Prüfung alternativer Bebauungsmöglichkeiten	7
2. Planungsgrundlagen	8
3. Bestehende städtebauliche Struktur.....	9
4. Planungsinhalte / Städtebauliches Konzept.....	9
4.1 Städtebauliches Konzept.....	9
4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	10
4.3 Ver- und Entsorgung	13
4.4 Grünstruktur und Freiflächenkonzept	13
5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch ..	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
5.4 Anzahl der Vollgeschosse	16
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen	17
6. Immissionsschutz	18
6.1 Ergebnisse Verkehrslärm	18
6.2 Tiefgaragenzu- und -abfahrten	18
6.3 Gewerbliche Schallemissionen.....	19
7. Verfahren und Abwägung der eingegangenen Anregungen	19
7.1 Aufstellungsbeschluss	19
7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden	20
7.4 Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2	21
7.5 Anregungen Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26
7.6 Änderung nach der Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB	28
8. Durchführung und Kosten	28
8.1 Eigentumsverhältnisse	28
8.2 Bodenordnung	28
8.3 Städtebaulicher Vertrag.....	28
8.4 Kosten	29
9. Verzeichnis der Untersuchungen und Gutachten.....	30
B. Örtliche Bauvorschriften	31

Teil C - Umweltbericht.....32

1. Einleitung Umweltbericht 32

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Ergänzung des B-Plans ..32
- 1.2 Umweltschutzrelevante Ziele und sonstige Umwelterwägungen32

2. Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des B-Plans 33

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 33

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 34

- 4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....34
- 4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung38

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... 38

- 5.1 Umweltauswirkungen und / oder Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung38
- 5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind41

6. Zusätzliche Angaben 41

- 6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....41
- 6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....42
- 6.3 Prüfumfang nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:.....42

7. Zusammenfassung 42

Anlagen

- Städtebauliches Konzept Wettbewerbsentwurf Stand 2006
- Städtebauliches Konzept Rahmenplan Stand 2008
- Städtebauliche Studie Bereich Crowne-Plaza

Teil A - Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist ein wesentlicher Baustein zur funktionalen und räumlichen Neuordnung des Plangebiets im Bereich der Kurfürsten-Anlage der Stadt Heidelberg. Die geplanten Nutzungen weichen von den Grundzügen der rechtswirksamen Bebauungspläne ab. Durch den neuen Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ kann hingegen die städtebauliche Neuordnung und die Aufwertung des Bereichs planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll die Ansiedlung von nicht den städtebaulichen Zielen entsprechenden Nutzungen (z. B. Spielhallen, Wettbüros und Prostitutionsbetriebe) verhindert werden.

Zur Umsetzung der genannten Zielvorstellungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ erforderlich.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ liegt ca. 500 m östlich des Heidelberger Hauptbahnhofs zwischen dem Römerkreis und dem Adenauerplatz sowie zwischen den altstadtnahen Heidelberger Stadtteilen ‚Weststadt‘ und ‚Bergheim‘. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Kurfürsten-Anlage, im Westen durch den Römerkreis, im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße und im Osten durch die westliche Begrenzung der Rohrbacher Straße (Bundesstraße 3) begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke: 1888 (teilweise), 1888/83, 1889/21, 1889/22, 1889/23, 1889/24, 1889/49, 1889/56, 1889/57, 1889/58, 1889/60 und 1890.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung

Die heutige Kurfürsten-Anlage umfasst das Areal des früheren Heidelberger Hauptbahnhofs, das nach dem Neubau des jetzigen Hauptbahnhofs in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts und nach der Aufgabe der bahnbetrieblichen Nutzung weitgehend mit Gebäuden und Verkehrsanlagen bebaut wurde. Aus stadthistorischer Sicht betrachtet, handelt es sich bei der heutigen Kurfürsten-Anlage um eine relativ junge Stadterweiterung. Das rund 8 ha große Plangebiet ‚Kurfürsten-Anlage‘ zeichnet sich durch eine hohe stadträumliche und verkehrliche Lagegunst aus. Die Kurfürsten-Anlage ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen Heidelbergs und verbindet unter anderem den jetzigen Hauptbahnhof und die Innenstadt.

Trotz der zentralen und gut erschlossenen Lage ist der Bereich zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße hinter der städtebaulichen Entwicklung in der Heidelberger Altstadt und auch im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs zurückgeblieben. Diese Entwicklung beruht auf mehreren Gründen:

- Trennung der Stadtteile Bergheim und Weststadt durch die Hauptverkehrsachse ‚Kurfürsten-Anlage‘,
- hoher Versiegelungsgrad des Plangebiets, teilweise schlechter Zustand der Oberflächen,
- in Teilbereichen mangelhafte Qualität der Erdgeschossnutzungen,
- teilweise gestalterisch unbefriedigende Schnittstellen/Übergänge zwischen dem öffentlichen Raum (Gehweg) und den angrenzenden Erdgeschossnutzungen,

- fehlende Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen,
- ein sehr heterogenes Nutzungsbild und Nutzungsmaß ohne eine eindeutige Entwicklungslinie und städtebauliche Identität.

Auf der Basis der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg wurde für das Areal der Kurfürsten-Anlage im Jahr 2005 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des 1. Preisträgers wurde anschließend in einem städtebaulichen Konzept konkretisiert und im Jahr 2007 abgeschlossen. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzepts soll nun für den Bereich zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße der Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ aufgestellt werden.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die kurzfristig erforderliche Umwandlung der derzeitigen Nutzungssituation. Nach den Zielvorstellung des Landes Baden-Württemberg sollten zu Beginn des Verfahrens die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ gelegenen staatlichen Behörden – das Finanzamt Heidelberg und das Amtsgericht Heidelberg – auf Grund des sanierungsbedürftigen Gebäudezustandes komplett neu errichtet werden. Neben dem schlechten baulichen Zustand sind die bestehenden Behördengebäude auch durch eine hohe Asbestbelastung gekennzeichnet.

Aufgrund der Planungen für den Neubau des Behördenzentrums ergibt sich die Chance einer Neuordnung für diesen aus städtebaulicher Sicht wichtigen Bereich. Ziel des Bebauungsplans ist es, unter Einbeziehung des zu erhaltenden Bestands eine städtebauliche Struktur planungsrechtlich abzusichern, die dem innerstädtischen Standort ‚Kurfürsten-Anlage‘ und seinen Funktionen zwischen den Stadtteilen Bergheim und Weststadt sowie zwischen dem Hauptbahnhof und der Altstadt gerecht werden.

Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bildet das städtebauliche Konzept (Verf.: Pesch & Partner und wbp Landschaftsarchitekten & Ingenieure, Rahmenkonzeption städtebauliche Entwicklung im Bereich Kurfürsten-Anlage, Oktober 2007, Stuttgart / Bochum), das auf dem Entwurf des 1. Preisträgers des im Juni 2005 abgeschlossenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs Kurfürsten-Anlage Heidelberg basiert. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von insgesamt sieben Gebäuden oder Gebäudeblöcken entlang der Kurfürsten-Anlage vor. Die geplanten Gebäude werden durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennt. Die Gebäude sollen entlang der Kurfürsten-Anlage höher ausfallen (bis zu 6 Geschosse) und hin zur südlich gelegenen Bahnhofstraße überwiegend auf 4 bis 5 Geschosse reduziert werden. Das neu geplante Behördenzentrum des Landes Baden-Württemberg - durch den Neubau sollen die im Plangebiet vorhandenen Justiz- und Gerichtsgebäude ersetzt werden - soll durch einen privaten Investor zeitnah zum Bebauungsplanverfahren werden. Durch die neuen Verbindungsachsen zwischen der Bahnhofstraße und der Kurfürsten-Anlage sollen die Stadtteile Bergheim und die Heidelberger Weststadt stärker miteinander verknüpft werden. Relativ mittig innerhalb des Plangebiets ist ein öffentlicher Platz geplant. Im Platzbereich sind in den Erdgeschossen der neuen Gebäude vor allem gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung in den östlichen Abschnitten des Bebauungsplangeltungsbereiches ist zum einen von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer abhängig und damit auch zeitlich nicht konkret zu fassen. Auf Grund der notwendigen Umgestaltung, des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dem baulichen Zustand einiger Bestandsgebäude und bestehenden Verlagerungsoptionen für einzelne Nutzungen wurde die Entscheidung getroffen diesen Bereich mit einzubeziehen.

Die Kurfürsten-Anlage soll zukünftig durch die Ansiedlung von zahlreichen öffentlichkeitsorientierte Nutzungen sowie durch Umgestaltungen im Straßenraum aufgewertet und für die Öffentlichkeit deutlich attraktiver gestaltet werden. Die vorhandenen Platanen in der Kurfürsten-Anlage werden ergänzt. In der Bahnhofstraße werden durch die geplante Veränderung des Straßenquerschnitts teilweise Neuanpflanzungen erforderlich. In der Summe werden je-

doch deutlich mehr Bäume gepflanzt als gefällt werden. Nach dem derzeitigen Stand der Planung entfallen 23 vorhandene Straßenbäume, die durch 55 Neupflanzungen ersetzt werden. Aufgrund der geplanten Neugestaltung der Bahnhofstraße sollen die heutigen Mittelparkplätze zumindest teilweise durch Längsparkplätze ersetzt werden. Die im Bereich des Baumarkts gelegenen Busparkplätze werden bei einer Neubebauung entfallen. Für diese Busparkplätze sollen im Nahbereich der Heidelberger Innenstadt Ersatzstellplätze gefunden werden.

An die Qualität der privaten Baumaßnahmen sind aufgrund des prominenten Standorts und der beschriebenen Zielsetzungen hohe Anforderungen zu stellen. Speziell der Kopfbau am Römerkreis, der Quartiersplatz und das neue Behördenzentrum als erster 'Baustein' haben eine wichtige Funktion für die geplante Aufwertung der Kurfürsten-Anlage.

Zielsetzungen ‚Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage‘

Folgende städtebauliche und verkehrsplanerische Ziele werden für den Bereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ definiert:

- Umsetzung der Grundzüge des Wettbewerbsentwurfs (1. Preis) und des nachfolgenden qualifizierenden städtebaulichen Konzepts,
- Ausbildung eines lebendigen neuen Stadtquartiers, auch in den Abendstunden; Bau eines neuen Quartiersplatzes in der verlängerten Landhausstraße,
- Minimierung der vorhandenen Barrierewirkung der Kurfürsten-Anlage,
- Zeitnahe Realisierung eines 1. Bauabschnitts als Initialzündung,
- Schaffung von städtischen Gebäudetypen für verschiedene Nutzergruppen,
- Festsetzung eines Wohnflächenanteils von 50% in den für das Wohnen vorgesehenen Kerngebieten,
- Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel und die Gastronomie,
- Begrünung von flachgeneigten Dächern,
- Verbesserung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger in der Kurfürsten-Anlage in Ost-West-Richtung,
- Verlängerung der Kleinschmidtstraße und der Häusserstraße bis zur Kurfürsten-Anlage und damit die Einrichtung von direkten Wegeverbindungen von der Weststadt nach Bergheim.
- Ersatz des heutigen Doppelknotens Kurfürsten-Anlage / Poststraße / Landhausstraße / Ausfahrt Busbahnhof durch den vierarmigen Knoten Kurfürsten-Anlage / Poststraße / Goethestraße,
- Einrichtung von derzeit nicht vorhandenen Linksabbiegebeziehungen von der Kurfürsten-Anlage in das Baufeld an der Goethe- und Kleinschmidtstraße,
- Neuordnung des Straßenquerschnitts der Kurfürsten-Anlage mit Reduktion des Querschnitts in der westlichen Zufahrt zum Adenauer Platz und der Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen,
- ggf. Einrichtung eines Erschließungsweges parallel zur Kurfürsten-Anlage zur Minimierung der negativen Auswirkungen von Lade- und Lieferverkehr auf den durchgehenden Fahrbahnen,
- Einrichtung von zusätzlichen Fußgängerquerungen über die Kurfürsten-Anlage zwischen Poststraße und Römerkreis,
- Bündelung des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahn und Bus) auf die mittig gelegene ÖV-Trasse,
- Zusammenlegung der Haltestellen ‚Poststraße‘ und ‚Adenauerplatz‘ zur neuen Haltestelle ‚Seegarten‘,
- Anpassung des Straßenquerschnitts der Bahnhofstraße und Ersatz der Parkstände in der Straßenmitte durch die Realisierung von Längsparkplätzen am Straßenrand,
- Einrichtung von zusätzlichen Parkständen an den Querstraßen zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße als Ersatz für die in der Bahnhofstraße wegfallenden Stellplätze in Mittellage.

1.3 Prüfung alternativer Bebauungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorgesehenen Verschmälerung des heutigen Straßenquerschnitts der westlichen Bahnhofstraße auf eine Breite von ca. 20 m ergeben sich Eingriffe in den heutigen, teilweise hochwertigen Bestand an Straßenbäumen. Deshalb wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die zwei folgenden Alternativen geprüft:

- Verschiebung des geplanten Behördenzentrums in nördliche Richtung in den Straßenraum der Kurfürsten-Anlage
- Überbauung der Kurfürsten-Anlage mit einem Behördenzentrum

Überbauung der Kurfürsten-Anlage

Es wurde geprüft, ob eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche der Kurfürsten-Anlage mit einem Verwaltungszentrum sinnvoll ist. Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile dieser potenziellen Alternative überwiegen jedoch eindeutig die Nachteile.

Gegen eine Überbauung der Kurfürsten-Anlage mit einem Verwaltungszentrum spricht vor allem, dass die Platanenallee in der Kurfürsten-Anlage zumindest in Teilbereichen komplett entfallen müsste und das bisherige Stadtbild komplett verändert wird. Unter aufgeständerten Gebäuden entstehen jedoch in der Regel aufgrund der fehlenden natürlichen Belichtung, der fehlenden Aufenthaltsqualität und des daraus folgenden zwangsläufigen Entstehens von ‚Schmuddelecken‘ äußerst unattraktive Straßen- und Stadträume. Dies betrifft aufgrund der längeren Verweilzeiten insbesondere Fußgänger und Radfahrer.

Aufgrund der Lage der Kurfürsten-Anlage an der Achse ‚Hauptbahnhof - Altstadt‘ wäre eine derartige Unterführung das falsche ‚Zeichen‘ für Touristen und Passanten. Zudem sind die sowohl die Investitionskosten als auch die Unterhaltskosten für ein derartiges Überbrückungsbauwerk erfahrungsgemäß enorm hoch. Durch die vorhandenen Straßenbahn-Stromleitungen müsste die Überbauung weiterhin relativ hoch und insofern kostenintensiv ausfallen.

Verschiebung der geplanten Gebäude in nördliche Richtung

Die zur Kurfürsten-Anlage hin orientierten Baukanten der zukünftigen Gebäude orientieren sich an der Nordfassade des Crowne-Plaza-Hotels. Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Varianten einer Verschiebung der geplanten Gebäudekanten in Richtung Norden geprüft. Aus verkehrlicher Sicht wurde eine Verschiebung in den Straßenraum der Kurfürsten-Anlage aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung jedoch als problematisch angesehen, da nicht auf die vorhandenen Fahrspuren verzichtet werden kann, ohne die Verkehrsqualität für den Individualverkehr stark zu beeinträchtigen. D. h., dass die Verschiebung der überbaubaren Flächen auf Kosten der Fußgänger und der Radfahrer erfolgen würde, was wiederum den Zielen des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans widerspricht.

Als Fazit der Prüfungen hat sich ergeben, dass sich eine Verschiebung der geplanten Gebäude in die Kurfürsten-Anlage um maximal 2 Meter realistisch und städtebaulich vertretbar ist, da ansonsten die südliche Platanenreihe in der Kurfürsten-Anlage zumindest teilweise entfallen und anschließend neu gepflanzt müsste. Eine Verschmälerung der Kurfürsten-Anlage betrifft vor allem die Fußgänger und Radfahrer, da die Fahrspuren für den Kfz-Verkehr und den öffentlichen Nahverkehr erhalten werden müssen. Diese Verschiebung um 2,0 m wurde gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2008 als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

2. Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Die Flächennutzungsplandarstellung entspricht insofern der geplanten Nutzung, so dass keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Plangebiet wird im ‚Modell räumliche Ordnung‘ (MRO) – Erläuterungsplan Zentren – als Teil eines Entwicklungskorridors 1. Ordnung dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Gemeinbedarfsfläche und Mischgebietsfläche dargestellt. Im MRO – Erläuterungsplan Arbeitsstätten – sind die östlichen Flächen als gemischte Baufläche mit überwiegend Arbeitsstätten des tertiären Sektors ausgewiesen.

Baudichteplan der Stadt Heidelberg

Der Baudichteplan enthält für den Abschnitt zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße folgende Vorgaben: Die Traufhöhe soll maximal 15 m bei einer Geschosshöhe von ca. 3 m betragen. Die südlich der Bahnhofstraße gelegene Bestandsbebauung ist mit einer Traufhöhe von max. 17,5 m angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im Planbereich auf 0,61 bis 0,8 begrenzt werden.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ sind lediglich Gebäudeteile des Crowne-Plaza-Hotels als Bau- und Kulturdenkmal geschützt. In die Denkmalliste aufgenommen sind das Hauptgebäude im Eckbereich Kurfürsten-Anlage / Rohrbacher Straße, ein Pavillon im Südosten des Gebäudekomplexes sowie ein Treppenhausteil des ehemaligen Westflügels.

Stadtteilrahmenplan Weststadt

Im Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt (Verf.: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg, Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt, Heidelberg Oktober 2000), beschlossen durch den Gemeinderat am 25.01.2001, werden für den Bereich der Kurfürsten-Anlage folgende Aussagen getroffen. Unter Ziff. 4.1, ‚Räumliches Entwicklungskonzept für die Weststadt/Südstadt‘ werden für den Bereich der Kurfürsten-Anlage die folgenden Zielsetzungen definiert.

- Gestaltung des Römerkreises
- Aufwertung der Platzfolge
- Zentrenentwicklung Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Kurfürsten-Anlage
- Verbesserung der Quermöglichkeiten zwischen den Stadtquartieren Bergheim und Weststadt

Diese Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans Weststadt/Südstadt lagen auch dem Wettbewerbsverfahren sowie dem städtebaulichen Konzept zugrunde und wurden im Rahmen der beiden Verfahren räumlich und thematisch konkretisiert. Im Rahmen des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ erfolgt die bauplanungsrechtliche Umsetzung der genannten Zielsetzungen.

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage berührt die rechtswirksamen Bebauungspläne ‚Weststadt - Ehemaliges Bahngelände‘ aus dem Jahr 1960 (östlicher Teilbereich, Hotel, Bauhaus, Geschäftsnutzungen) und ‚Weststadt - Ehemaliges Bahngelände - Änderung östlicher Teil‘ aus dem Jahr 1963. In diesem Bebauungsplan sind die Flächen des Amtsgerichts und des Finanzamts als Kerngebiet mit max. 5 Vollge-

schossen festgesetzt. Die Flächen zwischen dem Adenauerplatz und dem Finanzamt sind als ‚Geschäftsgebiet‘ festgesetzt. Diese Gebietskategorie ist zwar nicht mehr in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten, entspricht aber von der planerischen Intention der Festsetzung eines Kerngebiets (MK) gemäß der heutigen BauNVO.

Die bestehenden Bebauungspläne werden durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ in den betroffenen Teilbereichen ersetzt.

3. Bestehende städtebauliche Struktur

Insgesamt weist das Planungsgebiet und auch dessen Umgebung eine sehr heterogene Nutzungsstruktur auf. Auf beiden Seiten der Kurfürsten-Anlage befanden sich zu Planungsbeginn große Verwaltungsgebäude (Zollamt, Finanzamt Heidelberg und Heidelberger Amtsgericht) mit relativ geringem Publikumsverkehr und geschlossenen Erdgeschosszonen. Am Adenauerplatz befindet sich das Crowne-Plaza-Hotel, dessen repräsentativer Eingangsbereich sich nach Norden hin zur Kurfürsten-Anlage öffnet. Zum vollständig versiegelten ehemaligen Busbahnhof zeigt sich der Gebäudekomplex des Crowne-Plaza-Hotels nur mit einer unattraktiven Rückseite.

Der sanierungsbedürftige Bereich des Busbahnhofs wird derzeit als Parkplatz für Reisebusse genutzt. Die bestehenden Dienstleistungsgebäude und die anschließende Ladenpassage zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Busbahnhoffläche sind zeitweilig von Leerständen betroffen. Die wenigen vorhandenen Geschäfte an der Kurfürsten-Anlage sind hauptsächlich dem Bereich ‚Wohnen und Einrichten‘ zuzuordnen. Weiterhin sind Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit vorzufinden. An der zentralen Stelle des Plangebiets ist ein zum Teil unterirdisch angeordneter Baumarkt mit einem darüberliegenden Parkhaus angesiedelt. In der Bahnhofstraße ist auf der südlichen Straßenseite durch verschiedene gastronomische Betriebe und Einzelhandel in den Erdgeschosszonen ein Ort mit einer lebendigen und hohen urbanen Qualität entstanden. In Kombination mit Wohnen in den Obergeschossen spiegelt dies die typische Nutzungsmischung der Heidelberger Weststadt und die hohe Qualität der in der Phase ‚spätes 18. Jahrhundert / frühes 19. Jahrhundert‘ gebauten Stadtviertel wieder.

4. Planungsinhalte / Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die bauliche Struktur der Weststadt wird im städtebaulichen Konzept in Ausformung und Geschosshöhe durch modular aufgebaute Stadthöfe aufgegriffen und auf das Plangebiet übertragen. Durch eine innerstädtisch geprägte Neubebauung mit einer urbanen ‚Kante‘ zur Kurfürsten-Anlage und einer rhythmisierten und kleinteiligen ‚Kante‘ zur Bahnhofstraße werden die Straßenräume ablesbar und erlebbar gestaltet.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Straßenzügen, die innerhalb des Stadtraums sehr unterschiedliche Funktionen einnehmen. Die Kurfürsten-Anlage ist eine stark belastete Hauptverkehrsachse mit zahlreichen zugeordneten öffentlichen Einrichtungen. Die Bahnhofstraße weist hingegen entsprechend des gründerzeitlichen Charakters der Weststadt relativ kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen auf.

Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert.

Das nun vorliegende Konzept der Höhenentwicklung stellt eine Weiterentwicklung des städ-

tebaulichen Konzeptes aus dem Wettbewerbsentwurf dar. Die Überarbeitung erfolgte zum einen durch Änderungen im Verkehrskonzept. Zum anderen wurde auf die Vorgabe des Behördenzentrum (MK4) mit sechs Vollgeschossen auszuführen, mit einer Anpassung des Höhenkonzeptes reagiert. Auf Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2008 wurde die nördliche Bauflucht um 2,0 m nach Norden zu Gunsten einer breiteren Bahnhofstraße verschoben.

Die geplanten Gebäude sollen entlang der Kurfürsten-Anlage zur Betonung der Funktion als städtische Hauptachse höher ausfallen (bis zu maximal 6 Geschosse) und hin zur südlich gelegenen Bahnhofstraße überwiegend auf 4 bis maximal 5 Geschosse reduziert werden. Für den westlichen Kopfbau am Römerkreis (heutiges Zollamt), das neu geplante Verwaltungszentrum im Bereich des ehemaligen Finanzamts und des Amtsgerichts sowie den geplanten Gebäudekörper auf der nördlichen Seite des neuen Quartiersplatzes sind zur Betonung der städtebaulichen Hochpunkte maximal 6 Vollgeschosse zulässig. Zudem soll durch die Festsetzung von bis zu sechsgeschossigen Gebäuden einer monotonen und gleichförmigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung vorgebeugt werden. Der östlich des neuen Quartiersplatzes gelegene Gebäudekörper soll maximal 4-geschossig ausfallen, um eine Staffelung der Platzrandbebauung zu ermöglichen.

Die zukünftigen Baublöcke sollen in den Erdgeschossen eine innenstadttypische Nutzungsmischung aus Gastronomiebetrieben, Ladenlokalen und nicht störenden Gewerbebetrieben (z. B. Praxen, Kanzleien und andere Büronutzungen) enthalten. In den Obergeschossen sind vor allem entlang der Bahnhofstraße und den teilweise neuen Querspangen zwischen der Bahnhofstraße und der Kurfürsten-Anlage hochwertige Wohnungen vorgesehen.

Der so genannte Kopfbau am Römerkreis – heute als Zollamt genutzt – soll durch die vorgesehene dynamische Form besonders akzentuiert werden. Durch die baulich kleinteilige Gliederung der Stadtblöcke erhält die südliche Bahnhofstraße ein passendes Gegenüber. Am künftigen Quartiersplatz zwischen der Landhausstraße und der Kurfürsten-Anlage entsteht ein hochwertiger Standort für Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und kleine Ladenlokale. Entlang der Kurfürsten-Anlage entsteht durch das ‚Zurückspringen‘ der heutigen Baukante ein ca. 6 m breiter Vorbereich, der durch die Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in der Erdgeschosszone geprägt wird. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht eine Realisierung in verschiedenen Bauabschnitten durch die Grundstückseigentümer oder ggf. auch durch Bauträger und sonstige Investoren.

Maßgeblich für die zukünftige Breite der Bahnhofstraße ist die südliche Fassadenkante des Crowne-Plaza-Hotels. Die Bahnhofstraße soll nach der Umgestaltung eine Straßenbreite (Fahrbahn, Grün- und Parkstreifen und Gehwege) von ca. 20,0 m aufweisen und wird damit breiter sein als die Rohrbacher Straße, die als traditionelle Nord-Süd-Hauptachse eine Breite von 18,0 m aufweist. Die anderen Straßenzüge in der Weststadt fallen mit einer Breite von ca. 12,0 m (z. B. Goethestraße) bis ca. 14,0 m (z. B. Römerstraße südlich des Römerkreises, Landhaus- und Bunsenstraße) zum Teil deutlich schmaler als die zukünftige Bahnhofstraße aus. Durch die Verschlankung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Neudefinition der nördlichen Fassadenkante kann die westliche Bahnhofstraße zu einem städtisch geprägten Straßenzug aufgewertet werden.

Entscheidend für das Gelingen der geplanten Aufwertung wird jedoch nicht die zukünftige Straßenbreite sein, sondern eine gestalterisch hochwertige Ausführung der öffentlichen Räume und vor allem das Erscheinungsbild, die Nutzung und die Zugänglichkeit der der Erdgeschosszonen in den jeweiligen Gebäudekomplexen.

4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Entwicklung zwischen Römerkreis und Adenauerplatz ermöglicht es, den Straßenraum umzugestalten und neue Wegeverbindungen zu schaffen. Wesentliche Merkmale des Entwurfs sind:

- die Durchbindung der Kleinschmidtstraße und Häusserstraße bis zur Kurfürsten-Anlage und damit die Einrichtung von direkten Wegeverbindungen von der Weststadt zur Kurfürsten-Anlage.
- der Ersatz des Doppelknotens Kurfürsten-Anlage / Poststraße / Landhausstraße / Ausfahrt Busbahnhof durch den vierarmigen Knoten Kurfürsten-Anlage / Poststraße / Goethestraße,
- die Einrichtung von einer derzeit nicht vorhandenen Linksabbiegebeziehung von der Kurfürsten-Anlage in das Entwicklungsgebiet an der Kleinschmidtstraße,
- die Neuordnung des Straßenquerschnitts der Kurfürsten-Anlage mit Reduktion des Querschnitts in der westlichen Zufahrt zum Adenauer Platz und der Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen,
- die Einrichtung von zusätzlichen Fußgängerquerungen über die Kurfürsten-Anlage zwischen Poststraße und Römerkreis, im Zuge von Haltestellen und Knotenpunkten, dadurch eine Verringerung der Barrierewirkung der Straßenbahntrasse und eine Verbesserung der Stadtteilverknüpfungen von Weststadt und Bergheim,
- die Bündelung des ÖV (Straßenbahn und Bus) auf die mittig gelegene ÖV-Trasse,
- die Zusammenlegung der Haltestellen Poststraße und Adenauerplatz zur neuen Haltestelle Seegarten,
- die Anpassung des Straßenquerschnitts der Bahnhofstraße und den Ersatz der Parkstände in der Straßenmitte durch beidseitiges Längsparken am Straßenrand,
- Einrichtung von zusätzlichen Parkständen an den Querstraßen zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße als Ersatz für die Stellplätze in Mittellage.

Private Stellplätze, Parkplätze

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze für Berufstätige, Bewohner und Besucher des Quartiers soll überwiegend in Tiefgaragen unter den jeweiligen Baufeldern erfolgen. Folgende Grundsätze gelten bzgl. der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie der Abwicklung des Lieferverkehrs:

- Die Anzahl- der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind aus gestalterischen Gründen zu minimieren,
- Die Tiefgaragenzufahrten sind im Rahmen der Möglichkeiten in die Gebäudekubaturen zu integrieren,
- Die Andienung der Ladenlokale in den Erdgeschossen der neuen Gebäude soll aus Verkehrssicherheitsgründen sowie aus Schallschutzgründen über gebäudeinterne Zufahrten und Laderampen erfolgen. Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt zum Kopfgebäude ist in das neue Gebäude zu integrieren und soll an der Bahnhofstraße liegen,
- Die beiden Gebäude an der verlängerten Kleinschmidtstraße erhalten eine gemeinsame Tiefgarage. Die Zufahrt soll von der Kleinschmidtstraße erfolgen, die Ausfahrt liegt an der Bahnhofstraße. Die Rampen sind in das Gebäude zu integrieren. Laderampen zur Andienung des Einzelhandels sind in das Gebäude, z. B. als Ladestraße, zu integrieren,
- Die Zufahrt zur Tiefgarage des Behördenzentrums erfolgt von der Bahnhofstraße, die Tiefgaragenausfahrt erfolgt in Richtung der Kurfürsten-Anlage,
- Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zu den Gebäuden an der verlängerten Goethestraße sollten an der Goethestraße liegen. Die Rampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Andienung des Einzelhandels soll über Laderampen erfolgen, die im Gebäudeinneren liegen.

Durch die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße werden die heutigen Mittelparkplätze teilweise durch Längsparkplätze ersetzt. Die bestehenden Parkplätze in der Bahnhofstraße fallen jedoch nicht komplett weg. Von den 207 Parkplätzen im Bestand entfallen nach dem derzeitigen Planungsstand rund 42 Parkplätze für Personenkraftwagen. Daraus folgt, dass nach der Umgestaltung weiterhin ca. 165 öffentliche Parkplätze für Anwohner, Kunden der Geschäfte etc. zur Verfügung stehen werden. In den Tiefgaragen der neuen Gebäude werden nach Möglichkeit weitere öffentlich zugängliche Parkplätze eingerichtet.

Parkplätze für Reisebusse

Die heute im Bereich des Baumarkts gelegenen 24 Busparkplätze werden bei einer Neubebauung entfallen. Die Schaffung von (Ersatz)Parkplätzen für Reisebusse im Nahbereich der Innenstadt ist aufgrund der zahlreichen mit dem Reisebus ankommenden Tagestouristen eine wichtige Aufgabe, die jedoch nur im gesamtstädtischen Kontext und nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans gelöst werden kann.

Fuß- und Radwege

Die Fußwegebeziehungen zwischen der Heidelberger Weststadt und dem Stadtteil Bergheim sollen gestärkt werden. In Verlängerung wichtiger Straßenachsen sind zusätzliche Querungsmöglichkeiten über die Kurfürsten-Anlage vorgesehen. So entstehen neue Übergänge zwischen Bergheim und der Weststadt in Nord-Süd Richtung. Im Straßenraum der Kurfürsten-Anlage sollen auf beiden Seiten die vorhandenen Radwege neu angelegt und an die Verkehrsknoten ‚Römerkreis‘ und ‚Adenauerplatz‘ angebunden werden. Die neuen Gehwege werden gegenüber dem heutigen Zustand großzügiger bemessen.

ÖPNV

Das Haltestellennetz der RNV soll durch die Zusammenlegung der Haltestellen ‚Poststraße‘ und ‚Adenauerplatz‘ zur neuen Haltestelle ‚Seegarten‘ gestrafft werden. Bei der Neuordnung der Straßenbahnhaltestellen sollen die neuen Haltestellenstandorte an den aus städtebaulicher Sicht wichtigen Querverbindungen des Gebiets angeordnet werden. Die durch die Haltestellen benötigten Fußgängerüberwege ermöglichen eine zusätzliche Verknüpfung zwischen den Stadtteilen ‚Weststadt‘ und ‚Bergheim‘. Die neuen Haltestellen werden in einem baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit den neuen Fußgängerquerungen der Kurfürsten-Anlage sowie dem geplanten Umbau der Knotenpunkte realisiert.

Weiterhin sollen künftig alle Buslinien auf der ÖPNV-Trasse geführt werden. Damit besteht künftig an den Haltestellen eine eindeutige Orientierungsmöglichkeit über die verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien.

Überprüfung der Planungen zur Umgestaltung des Straßenraums

Die geplanten Änderungen im Verkehrsablauf sind im Rahmen eines zusätzlichen Verkehrsgutachtens (Verf.: Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV) der Universität Darmstadt, Verkehrsgutachten Kurfürsten-Anlage Ost in Heidelberg – Verkehrstechnische Untersuchung und Bewertung, Darmstadt, 09.04.2008) überprüft worden. In dem Gutachten wird zusammenfassend ausgeführt, dass unter der Bedingung einer signaltechnischen Koordinierung und Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten empfohlenen entwurfstechnischen Modifikationen die grundsätzliche Machbarkeit des vorliegenden Konzepts aus verkehrstechnischer Sicht gegeben ist. Der angestrebten Gewährleistung einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs aller Verkehrsteilnehmer wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Prognostizierte Verkehrsbelastung

In der Bahnhofstraße wurde am 27.11.2007 an zwei Stellen die Verkehrsbelastung vom Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg gezählt. Nach dieser Zählung wurde zwischen der Rohrbacher Straße und der Goethestraße ein Wert von 4.000 Kfz/DTV ermittelt. Zwischen der Goethestraße und der Römerstraße liegt dieser Wert um 2.000 Kfz höher (6.000 Kfz/DTV). Für das Jahr 2015 wird für beide Teilabschnitte aufgrund der neuen Querverbindungen in Richtung der Kurfürsten-Anlage jeweils ein geringfügiger Rückgang von 500 Fahrzeugen prognostiziert. Zwischen der Rohrbacher und der Goethestraße beträgt der Wert gemäß der Prognose dann ca. 3.500 Kfz/DTV und zwischen der Goethestraße sowie der Römerstraße ca. 5.500 Kfz/DTV. Der prognostizierte Rückgang beträgt demnach etwa 10 %.

Umbau Knotenpunkt Poststraße / Goethestraße

Durch die Ermöglichung fast aller Verkehrsbeziehungen am Knoten der Goethestraße mit

der Kurfürsten-Anlage werden Blockumfahrungen vermieden. Der Verkehr aus der Weststadt kann auf kurzem Weg auf die Hauptverkehrsstraße abfließen und Umwegfahrten auf der Bahnhofstraße werden reduziert. Der Umbau des Knotens wirkt sich positiv auf die Verkehrssituation der Weststadt aus.

Die zukünftige Breite der Bahnhofstraße beträgt 20,0 m. Beiderseits der Bahnhofstraße ist ein jeweils 4 m breiter Gehweg und ein 2 m breiter Parkstreifen mit Pflanzbeeten für Straßenbäume vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt insgesamt 8 m, wobei in der Fahrbahnmittle ein 1,5 m breiter überfahrbarer Mittelstreifen oder Verfügbungstreifen vorgesehen ist. Der Verfügbungstreifen kann durch ein- und ausparkende Fahrzeuge auch überfahren werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und werden bei Bedarf zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage, geplanten Nutzungen ausgebaut. Im Bereich des neuen Behördenzentrums ist die Verlegung verschiedener Kabeltrassen, Telekommunikationslinien, Fernwärmeleitungen und Wasserleitungen erforderlich.

Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Ein vorhandener Hauptsammler verläuft unter der Verkehrsfläche der Bahnhofstraße. Die Kapazitäten dieses Hauptsammlers sind jedoch begrenzt, so dass für das Funktionieren der zukünftigen Entwässerung des Plangebiets der Kappung der Regenwasserspitzen eine entscheidende Bedeutung zukommt. Da die Festsetzung einer Dachbegrünung durch das Speichervolumen der Substratschicht sehr positive Folgen für die Kanalhydraulik hat, werden bei der festgesetzten Dachbegrünung die Kapazitäten des vorhandenen Hauptsammlers weiterhin als ausreichend für die zukünftige Entwässerung des Plangebiets eingeschätzt.

In den neuen Nord-Süd-Verbindungsstraßen werden zusätzliche Stichkanäle erforderlich, die grundsätzlich an den Hauptsammler in der Bahnhofstraße angebunden werden können. Ein vorhandener Stichkanal im Bereich des neuen Behördenzentrums muss nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt werden.

4.4 Grünstruktur und Freiflächenkonzept

Vorhandene Freiraumpotenziale sowie die bestehende Allee sollen vernetzt und in ein übergeordnetes System integriert werden. Hierzu werden auch die Randbereiche der Kurfürsten-Anlage mit einbezogen. Die Neugestaltung der Grün- und Freiflächen soll zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die Weststadt und den Stadtteil Bergheim beitragen und gleichzeitig auch die Achse Bahnhof - Innenstadt stärken. Ausgehend vom Bahnhofsvorplatz bis zum Römerkreis soll die mittig im Straßenraum liegende Grünfläche eine Aufwertung erfahren. Strukturiert mit linearen Heckenelementen soll die Achse einen offenen Charakter erhalten und zu einem ‚urbanen Parkband‘ entwickelt werden. Die vorhandenen, raumprägenden Großbäume werden erhalten und durch Neupflanzungen sinnvoll ergänzt. Die aus stadtegestalterischer und landschaftsplanerischer Sicht wertvolle Platanenallee an der Kurfürsten-Anlage wird teilweise ebenfalls durch Neuanpflanzungen ergänzt. Der aufgrund notwendiger verkehrstechnischer Maßnahmen erforderliche Wegfall von Straßenbäumen und die dadurch entstandenen Lücken im Baumbestand werden durch die Neubestockung der wertvollen Platanenallee ergänzt.

Die Mittelbaumreihe in der Bahnhofstraße zwischen der Goethestraße und der Rohrbacher Straße kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest teilweise erhalten werden. Auch

die Linden im Hochbeet auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße können erhalten werden. Die Bahnhofstraße erhält zwischen Goethestraße und Römerkreis eine neue Baumreihe am nördlichen Straßenrand. Die Querstraßen zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße werden in Abhängigkeit von den zu verlegenden Leitungen durch Baumpflanzungen auf beiden Straßenseiten gefasst.

Die Verknüpfung der Stadtteile Bergheim und Weststadt soll zukünftig über zusätzliche Querungen der Kurfürsten-Anlage ermöglicht werden. Diese zusätzlichen Querungen liegen in Verlängerung der Kleinschmidtstraße, der Landhausstraße und der Häusserstraße. Diese Nord-Süd-Verbindungen sollen nach Möglichkeit durch die Pflanzung jeweils einer Straßenbaumreihe einen einheitlichen Charakter erhalten und langfristig bis zum Neckar fortgeführt werden. Im zentralen Bereich des Planungsgebiets ist ein neuer Quartiersplatz zwischen der Landhausstraße und der Kurfürsten-Anlage geplant. Der neue öffentliche Platz soll durch gestalterische Elemente (Pflasterbänder, Materialwechsel im Oberflächenbelag, Baumstandorte etc.) strukturiert werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das neue innerstädtische Quartier prägt zukünftig entscheidend das ‚Gesicht‘ und die Anziehungskraft der Kurfürsten-Anlage. Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung eines neuen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen geplant. Um diesen städtebaulichen Funktions- und Nutzungszusammenhang herstellen zu können, wird eine Kerngebietsnutzung (MK 1 - MK 7) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Kerngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In den innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ gelegenen Kerngebieten 1 bis 7 (MK 1 - MK 7) sind auf der Grundlage der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um eine ausgewogene und städtische Nutzungsmischung sowie auch in den Abend- und Nachtstunden eine Belebung der öffentlichen Räume zu erreichen.

Nicht zulässig sind aus stadtfunktionalen und städtebaulichen Gründen innerhalb der Kerngebiete 1 bis 7 (MK 1 - MK 7) Tankstellen. Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Wettbüros etc. sind aufgrund der regelmäßig zu beobachtenden ‚Trading-down-Effekte‘ (Lärmbelästigung, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes insbesondere durch eine mögliche Konzentration der genannten Einrichtungen) ebenfalls unzulässig.

Weiterhin werden Prostitutionsbetriebe (z. B. gewerbliche Bordelle) und Räume, in denen

der Prostitution nachgegangen wird, ausgeschlossen. Auch von den Prostitutionsbetrieben gehen im Regelfall negativ prägende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld aus, die und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereichs führen können. Dies ist mit den geschilderten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden, nicht vereinbar.

Mindestanteil an Wohnflächen

Aufgrund der geschilderten Zielsetzung der Ausbildung eines auch in den Abend- und den frühen Nachtstunden lebendigen Stadtquartiers sind sonstige Wohnnutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO ausdrücklich erwünscht. Zur Sicherung dieser Zielsetzung wird in den aus funktionalen Gründen geeigneten Kerngebieten ein im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisender Wohnflächenanteil festgesetzt. In den Kerngebieten 2, 3, 6 und 7* (MK 2, 3, 6 und 7*) ist ein Wohnflächenanteil von 50 % nachzuweisen. Der Anteil der nachzuweisenden Wohnflächen bezieht sich auf die in den Obergeschossen der Kerngebieten 2, 3, 6 und 7* zulässige Bruttogeschossfläche.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Liegenschaften der Zoll- und der Gerichtsverwaltung (MK 1 und MK 4). Aus baulichen Gründen werden die bestehenden Flächen des Crowne-Plaza-Hotels (MK 7) ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete mit 1,0 festgesetzt. Die Blockinnenbereiche der Kerngebiete 2, 6 und 7 (MK 2, 6 und 7) werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Um die Anlage der erforderlichen Tiefgaragen zu ermöglichen, wird auch hier an der Grundflächenzahl von 1,0 festgehalten.

Die Festsetzungen weichen in Bezug auf die GRZ von den Empfehlungen des Baudichteplans ab. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet ‚Kurfürsten-Anlage‘ um ein bereits vollständig bebautes und auch unterbautes Plangebiet in einer zentralen städtischen Lage handelt.

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan 2010 (STEP) ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplans anzustreben. Vorrang bei einer Bebauung haben in der Regel diejenigen Gebiete, die der Innenstadt am nächsten und entlang der ÖPNV-Trassen liegen. Die geplante Bebauung zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße liegt im Zentrum Heidelbergs und direkt an einer Straßenbahntrasse. Damit erfüllt die Planung in diesem Bereich die formulierten Ziele des STEP.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist westlich und nördlich des neuen Platzbereichs statt der heutigen 5 Vollgeschosse eine 6-geschossige Bebauung zulässig. Geht man von einer Geschosshöhe von 3,5 m (lediglich in den Erdgeschossen ist eine Geschosshöhe von 4,5 m geplant) aus, werden die neuen Gebäude eine maximale Höhe von 22,0 m aufweisen. In Kerngebieten (MK) beträgt gemäß § 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall sind demnach 8,8 m als Abstandsfläche nachzuweisen. Da die zukünftige Breite der Bahnhofstraße ca. 20,0 m betragen wird, kann die erforderliche Abstandsfläche im Plangebiet bis auf eine Ausnahme nachgewiesen werden. Die Ausnahme betrifft den Bereich zwischen den Blöcken MK4 und MK5. Hier treffen zwei 6-geschossige Baukörper aufeinander, die Straßenbreite beträgt aber nur 17,40 m. Dies bedeutet, dass die Abstandsflächen hier um jeweils 0,1 m unterschritten werden. Die Abweichung ist städtebaulich gerechtfertigt, da zu einen die beiden angrenzenden Gebäude nicht für Wohnnutzungen vorgesehen sind und zum anderen die quadratische Form des öffentlichen Platzes die städtebauliche Figur des Gebäudes im Bereich MK5 bedingt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert. Baulinien werden lediglich in den Abschnitten festgesetzt, in denen eine festgelegte Raumkante durch eine Bebauung städtebaulich erwünscht ist. Dies betrifft in den Kerngebieten 1 -7 (MK 1 - 7) die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassaden. Die Baulinien werden hier ergänzt durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Die im Inneren der Baukörper vorgesehenen Innenhöfe werden hingegen durch Baugrenzen definiert. Um den zukünftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bzgl. der Bebauung der Blockinnenbereiche gewährleisten zu können, sind die straßenabgewandten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschreitbar. Wird von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5.4 Anzahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Straßenzügen, die innerhalb des Stadtraums sehr unterschiedliche Funktionen einnehmen. Die Kurfürsten-Anlage ist eine stark belastete Hauptverkehrsachse mit zahlreichen zugeordneten öffentlichen Einrichtungen. Die Bahnhofstraße weist hingegen entsprechend des gründerzeitlichen Charakters der Weststadt relativ kleinteilige Gebäudestrukturen mit Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschossen auf. Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert.

Bezüglich der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen zukünftigen Höhenentwicklung gilt deshalb das folgende Prinzip: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll die Bebauung mindestens viergeschossig ausfallen, in den Innenhöfen der Kerngebiete 3 und 4 (MK 3 und 4) kann eine Bebauung mit einem Vollgeschoss erfolgen, da diese Bereiche aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Areals der Kurfürsten-Anlage insbesondere für Einzelhandelsnutzungen geeignet sind.

Am westlichen Rand des Plangebiets (Kopfbau) und um den neu geplanten Quartiersplatz soll in den Bereichen mit öffentlichkeitsorientierten Nutzungen durch die Festsetzung von bis zu sechsgeschossigen Hochpunkten einer monotonen und gleichförmigen Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude vorgebeugt werden. Die geplanten Gebäude sollen entlang der Kurfürsten-Anlage zur Betonung der Funktion als städtische Hauptachse ebenfalls höher ausfallen (bis zu maximal 6 Geschosse) und hin zur südlich gelegenen Bahnhofstraße überwiegend auf 4 bis maximal 5 Geschosse reduziert werden.

Die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse entlang der Bahnhofstraße erfolgt vor dem Hintergrund, dass die gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und die vorhandene hohe Wohnqualität der Bewohner der Bahnhofstraße gesichert werden sollen. Für den westlichen Kopfbau am Römerkreis (heutiges Zollamt), das neu geplante Verwaltungszentrum im Bereich des heutigen Finanzamts und des Amtsgerichts sowie den geplanten Gebäudekörper auf der nördlichen Seite des neuen Quartiersplatzes sind zur Betonung der städtebaulichen Hochpunkte maximal 6 Vollgeschosse vorgesehen. Der südlich des neuen Quartiersplatzes gelegene Gebäudekörper soll maximal 4-geschossig ausfallen, um eine Staffelung der Platzrandbebauung zu ermöglichen.

Um zu vermeiden, dass ggf. temporäre Zwischennutzungen mit lediglich einem Vollgeschoss (z. B. Einzelhandelsnutzungen) realisiert werden, wird ebenfalls eine Mindestanzahl an nachzuweisenden Vollgeschossen festgesetzt. Diese liegt in der Regel ein Vollgeschoss unterhalb der maximal möglichen Anzahl an Vollgeschossen.

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

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 80 % aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht ≥ 8 cm) anzulegen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Baumpflanzungen

In der Bahnhofstraße und in den neuen Querstraßen zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße sind auf beiden Straßenseiten neue Baumpflanzungen vorgesehen. In der Summe sollen die 23 entfallenden Straßenbäume nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch 55 Neupflanzungen ersetzt werden. Die exakte Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume kann jedoch erst nach dem Abschluss der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen ermittelt werden. Die Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende und zu pflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b festgesetzt.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßenflächen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofsstraße sowie die neuen geplanten Straßenverbindungen in Verlängerung der Kleinschmidt-, der Goethe- und der Häusserstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die sonstigen Querspangen zwischen der Bahnhofstraße und der Kurfürsten-Anlage sind als Fußgängerbereiche oder als Platzbereich vorgesehen und werden dementsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ und ‚Öffentlicher Platz‘ festgesetzt.

Diese neuen Straßenflächen nehmen zum Teil Privatgrundstücke in Anspruch und bedingen damit eine Neuordnung. Auf Grund der Zielsetzung einer Verbesserung der Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer sowie einer Verbesserung der Verkehrserschlie-

ßung wurde die privaten Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse zurück gestellt. Bei der Umsetzung der Planung werden insbesondere auch die Vorschriften des Planungsschadensrechtes (§§ 39 - 44 BauGB) und die Vorschriften des Fünften Teils des BauGB (§§ 85 ff. BauGB) zu beachten sein, wonach die Inanspruchnahme von privaten Flächen hinsichtlich der tatsächlich ausgeübten Nutzung und hinsichtlich des Grundstückswertes voll zu entschädigen ist

6. Immissionsschutz

Allgemeines

Aufgrund der Lage im großstädtischen Ballungsraum sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den städtischen Hauptverkehrsstraßen ‚Kurfürsten-Anlage‘ (Straßenverkehr und Straßenbahnlinien 5, 21, 23 und 26) und Bahnhofstraße (Straßenverkehr) sowie den Knotenpunkten ‚Römerkreis‘ und ‚Adenauerplatz‘ wurde für den Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ in Heidelberg - Schallschutz gegenüber Außenlärm, Ludwigshafen, 26.03.2008, sowie Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzende schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage, Ludwigshafen, 16.04.2008) in Auftrag gegeben.

6.1 Ergebnisse Verkehrslärm

Als maßgebliche Lärmquellen wurden der Straßenverkehr auf der Kurfürsten-Anlage und in der Bahnhofstraße sowie der Schienenverkehr der Straßenbahnlinien 5, 21, 23 und 26 berücksichtigt. Hinsichtlich der Bewertung des Verkehrslärms für die Planungssituation ergeben sich im Vergleich zur Ist-Situation geringfügig höhere Beurteilungspegel, die im Wesentlichen unterhalb von 3 dB(A) liegen und im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des Verkehrslärms Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 9 dB(A) nachts zu erwarten sind. Da die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z. B. die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) im Bereich der ermittelten Verkehrsquellen aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht realisierbar ist, sind objektbezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Die Dimensionierung der Außenbauteile erfolgt entsprechend der DIN 4109 und ist, den jeweiligen Fassaden zugeordnet, entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Für baulich genutzte Bereiche bezieht sich die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf Baugrenzen oder Gebäudefassaden. Zu den Lärmpegelbereichen werden die für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. R' w. res) der Außenbauteile im Bebauungsplan angegeben. Auf diese Weise können zumindest auf der planungsrechtlichen Ebene die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsimmissionen geschaffen werden. Die abschließende Konkretisierung der Schallschutzmaßnahmen ist bauseits zu behandeln und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

6.2 Tiefgaragenzu- und ausfahrten

Laut des Gutachtens muss aufgrund der geplanten Tiefgaragen und den von der Tiefgaragennutzung ausgehenden Geräuschen in der bestehenden Nachbarschaft nachts mit Immis-

sionsrichtwert-Überschreitungen nach TA-Lärm gerechnet werden. Diese Aussage bezüglich des Tiefgaragenlärms betrifft jedoch lediglich Tiefgaragenein- und -ausfahrten ohne jegliche lärmmindernde Maßnahmen und ohne Einschränkungen der Nutzungszeiten und der Nutzergruppen. Deshalb müssen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die von den geplanten Tiefgaragenzufahrten ausgehenden Schallemissionen im Hinblick auf eine mögliche Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte geprüft werden.

Potenzielle Maßnahmen für eine Pegelreduzierung sind die Verlegung der Ein- und Ausfahrten in Richtung der Kurfürstenanlage, die Beschränkung der Nutzungszeiten auf die Tagesstunden oder auch die bauliche Ausführung der Tiefgaragenzufahrten (Einhausung, Lichtsignalanlage, Neigungswinkel der Rampen, schallabsorbierende Ausführung der Innenwände u. a.). Eine konkrete Maßnahmenplanung zum erforderlichen Schallschutz ist jedoch erst mit dem Vorliegen einer verfestigten Planung im Rahmen eines Einzelfallgutachtens möglich.

6.3 Gewerbliche Schallemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage wird für ein zentral gelegenes Areal eine Kerngebietsnutzung festgesetzt. Neben diversen anderen Nutzungen sind in allen Kerngebieten unter anderem Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wobei sich zumindest kurzfristig die Einzelhandelsnutzungen auf die Kerngebiete 2, 3, 5 und 6 (MK 2, 3, 5 und 6) konzentrieren werden. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt nicht.

Das Kerngebiet 4 (MK 4) wird als Gerichtsgebäude genutzt werden und kommt aus verschiedenen (sicherheits)technischen und organisatorischen Gründen nicht für Einzelhandelsnutzungen in Frage. Das Kerngebiet 1 (MK 1) wird zumindest auf absehbare Zeit von der Zollverwaltung genutzt und im Kerngebiet 7 (MK 7) wird mittelfristig die heutige Hotelnutzung dominieren. Auch hier ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass nach einer möglichen Nutzungskonzentration oder räumlichen Verlagerung der heutigen Nutzung zusätzliche Einzelhandelsnutzungen umgesetzt werden sollen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bzgl. der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen noch keine hinreichend konkreten Unterlagen wie z. B. Vorstudien oder Bauvoranfragen vor, die eine Überprüfung im Rahmen eines Schallgutachtens ermöglichen würden. Eine konkrete Maßnahmenplanung zum ggf. erforderlichen Schallschutz ist insofern erst mit dem Vorliegen einer verfestigten Planung im Rahmen eines Einzelfallgutachtens möglich.

7. Verfahren und Abwägung der eingegangenen Anregungen

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.11.2004 durch den Gemeinderat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2004 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 31. Oktober 2007 um 19.00 Uhr im Hilde-Domin-Saal der Stadtbücherei Heidelberg und durch die öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 24.10. bis 14.11.2007. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.10.2007 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Anregungen wurden in die planerische Abwägung einbezogen.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Mit Schreiben vom 22.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

- **Gesundheitsamt Landkreis-Rhein-Neckar:** Beteiligung im weiteren Verfahren und Vorlage der Planung sowie des beauftragten Schallschutzgutachtens
- **Stadtwerke Heidelberg AG:** Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Straßenquerschnitt in der verlängerten Landhausstraße abzustimmen ist, um ausreichend Trassenraum für die notwendigen Leitungsverlegungen zur Verfügung zu haben. Im öffentlichen Straßenraum der Verlängerung der Kleinschmidtstraße ist die Überdeckungshöhe der geplanten Tiefgarage mit den geplanten Leitungsverlegungen abzustimmen. Es wird auf die vorhandenen Leitungen und die notwendigen Verlegungsmaßnahmen hingewiesen. Eine Kostenschätzung für die Leitungsverlegungen wird genannt. Hinweis auf die bestehende Netztransformatorenstation im Kellergeschoss des Bauhausgebäudes. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten und soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein eventuell notwendiger Neu- oder Umbau der Station muss aus technischen Gründen an gleicher oder leicht differierender Stelle erfolgen. Verweis auf die bestehende 110 kV-Kabelanlage an der Nordseite des Bauhaus-Gebäudes. Mit geplanten Baumstandorten ist hier ein Mindestabstand von 2,50 m zwingend einzuhalten. Man bittet um Planungs- und Ausführungskoordination.
- **Deutsche Telekom AG:** Es wird auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG hingewiesen, die von der Planung berührt sind und künftig überbaut werden sollen beziehungsweise nicht mehr im öffentlichen Straßenraum liegen. Es wird gebeten, dass die Planung so verändert wird, dass die Anlagen an ihrem derzeitigen Standort verbleiben können. Aus Sicht der Deutschen Telekom AG werden keine Folgepflichten und Kostenpflichten gesehen.
- **IHK Rhein-Neckar:** Da die Bahnhofstraße einen beachtlichen Bestand an unterschiedlichen Einzelhandelsgeschäften aufweise, dürften die hier ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und deren Kunden von einem Wegfall von Kurzzeitparkplätzen stark betroffen sein. Zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen könnten wegfallende Kurzzeitparkplätze dabei qualitativ nicht ersetzen.
- **Polizeidirektion Heidelberg:** Es wird festgestellt, dass die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Änderungen im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung einem leistungsfähigen Verkehrsgeschehen auf der Kurfürsten-Anlage nicht zuträglich seien. Deshalb seien jegliche weitere Anbindungen an die Kurfürsten-Anlage, Querungen und/oder Knotenpunktausweitungen zu vermeiden. Die Ausgestaltung der Parkräume in der Bahnhofstraße soll bedarfsgerecht orientiert werden. Die vorhandenen Erschließungen könnten modifiziert und leistungsgerecht ausgebaut werden. Weitere Erschließungen sollen zugunsten eines besseren Verkehrsflusses unterbleiben.
- **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:** Die anstaltseigene Liegenschaft werde für dienstliche Zwecke benötigt und müssten deshalb im Rahmen der Planungen Bestandschutz genießen. Man bitte, über den jetzigen Stand der Planungen unterrichtet zu werden. Unabhängig davon geht man davon aus, dass man an eventuell weiteren Bauleitplanungen als Träger öffentlicher Belange beteiligt werde.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden in den Bebauungsplan oder in die beauftragten Fachgutachten eingearbeitet. Die Hinweise bezüglich der Leitungen und der Trassen wurden

aufgenommen. Mit den Leitungsträgern wurden intensive Abstimmungsgespräche bezüglich der neuen Leitungstrassen geführt. Alle neu zu verlegenden Leitungen können nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Eine abschließende Aussage ist jedoch erst nach der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen möglich. Die Hinweise bezüglich des Verkehrskonzeptes wurden aufgenommen und im Rahmen des Verkehrsgutachtens überprüft. Das Verkehrskonzept wurde in einigen Bereichen optimiert.

7.4 Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.05.2008 in der Zeit vom 19.05.2008 bis 20.06.2008 öffentlich ausgelegt.

Des Weiteren wurden die Planungsinhalte auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 04.06.2008 in der Stadtbücherei Heidelberg vorgestellt und mit den anwesenden Bürgern erörtert.

Zusammenfassend wurden folgende Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgetragen:

- Ablehnung des städtebaulichen Konzepts und des Verkehrskonzepts, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung, die Verengung der Bahnhofstraße und den Wegfall der Parkplätze,
- Bebauungsplan verletzt das Abwägungsgebot, da die Umsetzung der Planung zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation und des Lebensraumes führt,
- Bestehende Sicht- und Blickbeziehungen werden durch die hohen Neubauten zerstört,
- Die Planung wird abgelehnt, da Wertminderungen der Bestandsgrundstücke an der Bahnhofstraße befürchtet werden,
- Die Entwidmung öffentlicher Verkehrsflächen zu Gunsten privater Bauvorhaben wird abgelehnt
- Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen den übergeordneten Planungen der Stadt (MRO, Baumassenkonzept, STEP etc.)
- Ablehnung der zusätzlichen Flächen für den Einzelhandel,
- eine Zunahme der Verkehrsbelastung und des Parksuchverkehrs mit Auswirkungen auf die gesamte Weststadt wird befürchtet,
- Bäume in der Bahnhofstraße sollen erhalten werden,
- die Bauhöhe der neuen Gebäude die Höhe der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten,
- Der vorgesehene öffentliche Platz auf Höhe der Landhausstraße soll auf die Höhe der Kleinschmidtstraße verschoben und um eine Grünfläche ergänzt werden,
- Die Überbauung bisheriger Verkehrsflächen und die damit einhergehende Verschlechterung der Erschließungssituation wird abgelehnt,
- Anbaumöglichkeiten an bestehende Gebäude im Plangebiet wird abgelehnt,
- Ersatz für den Busbahnhof und die Busparkplätze ist zu schaffen,
- Forderung Architekturwettbewerbe für die Gestaltung der Gebäude durchzuführen,
- Anregung Bestandgebäude (Bauhaus) entsprechend festzusetzen.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und nach einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange teilweise in den Bebauungsplan oder in die beauftragten Fachgutachten eingearbeitet. Zusätzlich wurde ein mikroklimatisches Gutachten sowie ein faunistisches Gutachten erstellt. Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Die Hinweise bezüglich des Verkehrskonzeptes wurden aufgenommen und im Rahmen des Verkehrsgutachtens überprüft. Das Verkehrskonzept wurde in einigen Bereichen angepasst.

Behandlung der Stellungnahmen zur Neugestaltung der Bahnhofstraße

Das städtebauliche Konzept greift als maßgeblichen Parameter für die zukünftige Breite der Bahnhofstraße die heute Situation auf der Höhe des Crowne-Plaza-Hotels auf. Die Bahnhofstraße soll deshalb zukünftig eine Straßenbreite (Fahrbahn, Grün- und Parkstreifen und Gehwege) von circa 20,0 m aufweisen und soll nach der geplanten Umbaumaßnahme breiter als die Rohrbacher Straße als traditionelle Nord-Süd-Hauptachse ausfallen. Die anderen Straßenzüge in der Weststadt fallen mit einer Breite von circa 12,0 m (zum Beispiel Goethestraße) bis circa 14,0 m (zum Beispiel Römerstraße südlich des Römerkreises, Landhaus- und Bunsenstraße) zum Teil deutlich schmaler als die zukünftige Bahnhofstraße aus.

An der Verschmälerung der westlichen Bahnhofstraße wird auch deshalb festgehalten, weil der westliche Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen der Kreuzung Bahnhofstraße / Landhausstraße und der Einmündung in die Römerstraße / Römerkreis aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Aufweitung des Straßenverlaufs sowie aufgrund der heutigen Erdgeschossnutzungen nicht die für diesen prominenten Standort zu erwartende und auch erforderliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bietet.

Durch die Verschlinkung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Neudefinition der nördlichen Fassadenkante kann die westliche Bahnhofstraße vielmehr zu einem städtisch geprägten Straßenzug aufgewertet werden. Entscheidend für das Gelingen der geplanten Aufwertung wird nicht eine größere Straßenbreite sein, sondern eine gestalterisch hochwertige Ausführung der öffentlichen Räume und vor allem das Erscheinungsbild, die Nutzung und die Zugänglichkeit der Erdgeschosszonen in den jeweiligen Gebäudekomplexen.

Behandlung der Stellungnahmen zur Fällung von Bäumen

Die Mittelbaumreihe in der Bahnhofstraße zwischen der Goethestraße und der Rohrbacher Straße kann zumindest teilweise erhalten werden. Der Nachteil dieser Planungsvariante ist allerdings, dass die Bahnhofstraße damit in zwei Gestaltungsabschnitte aufgeteilt wird und eine Mittelbaumreihe ein eher trennendes Element ist.

Erhalten werden sollen auch die Linden im Hochbeet auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße. Am nördlichen Straßenrand der Bahnhofstraße ist zwischen der Goethestraße und dem Römerkreis eine neue Baumreihe vorgesehen. Die Querstraßen zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße erhalten Baumpflanzungen auf beiden Straßenseiten. In der Summe werden die 23 entfallenden Straßenbäume durch 55 Neupflanzungen ersetzt.

Behandlung der Stellungnahmen zur geplanten Höhenentwicklung

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Straßenzügen, die innerhalb des Stadtraums sehr unterschiedliche Funktionen einnehmen. Die Kurfürsten-Anlage ist eine stark belastete Hauptverkehrsachse mit zahlreichen zugeordneten öffentlichen Einrichtungen. Die Bahnhofstraße weist hingegen entsprechend des gründerzeitlichen Charakters der Weststadt relativ kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen auf. Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert. Die geplanten Gebäude sollen entlang der Kurfürsten-Anlage zur Betonung der Funktion als städtische Hauptachse höher ausfallen (bis zu maximal 6 Geschosse) und hin zur südlich gelegenen Bahnhofstraße überwiegend auf 4 bis maximal 5 Geschosse reduziert werden.

Das ursprüngliche Städtebauliche Konzept des Wettbewerbsentwurfs sah eine durchgehende fünfgeschossige Bebauung mit einer Akzentuierung am Römerkreis durch ein siebengeschossiges Gebäude vor. Aufgrund der geänderten Höhenvorgabe bei dem geplanten Behördenzentrum mit sechs Vollgeschossen, wurde eine Überarbeitung und Neuausrichtung dieses Konzepts erforderlich. In zahlreichen Varianten und Höhenstudien, die das Büro Pesch in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg ausgearbeitet hat, wurde das nun vorliegende Konzept als Reaktion auf diese Vorgabe ausgewählt.

Für den westlichen Kopfbau am Römerkreis (heutiges Zollamt), das neu geplante Verwaltungszentrum im Bereich des ehemaligen Finanzamts und des Amtsgerichts sowie den geplanten Gebäudekörper auf der nördlichen Seite des neuen Quartiersplatzes sind zur Betonung der städtebaulichen Hochpunkte maximal 6 Vollgeschosse zulässig. Zudem soll durch die Festsetzung von bis zu sechsgeschossigen Gebäuden einer monotonen und gleichförmigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung vorgebeugt werden. Der östlich des neuen Quartiersplatzes gelegene Gebäudekörper soll maximal 4-geschossig ausfallen, um eine Staffelung der Platzrandbebauung zu ermöglichen.

Behandlung der Stellungnahmen zur Architektur

Städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe werden als ein geeignetes Instrument bei der Lösung komplexer und anspruchsvoller Planungs- und Bauaufgaben eingestuft. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein nicht im Eigentum der Stadt Heidelberg befindliches Grundstück setzt jedoch eine gewisse Abstimmung bezüglich der Zielsetzungen des Wettbewerbsverfahrens und die Mitwirkungsbereitschaft des Investors und/oder Bauherrn voraus. Während für das geplante Behördenzentrum ein Architektur-Wettbewerb nicht mehr möglich ist, wurden für die weiteren Blöcke Vereinbarungen über die Durchführung von Architekturwettbewerben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Behandlung der Stellungnahmen zu der Parkplatzsituation

Durch die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße werden die heutigen Mittelparkplätze teilweise durch Längsparkplätze ersetzt. Die Parkplätze in der Bahnhofstraße fallen jedoch nicht komplett weg. Von den 207 Parkplätzen im Bestand entfallen nach dem derzeitigen Planungsstand rund 42 Parkplätze für Personenkraftwagen. Daraus folgt, dass nach der Umgestaltung ca. 165 öffentliche Parkplätze für Anwohner, Kunden der Geschäfte etc. zur Verfügung stehen werden. In den Tiefgaragen der neuen Gebäude werden nach Möglichkeit weitere öffentlich zugängliche Parkplätze eingerichtet.

Behandlung der Stellungnahmen zum Thema der Radwegeführung

Zu den Zielen des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage gehört unter anderem die Verbesserung der Wegeführung für den Radverkehr. Als Hauptverbindung für Radfahrer zwischen der Heidelberger Altstadt und dem Bahnhof wird allerdings weniger die Bahnhofstraße, sondern vielmehr die Kurfürsten-Anlage gesehen. Hier soll nach Möglichkeit eine Bündelung der in West-Ost-Richtung verkehrenden Radfahrer erfolgen.

Deshalb soll auch eine Neuordnung des Straßenquerschnitts mit der Zielsetzung der Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen erfolgen. In der Bahnhofstraße sind aufgrund der beschriebenen Zielsetzung keine separaten Radwege oder Fahrradspuren vorgesehen.

Behandlung der Stellungnahmen zum Thema Gehwegbreiten

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung eines städtisch-geprägten Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen vorgesehen. Um diese Zielsetzungen auch realisieren zu können, sind ausreichend dimensionierte öffentliche Räume so-

wie eine hochwertige Ausführung der umgestalteten öffentlichen Räume zwingend erforderlich. Dies betrifft auch die zukünftigen Gehwege in der Bahnhofstraße, die künftig eine Breite von 4,0 m aufweisen werden.

Behandlung der Stellungnahmen bzgl. möglicher Störungen durch Außengastronomie

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung eines städtisch-geprägten Kerngebiets mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen vorgesehen.

Im Bereich des neuen Quartiersplatzes sind in den Erdgeschossen der neuen Gebäude aus städtebaulicher Sicht idealerweise auch gastronomische Nutzungen angeordnet, da sich der neue öffentliche Platzbereich zu einem belebten (Quartiers)Treffpunkt mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickeln soll. Sollten sich die erwünschten Gastronomiebetriebe im Platzbereich ansiedeln, werden diese im eigenen Interesse zumindest während der Sommermonate auch Außengastronomiebereiche einrichten.

Mögliche Festsetzungen gegen gastronomiebedingte Schallimmissionen (zum Beispiel zeitliche Beschränkung der außengastronomischen Nutzungen, Untersagung der Verwendung von Beschallungsanlagen und anderes) können jedoch nicht im Bebauungsplan getroffen werden. Diese sind in Abhängigkeit des jeweiligen gastronomischen Konzepts im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu regeln.

Behandlung der Stellungnahmen zur zukünftigen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße

Die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch eine Verkehrszählung am 27.11.2007 an zwei unterschiedlichen Standorten erhoben. Als Ergebnis dieser Zählung wurde für den Bereich der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen der Rohrbacher Straße und der Goethestraße ein Wert von 4.000 Kfz/DTV ermittelt. Zwischen der Goethestraße und der Römerstraße liegt dieser Wert um 2.000 Kfz höher (6.000 Kfz/DTV).

Nach der erstellten Prognose wird sich das Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße gegenüber dem Stand 2007 geringfügig reduzieren. In der Bahnhofstraße wurde am 27.11.2007 an zwei Stellen die Verkehrsbelastung vom Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg gezählt. Nach dieser Zählung wurde zwischen der Rohrbacher Straße und der Goethestraße ein Wert von 4.000 Kfz/DTV ermittelt. Zwischen der Goethestraße und der Römerstraße liegt dieser Wert um 2.000 Kfz höher (6.000 Kfz/DTV). Für das Jahr 2015 wird für beide Teilabschnitte aufgrund der neuen Querverbindungen in Richtung der Kurfürsten-Anlage jeweils ein geringfügiger Rückgang von 500 Fahrzeugen prognostiziert. Zwischen der Rohrbacher und der Goethestraße beträgt der Wert gemäß der Prognose dann ca. 3.500 Kfz/DTV und zwischen der Goethestraße sowie der Römerstraße ca. 5.500 Kfz/DTV. Der prognostizierte Rückgang beträgt demnach etwa 10 %.

Behandlung der Stellungnahmen zum Einzelhandel

Im Rahmen einer Kurzstellungnahme zur Einzelhandelsthematik im Bereich der Kurfürsten-Anlage (Verfasser: BBE Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune, Kurzstellungnahme Projekt Kurfürsten-Anlage, Februar 2008, Freiburg) wurde die Einzelhandelsstruktur in der Weststadt und teilweise auch in Bergheim untersucht.

Die Kurzstellungnahme führt zum Thema ‚Standortumfeld in der Weststadt‘ aus: „Insgesamt betrachtet ist im Stadtteil eine relativ gute wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen Branchenmix und zum Teil ‚exotischen‘ bis alternativen Angeboten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf gegeben. Andererseits ist aber auch auf die zahlreichen ‚bodenständigen‘

Geschäfte mit konservativer Ausrichtung hinzuweisen. [...] Ein Schwachpunkt in der Lebensmittelversorgung stellen die relativ kleinen unzeitgemäßen Betriebsflächen und die schlechte Parkplatzausstattung der Lebensmittelanbieter im Bereich Bahnhofstraße / Rohrbacher Straße mit Verkehrsflächen von weit unter 800 m² dar. [...] Übertreffend ist die Darstellung des Biomarktes in der Bahnhofstraße“.

Darauf aufbauend lautet das Fazit der Kurzstellungnahme: [...] „Für den Fall der Etablierung eines Vollsortimenters (marktfähige Betriebsgröße 2.000 m² Verkaufsfläche mit umfangreichen Frischesortimenten in hochwertiger Ausstattung) könnte die Versorgungsqualität in der Weststadt deutlich erhöht werden. Bezüglich dieser Vertriebsform wird für die Weststadt eine echte Marktlücke gesehen“.

Aber auch die zusätzliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters zu den bereits bestehenden Betrieben würde laut der Kurzstellungnahme zu einer deutlichen Stärkung des Angebots beitragen und „den Standort als Ganzes aufwerten“.

Daraus lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass als Grenze des verträglichen Flächenzuwachses ein Flächenzuwachs von 2000 m² anzusehen ist. Daher wird die Überbauung der Innenhöfe im Bereich des geplanten Behördenzentrums auf das Kerngebiet MK 3 beschränkt.

Behandlung der Stellungnahmen um Umfeld des Crowne-Plaza Hotels

Der mögliche Neubau erfolgt im Wesentlichen auf städtischen Flächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Neubau nur in Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke erfolgt. Damit kann dann auch die Andienung des Crown-Plaza Hotels über eine Hofzufahrt gewährleistet werden. Dazu wurde in einer begleitenden städtebaulichen Studie Möglichkeiten für die künftige Erschließung aufgezeigt (siehe Anlage zur Begründung). Die Ausrichtung der bestehenden Hotelzimmer zu einem künftigen Innenhof kann einerseits dazu führen, dass die Lärmimmissionen geringer werden. Zum anderen wird die natürliche Belichtung der Zimmer etwas eingeschränkt.

Behandlung der Stellungnahmen zu möglichen Behinderungen in der Bauphase

Die Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden vor allem für die Anwohner und die Ladenbetreiber mit Störungen und Belästigungen verbunden sein. Um mögliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der wirtschaftlichen Abläufe zu minimieren, muss bei der Organisation der geplanten öffentlichen Baumaßnahmen ein großer Wert auf eine kompakte, schnelle und insofern nur kurzfristig störende Bauphase gelegt werden.

Ziel ist es, das Bauphasenkonzept mit den betroffenen Nutzern abzustimmen, um außergewöhnliche Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Verhältnisse frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können. Dies betrifft z. B. auch die Anlieferung der vorhandenen Geschäfte während der Bauphase.

Folgende Belange sprechen grundsätzlich für das Vorhaben:

- Es muss kurzfristig Ersatz für die asbestbelasteten Gerichtsgebäude geschaffen werden.
- Durch die Bebauung kann eine derzeit städtebaulich ungünstige Situation neu geordnet und in der Summe aufgewertet werden. Aus Umweltgesichtspunkten bereitet der Bebauungsplan keine wesentlichen Eingriffe vor, da das in Anspruch genommene Areal gegenwärtig fast vollständig bebaut und bis auf wenige Ausnahmen versiegelt ist. Die entfallenden Bestandsbäume sollen durch adäquate Nachpflanzungen ersetzt werden.
- Die neuen Gebäude werden in einer integrierten und sehr gut erschlossenen Lage errichtet. Das Areal zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße verfügt ü-

ber eine gute Verkehrsanbindung.

- In einer Belichtungsstudie, einem klimaökologischen Gutachten und einem Schallschutzgutachten wird aufgezeigt, dass es durch die Neubebauung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung kommen wird.

Die vorgenannten Belange und der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten sind, sprechen aus Sicht der Verwaltung dafür, das Vorhaben weiterzuführen.

7.5 Anregungen Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 16.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

- **Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.:** Es sei eine Nachbearbeitung der umweltrelevanten Themen (Schutzgut Tiere, Schutz Klima, Bauhöhen, städtebauliche Dichte u. a.) des Bebauungsplans erforderlich. Der Umweltbericht ist auszubauen.
- **IHK Rhein-Neckar:** Da die Bahnhofstraße einen beachtlichen Bestand an unterschiedlichen Einzelhandelsgeschäften aufweise, werden die hier ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und deren Kunden von einem Wegfall von Kurzzeitparkplätzen stark betroffen sein. Zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen könnten wegfallende Kurzzeitparkplätze dabei qualitativ nicht ersetzen. Es stelle sich zudem die Frage, ob durch den Fortzug des Finanzamts nicht eine Umplanung möglich werde, die weitgehend auf einen Eingriff in die Bahnhofstraße verzichte und so die daraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen vermeide oder zumindest deutlich reduziere.
- **Polizeidirektion Heidelberg:** Es wird erneut festgestellt, dass die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Änderungen im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung einem leistungsfähigen Verkehrsgeschehen auf der Kurfürsten-Anlage nicht zuträglich seien. Dies betreffe auch die ÖPNV-Zusammenlegung. Es werde darum gebeten, die geplanten Veränderungen im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs im Bereich der Kurfürstenanlage nochmals sorgfältig zu prüfen und dabei auch die Zielsetzungen zur Schaffung einer 'Grünen Welle' sowie zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsachsen in diesem Bereich zu berücksichtigen.
- **Stadtwerke Heidelberg AG:** Der vorhandene und geplante Trafostandort im Keller des Bauhausgebäudes sei unbedingt im Bebauungsplan auszuweisen/festzusetzen. Des Weiteren werde nochmals ganz besonders auf die bestehende 110 KV-Kabelanlage auf der Nordseite des Bauhauses verwiesen. Hier sei ein Mindestabstand zwischen Baulinie und Kabelanlage von 1,5 m zwingend einzuhalten, um kostspielige Umlegungen zu vermeiden. Arbeiten in der Nähe der Anlage seien nur in Handschachtung und erschütterungsfrei auszuführen. Mit geplanten Baumstandorten ist hier ein Mindestabstand von 2,50 m zwingend einzuhalten. Man bittet um Planungs- und Ausführungskoordination.
- **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH:** Die geplanten zusätzlichen Fußgängerquerungen lehne man ab, da diese zu zusätzlichen Behinderungen der Busse und Bahnen führen würden. Die zusätzlichen Abbiegebeziehungen für den MIV in der Weststadt lehne man ebenfalls ab.

- **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:** Man fordere Bestandsschutz für die eigene Immobilie, die Zu- und Ausfahrten zu dem von der Zollverwaltung genutzten Teil der Tiefgarage müsse – auch während der Abbruch- und Bauphase – jederzeit ungehindert möglich sein. Dies sei wie die Erschließung sicherzustellen.
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:** Die in einem früheren Schreiben vorgebrachten Bedenken und Anregungen seien mittlerweile mit der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ausführlich behandelt und entsprechende Maßnahmen beschlossen worden. Ungeachtet der damaligen Sichtweise in Sachen Folge- und Kostenpflicht seien zwischenzeitlich konkrete Regelungen getroffen worden. Vom Grundsatz halte man sich an damaligen Sichtweise fest; die Kostenermittlung unter Punkt 8.4 sei zu bestätigen. Man bitte darum, dass die erforderlichen Änderungsmaßnahmen an den Anlagen der Deutschen Telekom AG auch im weiteren Verlauf des Verfahrens in vollem Umfang berücksichtigt und diese sachlich und technisch bestmöglich unterstützt werden.
- **Vermögen und Bau Baden-Württemberg:** Der südliche Teil des Innenhofs MK 4 sollte eine zweigeschossige Bebaubarkeit zulassen. Der Bereich zwischen MK 3 und MK 4 sei nicht ausschließlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zuzuordnen. In diesem Bereich seien die Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten des Behördenzentrums vorgesehen. Für den Neubau des Behördenzentrums MK 4 müsse die Tiefgaragenzufahrt von der Bahnhofstraße und die Tiefgaragenausfahrt zur Kurfürstenanlage erfolgen. Dies geschehe insbesondere auch unter den sicherheitstechnischen Anforderungen für den Gefangenentransport, die auch von den sonstigen Nutzungen im Gebäude separat zu betrachten seien.
- **Gesundheitsamt Landkreis-Rhein-Neckar:** Eine Beurteilung, inwieweit bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten, sei ohne das Vorliegen des Schallschutzgutachtens nicht möglich und werde deshalb vorerst nicht berücksichtigt.
- **Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - UVP-Leitstelle -:** Bezüglich des Gewerbelärms würden Informationen hinsichtlich der Art, Größe und Lage des Lebensmittelmarktes, der Zu- und Abfahren, des Anlieferverkehrs sowie Angaben zur Parksituation (Fahrzeugbewegungen) der Kunden sowie sonstige lärmrelevante Anlagen, wie z. B. Lüftungs- und Klimaanlage fehlen. Hierzu bedürfe es einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sollten jedoch, wenn z. B. gravierende Änderung erforderlich würden (Änderung der Ein-/Ausfahrtrichtungen der Tiefgaragen) bereits jetzt im Rahmen des B-Plans berücksichtigt werden. Die Bestandsaufnahme für das Schutzgut Pflanzen sei nur pauschal abgehandelt und enthalte keine detaillierten Angaben zum derzeitigen Grüninventar. Hier sei im Einzelnen auf die Anzahl und Art der Bäume und die Größe und Qualität der Grünpflanzungen um die vorhandenen Gebäude einzugehen. Dies gelte auch für das Schutzgut Tiere. Insgesamt erwarte man konkrete Angaben über die zukünftige Ausstattung des Plangebietes mit Grünstrukturen möglichst in einem dem Bebauungsplan zugeordneten Grünordnungsplan. Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen (50 % Dachbegrünung bei Verwendung von solartechnischen Anlagen) könne entfallen.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und nach einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange teilweise in den Bebauungsplan oder in die beauftragten Fachgutachten eingearbeitet. Zusätzlich wurde ein mikroklimatisches Gutachten sowie ein faunistisches Gutachten erstellt. Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Die Hinweise bezüglich des Verkehrskonzeptes wurden aufgenommen und im Rahmen des Verkehrsgutachtens überprüft. Das Verkehrskonzept wurde in einigen Bereichen angepasst.

7.6 Änderung nach der Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Nach der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung hat sich für einen begrenzten Teilbereich Änderungsbedarf ergeben. Im südlichen Teil des Innenhofes im Kerngebiet 4 (MK 4) ist eine 2-geschossige Bebaubarkeit vorgesehen, da in diesem Bereich die Eingangshalle mit einem Glasdach in Ebene über dem 1. Obergeschoss angeordnet werden soll. Im Entwurf des Bebauungsplans war für diesen Bereich nur eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen. Deshalb wurde für einen zu ändernden Teilbereich eine erneute Beteiligung der Betroffenen nach § 4 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 25. August 2008 wurde der Vorhabenträger für das geplante Behördenzentrum im MK 4 bzgl. der gewünschten zweigeschossigen Bebauung im Rahmen einer Änderung im vereinfachten Verfahren nach § Abs. 3 BauGB beteiligt und hat mit Schreiben vom 29.08.2008 sein Einverständnis erklärt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für den südlichen Teil des MK 4-Innenhofs wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend auf zwei Vollgeschosse erhöht.

8. Durchführung und Kosten

8.1 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke gehören der Stadt Heidelberg (öffentliche Verkehrsflächen), der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Baden-Württemberg und verschiedenen privaten Eigentümern.

8.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ gehören nur wenigen Eigentümern und können auf der Grundlage der städtebaulichen Planung sowie des Bebauungsplans in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es notwendig sein wird für Teilbereiche öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) durchzuführen. Eine Neuordnung der bestehenden Grundstücksstruktur könnte ggf. auch auf der Grundlage von Grundstücksteilungen und -käufen erfolgen.

8.3 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger für das geplante Behördenzentrum wurde ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Der Vertrag enthält insbesondere Regelungen bezüglich der folgenden Punkte:

- Fristen bzgl. der Planungs- und Bauphase
- Anteilige Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten
- Anteilige Übernahme der Kosten für die Verlegung der technischen Infrastruktur, der gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Raum und der Straßenbaumaßnahmen
- Bereitstellungen von (teilweise kostengünstigen) Wohnungen in den einzelnen Kerngebieten.

Mit den sonstigen Vorhabenträgern und Bauherren für die anderen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ werden ebenfalls ergänzende städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Vertragsinhalte der jeweiligen städtebaulichen Verträge ergeben sich aus den speziellen Anforderungen an die jeweiligen Bauvorhaben.

8.4 Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein innerstädtisches Kerngebiet mit entsprechenden Folgeinvestitionen geschaffen. Die Baulose und Ingenieurdienstleistungen lassen sich zu den folgenden Blöcken zusammenfassen:

- Planungsleistungen (z. B. Vermessung, städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung, Schallgutachten, Baugrunduntersuchung, Verschattungsstudie und ggf. andere fachplanerische Leistungen)
- Herrichtung Gelände (Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen, Entsorgung Bauschutt, Entfernen bestehende Tiefgaragenbauten etc.)
- Bau öffentlicher Verkehrsflächen (Bau öffentlicher Straßen und neuer Quartiersplatz)
- Verlegung und / oder Neubau Gas- und Wasserleitungen sowie sonstiger Leitungen
- Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien
- Verlegung und Neubau der ÖPNV-Haltestellen in der Kurfürsten-Anlage

Überschlägige Kostenermittlung

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans entstehen nachfolgend aufgeführte Gesamtkosten. Die derzeitige Kostenschätzung erfolgt auf einer relativ groben Basis (Einheitswert pro Quadratmeter Straßen- oder Platzfläche). Genauere Angaben zu den Kosten können erst nach Vorliegen der Ausführungsplanung für den Straßenbau genannt werden.

Erschließungsaufwand	Gesamtkosten
Gutachten	53.000 €
Leitungsverlegungen 1. Bauabschnitt ¹⁾	2.300.000 €
Straßenbau Umbau Kurfürsten-Anlage	1.946.690 €
Straßenbau Umbau Bahnhofstraße	1.297.000 €
Straßenbau Neubau verlängerte Kleinschmidtstraße	226.320 €
Straßenbau Neubau verlängerte Goethe und Häuserstraße	517.740 €
Neubau Platzfläche	396.000 €
ÖPNV-Trasse und Umbau/Neubau Haltestellen ²⁾	
Erschließungsaufwand gesamt	6.736.750 €

1) inklusive Verlegung Telekomleitung

2) Kostentragung RNV

Die genannten Kosten werden unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt. Allein in den Verantwortungsbe-
reich der Stadt fallende Kosten verbleiben bei der Stadt. Dem Investor für die Landesliegenschaften wurde über den städtebaulichen Vertrag eine Kostenbeteiligung in Höhe von ca. 3,1 Millionen Euro auferlegt.

Städtebauliche Daten

Kerngebiet 1	ca. 2.650 qm
Kerngebiet 2	ca. 3.800 qm
Kerngebiet 3	ca. 3.300 qm
Kerngebiet 4	ca. 3.500 qm
Kerngebiet 5	ca. 1.600 qm
Kerngebiet 6	ca. 4.200 qm
Kerngebiet 7	ca. 6.200 qm
Summe der Kerngebiete	ca. 25.250 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 46.450 qm
Größe des Geltungsbereichs	ca. 71.700 qm

9. Verzeichnis der Untersuchungen und Gutachten

- Verkehrsgutachten Kurfürsten-Anlage Ost in Heidelberg - Verkehrstechnische Untersuchung und Bewertung (Entwurf), ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme, Darmstadt, 09.04.2008
- Besonnungs- und Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage, Pesch & Partner Architekten und Stadtplaner, Herdecke / Stuttgart, September 2008
- Kurzstellungnahme Projekt Kurfürsten-Anlage, BBE Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune, Freiburg, Februar 2008
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans 'Kurfürsten-Anlage' in Heidelberg - Schallschutz gegenüber Außenlärm, Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft, Ludwigshafen / Rhein, 26. März 2008
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage, Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 16. April 2008
- Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Neckargemünd/Dilsberg, August 2008
- Klimagutachten zum Bebauungsplan 61.32.04.30.00 -Weststadt- Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, ÖKOPLANA, Mannheim, 14. August 2008

B. Örtliche Bauvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

„Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden [...]. Geeignet für die Aufnahme in den Bebauungsplan sind nur Regelungen, für deren Erlass die Gemeinde zuständig ist [...]“² (Quelle: Baugesetzbuch Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Stand 81. Ergänzungslieferung Juli 2006, C. H. Beck, München).

Gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie über die Beschränkung oder den Ausschluss von Außenantennen. Nach § 74 Abs. 7 LBO können örtliche Bauvorschriften auch zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Kurfürsten-Anlage‘ soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Gestaltung der Dächer, Dachneigung

Innerhalb der Kerngebiete 1 - 7 (MK 1- MK 7) sind unter anderem auch aus stadtgestalterischen Gründen flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Flachgeneigte Dächer werden für diesen sehr prominenten und städtischen Standort entlang der Hauptachse ‚Kurfürsten-Anlage‘ als das angemessene ‚Erscheinungsbild‘ eingestuft. Die flachgeneigten Dächer sind extensiv zu begrünen.

Lage der Außenantennen

Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind aus stadtgestalterischen Gründen lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Satellitenantennen und sonstige Außenantennen ist, dass diese nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassadenseite (und auf den Dachflächen) zulässig sind.

Teil C - Umweltbericht

1. Einleitung Umweltbericht

Für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Verf.: wbp Landschaftsarchitekten & Ingenieure in Zusammenarbeit mit Schnittstelle Ökologie, Umweltbericht zum Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ der Stadt Heidelberg, Bochum, September 2008) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB erarbeitet und ist nach § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind sowie Aussagen zur Eingriffsregelung getroffen. In § 2a BauGB werden die Aufgaben des Umweltberichtes beschrieben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich, da es sich bereits um ein beplantes und weitgehend bebautes Gebiet handelt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Ergänzung des B-Plans

Die Stadt Heidelberg plant die Entwicklung der Kurfürsten-Anlage als durchgängige Allee vom Bahnhof zum Adenauerplatz. Historisch als Bahntrasse angelegt, ist sie eine der wichtigsten Verkehrsachsen Heidelbergs und zeichnet sich durch eine hohe städteräumliche und verkehrliche Lagegunst aus. Der Gebäudekomplex des Crowne-Plaza-Hotels im Osten des B-Plangebiets bleibt erhalten, der übrige Bereich soll neu geordnet und bebaut werden. Geplant sind der Neubau des Justizgebäudes mit einer Erhöhung von fünf auf sechs Geschosse, die Neuordnung der Parkplätze in der Bahnhofstraße und die teilweise Überbauung der Innenhöfe. Insgesamt soll die Bahnhofstraße im Westen auf eine Breite von ca. 20 m verschmälert werden und die Gebäudefrontlinien gegenüber dem heutigen Stand vereinheitlicht werden. Da es sich um ein vollständig bebautes Plangebiet handelt, für das bereits eine wirksame planungsrechtliche Grundlage existiert, ist nach § 2 Abs. 3 BauGB kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

1.2 Umweltschutzrelevante Ziele und sonstige Umwelterwägungen

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 natürliche Lebensgrundlage zu schützen.

- beim zukünftigen Verkehrsaufkommen ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung auf eine möglichst geringe Lärmentwicklung und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu achten.
- Minimierung der bereits in hohem Maße vorhandenen Bodenversiegelung
- Verbesserung der gegebenen Wohnumfeldsituation durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Grünflächen und die Schaffung zusätzlicher Grünstrukturen.

2. Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des B-Plans

Die folgende Auflistung fasst die umweltrelevanten Festsetzungen des B-Plans zusammen. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Gaststätten und Hotellerie und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Unzulässig sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Wohnungen sind ab dem zweiten Obergeschoss allgemein zulässig und in etwa der halben Neubaufläche ist ein Wohnflächenanteil von 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche der Obergeschosse nachzuweisen. Es wird also ein Kerngebiet mit gemischter Nutzung unter Ausschluss von besonders störenden Emittenten entstehen. 80 % aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Alternativ kann der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf 50 % aller Dachflächen reduziert werden, soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen werden. Auch in der Kernlage werden also bauliche Vorkehrungen zum Reduktion der Belastungen von Klima, Wasser- und Energiehaushalt festgeschrieben.

Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Die Kurfürsten-Anlage ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen Heidelbergs und verbindet den Hauptbahnhof und die Innenstadt. Das rund 7,2 ha große Plangebiet liegt an der Kurfürsten-Anlage zwischen Römerkreis und Adenauerplatz sowie zwischen den Stadtteilen Weststadt und Bergheim, die direkt an die Altstadt angrenzen. Ziel der Neuplanung ist es, unter Einbeziehung des zu erhaltenden Bestands eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die dem innerstädtischen Standort und seiner Scharnierfunktion zwischen den Stadtteilen Bergheim und Weststadt, zwischen Hauptbahnhof und historischer Altstadt gerecht wird. Für das Gelände des bestehenden Behördenzentrums ist eine Neubebauung geplant, die eine Erhöhung des Justizgebäudes von fünf auf sechs Geschosse, den Wegfall der Autostellplätze in der Mitte der Bahnhofstraße vorsieht und die Überbauung der Innenhöfe erlaubt.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für Bäume, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg. Durch sie sind alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplan liegen auch die Voraussetzungen für die Fällung von Bäumen vor, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sichert nachhaltig die Funktionen des Bodens oder stellt sie wieder her. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Die Relevanz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der themenverwandten EU-Richtlinien (FFH-RL Richtlinie 92/43/EWG, V-RL Richtlinie 79/409/EG) für das Vorhaben kann aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen vollständigen Bebauung bezweifelt werden.

Fachpläne

Die entsprechenden Fachpläne sind bereits im städtebaulichen Teil der Begründung erwähnt. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet. Hervorzuheben ist jedoch das Gutachten zum Stadtklima Heidelberg, das umweltrelevante Empfehlungen für das Gebiet abgibt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut oder versiegelt und weist nahezu kaum nutzbare Grün- und Freiräume auf. Die bereits vorhandene Grünverbindung in Form einer Platanenallee zwischen Bahnhof und dem Römerkreis ist durch die dichte Anpflanzung zu den Fahrbahnen schlecht wahrnehmbar bzw. durch mangelnde Querungsmöglichkeiten auch schlecht erreichbar. Der Römerkreis, von Westen kommend der Auftakt des Planungsgebietes, ist eine isolierte Verkehrsinsel. Die ursprüngliche Gestaltung mit einem Baumkreis aus Zieräpfeln ist nur noch rudimentär vorhanden. Östlich schließen sich öffentlich zugängliche Grünflächen und Freiräume zwischen der Poststraße und der Kurfürsten-Anlage bis zur Querung Finanzamt/Baumarkt an, die kaum als Aufenthaltsfläche in Anspruch genommen werden.

Schutzgut Tiere

Zur Ermittlung der im Plangebiet ggf. vorkommenden geschützten Tierarten wurde ein zusätzliches faunistisches Gutachten (Verf.: Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, Neckargemünd/Dilsberg, August 2008) in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob im Plangebiet Fledermauskolonien ansässig sind. Bei der Kontrolle des Baumbestandes wurden bei keinem der 27 untersuchten Bäume Strukturen (Fäulnishöhlen, Stammrisse, Spalten hinter abstehender Borke) festgestellt, die als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen. Die Baumreihen sind jedoch wichtige Elemente im Jagdgebiet und die Bäume selbst „Nahrungslieferanten“ (Insekten) für die Fledermäuse. Auch an den Bestandsgebäuden konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen einer Fledermauskolonie festgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet werden jedoch zwei jagende Fledermausarten (Zwergfledermaus und Kleiner Abendsegler) nachgewiesen. Während die Zwergfledermaus Spaltenquartiere an Gebäuden nutzt, handelt es sich beim Abendsegler um eine ‚Waldfledermaus‘, die ihr Quartier vermutlich im östlich gelegenen Stadtwald haben. Die Zwergfledermäuse jagten in allen vier untersuchten Nächten in relativ großer Zahl im Untersuchungsgebiet (vor allem in der westlichen Bahnhofstraße mit dem alten und hohen Baumbestand), vom Abendsegler liegen dagegen nur drei Nachweise vor. Die recht hohe Individuenzahl jagender Tiere spricht dafür, dass sich in der Umgebung Quartiere (vermutlich auch ein Wochenstubenquartier) der Zwergfledermaus befinden. Die Baumreihen stellen dabei die wesentlichen Elemente im Jagdgebiet dar. Der Baumbestand ist darüber hinaus die Grundlage für ein ausreichend großes Insektenangebot.

Es wird deshalb empfohlen, dass bei der Neugestaltung der Kurfürsten-Anlage nicht nur städtebauliche, gestalterische, soziale, energetische und andere wichtige Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz stärker gewichtet wird. Dies betrifft sowohl die Gebäude als auch die Grünflächen. An den neuen Gebäuden im Plangebiet können mit geringem Aufwand folgende baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die zumindest den Zwergfledermäusen zugute kommen:

- Einbau von so genannten ‚Fledermaussteinen‘ in das Mauerwerk
- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Im Rahmen der Neugestaltung der Grün- und Freiflächen sollen durch folgende Maßnahmen insektenreiche Jagdgebiete geschaffen und/oder erhalten werden:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Realisierung umfangreicher Neupflanzungen
- Verwendung heimischer Baumarten, Sträucher und Stauden bei Neupflanzungen
- naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen
- Anlage zusätzlicher Grünflächen
- Erhalt oder Schaffung von vernetzende lineare Elemente wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Dachbegrünung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen (Einbau von Fledermaussteinen in das Mauerwerk, Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen, Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden, Dehnungsfugen stellenweise offen lassen) setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die mit den Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen.

Der vorhandene Baumbestand wird im Rahmen der Möglichkeiten erhalten und ggf. gleichwertig ersetzt. Bei Ersatz- und Neupflanzungen im öffentlichen Raum werden ansonsten ausschließlich heimische Baumarten, Sträucher und Stauden verwendet.

Da innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Grünanlagen vorhanden sind und auch zukünftig nicht geplant sind, muss eine naturnahe Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen sowie die Schaffung von vernetzenden linearen Elementen wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen in der näheren Umgebung erfolgen. Diese Maßnahmen sind insofern kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen einem Bodenschutzgutachten zufolge holozäne Verwitterungslehme/Schwemmlehmablagerungen über fluvialen Serien (jungpleistozäne Niederterrassen, Schwemmfächer des Neckars) an. Überlagert werden diese Böden von anthropogenen Auffüllungen, die mit einer ca. 0,15 bis 0,20 m starken Oberbodenschicht abgedeckt sind.

Die anthropogenen Auffüllungen haben ihre Ursache in der früheren Nutzung des Planungsgebietes als Bahngelände. In den aus einer stark schluffigen Grundmatrix bestehenden anthropogenen Auffüllungen waren als Nicht-Erdstoffbeimengungen neben Schotter auch Folien- und Schlackereste, Asche sowie Ziegelreste aufzufinden. Da der Bereich des Bebauungsplans bereits bebaut ist, dürften allenfalls in den Teilbereichen der heutigen Grünflächen noch Bodenverunreinigungen vorhanden sein, die einer uneingeschränkten Wiederverwertung von Aushubmaterial entgegenstehen.

Schutzgut Wasser

Einziges Oberflächengewässer im Umfeld außerhalb des Planungsgebiets ist der so genannte Schwanenteich als Teil des Stadtparks, ein künstlich angelegtes Gewässer ohne Verbindung zum Grundwasser. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Angaben der UWB Heidelberg etwa bei 15 m unter Flur. Dennoch schränkt die stark schluffige Grundmatrix der über dem Grundwasserleiter lagernden anthropogenen Auffüllungen die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ein. Eine Nutzung des Grundwasserhaushalts zur Trinkwassergewinnung erfolgt nicht.

Schutzgüter Klima und Luft

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.

Ein Gutachten zum Stadtklima beschreibt als wichtiges lokales Phänomen zum Luftaustausch neben den tagsüber vorherrschenden nord- bis südöstlichen und nordwestlichen Winden den ‚Neckartäler‘ von Osten, der nächtens die Altstadt über das Plangebiet entlüftet, wo er sich im Talmündungsbereich auffächert und bereits deutlich abschwächt. Als Planungsempfehlung wird daher nach dem Hinweis auf die Ventilationsbahnen Neckar und die Hauptstraßen, darunter ausdrücklich auch die Kurfürsten-Anlage, vor allem eine möglichst günstige Gestaltung des Eigenklimas mit innerstädtischen Grünanlagen z. B. entlang der Kurfürsten-Anlage als Kaltluft- und Sauerstoffproduzenten angestrebt werden.

Um mögliche Auswirkungen auf das Mikroklima besser einschätzen zu können, wurde eine zusätzliches Klimagutachten in Auftrag gegeben (Verf.: ÖKOPLANA, Klimagutachten zum Bebauungsplan 61.32.04.30.00 -Weststadt- Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, Mannheim, 14. August 2008). Gegenstand klimaökologischen Untersuchung war die Analyse der ortsspezifischen Belüftungsverhältnisse und der thermischen Situation im B-Plangebiet Kurfürsten-Anlage.

Die klimatischen Auswirkungen der vorgesehenen städtebaulichen Neustrukturierung wurden mit Hilfe vergleichender numerischer Modellrechnungen bestimmt. Die im Rahmen des Klimagutachtens erarbeiteten Ergebnisse der Modellsimulationen zur Belüftungssituation dokumentieren, dass sich im Bereich der Bahnhofstraße und Kurfürsten-Anlage durch ihre Südwest-Nordost-Ausrichtung verhältnismäßig günstige Belüftungsverhältnisse ergeben. Großflächige Wärmestaus und Luftschadstoffakkumulationen treten im Allgemeinen nicht auf.

Nach Realisierung der geplanten Bebauung kommt es örtlich zu Windgeschwindigkeitsreduktionen, denen an anderer Stelle jedoch Windbeschleunigungen entgegenstehen. Der sich entlang der Bahnhofstraße bewegend Luftvolumenstrom wird trotz des sich verengenden Straßenquerschnitts und der z. T. größeren Gebäudehöhen im Plan-Zustand um deutlich weniger als 10% reduziert, was aus klimaökologischer Sicht in Innenstadtlagen zu akzeptieren ist.

Die numerischen Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen rund um das Planungsgebiet dokumentieren, dass sich aus der geplanten baulichen Neustrukturierung zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße ebenfalls keine grundlegenden thermischen Modifikationen ergeben. Im Plan-Zustand ist nur entlang der Bahnhofstraße zwischen Kleinschmidtstraße und Römerstraße mit einer Verringerung der abendlichen Abkühlung zu rechnen. Durch die geplanten baulichen Modifikationen werden in diesem Teilbereich die potenziellen thermischen Wechselwirkungen zwischen Stadtpark und Bahnhofstraße geschwächt. Die Lufttemperatur nimmt um ca. 1°C zu. Dem steht eine verstärkte Abkühlung im Bereich des geplanten Quartiersplatzes auf Höhe der Landhausstraße entgegen. In der Weststadtbauung südlich der Bahnhofstraße ist bezüglich der bioklimatischen Umgebungsbedingungen mit keinen auffallenden Modifikationen zu rechnen.

Insgesamt lassen die Ergebnisse der zur Beurteilung des B-Planentwurfs durchgeführten Klimauntersuchungen keine Auswirkungen erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität eine Änderung der vorgelegten Planung notwendig machen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus der vorgelegten Bebauungsstruktur ergeben, überschreiten nicht die gebietstypische Belastung und können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen, Baumpflanzungen) gemindert werden.

Schutzgüter Landschaftsbild / Stadtbild / Erholungseignung

Insgesamt weist das Planungsgebiet und auch dessen Umgebung eine sehr heterogene Nutzungsstruktur auf. Durch immer neue Ergänzungsbauten mit verschiedensten Nutzungen konnte dem Bereich entlang der Kurfürsten-Anlage kein hochwertiges städtebauliches Bild verliehen werden. Auf beiden Seiten der Kurfürsten-Anlage befinden sich große Verwaltungsstrukturen mit geringem Publikumsverkehr und geschlossenen Erdgeschosszonen. Vor allem die großflächigen Nutzungen des Zollamtes und des Amtsgerichtes auf dem Planungsgebiet verhindern eine Belebung des öffentlichen Raumes. Lediglich der Stadtpark an der Stadtbücherei lädt zum verweilen ein. Eine städtebauliche Verbindung zwischen Bergheim und der Weststadt konnte dennoch bis heute nicht erreicht werden. Die Barriere, die historisch durch den Gleiskörper im Stadtgrundriss entstanden ist, hat sich infolge des starken Verkehrs noch verstärkt und lässt nur an wenigen Punkten Querungen zu. Dem Stadtbild fehlen repräsentative oder einladende Gebäudefronten.

Kultur und sonstige Sachgüter

Als Sachgut ist lediglich die alte und nicht mehr vollumfänglich genutzte Bausubstanz zu nennen, bei der von einer sehr ungünstigen Energiebilanz und ungeprüft von der zeitbedingten ungesunden Bauweise (Asbest- und PVC) ausgegangen werden kann. Nennenswerte Kulturgüter im Planungsgebiet sind der Altbau und das denkmalgeschützte Treppenhaus des Crowne-Plaza-Hotels, des ehemaligen Bahnhofshotels, das im Kerngebiet 7 (MK 7) erhalten wird.

Schutzgüter Mensch

Aufgrund der Lage im großstädtischen Ballungsraum sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Hauptverkehrsstraße Kurfürsten-Anlage wurde für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Da das Areal Kurfürsten-Anlage aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung ein deutlich vorbelastetes Stadtquartier ist, wurde im Rahmen des Gutachtens erwartungsgemäß die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts an den verkehrsbedingten Immissionsorten festgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage betrifft dies insbesondere die zur Kurfürsten-Anlage und zum Römerkreis hin orientierten Gebäudefassaden. Trotz der bestehenden verkehrsbedingten Schallvorbelastung müssen den zukünftigen Nutzern und Bewohnern gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen garantiert werden können.

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' an den betreffenden Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann im Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Aufgrund der geplanten Anzahl der Vollgeschosse (zwischen mind. 3 und max. 6) ist eine Abschirmung der Gebäudefassaden durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, da diese annähernd die gleiche Höhe wie die zu schützenden Fassadenbereiche aufweisen müssten. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage werden Lärmpegelbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Für baulich genutzte Bereiche bezieht sich die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf Baugrenzen oder Gebäudefassaden.

Zu den Lärmpegelbereichen werden die für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße der Außenbauteile im Bebauungsplan angegeben. Auf diese Weise können auf der planungsrechtlichen Ebene die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsimmissionen geschaffen werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und bleibt auch bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund seiner Lage im großstädtischen Ballungsraum eine der wichtigsten Verkehrsachsen Heidelbergs. Durch den funktionalen und gestalterischen Umbau der Kurfürsten-Anlage vom Römerkreis bis zum Adenauerplatz und die damit resultierende Entwicklung des Plangebiets zu einem Stadtboulevard kann eine Belebung des öffentlichen Raumes, eine innerstädtische Nutzungsmischung und Nutzungsintensivierung sowie eine Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Umweltauswirkungen und / oder Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Freiraumpotenziale sowie die bestehende Allee sollen vernetzt und in das umgebende System von Baumreihen in den Straßenzügen integriert werden. Hierzu werden auch die Randbereiche der Kurfürsten-Anlage mit einbezogen. Durch die Aufwertung der Grünflächen in Form von Heckenelementen, möglicher Ergänzung von Großbäumen und Pflanzung von Straßenbaumreihen soll die Neugestaltung der Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die Weststadt und den Stadtteil Bergheim beitragen und gleichzeitig auch die Achse Bahnhof-Innenstadt stärken.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens wird empfohlen, dass bei der Neugestaltung der Kurfürsten-Anlage nicht nur städtebauliche, gestalterische, soziale, energetische und andere wichtige Aspekte eine Rolle spielen, sondern auch der Artenschutz stärker gewichtet wird. Dies betrifft sowohl die Gebäude als auch die Grünflächen. An den neuen Gebäuden im Plangebiet können mit geringem Aufwand folgende baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die zumindest den Zwergfledermäusen zugute kommen:

- Einbau von so genannten ‚Fledermaussteinen‘ in das Mauerwerk
- Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen
- Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden
- Dehnungsfugen stellenweise offen lassen
- Dach- und Fassadenbegrünungen

Im Rahmen der Neugestaltung der Grün- und Freiflächen sollen durch folgende Maßnahmen insektenreiche Jagdgebiete geschaffen und/oder erhalten werden:

- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Realisierung umfangreicher Neupflanzungen
- Verwendung heimischer Baumarten, Sträucher und Stauden bei Neupflanzungen
- naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen
- Anlage zusätzlicher Grünflächen
- Erhalt oder Schaffung von vernetzende lineare Elemente wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Dachbegrünung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen (Einbau von Fleder-

maussteinen in das Mauerwerk, Belassen von Öffnungen an den Unterkanten der Dachblenden und Verschalungen, Anbringen von Fledermausbrettern an den Hauswänden, Dehnungsfugen stellenweise offen lassen) setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die mit den Bauherren abzuschließenden städtebaulichen Verträge aufgenommen.

Der vorhandene Baumbestand wird im Rahmen der Möglichkeiten erhalten und ggf. gleichwertig ersetzt. Bei Ersatz- und Neupflanzungen im öffentlichen Raum werden ansonsten ausschließlich heimische Baumarten, Sträucher und Stauden verwendet.

Da innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Grünanlagen vorhanden sind und auch zukünftig nicht geplant sind, muss eine naturnahe Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen sowie die Schaffung von vernetzenden linearen Elementen wie Hecken, Gehölz- und Einzelbaumreihen in der näheren Umgebung erfolgen. Diese Maßnahmen sind insofern kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Artenschutz

Die Studie der Feldermausvorkommen belegt, dass die Beeinträchtigung der Straßenbäume nur randlich ein Nahrungsbiotop betrifft und die ökologische Funktion des Lebensraums bis zum Aufwachsen der Ersatzpflanzung an andere Stellen im Stadtgebiet verlagert werden kann. In einigen Jahren wird dann durch die geplante Quervernetzung der Bäume an der Bahnhofstraße und der Kurfürsten-Anlage ein Ausgleich für den zukünftig schmaleren Straßenraum an der Bahnhofstraße geschaffen.

Das Vorkommen weiterer nach § 10 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchutzVO) besonders oder streng sowie nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist nicht bekannt. Lediglich aus der in Summe geschützten Gruppe aller europäischen Vogelarten ist ein Vorkommen wahrscheinlich - allerdings nur von Arten, bei deren allgemeinem Verbreitungsgrad eine Gefährdung von Populationen vollständig ausgeschlossen ist.

Dem allgemeinen Tötungsverbot von Tieren in den Bäumen wird durch das Fällen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit entsprochen.

Schutzgut Boden

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Heidelberger Bahnhofs. Schützenswerter Boden liegt nach Aussage des zitierten Bodengutachtens nach nicht vor. Da der Bereich des Bebauungsplans bereits bebaut ist, dürften allenfalls in den Teilbereichen der heutigen Grünflächen noch Bodenverunreinigungen vorhanden sein, die ggf. im Zuge der Bebauung ausgeräumt werden können. Generell kann der Aushub vor Ort wieder eingebaut werden. Zusätzliche Bodenuntersuchungen werden daher vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie nicht für notwendig erachtet.

Schutzgut Wasser

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Untergrundbelastungen, von denen jedoch keine erheblichen Umweltgefährdungen ausgehen, bleiben bestehen. Der hohe Versiegelungsgrad kann nicht verringert werden. Jedoch soll die Festsetzung von Dachbegrünung auf einem hohen Prozentsatz der neuen Gebäudekomplexe auf ca. 8 cm Substrat zu einer bis zu 60 % geringeren Belastung der Kanalisation mit dem Niederschlagsabfluss der Dachflächen führen.

Die geplanten Tiefgaragen werden den Grundwasserstrom voraussichtlich nicht erreichen. Ggf. ist der Baukörper zum Schutz des Grundwassers abzudichten.

Schutzgut Klima und Luft

Der Anteil des Niederschlags, der aus den extensiv begrünten Dächern nicht zum Abfluss in

die Kanalisation gelangt, verdunstet und trägt so zu einer Abkühlung und Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Ebenso wird die erhebliche Verdunstungsleistung des verdichteten Baumbestandes zu einer Abkühlung und zur Staubelimination führen. Als Sekundäreffekt mit positiver Fernwirkung kann mit einem bodennahen Luftstrom in die angrenzenden Wärmeinseln in Bergheim und am Hauptbahnhof gerechnet werden. Langfristig sind keine nachhaltigen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. In den ersten Jahren werden nachgepflanzte Bäume jedoch noch nicht die volle Filterwirkung entfallender Gehölze aufweisen können. Dafür ist ihre Zahl wesentlich größer.

Insgesamt lassen die Ergebnisse der zur Beurteilung des B-Planentwurfs durchgeführten Klimauntersuchungen keine Auswirkungen erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität eine Änderung der vorgelegten Planung notwendig machen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus der vorgelegten Bebauungsstruktur ergeben, überschreiten nicht die gebietstypische Belastung und können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen, Baumpflanzungen) gemindert werden.

Schutzgüter Landschaftsbild / Stadtbild / Erholungseignung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Kurfürsten-Anlage vom Bahnhof bis zum Adenauerplatz soll funktional und gestalterisch aufgewertet und zu einem Stadtboulevard ausgebildet werden. Weitere Ziele sind u.a. das Herauslösen des Planungsgebietes aus seiner Insellage, die Belebung des öffentlichen Raumes, eine innerstädtische Nutzungsmischung und -intensivierung sowie die Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität. Die Neugestaltung der Begleitgrünflächen soll zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die Weststadt und den Stadtteil Bergheim beitragen und gleichzeitig auch die Achse Bahnhof-Innenstadt stärken.

Schutzgüter Mensch

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den betreffenden Gebäudefassaden erforderlich. Wenn die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die über das bestehende Ausmaß an verkehrsbedingter Verlärmung hinausgehen. Die aufgrund der geplanten Tiefgaragenausfahrten zu erwartenden Schallimmissionen sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und ggf. durch geeignete Maßnahmen (Beschränkung der Nutzungszeiten, bauliche Maßnahmen) zu reduzieren.

Bilanzierung

Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächenbilanz auf:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche, Plätze und schmales Begleitgrün	53.222 m ²	47.337 m ²
Gebäude (ohne Lichthöfe)	18.483 m ²	19.959 m ²
Innenhöfe, ggf. überdacht	-	4.409 m ²
Summe	71.705 m ²	71.705 m ²

Die Gebäude werden in Zukunft bis zu 80 % von begrünten Dächern bedeckt sein. Die Innenhöfe müssen weiterhin als vollversiegelte Flächen angenommen werden, um den Bau von durchgehenden Tiefgaragen zu ermöglichen.

Es müssen 23 Einzelbäume entfallen, davon die überwiegende Anzahl auf dem Parkstreifen in der Mitte der Bahnhofstraße, der aufgegeben wird. Es werden 11 Gleditschien, 7 Platanen, 2 Ahorne, ein Tulpenbaum, ein japanischer Schnurbaum sowie eine Sommerlinde ge-

fällt werden müssen. Von diesen 23 zu fällenden Bäumen sind 10 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg geschützt und nach §7 Baumschutzsatzung ihrem Wert entsprechend Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baumart	deutscher Name	Anzahl	unter § 2 Baumschutzsatzung
Acer platanoides	Spitzahorn	2	ja
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	11	nein
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	1	nein
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	7	ja
Saphora japonica	Japanischer Schnurbaum	1	ja
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	1	nein

Sie werden durch Neupflanzung von 55 Bäumen mit einer bereinigten Anordnung in einer Reihe von Mehlbeeren auf der Bahnhofstrasse und dem Lückenschluss und der Fortführung der Platanen-Allee in der Kurfürsten-Anlage sowie durch Reihen von Scharlach-Ahorn in den Querspangen ersetzt. Bei Ersatz- und Neupflanzungen im öffentlichen Raum werden möglichst heimische oder standortangepasste Baumarten, Sträucher und Stauden verwendet.

5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Kurfürsten-Anlage vom Bahnhof bis zum Adenauerplatz funktional und gestalterisch aufzuwerten und zu einem Stadtboulevard auszubilden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Jahr 2005 ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der ursprüngliche Bebauungsplan soll dahingehend ergänzt werden, das Gelände des Behördenzentrums neu zu bebauen. Geplant ist eine Erhöhung des Justizgebäudes von fünf auf sechs Geschosse, der Wegfall der Autostellplätze in der Mitte der Bahnhofstraße und die Überbauung der Innenhöfe.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend. Für die Beurteilung der Lärmsituation wurde ein zusätzliches Gutachten in Auftrag gegeben, das in einem Vorabzug in den Umweltbericht eingegangen ist.

Die Veränderung der Verschattung durch die neuen, höheren Baukörper ist in einem weiteren Gutachten geprüft worden. Es hat sich gezeigt, dass gegenüber dem heutigen Stand aufgrund der Lage südlich der Bahnhofstraße keine erhebliche Verschattung der Bestandsgebäude erfolgt.

Das Gutachten zum Stadtklima Heidelberg liefert auch zum Bebauungsplangebiet Maßnahmenvorschläge, die in der Planung aufgegriffen wurden. Anlässlich der Erarbeitung eines Bebauungsplans an der Poststraße in unmittelbarer Nachbarschaft waren zahlreiche allgemeine Gebietsdaten und Bodenuntersuchungen bereits in übertragbarer Weise ausgewertet.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Nach der Auffassung des beauftragten Gutachters (Verf.: wbp Landschaftsarchitekten & Ingenieure in Zusammenarbeit mit Schnittstelle Ökologie, Umweltbericht zum Bebauungsplan ‚Kurfürsten-Anlage‘ der Stadt Heidelberg, Bochum, März 2008) treten im vorbelasteten Kernbereich keine erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen durch das Vorhaben auf.

6.3 Prüfumfang nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:

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

Das Erreichen der Ziele ist nach folgenden Indikatoren/Merkmalen zu prüfen. Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

- **Lärm:** Wesentliche Veränderungen der Verkehrsbeziehungen
- **Immissionen/Emissionen:** Änderung der Verkehrsbeziehungen
- **Natur und Landschaft:** Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen) Ausfälle der Einzelbaumpflanzungen sind zu ersetzen, allgemeiner Pflegezustand der Grünanteile.

7. Zusammenfassung

Die Stadt Heidelberg plant die Entwicklung der Kurfürsten-Anlage als durchgängige Allee vom Bahnhof zum Adenauerplatz. Das rund 7,2 ha große Plangebiet zwischen Römerkreis und Adenauerplatz sowie zwischen den Stadtteilen Weststadt und Bergheim zeichnet sich durch eine hohe stadträumliche und verkehrliche Lagegunst aus. Die Kurfürsten-Anlage, historisch als Bahntrasse angelegt, ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen Heidelbergs. Trotz seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage ist das Gebiet der Kurfürsten-Anlage bisher hinter der städtebaulichen Entwicklung zurückgeblieben. Neben einem hohen Versiegelungsgrad und fehlender Verknüpfung zu den benachbarten Quartieren weist das Gebiet der Kurfürsten-Anlage nahezu kaum nutzbare Grün- und Freiräume auf.

Ziel der Neuplanungen ist es, unter Einbeziehung des zu erhaltenden Bestands eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die dem innerstädtischen Standort und seiner Scharnierfunktion zwischen den Stadtteilen Bergheim und Weststadt, zwischen Hauptbahnhof und Historischer Altstadt gerecht wird. Für das Gelände des bestehenden Behördenzentrums ist eine Neubebauung geplant, die eine Erhöhung des Justizgebäudes von fünf auf sechs Geschosse, den Wegfall der Autostellplätze in der Mitte der Bahnhofstraße und bei Bedarf die Überbauung der Innenhöfe vorsieht.

Da das Areal Kurfürsten-Anlage aufgrund der Verkehrsdichte ein deutlich vorbelastetes Stadtquartier ist, wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens erwartungsgemäß die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und an den verkehrsbedingten Immissionsorten auch nachts festgestellt. Die durch die Neubebauung entstehenden Lärmimmissionen werden durch passive Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden gemindert.

Die Festsetzung von Dachbegrünung dient der Schonung des Wasserhaushaltes und der Verbesserung des lokalen Klimas. Die Erhöhung der Anzahl von Bäumen im Straßenbild dient ebenfalls der Klimaverbesserung und der Minderung der Staubemission. Insgesamt soll die Kurfürsten-Anlage vom Bahnhof bis zum Adenauerplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und zu einem Stadtboulevard ausgebildet werden. Weitere Ziele sind u. a. das Herauslösen des Planungsgebiets aus seiner Insellage, die Belebung des öffentlichen Raums,

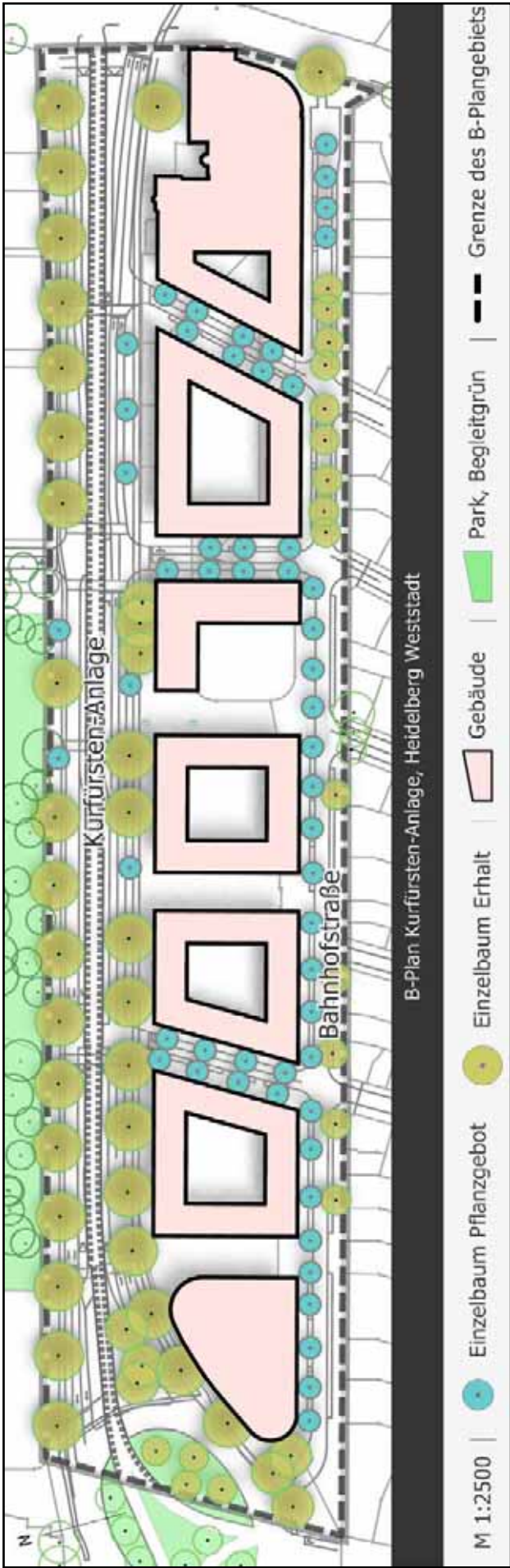
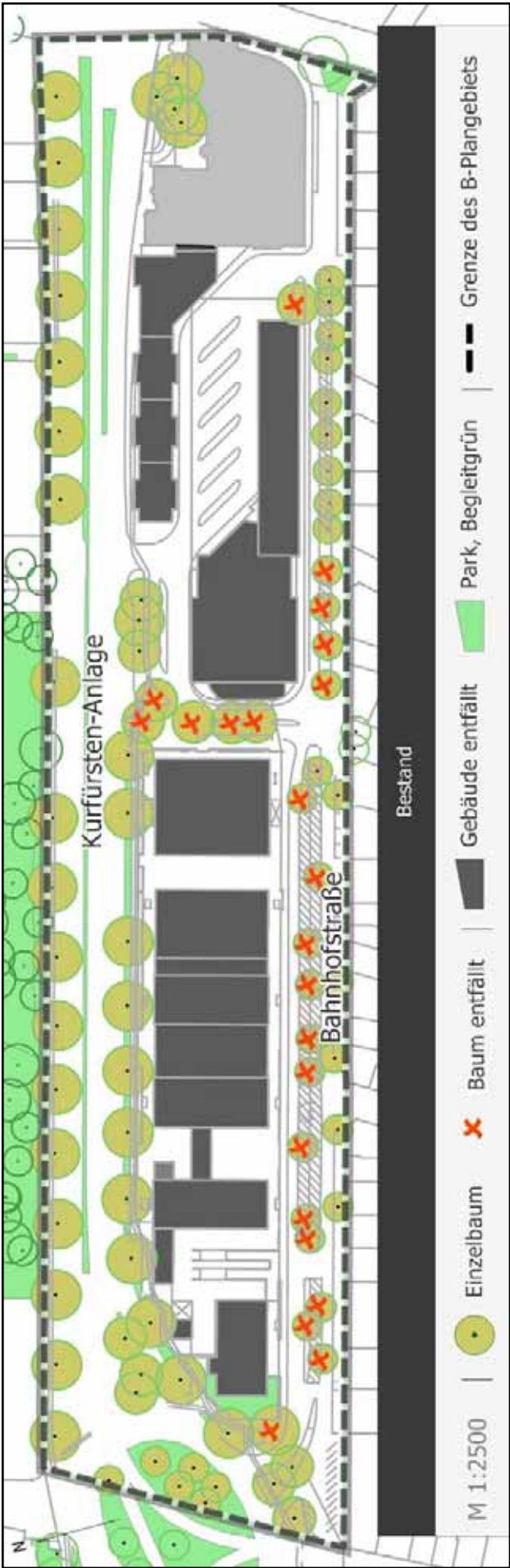
eine innerstädtische Nutzungsmischung und -intensivierung sowie die Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität.

Verzeichnis benutzter Materialien

- Im Jahre 2006 wurde der B-Plan Bergheim ‚Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank‘ aufgestellt. Dieses B-Plangebiet befindet sich nur etwa 100 m nördlich der Kurfürsten-Anlage. Die UVP-Leitstelle der Stadt Heidelberg erachtet viele räumlich ausgreifende Hintergrundinformationen des Umweltberichts von der Poststraße auch angesichts der gleichgerichteten Vornutzung für übertragbar.
- Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung), Heidelberger Stadtblatt vom 26.09.1996
- Stadtklima Heidelberg (1995), Hrsg. Amt für Umweltschutz Stadt HD, Bearbeitung: Prof Karrasch Geogr. Institut der Uni HD / Dr. Seitz Ökoplana, Mannheim
- Bodenschutzgutachten ‚Durchführung orientierender umwelttechnischer Untersuchungen im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche mit Begutachtung‘ (30.12.2003), Ing.-Büro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans ‚Kurfürsten-Anlage‘ in Heidelberg - Schallschutz gegenüber Außenlärm, Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft, Ludwigshafen / Rhein, 26. März 2008 und ergänzendes Gutachten 16. April 2008
- Rahmenkonzeption städtebauliche Entwicklung im Bereich Kurfürsten-Anlage (Oktober 2007): Pesch & Partner und wbp Landschaftsarchitekten & Ingenieure, Stuttgart / Bochum
- Untersuchung auf Fledermausvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, Dipl.-Biol. Brigitte Heinz, Neckargemünd/Dilsberg, August 2008
- Klimagutachten zum Bebauungsplan 61.32.04.30.00 -Weststadt- Kurfürsten-Anlage in Heidelberg, ÖKOPLANA, Mannheim, 14. August 2008

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Heidelberg, den 15.09.2008



Lageplan: B-Plangebiet „Kurfürsten-Anlage“ vor und nach der Neugestaltung

Stadt Heidelberg - Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage Stand Satzung

Anlagen zum Bebauungsplan

- 1. Städtebauliches Konzept Wettbewerb 2005**
- 2. Städtebauliches Konzept Stand März 2008**
- 3. Städtebauliche Studie zum Bereich MK7 Crowne-Plaza**

Wettbewerbsentwurf
Kurfürsten-Anlage

Stand: Dezember 2005
ohne Maßstab
pesch partner architekten und stadtplanner
herdecke stuttgart



Städtebauliches Konzept
Kurfürsten-Anlage

Stand: März 2008
ohne Maßstab

pesch partner architekten und stadtplaner
herdecke stuttgart
in Zusammenarbeit mit dem
Stadtplanungsamt Heidelberg





HEIDELBERG
Städtebauliche Entwicklung
im Bereich Kurfürsten-Anlage

Städtebauliche Studie im Teilbereich des Hotels
Maßstab 1:1000

LEGENDE



Gebäude, Bestand



Gebäude, Planung



Erdgeschoss

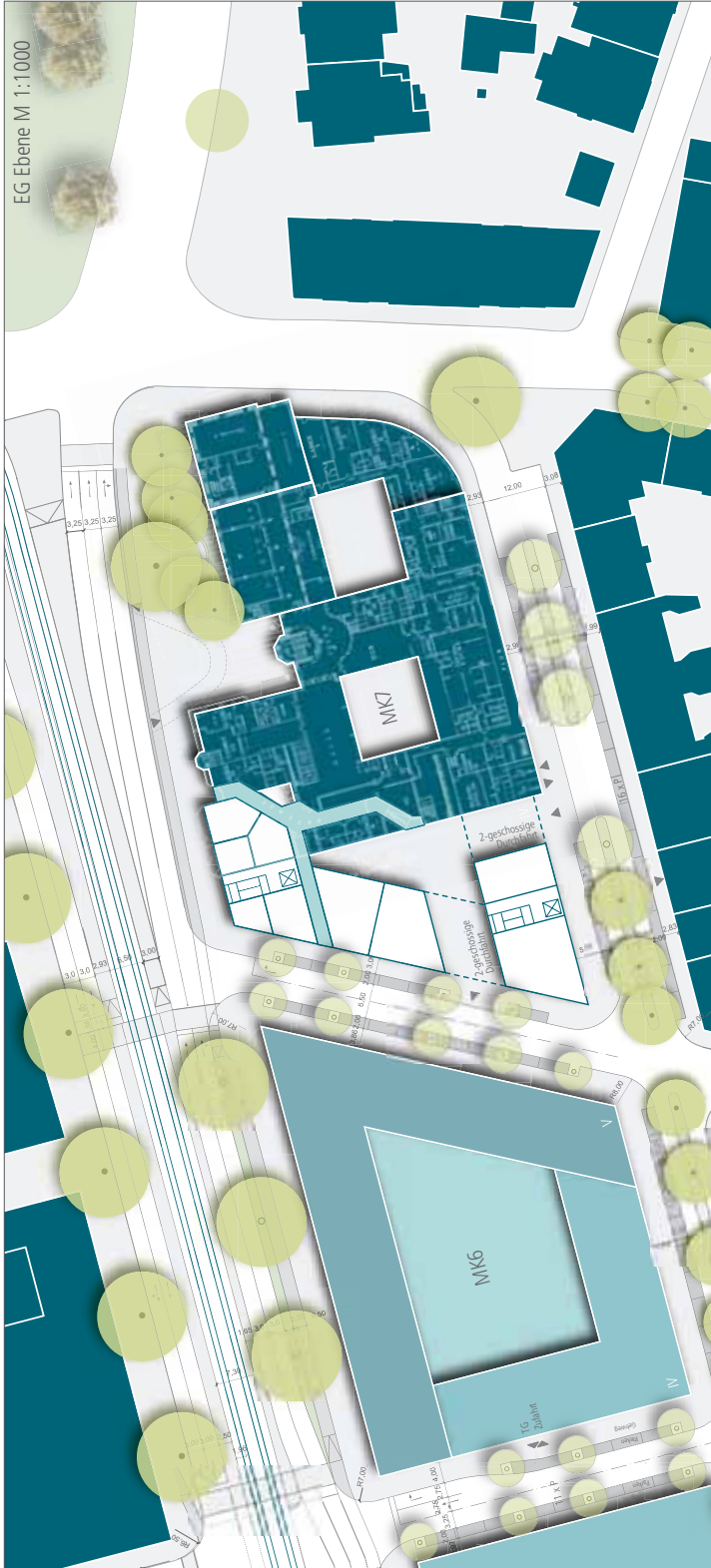


Baum, Bestand

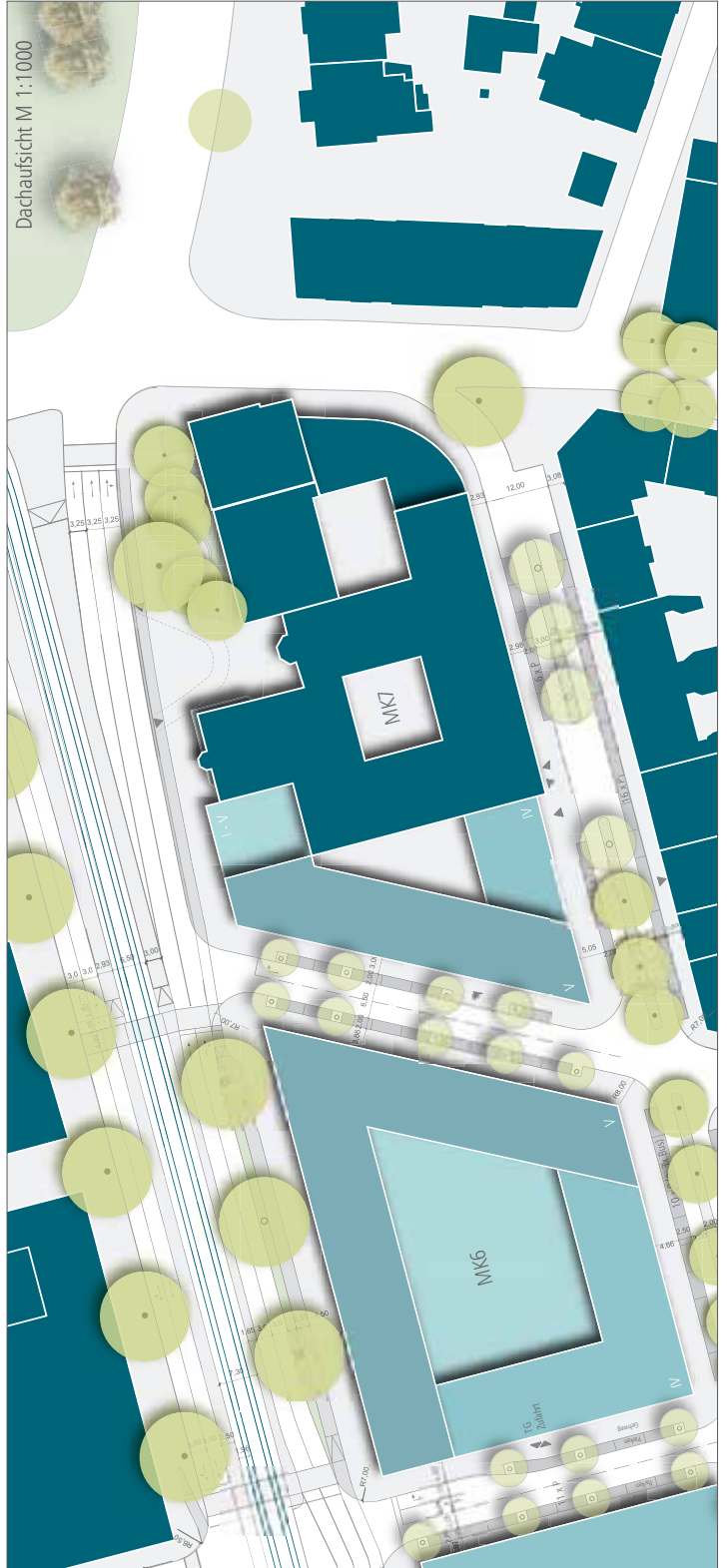


Baum, Planung

EG Ebene M 1:1000



Dachaufsicht M 1:1000



Maßstab im Original 1 : 1000
0 10m 30m

Im Auftrag der Stadt Heidelberg

pp als
pesch partner
architekten stadplaner
Herdecke | Stuttgart

In Zusammenarbeit mit dem
Stadtplanungsamt Heidelberg

19.09.2008